

السكن الترقوي المدعم في الجزائر

SUBSIDIZED HOUSING IN ALGERIA

يوسف محمد^{*1}¹ أستاذ محاضر ب ، جامعة أحمد زبانه ، غليزان.

mohamed.yousfi@univ-relizane.dz

تاريخ النشر: 2024-01-19

تاريخ القبول: 2023-10-09

تاريخ الإرسال: 2023-07-31

الملخص:

لقد سعت الجزائر في سبيل حل مشكلة السكن إلى بعث صيغ سكنية جديدة من أجل أن تستجيب لجميع طالبي السكن لاسيما فئة ذوي الدخل المتوسط ، ولعل أبرز الصيغ الموجهة لهذه الفئة كانت صيغة السكن الترقوي المدعم التي تم استحداثها في سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي، والتي يتحصل عليها المستفيدون وفق شروط محددة قانونا. ويتم إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم من طرف المرقى العقاري الذي يلتزم باحترام المواصفات التقنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة، ويتم تمويل هذه السكنات من طرف طالبي السكنات عن طريق تقديم دفعات مالية في شكل أقساط كما تستفيد هذه الصيغة من إعانة مقدمة من طرف الدولة.

الكلمات المفتاحية: السكن الترقوي المدعم، المستفيد ، المرقى العقاري، التمويل، اعانات الدولة .

Abstract:

In order to solve the housing problem, Algeria has sought to send new housing formulas in order to respond to all housing applicants, especially the middle-income and low-income category. perhaps the most prominent formula aimed at this category was the formula of subsidized housing, which was resurrected in 2010 by the public authorities to compensate for contributory social housing, which beneficiaries receive under legally defined conditions.

The upgrade housing projects are completed supported by the real estate developer who is committed to respecting the technical specifications and financial conditions specified in

advance by the state, and these residences are financed by housing applicants by providing financial payments in the form of installments .this formula also benefits from a subsidy provided by the state.

Keywords: subsidized housing, beneficiary, real estate developer, financing, state subsidies.

مقدمة:

لقد حاولت الجزائر جاهدة معالجة مشكل السكن منذ الاستقلال ،و الذي تقاوم مع تزايد النمو الديمغرافي مما أثر على كل مجالات التنمية لاسيما المجال الاقتصادي و الاجتماعي ، مما جعل الدولة تأخذ على عاتقها مسؤولية حل هذا المشكل من خلال إنجاز و تمويل مختلف المشاريع السكنية التي برمجتها ، و في سبيل ذلك بادرت بتنظيم نشاط الترقية العقارية كخطوة أولى و التي تهدف من ورائها إلى تنظيم و ضبط قطاع السكن من الجانب القانوني و العملي ، حيث يعكس هذا الإصلاح الأهمية الاستراتيجية لنشاط الترقية العقارية ضمن السياسة العامة للدولة الرامية لتنمية قطاع السكن ، وهذا نظرا لما شهده من تطور استوجب إعادة تنظيمه من الناحية القانونية بدءا بالقانون رقم 07/86 مرورا بالمرسوم التشريعي رقم 03/93، وصولا إلى القانون رقم 04/11 ساري المفعول حاليا¹، وهذا من خلال التركيز على المشاريع ذات الطابع السكني المنجزة من خلال التقنيات المعتمدة للإنجاز كعقد حفظ الحق و البيع على التصاميم ، و كذا الصيغ السكنية المتنوعة ، و هو الأمر الذي أعطى نفسا جديدا لهذا النشاط كونه المحرك الأساسي لإنتاج السكنات.

و لقد شهد سوق السكن في الآونة الاخيرة تنوعا في العروض السكنية المنجزة من طرف المرقين العقاريين ضمن نشاط الترقية العقارية ، ومن أهم الصيغ التي تلقى اهتماما من طرف الدولة و إقبالا من المواطن لاسيما فئة ذوي الدخل المتوسط هي صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) فهي صيغة سكنية جديدة استحدثت سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي المعروف تحت تسمية (LSP)، والتي ظهرت على ارض الواقع سنة 2011²، وقد عرفت هذه الصيغة اهتمام من طرف المشرع الذي سن عدة نصوص قانونية لضبط عملية تمويل و إنجازها طبقا لمواصفات تقنية و فنية و مالية محددة مسبقا ، غير ان التطبيق في الواقع كان عكس ذلك فأدت الى تسجيل عدة ثغرات قانونية تم استغلالها من طرف المرقين العقاريين للنصب و الاحتيال و نهب الأموال المخصصة لإنجاز هذه المشاريع من المقتنين، مما استدعى الامر إعادة تدخل المشرع لمراجعة هذه النصوص في سنة 2018 باتخاذ عدة تدابير من شأنها معالجة الوضعية المتعلقة بالجانب التقني و المالي من خلال

تحديد مهام كل متدخل في عملية انجاز و تمويل مشاريع السكنات الترقوي المدعمة لتفادي الوقوع في نفس المشاكل .

مما تقدم ذكره اعلاه يمكن طرح الإشكالية التالية : الى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط الاحكام الخاصة بالسكن الترقوي المدعم حتى يكون صيغة فعالة لتخفيف من مشكلة السكن ؟ ، و عليه سوف يتم الإجابة على هذه الإشكالية من خلال ثلاثة محاور رئيسية كما يلي:

المبحث الأول : ماهية السكن الترقوي المدعم .

المبحث الثاني : إجراءات تمويل و التنازل عن السكن الترقوي المدعم .

المبحث الثالث: إجراءات الاستفادة من الإعانات المقدمة من طرف الدولة للسكن الترقوي المدعم.

المبحث الأول : ماهية السكن الترقوي المدعم .

تعتبر صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) واحدة من بين اهم الصيغ السكنية التي تلقى اقبالا من طرف طالبي السكن كونها موجهة لفئة كبيرة من افراد المجتمع وهي فئة ذوي الدخل المتوسط³، و ما يميزها هي مشاركة المقتنين في عملية تمويل انجاز المشروع منذ بدايته، و تكون مشاركتهم بدفع الأقساط المستحقة عليهم ، و بحصولهم على الاعانة المالية التي تمنحها لهم الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

المطلب الأول: مفهوم صيغة السكن الترقوي المدعم :

ان هذه الصيغة تقوم على عدة عناصر و شروط ، وقبل التطرق اليها لابد لنا من تعريف بالسكن الترقوي المدعم، ثم الاهداف من استحداث هذه الصيغة ، ثم اهم شروط الواجب توفرها للاستفادة من هذه الصيغة السكنية ، سنحاول التطرق الى هذه العناصر باختصار فيما يلي :

الفرع الأول : تعريف السكن الترقوي المدعم:

يشكل السكن الترقوي المدعم أحد برامج السكن الاجتماعي الموجه للفئة ذوي الدخل المتوسط الذي دخل حيز التطبيق سنة 2010 ، و باللغة الفرنسية يسمى بـ (Logements promotionnels Aidés) و يرمز له بـ (LPA)، و لقد تم تعريف صيغة السكن الترقوي المدعم في نص المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 و الذي يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدة⁴ بأنه : " هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية أي (المركبي العقاري) حاليا و موجه للطالبيين المؤهلين

للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة ، و يجب أن يتم إنجاز هذه الصيغة طبقا للخصائص التقنية و الشروط المالية المحددة قانونا " ، أما المادة 02 من المرسوم رقم 06/18⁵ المعدلة للمادة 02 من المرسوم رقم 235/10 فقد عرفته بأنه : "هو سكن ينجزه مرقى عقاري معتمد ،جماعي أو فردي في شكل مجمع ، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة ... و لا يمكن إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب و الهضاب العليا ... و يخضع إنجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن "

وعليه فإن التعريف المستخلص من هاتين المادتين هو أن :السكن الترقوي المدعم صيغة سكنية مستحدثة يتم إنجازها من طرف مرقى عقاري معتمد ،موجهة لفئة من الأشخاص المؤهلين للاستفادة من المساعدة المباشرة من الدولة ، وتكون هذه السكنات جماعية أو فردية في شكل مجمع ، على أن يتم إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع فقط في مناطق بولايات الجنوب و الهضاب العليا ، وهذا بمراعاة الخصائص التقنية و الشروط المالية المحددة قانونا "

الفرع الثاني : الأهداف المسطرة من استحداث صيغة السكن الترقوي المدعم:

تهدف الدولة إلى عدة أهداف من تبنيتها لهذه الصيغة أهمها:

- التخلص من أزمة السكن، ومساعدة الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط.
- تحسين النوعية المعمارية و العمرانية.
- منح إعانات متعددة الشكل ومساهمة المواطن في بناء مسكنه عن طريق مدخراته أو الإقتراض.
- توفير اطار مبني متناسق و منسجم و مندمج تماما مع موقع البناء.
- إمتلاك مسكن عائلي بثمن منخفض.
- ضمان استلام مساكن جاهزة مطابقة لمواصفات و قواعد التعمير⁶.

الفرع الثاني : شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم :

حتى يتمكن الأشخاص من الاستفادة من السكن الترقوي المدعم لابد من توفر بعض الشروط نذكر منها⁷:

- الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون والتي:
- لا تملك عقارا موجهها للسكن.
- لا تملك قطعة أرض قابلة للبناء.

-لم تستند من السكن العمومي الإيجاري ، السكن الاجتماعي التساهمي ، السكن الريفي و السكن المقتنى في إطار البيع بالإيجار .

-لم تستند من إعانة الدولة في إطار شراء ، بناء أو تهيئة مسكن .

تجدر الإشارة هنا إلى أن هذه الشروط المذكورة أعلاه تنطبق أيضا على زوج طالب الاستفاد من السكن الترقوي المدعم .

المطلب الثاني: المواصفات التقنية و الشروط المالية للسكن الترقوي المدعم .

إن السكن الترقوي المدعم يكون محل دفتر شروط نموذجي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على هذه الصيغة⁸ ، و عليه سنحاول تعداد هذه المواصفات و الشروط المالية بالاعتماد على نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 كما يلي :

الفرع الأول : المواصفات التقنية للسكن الترقوي المدعم :

تتمثل المواصفات التقنية لهذا النوع من الصيغ السكنية في مجموعة من المعايير المرجعية التي يلتزم المرقى العقاري بها عند إنجاز هذه المشاريع السكنية⁹، والتي تنقسم إلى مواصفات تقنية عامة وأخرى خاصة¹⁰، وهي واردة كما يلي:

أولاً-المواصفات التقنية العامة : يكون إنجاز السكن الترقوي المدعم ، وفقا لخصائص تقنية عامة و التي تتمثل في مواصفات ومعايير مرجعية¹¹، وأدنى حد من الخدمات التي يجب أن يوفرها المرقى العقاري تتمثل فيما يلي¹² :

- توفير سكنات ذي نوعية تلبية المتطلبات المحلية ، وتشتمل على عناصر الراحة .
- توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماما مع موقع البناء .
- تحسين النوعية المعمارية و العمرانية .
- إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية مع الأخذ في الحسبان مبدأ التصميم البيومناخي لضمان توفير الطاقة .

- ترقية المحلات التجارية والخدمات وكذا التجهيزات المرافقة للمشروع السكني .

ثانياً- المواصفات التقنية الخاصة :

يكون إنجاز السكنات الترقوية المدعمة أيضا ، وفقا لخصائص تقنية خاصة على أساس دفتر شروط ، يتضمن تعهد المرقى العقاري التكفل بهذه الخصائص المتمثلة فيما يلي¹³:

- المكونات المادية للمشروع السكني : المساحة المبنية وعدد المساكن ، ومساحة الخدمات والمحلات الموجهة للتسويق وعددها .

- آجال إنجاز المشروع السكني الخاص بالسكنات الترقية المدعمة محدد بـ 18 شهرا يبدأ حسابها من تاريخ صدور رخصة البناء ، مع مدة تأخير لا تتجاوز 06 أشهر .

- تنفيذ الأشغال ونوعية مواد البناء ، والتي تكون وفقا لقواعد المهنة وطبقا للمواصفات والوثائق البيانية المصادق عليها وكذا المعايير التقنية المعمول بها .

- انطلاق الأشغال التي يجب أن تبدئ في أجل شهر كأقصى حد من تاريخ الحصول على رخصة البناء¹⁴ .

- و تحدد مساحة السكن الترقوي المدعم الجماعي أو شبه الجماعي حسب عدد الغرف¹⁵:

- بالنسبة للسكن بغرفتين (02) فإن مساحته 50 مترا مربعا على الأقل .

- بالنسبة للسكن من ثلاثة غرف (03) فإن مساحته 70 مترا مربعا على الأقل .

- بالنسبة للسكن من أربعة غرف (04) فإن مساحته 85 مترا مربعا على الأقل .

تنتقل أشغال الإنجاز للسكنات الترقية المدعمة من طرف المرقى العقاري بشهر واحد من تاريخ الحصول على رخصة البناء من طرف مصالح التعمير¹⁶ .

الفرع الثاني : احترام و تنفيذ البنود المنصوص عليها في دفتر الشروط.

لقد أورد الملحق الثاني للقرار الوزاري المؤرخ في 2018/01/30 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، بعض الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري بالتكفل بالخصائص و الشروط المتعلقة بإنجاز و تنفيذ مشروع الترقوي المدعم الذي اوكل له، و يمكن ان نلخص مجل هذه التعهدات الواردة في هذا الملحق في النقاط التالية:

- العمل على الالتزام بتنفيذ و احترام كل الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع من مكونات المادية و المواصفات التقنية.

- العمل على الالتزام أيضا باحترام شروط تنفيذ المشروع لاسيما ما تعلق بأجال انطلاق الإنجاز و تسليم المشروع في موعدها.

- العمل على ابرام على حسابه الخاص صفقات مع شركاء مؤهلين للدراسة والمتابعة والمراقبة التقنية و الفنية للمشروع.

- العمل على الالتزام ببيع كل السكنات المكونة للمشروع المنجز من طرفه فقط للمقتنين المؤهلين طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم الذي حدد مستويات المساعدة المباشرة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي.

- إضافة الى التزام المرقى العقاري بإرسال تقرير مرحلي كل ثلاثة اشهر الى المدير الولائي المكلف بالسكن ، و الى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية¹⁷.

الفرع الثالث : الشروط المالية للسكن الترقوي المدعم .

تتمثل الشروط المالية للسكنات الترقوي المدعمة ، في كفيات احتساب السعر النهائي لهذه الصيغة من السكن ، و نتطرق إلى ذلك في النقاط التالية¹⁸:

- ينجز السكن الترقوي المدعم من طرف مرقى عقاري ، في إطار مناقصة لإنجاز المشروع السكني ، وفي إطار ذلك ينبغي على المرقين العقاريين المشاركين في هذه المناقصة اقتراح سعر التنازل ، الذي لا يمكن أن يتجاوز في جميع الأحوال 40.000 دج للمتر المربع الواحد القابل للسكن ، دون احتساب سعر الأرضية¹⁹.

- يجب أن يقدر سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باحتساب جميع الرسوم باستثناء استحقاقات الموثق ، كما يجب أن يطابق هذا السعر مسكنا منتهيا تماما²⁰.

- يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم²¹.

- ينتج السعر النهائي للسكن الترقوي المدعم عن سعر التنازل دون احتساب سعر الأرضية المقترح من طرف المرقى العقاري، بزيادة سعر اقتناء الأرضية موزعة على المساحة القابلة للسكن الخاصة بالمحلات ذات الاستعمال السكني والمحلات الأخرى ، عند الاقتضاء ، باعتبار التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة على قيمة الأرضية²².

المبحث الثاني : إجراءات تمويل و التنازل عن السكن الترقوي المدعم .

في إطار سعي المشرع للقضاء على النقائص التي سجلت في صيغة السكن الترقوي المدعم سابقا، على غرار عدم استعمال الأموال المخصصة لإنجاز المشاريع في مكانها المناسب، و كذا تعرض بالمقتنين للعمليات النصب و الاحتيال من طرف بعض المرقين العقاريين المزيفين، تم منح الصندوق الوطني للسكن صلاحيات جديدة وهذا بجعله مركزا لتجميع كل الموارد المالية الخاصة بالتمويل انجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم و لا يتم منح هذه الأموال للمرقى العقاري الا بعد ان يثبت تقدمه في اشغال الإنجاز للمشروع و هو ما يعد ضمانا حقيقية للمقتني في حمايته من التعرض للاحتيال و النصب

و الحفاظ على أموال المشروع من استغلالها في أمور أخرى²³ ، و منه فلقد سن المشرع اجراءات جديد من اجل تمويل و التنازل عن السكن الترقوي المدعم لصالح طالبيه و هو ما سنفصله تباعا فيما يلي :

المطلب الأول : إجراءات تمويل السكن الترقوي المدعم .

لقد نص المشرع على تولى الصندوق الوطني للسكن عملية تمويل السكن الترقوي المدعم وهذا كما يلي :

إذ يقوم الصندوق الوطني للسكن بجمع كل الموارد المالية لمشاريع إنجاز السكن الترقوي المدعم و التي عددها المشرع في مساهمات المستفيدين و كذا القروض العقارية بالإضافة إلى الإعانات المالية المقدمة من الدولة و كذا كل الموارد المالية الأخرى²⁴، وهذا بواسطة إيداع الموارد المالية لفائدة المرقي العقاري عن طريق الصندوق الوطني للسكن على أساس أوامر بالدفع ، وهنا أشار المشرع إلى أنه يجب أن تودع هذه الموارد المالية في حسابات بنكية منفصلة²⁵، و أن تستعمل فقط للغاية التي خصصت من أجلها²⁶.

بالإضافة إلى ذلك فإنه في إطار تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم فإن الصندوق الوطني للسكن يقوم كذلك بتوقيع اتفاقيات مع البنوك من أجل منح قروض للمستفيدين من صيغة السكن الترقوي وكذا لصالح المرقيين العقاريين القائمين بأشغال الإنجاز كذلك²⁷.

و لعل من بين الاتفاقيات التي تم ابرامها اتفاقية بين كل من الصندوق الوطني للسكن و بنك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP-Banque) بتاريخ 2018/05/21 بين المديرين العاميين لكل من الصندوق و البنك²⁸، و يسعى الصندوق الى ابرام اتفاقيات أخرى مع باقي البنوك في المستقبل بغية رفع سقف التمويل المخصص لهذا النوع من الصيغ السكنية التي تعرف اقبال كبير عليها في السنوات الأخيرة.

ومن بين اهم بنود هذه الاتفاقية المبرمة بين بنك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و الصندوق المتعلقة في الأساس بصيغة التمويل نجد ما يلي :

- يتم الالتزام بهذه الاتفاقية بين كل من بنك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP-Banque) و الصندوق الوطني للسكن بوضع اطار واضح للتنفيذ المنسق لعملية تعبئة القروض.

- يلتزم بنك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP-Banque) من جانبه بمنح طالبي القروض الذين يستوفون شروط الاهلية المعمول بها من طرف البنك ، قروضا عقارية ممنوحة لهم بمناسبة مشاريع السكن الترقوي المدعم - 2 المستفاد منها.

-يعتبر الصندوق الوطني للسكن هو المسؤول الأول عن جمع و تركيز كل الموارد المالية بصفة رسمية على مستواه.

-قيام الصندوق الوطني للسكن بفتح حساب بنكي لكل مشروع ، و ارسال قائمة المستفيدين من مساعدات الدولة بالمبالغ المخصصة لهم حسب المشروع للبنك.

-يلتزم البنك بتعبئة الاعتمادات الممنوحة للمستفيدين عن طريق أقساط يدفعها للصندوق وفقا لتقدم اشغال المشروع و توفر شروط الدفع المنصوص عليها في عقود البيع على التصاميم في حساب المشروع الممضي عليه مسبقا في الاتفاقية الثلاثية.

-القيام بعملية دفع اشطر من مبلغ القروض التي تم رصدها بواسطة البنك الى حساب المرقي العقاري وفقا للشروط و الاحكام المحددة في التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018²⁹/02/06.

يتم تحديد شروط و كفاءات تمويل و متابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم عن طريق اتفاقية يقوم بإعدادها الصندوق الوطني للسكن و يصادق عليها كل من مدير الولاية المكلف بالسكن و المرقي العقاري القائم بعملية الإنجاز ، على أن يتم إدراج ضمن هذه الاتفاقية بعض العناصر المتعلقة بالجانب التقني و المالي المستمدة من البطاقة التقنية للمشروع المصادق عليها قانونا من طرف المرقي العقاري و مدير الولاية المكلف بالسكن³⁰.

يتم إرفاق الاتفاقية التي يقوم المرقي العقاري بالمصادقة عليها إلى جانب مدير الولاية المكلف بالسكن بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق المحددة في المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 سالف الذكر، الوثائق التي يحتويها الملف هي :

-نسخة من عقد ملكية العقار.

-قوائم المكتتبين المؤهلين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.

-نسخة من رخصة البناء أو شهادة التعمير.

-بطاقة تقنية للمشروع مصادق عليها قانونا من طرف مدير الولاية المكلف بالسكن.

-نسخة من اعتماد المرقي العقاري و شهادة انتسابه للجدول الوطني للمرقين العقاريين.

-نسخة من السجل التجاري.

ويقوم الصندوق الوطني للسكن بتسديد المبالغ المستحقة للمرقي العقاري حسب تقدم الأشغال

ووفقا لأجال الاستحقاق المحددة في الاتفاقية المشار إليها في المادة 8 سالف الذكر³¹.

وهنا يتقاضى الصندوق الوطني للسكن مكافأة كمصاريف تسيير بنسبة 1.5% من سعر التنازل عن السكن ، وهذا دون حساب النسبة التي يتقاضاها و المقتطعة من مبلغ الإعانة التي تبقى خاضعة للأحكام المطبقة عليه³² .

إن من خلال إدخال الصندوق الوطني للسكن في عملية إنجاز السكن الترقوي المدعم ليكون الوسيط بين المستفيدين و المرقي العقاري يعتبر في رأينا أمرا جد إيجابي و قد أحسن المشرع بذلك من أجل :

-الحرص على قيام المرقي العقاري بإنجاز المشروع السكني طبقا للمواصفات العامة و الخاصة حسب ما نص عليه القانون و في الأجل الذي تعهد به .
-العمل على منع أي تأخر من المرقي العقاري في عملية الإنجاز و كذا التلاعب أو استغلال المستفيدين من بطلب دفعات قبل الأجل المحدد لها حيث يشرف الصندوق الوطني للسكن على الدفع للمرقي العقاري حسب مراحل تقدم الأشغال³³ .

المطلب الثاني: إجراءات حساب سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم .

لقد نص المشرع في المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 على كيفية حساب سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باحتساب كل الرسوم ،ويجب أن يتضمن التكاليف التالية :

-الخدمات.
-قيمة قطعة الأرض بعد خصم التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة لكل وحدة.
-الدراسات و الإنجاز.
-الطرق و الشبكات المختلفة.

-و تبقى مصاريف نقل الملكية على عاتق المقتني طبقا للتنظيم المعمول به.
وقد أشار القرار الوزاري المشترك سالف الذكر إلى أنه لا تستفيد المحلات ذات استعمالات غير تلك الموجهة للسكن الترقوي المدعم من التخفيضات على سعر الأرض³⁴ .

- **قيمة سعر التنازل على السكن الترقوي المدعم**: لقد نص المشرع على سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باستثناء تكلفة الأرض من خلال إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 والذي يحدد الشروط و الكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم ، فبمقتضى نص المادة 13 منه ، فقد تم تحديد سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم مع احتساب كل الرسوم ، دون تكلفة

الأرضية³⁵، و حسب كل منطقة على أن لا يتعدى الأسقف المحددة كما يلي³⁶:

أ)- البلديات الواقعة في كل من ولاية الجزائر وهران وعنابة و قسنطينة فإن سعر التنازل كما يلي:

-سكن بـ 2 F غرف بـ (250 مليون سنتم) .

- سكن بـ 3 F غرف بـ (350 مليون سنتم) .

- سكن بـ 4 F غرف بـ (440 مليون سنتم).

ب)- البلديات الواقعة في الهضاب العليا و مقر ولايات الجنوب فإن سعر التنازل يكون كما يلي:

-سكن بـ 2 F غرف بـ (220 مليون سنتم) .

- سكن بـ 3 F غرف بـ (310 مليون سنتم) .

- سكن بـ 4 F غرف بـ (390 مليون سنتم).

ج)- البلديات الأخرى التابعة لولايات الجنوب فإن سعر التنازل يكون في حدود : (260 مليون

سنتم) لسكن فردي مع ساحة و سطح سهل المنفذ ، مغلق و مغطى.

د)-باقي بلديات التراب الوطني فإن سعر التنازل يكون كما يلي :

-سكن بـ 2 F غرف بـ (230 مليون سنتم) .

-سكن بـ 3 F غرف بـ (330 مليون سنتم) .

-سكن بـ 4 F غرف بـ (410 مليون سنتم).

إلا أنه عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات استعمال غير سكني ، يجب حصر

التخفيض على المساحة الأرضية المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط³⁷ .

يجب توزيع نمط السكن الترقوي المدعم لكل مشروع حسب النسب المحدد في المادة 13 من القرار

الوزاري المشترك مؤرخ في 2018/03/14 سالف الذكر .

-يتم التوزيع حسب النسب التالية :

-20% كأقصى حد بالنسبة للسكنات ذات 2 غرف بمساحة 50 متر مربع قابلة للسكن.

-50% كأدنى حد بالنسبة للسكنات ذات 3 غرف بمساحة 70 متر مربع قابلة للسكن.

-30% كأقصى حد بالنسبة للسكنات ذات 4 غرف بمساحة 85 متر مربع قابلة للسكن.

ويمكن أن تكون مع نسبة تفاوت مسموحة بأكثر أو أقل من 3% بالنسبة للمساحات³⁸.

المبحث الثالث: إجراءات الاستفادة من الإعانات المقدمة من طرف الدولة للسكن الترقوي المدعم.

لقد تعددت أشكال الإعانات و الدعم الذي تقدمه الدولة في صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) لكل من المستفيدين و المرقيين العقاريين، بين ما هو مالي و ما هو تخفيضات على سعر القطع الأرضية المستقبلية للمشروع السكني، بالإضافة الى إمكانية الاستفادة من قروض عقارية ميسرة من طرف البنوك بنسبة فائدة مدعمة تتحملها الدولة ، وكل هذه الأشكال من الإعانات و الدعم سيتم التفصيل فيها كما يلي:

المطلب الأول : التخفيضات الممنوحة من قبل الدولة على الاوعية العقارية لإنجاز السكن الترقوي المدعم.

توجد عدة أشكال للإعانات التي تقدمها الدولة للأشخاص الذين يريدون الحصول على سكن ترقوي مدعم إذا توفرت فيهم الشروط اللازمة و تتمثل هذه الإعانات في الأشكال التالية³⁹:

(1)-التخفيض من قيمة سعر التنازل عن القطعة الأرضية المنجز عليها السكن الترقوي المدعم حسب كل المنطقة من 80 % إلى 95%⁴⁰.

-بالنسبة لولايات الشمال تقدر نسبة التخفيض بـ (80%).

-بالنسبة لولايات الهضاب العليا تقدر نسبة التخفيض بـ (90%).

-بالنسبة لولايات الجنوب تقدر نسبة التخفيض بـ (95%).

(2)-الاستفادة من مساعدة مباشرة من طرف الصندوق (CNL) حسب دخل طالب السكن.

(3)-الاستفادة من تخفيض على نسبة الفائدة على القروض الممنوحة لطالبي السكن.

(4)- إعانات أخرى غير مباشرة في مجال الجباية (الضريبة على القيمة المضافة و إعفاءات من حقوق التسجيل و الرسم على الإشهار العقاري).

المطلب الثاني : الإعانات المالية المقدمة من الدولة.

إن مستويات الإعانة المالية المباشرة المقدمة من طرف الدولة للاستفادة من ملكية سكن ترقوي مدعم ، محددة كما يلي:

-700.000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة (01) الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون أقل أو

يساوي (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون⁴¹.

-400.000 دج عندما يتجاوز الدخل (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون أقل أو يساوي (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون⁴².

هنا يجدر الإشارة الى نقطة جد مهمة و هي ان كل من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 و المرسوم التنفيذي رقم 06/18 عند تحديد المستفيدين لهذه الصيغة او حتى الصيغ الاخر اکتف فقط بكلمة دخل طالب السكن صاحب الملف دون ان يتوسع في تبيان ذلك هل يقصد دخل صاحب الملف لوحده اما دخل الاسرة أي الزوج و الزوجة معا ، و في هذا النقطة قد تم إزالة هذا اللبس الذي كان يعترى المرسومين السابقين في التفسير من خلال المنشور الخاص بالإجراءات المتعلقة بالتسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم-2 (LPA-2) الصادر عن المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن تحت رقم PGA/19/A/D.AIDES بتاريخ 2018/06/06 و الذي اعتمد الدخل الاسري ، أي اعتماد دخل طالب السكن بالإضافة الى دخل الزوج او الزوجة او الزوجات في حالة التعدد، اما من الناحية العملية فتظهر عدة مشاكل لعل ابرزها هو ما يتعلق بالتغييرات التي تطرا على الدخل الاسري نتيجة التأخر في دراسة ملفات طالبي الاعانة المسجلين وفقا للشروط المنصوص عليها، حيث ان دخل الاسرة الذي لا يتجاوز (06) مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون لأسباب متعددة يتم تقديم الملف متأخر للصندوق الوطني للسكن من اجل استصدار قرار الاعانة ، مما يحتم الامر إعادة تجديد الملف ، و هنا يقع الاشكال المتمثل في ان مداخيل الاسر تكون قد ارتفعت و أصبحت تفوق الحد الأقصى المطلوب ، ولحل هذا المشكل الذي يورق العديد من الاسر قام الوزير المكلف بالسكن بإصدار تعليمة بتاريخ 2018/09/04 تحمل الرقم 918/أ خ و/ و س ع م/ 2018 و المتعلقة بالتأخر في معالجة ملفات طالبي السكنات الاجتماعية التساهمية و السكنات الترقوية المدعمة ، وقد ساهمت في معالجة العديد من الطعون المقدمة من طرف طالبي السكنات التي ارتفعت مداخيلهم الاسرية اكثر من الاحد الأقصى، و تم إعادة دراسة ملفاتهم من جديد بعد تحرير الطرف المعني بمتابعة الملف سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي او رئيس الدائرة شهادة تثبت من خلالها ان الدخل الاسري للمعني اقل من الحد الأقصى وقت اكتبته للاستفادة من هذا المشروع ، وفي هذه الحالة تمنح للمرشح الاعانة بقيمتها المنخفضة مهما كانت قيمة دخله الأول المقبول⁴³.

المطلب الثالث: الاستفادة من تسهيلات في الحصول على قروض مدعمة :

لقد سمح المشرع للأفراد و المرقين العقاريين من الاستفادة من تخفيض على نسبة الفائدة المفروضة على القروض التي تمنحها الهيئات المقرضة من أجل اقتناء سكن في صيغة الترقوي المدعم كما يلي:

الفرع الأول : بالنسبة للمستفيدين .

تنفيذا لما وردا في أحكام المادة 109 من الأمر رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009⁴⁴، و الذي تم بنص المادة 75 من القانون رقم 09/09 المؤرخ في 09/12/2009 و المتضمن قانون المالية لسنة 2010⁴⁵، و التي نصت على استحداث القروض الميسرة وتطبيقا لذلك تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 87/10 سالف الذكر ، و الذي تم إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/13 سالف الذكر فيما بعد ، وقد حددت هذه النصوص القانونية الأحكام العامة و كذا شروط الاستفادة من هذا القرض بالنسبة للأفراد، وكذا تحديد معدلات تخفيض نسبة الفائدة لهذا القرض الذي تمنحه البنوك و المؤسسات المالية و هي على الشكل التالي:

-عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر من (01) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون ، وأقل أو مساوية لستة (06) مرات لهذا الأجر ، يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 01 % في السنة⁴⁶.

-كما يمكن الاستفادة أيضا من قرض يقدم من طرف الخزينة العمومية نسبة فائدته تكون أيضا في حدود 01 % سنويا بالنسبة للموظفين المستفيدين و المحددين قانونا⁴⁷ .

الفرع الثاني : بالنسبة للمرقي العقاري .

- يمكن للمرقي العقاري القائم على إنجاز مشروع السكنات العمومية بصفة عامة والسكنات الترقية المدعمة بصفة خاصة ، الحصول على قروض مدعمة تقدمها البنوك والمؤسسات المالية من أجل تمويل هذه المشاريع من السكنات ، فلقد سعت الدولة لتسوية معضلة تمويل الترقية العقارية باستحداث القرض العقاري الميسر ، و الذي تم بموجب نص المادة 74 من القانون رقم 09/09 المؤرخ في 09/12/2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 و التي جاء فيها : " يرخص للخزينة العمومية بمنح تخفيضات في معدلات الفوائد بعنوان القروض الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية إلى المرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن "

و يحدد معدل هذا التخفيض و كفاءات منحه عن طريق التنظيم⁴⁸، وقد أشارت المادة 66 من نفس هذا القانون إلى فتح ضمن كتابات الخزينة حساب التخصيص الخاص تحت رقم 302-132 و

عنوانه " صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء و توسيع السكن وكذا المرقيين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة " ، والذي أشارت إليه المادة 66 الفقرة 6 على أن تبيان كفيات تطبيقه عن طريق التنظيم .

تطبيقا لأحكام المادة 66 تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 2010/04/12 الذي يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 تحت عنوان " صندوق تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع سكن و كذا المرقيين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة⁴⁹ ، والذي يعد المرجع الذي يتم من خلاله تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين في إطار إنجاز برامج عمومية للسكن لصالح الدولة ، وتنفيذا للمرسوم رقم 120/10 سالف الذكر قام المشرع بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30 و الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كفيات منحها⁵⁰ ، فنجد أنه طبقا للمادة الثانية منه قد نصت على أنه :

تحدد نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن في حدود **04 %** ، ويمثل الفارق بين نسبة الفائدة المدينة ونسبة **04 %** معدل التخفيض الذي تتحمله الخزينة العمومية ، وعليه فإن المرقي العقاري في إطار إنجاز السكنات الترقوي المدعمة ، يكون له الحق في الاستفادة من قرض ميسرة بنسبة فائدة قدرها **04 %**.

من خلال ما تم عرضه من الاعانات التي تقدمها الدولة لكل من المرقي العقاري باعتباره هو المحرك الأساسي لاي مشروع عقاري سكني ، من تخفيضات على سعر القطع الأرضية المستقبلية للمشروع السكني ، بالإضافة الى إمكانية الاستفادة من قروض عقارية ميسرة من طرف البنوك بنسبة فائدة مدعمة تتحملها الدولة ، بالإضافة الى ما يتم تقديمه للمستفيدين من اعانات مالية و قروض ميسر ، ما هو الا دليل على إرادة الدولة و عزمها على القضاء على مشكلة السكن من خلال تشجيع مثل هذه الصيغ و العمل على انجاحها من خلال الدعم الذي تقدمه على جميع الأصعدة لتمكين فئة ذوي الدخل المتوسط من الحصول على مسكن لائق.

الخاتمة:

في ختام هذه الورقة البحثية يمكن القول ان صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) تعتبر من بين الصيغ السكنية التي تم بعثها سنة 2010 لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي ، بغية التخفيف من ازمة السكن التي تعريفها البلاد في الآونة الأخيرة نتيجة ارتفاع أسعار الاوعية العقارية و مواد البناء في مقابل محدودية دخل الافراد لاسيما ذوي الدخل المتوسط مما أصبح يشكل معضلة تستوجب تدخل الدولة لحلها ، وقد تم اصدار عدة نصوص قانونية كان ابرزها المرسوم التنفيذي رقم 235/10 و كذا المرسوم رقم 06/18 اين حاول من خلالهما المشرع ضبط اطار قانوني و تنظيمي خاص بهذه الصيغة برغم من غموض و النقائص الذي يكتنف هذه النصوص الا انه حاول ضبط شقه المالي الذي يعتمد على مشاركة المستفيدين في عملية تمويل انجاز المشروع منذ بدايته، و تكون مشاركتهم بدفع الأقساط المستحقة عليهم ، و بحصولهم على الاعانة المالية التي تمنحها لهم الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن دعم الدولة ، و شقه التقني الذي يلزم فيه المرقى العقاري بإنجاز سكنات وفق دفتر شروط تحترم فيه كل المواصفات و الخصائص التقنية و الفنية لإنجاز سكن لائق للمستفيدين ، بالإضافة الى إمكانية منح تسهيلات للحصول على قروض مدعمة لتمويل هذه السكنات سواء بالنسبة للمستفيدين او المرقين العقاريين بنسب فائدة مخفضة تصل الى (1 % و 4%)، ولعل من بين اهم النتائج التي تم التوصل اليها من خلال هذه الورقة البحثية ما يلي :

- يعتبر المرقى العقاري المحرك للمشروع العقاري، و من هنا وجب عليه الإلمام بجميع الإجراءات القانونية والمالية والتقنية والإدارية التي تتطلبها عملية الانجاز بصفته رب العمل المسؤول على تجسيده خلال الآجال المحددة لذلك، وتحمل مسؤولية إنهاء الانجاز طبقا لرخصة البناء والمواصفات المتفق عليها.

- ان المواصفات و الشروط التي أوردتها المشرع و الزم بها المرقى العقاري في صيغة السكن الترقوي المدعم تهدف الى تحقيق ادنى متطلبات النوعية الجيدة و الرفيعة للمواد المستعملة في البناء او التجهيز مما يحقق لها الدوام والمقاومة من عوامل الزمن.

-تركيز هذه الصيغة السكنية على تنظيم اجال دفع الأقساط دون تنظيم اجال دفع الملفات كون ان هذه المرحلة سابقة لدفع الأقساط وتثير العديد من الإشكالات بالنسبة لطالبي السكن لاسيما في حالات تأخر دراسة الملفات.

- لقد تم منح الصندوق الوطني للسكن مهمة جديدة وهذا بجعله مركزا لتجميع كل الموارد المالية الخاصة بالتمويل انجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم و لا يتم منح هذه الأموال للمرقي العقاري الا بعد ان يثبت تقدمه في اشغال الإنجاز للمشروع و هو ما يعد ضمانا حقيقية للمستفيدين ذوي الدخل المتوسط في حمايتهم من التعرض للاحتيال و النصب و الحفاظ على أموال المشروع من استغلالها في أمور أخرى.

-تسجيل نقص في عدد الاتفاقيات الخاصة بتعبئة القروض العقارية الممنوحة للمستفيدين من مشاريع السكن الترقوي المدعم التي يبرماها الصندوق الوطني للسكن مع البنوك ، و هذا ما يشكل نقص في عملية تعبئة التمويل الكافي لمثل هذه المشاريع السكنية.

الهوامش:

¹ - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/27 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14.

² -القرار الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 2011/05/14 المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية المطبقة على برامج السكن الترقوي المدعم ، ج ر عدد 15.

³ - إبتسام طوبال ، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات اقتصادية ، العدد 2016/3 ، جامعة قسنطينة 2 ، الجزائر، ص 326.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخيل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه الإعانة ، ج ر عدد 58.

⁵ -المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 2018/01/20 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 235/10 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 02.

⁶ - انظر الموقع التالي : تاريخ الاطلاع 13:11 - 2023/07/24 :
<https://www.residencesaghiles.com/ar/promotional-real-estate-housing-algeria>

⁷ - أنظر الموقع الخاص بوزارة السكن:

- تاريخ الاطلاع 17:21 <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=45>

: 2023/07/23

- ⁸ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2018/01/30 ،الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر العدد 13 ، و الذي ألغى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14.
- ⁹ - أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 المحدد لشروط و كفايات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر عدد 23 .
- ¹⁰ - أنظر المادة 2 من قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2018/01/30 سالف الذكر .
- ¹¹ - أنظر المادة 4 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2018/01/30 سالف الذكر .
- ¹² - أنظر الملحق الأول المرفق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 المتعلق بدفتر شروط يحدد المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.
- ¹³ - أنظر الملحق 2 المرفق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم.
- ¹⁴ - بن ناصر وهيبة ، الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ، مجلة القانون العقاري ، المجلد 4 ، العدد 3 ، ديسمبر 2017 ، ، كلية الحقوق ،جامعة البلدية 2 ، ص 49.
- ¹⁵ - أنظر المادة 5 و 7 من القرار المؤرخ في 2018/01/ 30 ، سالف الذكر .
- ¹⁶ - أنظر الملحق 2 المرفق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم.
- ¹⁷ - أنظر الملحق 2 المرفق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم.
- ¹⁸ - بن ناصر وهيبة ، المرجع السابق ، ص 47.
- ¹⁹ - أنظر المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2011/05/14 سالف الذكر .
- ²⁰ - أنظر المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2011/05/14 سالف الذكر .
- ²¹ - أنظر المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2011/05/14 سالف الذكر .
- ²² - أنظر المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2011/05/14 سالف الذكر ، وكذلك أنظر المادة 69 و 70 من الملحق الأول الخاص بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 سالف الذكر .

- 23 - العربي بومعروف ، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية ، المجلد 7- العدد 1 جانفي 2020، جامعة باتنة، ص 379.
- 24 - أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 سالف الذكر.
- 25 -بغية تسهيل عملية الدفع قام الصندوق الوطني للسكن بإطلاق بوابة الكترونية يوم 22/05/2018 لتسديد مستحقات المقاولين و المرقين عن بعد في إطار رقمنة قطاع السكن ، ويهدف هذا الإجراء إلى مراقبة مدى تقدم المشاريع و إجراءات تسديد المستحقات و متابعة المراحل التي تمر بها الفاتورة ، أنظر الموقع التالي : <http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20180522/142167.html> - تاريخ الاطلاع : 2023/07/22 - 16:45 .
- 26 - أنظر المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 سالف الذكر.
- 27 - أنظر المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 سالف الذكر.
- 28 - protocole d'accord entre la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEPbanque) et la caisse nationale du logement (C.N.L), portant modalités de mobilisation des crédits immobiliers accordés aux acquéreurs dans le cadre des programmes de logements promotionnels aides (L.P.A).
- 29 - العربي بومعروف ، المرجع السابق ، ص 378.
- 30 - أنظر المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 سالف الذكر.
- 31 - أنظر المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 سالف الذكر.
- 32 - أنظر المادة 15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 سالف الذكر.
- 33 -إن قيام الصندوق الوطني للسكن باستحداث بوابة الكترونية لتسديد المستحقات عن بعد يؤكد هذا التوجه و هو الأمر الذي سيساهم في فرض الرقابة على المرقين العقاريين وعلى وتيرة الإنجاز.
- 34 - أنظر المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 سالف الذكر.
- 35 - أنظر الموقع التالي : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=202> تاريخ الاطلاع: 2023/07/24 - 16:15 .
- 36 - لقد حدد سعر التنازل على السكن الترقوي المدعم القرار وزاري مشترك مؤرخ في 14/03/2018 ، الذي يحدد شروط و كفاءات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر عدد 23.
- 37 - أنظر المادة 12 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 14/03/2018 سالف الذكر.
- 38 - أنظر المادة 13 من الملحق الأول المرفق بـ القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 30/01/2018 المتعلق بدفتر شروط يحدد المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

39 - راجع التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكنات الترقوية المدعمة ، ص 2.

40 -أنظر موقع الصندوق الوطني للسكن: <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=202>

41 - أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 06/18 المعدل للمادة 3 من المرسوم رقم 235/10 سالف الذكر .

42 - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 سالف الذكر .

43 - العربي بومعروف ، المرجع السابق ، ص 376.

44-القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009،المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر عدد 44.

45-القانون رقم 09/09 المؤرخ في 30/12/2009 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2010 ، ج ر عدد 78.

46- أنظر الموقع الخاص بوزارة السكن تاريخ الاطلاع : 2023/07/24 - 16:15 :

<http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=46>

47- أنظر المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 10-166 ، السابق الذكر .

48- قانون رقم 09/09 ، مؤرخ في 30/12/2009 ، تضمن قانون المالية لسنة 2010 ، ج ر عدد 78.

49- المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 21/04/2010، يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه"صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و

بناء و توسيع السكن و كذا المرقيين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، ج ر عدد 27 .

50- المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 30/07/2010، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على

القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كيفيات منحه ، ج ر عدد 41

قائمة المراجع :

أولاً- مراجع باللغة العربية:

أ- النصوص القانونية :

1-القوانين :

-القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009،المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر عدد 44.

-القانون رقم 09/09 المؤرخ في 30/12/2009 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2010 ، ج ر عدد 78.

-القانون رقم 04/11 المؤرخ في 27/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14.

2-المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 21/04/2010، يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم

132-302 الذي عنوانه" صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن و

كذا المرقيين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، ج ر عدد 27 .

- المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمقيمين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفايات منحه، ج ر عدد 41 .

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

-المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 2018/01/20 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 235/10 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفايات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 02.

3-القرارات الوزارية:

-القرار الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 2011/05/14 المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية المطبقة على برامج السكن الترقوي المدعم ، ج ر عدد 15.

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2018/01/30 ،الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر العدد 13 ، و الذي ألغى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 المحدد لشروط و كفايات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر عدد 23 .

- الملحق الأول المرفق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 المتعلق بدفتر شروط يحدد المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر العدد 13.

- الملحق 2 المرفق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم ، ج ر العدد 13.

4- التعليمات الوزارية:

- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 المتعلقة بكفايات تجسيد برامج السكنات الترقوية المدعمة

ب- المقالات العلمية:

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

-بن ناصر وهيبية ، الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ، مجلة القانون العقاري ، المجلد 4 ، العدد 3 ، ديسمبر 2017 ، كلية الحقوق ،جامعة البلدية 2 ، الجزائر .

- العربي بومعروف ، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية ، المجلد 7- العدد 1 جانفي 2020، جامعة باتنة ، الجزائر .

ج-المواقع الالكترونية:

- الموقع الخاص بوزارة السكن: <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=45> تاريخ الاطلاع : 2023/07/23 – 17:21

-الموقع التالي : <http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20180522/142167.html> - تاريخ الاطلاع : 2023/07/22 – 16:45 .

-الموقع التالي : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=202> تاريخ الاطلاع : 2023/07/24 – 16:15 .

-الموقع الخاص بوزارة السكن تاريخ الاطلاع : 2023/07/24 – 16:15 : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=46>

-الموقع الخاص بوزارة السكن تاريخ الاطلاع : 2023/07/24 – 16:15 : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=46>

-الموقع الخاص بإقامات أغيلاس الترقية العقارية في الجزائر العاصمة: التالي : تاريخ الاطلاع 2023/07/24 – 13:11 / <https://www.residencesaghiles.com/ar/promotional-real-estate-housing-algeria> :

ثانيا -مراجع باللغة الأجنبية:

-protocole d'accord entre la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEPbanque) et la caisse nationale du logement (C.N.L), portant modalités de mobilisation des crédits immobiliers accordés aux acquéreurs dans le cadre des programmes de logements promotionnels aides (L.P.A).