

مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم

Participation Of The National Housing Fund In The Financial Management Of Assisted Housing Projects

تاريخ القبول: 2019/11/18

تاريخ الإرسال: 2019/08/14

قانونية استغلت من طرف المرقين العقاريين في اختلاس ونهب الأموال المخصصة للمشاريع دون تجسيد للكثير منها على أرض الواقع.

وكحل لهذا الفراغ القانوني تم تجميد صيغة السكن الترقوي المدعم الأولى وتعويضها بصيغة جديدة سميت بالترقوي المدعم-2، وجعلت من الصندوق الوطني للسكن مركزا لتجميع الموارد المالية الخاصة بهذه المشاريع.

الكلمات المفتاحية: التمويل؛ السكن الترقوي المدعم؛ الصندوق الوطني للسكن؛ إعانات الدولة؛ القروض العقارية.

Abstract:

The housing crisis in Algeria is popular and its reasons are many and overlapping, still the problem of financing those completion of residential projects remains as one of the biggest problems affecting the country intention to eliminate this crisis completely. Which made the leaders of the housing sector seeking for funding resources far away from the public treasury, in order to build

العربي بومعروف^(*)

مخبر الأمن الإنساني:

(الواقع، الرهانات والآفاق)

جامعة باتنة 1- الجزائر

larbi.boumaraf@univ-batna.dz

ملخص:

أزمة السكن في الجزائر متشعبة وأسبابها كثيرة ومتداخلة، ويبقى مشكل تمويل إنجاز المشاريع السكنية من أكبر المشاكل المؤثرة على رغبة الدولة في القضاء نهائيا على هذه الأزمة، وهو ما دفع بالقائمين على قطاع السكن بالبحث عن مصادر تمويل بعيدا عن الخزينة العمومية، كتبني فكرة إشراك المقتنين في عملية تمويل إنجاز المشاريع السكنية.

تم تجسيد هذه الفكرة بإطلاق صيغة السكن الاجتماعي التسهامي، ثم صيغة السكن الترقوي المدعم، إلا أن النصوص القانونية المنظمة لهذه الصيغة لم تتمكن من ضبط عملية التمويل، وسمحت بظهور ثغرات

^(*) - المؤلف المراسل.

projects without embodying many of them on the real ground.

As a solution to these legal spaces, the first «LPA» formula was frozen and compensated in a new format «LPA-2», and made the national housing fund a center for pooling the financial resources of these projects.

Keywords: finance; subsidized housing, national housing fund; state subsidies; mortgages.

the idea of involving the acquirers in the process of financing the completion of projects.

This idea was embodied by launching the social housing formula, then the formula of supported housing. However the legal organized texts governing this formula have not been able to control this financing process, and permitted the emergence of legal loopholes exploited by the property inspectors in the embezzlement and looting funds allocated to the

مقدمة:

يُعتبر السكن حقا دستوريا في الجزائر⁽¹⁾، وبسبب التكلفة الباهظة لإنجاز السكنات تدخلت الدولة لمساعدة الأسر للحصول على ملكية سكن لائق، وطُرحت العديد من الصيغ السكنية من أجل فتح المجال لكل شرائح المجتمع كل حسب إمكانياته، ويعد السكن الترقوي المدعم صيغة من أهم الصيغ التي استقطبت أصحاب الدخل المتوسط، والذي ظهر على أنقاض صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، الذي تم التخلي عنه سنة 2010 وعوض بهذه الصيغة التي ظهرت على أرض الواقع سنة 2011⁽²⁾، واحتفظت بمبدأ مساهمة العديد من الأطراف في تمويل إنجاز المشروع.

رغم أن هذه الصيغة ظهرت بعد ظهور القانون الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية 04/11⁽³⁾، إلا أن نصوصها القانونية لم تتمكن من ضبط عملية التمويل، بل وسمحت بظهور ثغرات قانونية أُسْتُغِلت من طرف المرقين العقاريين في اختلاس ونهب الأموال المخصصة للمشاريع دون تجسيدٍ للكثير منها على أرض الواقع. وبعد تجربة قاربت السبع سنوات تم تعديل صيغة السكن الترقوي المدعم بنسخة ثانية ظهرت مطلع سنة 2018، بإحداث جملة من التغييرات قصد القضاء على العديد من النقائص التي مست الجانب التمويلي للمشروع، وذلك بتحديد دور كل المتدخلين،



ومنع المرقيين العقاريين من الحصول على الأموال مباشرة من المقتنين، وجعلهم يمرون عبر بوابة الصندوق الوطني للسكن⁽⁴⁾ لتعبئة الأموال نظير تقدمهم في الإنجاز.

ففي ظل الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم أصبح للصندوق الوطني للسكن دورا مركزيا وذلك بتجميع كل الموارد المالية الخاصة بالمشروع في حساب بنكي يتم فتحه من طرف الصندوق خصيصا لذلك، لثُصَّبَ فيه أقساط المستفيدين والإعانات الممنوحة لهم واختياريا القروض العقارية وأي موارد مالية أخرى أقرها القانون، كإعانة الصندوق الوطني للكفالة المتبادلة والخدمات الاجتماعية.

إن الدور الجديد الذي يلعبه الصندوق الوطني للسكن في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم يجعلنا نطرح الإشكالية التالية: ما مدى مساهمة الصندوق الوطني للسكن - بعدما أوكل له دور مركزي جديد- في ضمان تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم قصد تسليمها في آجالها القانونية؟

تقودنا هذه الإشكالية إلى طرح سؤالين فرعيين مهمين وهما، ما هي الآلية التي تمكن الصندوق الوطني للسكن من تجميع الموارد المالية الخاصة ببرامج السكن الترقوي المدعم؟ وكيف يساهم الصندوق في عملية التسيير المالي لهذه المشاريع؟ للإجابة على هذه الإشكالية، سنعتمد على المنهج التحليلي، الذي يتناسب مع طبيعة البحث كون أغلب المراجع المعتمد عليها هي نصوص قانونية حديثة لم يتطرق لها الفقهاء، ولقد قسمنا دراستنا إلى محورين أساسيين هما:

المحور الأول: الاتفاقية الثلاثية الخاصة بتمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم.
المحور الثاني: التمويل المالي من طرف الصندوق الوطني للسكن لعملية إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم.

المحور الأول: الاتفاقية الثلاثية الخاصة بتمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم

تهدف التعليمات الأولى الوزارية المشتركة بين وزير الداخلية ووزير السكن الصادرة سنة 2018 والمتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة⁽⁵⁾ إلى تحديد كفاءات ومسار تجسيد السكن الترقوي المدعم، وجاء في ديباجة التعليمات أنها تعتبر نتاج دراسات معمقة ونقد للتجارب السابقة في مجال التشريع لإجراءات الدعم للحصول على الملكية لفائدة الأسر ذات الدخل المتوسط، لجعله أكثر فعالية، وهو ما يتماشى



مع فكرة تعميم برامج الإعانة لتغطية غالبية الأسر⁽⁶⁾، ولقد تم التركيز في هذه التعليمات الجديدة على فكرة جعل الصندوق الوطني للسكن مركز تمويل قصد القضاء على الكثير من الظواهر السلبية التي طبعت مشاريع السكن الترقوي المدعم في صيغته القديمة، كظاهرة النصب على المكتتبين أو عدم إستعمال الموارد المالية في الغرض الذي جمعت من أجله.

ومن هنا أصبح للصندوق الوطني للسكن دورا جديدا في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، إذ يقوم الصندوق بإعداد اتفاقية تتضمن شروط وكيفيات تمويل ومتابعة إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، يوقع عليها بالإضافة إلى مدير الصندوق الوطني للسكن، كل من مدير الولاية المكلف بالسكن والمرقي العقاري، وتتضمن هذه الاتفاقية عناصر تقنية وأخرى مالية مستمدة من البطاقة التقنية للمشروع الموقع عليها قانونا من طرف المرقي العقاري ومدير الولاية المكلف بالسكن⁽⁷⁾، ومن أجل الإحاطة بهذه الاتفاقية ودراستها بشكل معمق من الضروري أولا أن نتطرق إلى الخصائص التقنية للسكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، وفي النقطة الثانية سنتطرق إلى كيفية إبرام الاتفاقية الثلاثية لتمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم.

أولا- الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم:

يُنَجَزُ السكن الترقوي المدعم حسب الخصائص التقنية المحددة بموجب قرار وزير السكن المؤرخ في 2018/01/30 والمتضمن الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم⁽⁸⁾ الذي يحدد مجموعة من الشروط تهدف إلى إنجاز المشروع على أحسن وجه، ومن بين هذه الشروط هناك شروط تقنية وأخرى مالية يجب إتباعها والتقييد بمضامينها.

وتعتبر الشروط التقنية أدنى حد للخدمات التي يجب أن يوفرها المرقي العقاري⁽⁹⁾، وتنقسم إلى نوعين الخصائص التقنية العامة حددها الملحق الأول المتضمن دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم⁽¹⁰⁾، والخصائص التقنية الخاصة المحددة في الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط المتضمن

تعهد المرقى العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم.

تتمثل المواصفات التقنية العامة في مؤشرات مرجعية يستعملها المرقى العقاري لإعداد الدراسات وتقديم الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المكلف به، وتعتمد المواصفات التقنية العامة على عدة عناصر مهمة وهي نمط ومساحة المسكن، تصميمه وترتيباته الفضائية والتهيئة الخارجية، إذ ينجز السكن الترقوي المدعم في شكل بنايات جماعية حسب نمطها سكن في غرفتين بمساحة 50 متر مربع على الأقل بنسبة 20% على الأكثر أو ثلاث غرف بمساحة 70 متر مربع قابل للسكن بنسبة 50% على الأقل أو أربع غرف بمساحة 85 متر مربع أو خمس غرف بمساحة 105 متر مربع⁽¹¹⁾ بنسبة 30% على الأكثر لكليهما مع بعض، وذلك في جميع البلديات، باستثناء البلديات التابعة لولايات الجنوب، غير أنه يمكن إنجاز سكنات شبه جماعية⁽¹²⁾ في مناطق الهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب، وهو ما يقابله السكنات النصف جماعية⁽¹³⁾ في البرامج أو الصيغ السابقة، ويسمح القانون أيضا بإنجاز السكن الترقوي المدعم في شكل بنايات فردية مجمعة مغلقة ومغطاة على مستوى البلديات التابعة لولايات الجنوب.

ولقد ألح المشرع من خلال المادة الثامنة للقرار الوزاري المتضمن الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم على ضرورة أن يتلاءم التصميم والترتيب الفضائي للسكن الترقوي المدعم مع النمط المعيشي المحلي ويجب أن يتوفر في التهيئة الخارجية للسكنات أثاث ملائم ومساحات خضراء، مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية.

يجب أن تسمح المواصفات التقنية بتوفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماما مع موقع البناء، وتحسين النوعية المعمارية والعمرانية وإدراج مفهوم الفعالية الطاقوية عبر إدخال مبدأ التصميم البيومناخي لضمان توفير الطاقة بالإضافة إلى ترقية المحلات الموجهة للتسويق الحر عند الاقتضاء⁽¹⁴⁾.

ويجب على المرقى العقاري مراعاة مجموعة من التوصيات المهمة على غرار السهر على أن تقام مشاريع السكنات الترقوية المدعمة طبقا للمواصفات المحددة في



مخططات التوجيه للتهيئة والتعمير وكذا مخططات شغل الأراضي الممول بها، وفي هذا الإطار، يجب الشروع، أثناء الدراسة الأولية، في تحليل مفصل للبيئة المحيطة بالمشروع من أجل تقييم طبيعة وتأثير العراقيل والخصوصيات وذلك لأخذها بعين الاعتبار عند تبرير الجزء المعماري المعتمد في التصميم العام للمشروع، مع ضرورة توفر الهندسة المعمارية المعتمدة على الثراء والتنوع اللذين يحققان أفضل المتطلبات للمستفيدين من حيث الجمال والراحة، وتجعل الحي موقعا لطيفا في معيشتة⁽¹⁵⁾. ويتضح لنا أن هذه الخصائص التقنية يهدف بها المشرع إلى المحافظة على التناسق في البناء، والانسجام مع المحيط الذي سيستوعب المشروع الجديد سواء من حيث التصاميم أو الهندسة المعمارية، وهي نقطة مهمة للحفاظ على التنوع الثقافي وعدم الانشغال فقط بالقضاء على أزمة السكن بسرعة تجعلنا نقضي على المحيط الثقافي والطرز المعماري بسرعة أكبر.

وقصد تصميم مشروع منته بشكل سليم ومنسجم، ينبغي على المرقى العقاري مراعاة ما يلي⁽¹⁶⁾:

- توفير تهيئة خارجية ذات نوعية، مع أثاث مناسب ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية أثناء تركيبها؛
 - تجنب تداخل الحركة الميكانيكية مع الفضاءات المخصصة لمساحات اللعب والراجلين؛
 - الأخذ بعين الاعتبار، في تهيئة الفضاءات للأشخاص ذوي الحركة المحدودة؛
 - توفير أماكن وقوف السيارات بقدر كاف، بعدد سيارة واحدة لكل مسكن، على الأقل؛
 - توفير مستودعات وضع القمامة المنزلية قصد تجنب أي ضرر بصري أو شقي؛
 - التأكد من أن الإنارة الخارجية قد صممت بشكل يضمن إضاءة كافية؛
- أما دفتر الشروط المتضمن تعهد من طرف المرقى العقاري للتكفل بالخصائص والشروط سابقة الذكر والمتعلقة بانجاز وتنفيذ مشروع الترقوي المدعم الذي أوكل له، فقد ورد كملحق ثاني في القرار الوزاري المؤرخ في 2018/01/30 الذي يحدد

الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ويمكن تلخيص مجمل التعهدات الواردة في هذا الملحق الثاني في النقاط التالية:

- تنفيذ وتطبيق كل الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع كالمكونات المادية والمواصفات التقنية.

- التعهد باحترام شروط تنفيذ المشروع كآجال الإنجاز ونوعية مواد البناء وضرورة انطلاق الأشغال وإتمامها في موعدها⁽¹⁷⁾، ويتعهد المرقى العقاري بإبرام على حسابه الخاص صفقة أو عدة صفقات مع شركاء مؤهلين للدراسة والمتابعة والمراقبة التقنية للبناءية⁽¹⁸⁾، ويتعهد أيضا ببيع مجمل السكنات المكونة للمشروع فقط للمقتنين المؤهلين طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتم الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة من الدولة لاقتناء سكن جماعي⁽¹⁹⁾، ويجب على المرقى العقاري أن لا يتخلى عن مهمة متابعة ومراقبة الورشة.

- وبالإضافة إلى ذلك، يتعهد المرقى العقاري بإرسال تقرير مرحلي كل ثلاثة (3) أشهر إلى المدير الولائي المكلف بالسكن، وإلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

ثانيا- إبرام الاتفاقية الثلاثية لتمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم

إن تطور البناءات السكنية يزداد بنسبة ضعيفة مقارنة مع تطور الاحتياجات لهذه المادة الأساسية والضرورية في نفس الوقت⁽²⁰⁾، وعلى هذا الأساس توجهت السياسة السكنية في الجزائر إلى اعتماد صيغة السكن الترقوي المدعم لزيادة وتيرة الإنجاز، بتوفير مصادر تمويل جديدة تمر بإعداد اتفاقية تمويل ثلاثية الأطراف.

قبل إعداد الصندوق الوطني للسكن للاتفاقية التي تتضمن شروط وكيفيات تمويل ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم، يتعين على المرقى العقاري تقديم ملف يتضمن الوثائق الآتية⁽²¹⁾:

- نسخة من عقد ملكية العقار.
- قوائم المكتتبين المؤهلين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.
- نسخة من رخصة البناء أو شهادة التعمير.



- بطاقة تقنية للمشروع موقع عليها قانونا من طرف مدير الولاية المكلف بالسكن، والمرقي العقاري.

- نسخة من اعتماد المرقي العقاري وشهادة انتسابه للجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

- نسخة من السجل التجاري.

بالعودة إلى القانون السابق المنظم لمشاريع السكن الترقوي المدعم نجد أن المشرع كان متساهلا مع المرقيين العقاريين أثناء تقديم ملفاتهم إلى الصندوق الوطني للسكن قصد إعداد اتفاقية المشروع، حيث كان يقبل بوثائق أخرى تعوض عقد ملكية العقار على غرار موافقة اللجنة التقنية الولائية⁽²²⁾ بشرط تقديم عقد الملكية للصندوق قبل بداية عملية تعبئة الإعانات للمرقي العقاري، هذا الاستثناء تم الاستغناء عليه في التعديل الجديد ويعود ذلك إلى إشراك الجماعات المحلية في عملية اختيار الأوعية العقارية التي تستوعب المشاريع والتي يشترط فيها أن تكون خالية من العوائق، وهو ما يلزم المرقي العقاري بتقديم عقد ملكية العقار من أول وهلة، كما يمكن الإشارة أيضا أنه يمكن تأخير تقديم قوائم المكتتبين المؤهلين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم وعدم اشتراطها في الملف الأولي للمرقي العقاري كتسهيل وريح للوقت لإعداد اتفاقية المشروع قبل انتهاء المصالح المعنية من ضبط قوائم المكتتبين المؤهلين للاستفادة⁽²³⁾.

كما أن المنشور الخاص بالصندوق الوطني للسكن المتعلق بإجراءات التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم-2 أهمل إضافة وثيقة أخرى للملف وهي بيان هوية الحساب البنكي الخاص بالمرقي العقاري (RIB) والذي يتم ذكره في الاتفاقية بصفته الحساب الذي سيستعمل في دفع مستحقات المرقي العقاري من قبل الصندوق الوطني للسكن.

وعند التأكد من وجود كل الوثائق الخاصة بالملف يتم تحرير اتفاقية تمويل إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم على مستوى الصندوق الوطني للسكن، وتحمل توقيع ثلاثة أطراف وهم مدير الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن التي يقع مقرها في



- دائرة موقع العقار الذي سينجز عليه المشروع، والمدير الولائي للسكن، والمرقي العقاري الذي أوكلت له مهمة إنجاز المشروع.
- ومن بين أهم بنود هذه الاتفاقية المتعلقة في الأساس بصيغة التمويل نجد⁽²⁴⁾:
- ثمن التنازل على السكنات للمستفيدين.
 - قيمة الغلاف المالي المخصص للمشروع.
 - كيفية دفع المستفيدين للمبالغ التي على عاتقهم في الحساب البنكي الخاص بالمشروع المفتوح باسم الصندوق الوطني للسكن.
 - الدور المركزي للصندوق الوطني للسكن في تجميع كل الموارد المالية المتعلقة بالمشروع.
 - كيفية وشروط تعبئة الأموال في الحساب البنكي الخاص للمرقي العقاري.
 - دور مديرية السكن في رقابة ومتابعة المشروع.

المحور الثاني: التمويل المالي من طرف الصندوق الوطني للسكن لعملية إنجاز

مشاريع السكن الترقوي المدعم

يكتسب الصندوق الوطني للسكن صفته المركزية بتفعيل دوره في تجميع كل الموارد المالية المتعلقة بالمشروع، عن طريق جمع الأقساط التي يدفعها كل مقتني، بالإضافة إلى جمع القروض التي يمكن لكل مقتني أن يحصل عليها في حاله اختياره مشاركة البنك في تمويل شراءه للسكن، بدون أن ننسى الإعانات المالية التي يمنحها الصندوق للمستفيدين من المشروع على شكل مساعدة مالية⁽²⁵⁾ وتعتبر المهمة الأساسية له، وعليه سنتطرق في هذا المحور إلى شروط وكيفية منح الإعانات المالية المباشرة للمستفيدين في النقطة الأولى، أما النقطة الثانية فسنعرضها لدراسة الاتفاقيات المبرمة بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك من أجل تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم.

أولاً- منح الصندوق الوطني للسكن للإعانات المالية للمستفيدين من المشروع:

جاء في نص المادة 110 من الأمر 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009⁽²⁶⁾: "تمنح مساعدة مباشرة لاقتناء سكن جماعي من قبل الأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغاً محدداً بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى



المضمون... وتحدد مستويات هذه المساعدة المباشرة والدخل وكذا كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".

يُعد مشروع السكن الترقوي المدعم من بين مشاريع السكن الجماعي المعني بمثل هذه الإعانات التي تمنح للمستفيدين منه، وحسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/5⁽²⁷⁾ يحدد مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، حسب دخل الطالبين كما يأتي: لاقتناء سكن جماعي:

- 700 000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة (1) الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها،
- 400 000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

لكن هذا المرسوم تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 2018/01/20 وذلك بجعل الإعانة المالية المقدرة بـ 700 000 دج تمنح للطالبين الذين تقل مداخيلهم عن قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون⁽²⁸⁾، أي أن عديمي الدخل وأصحاب الدخل الضعيف أصبح بإمكانهم هم أيضا الاستفادة من الإعانة الكاملة عند تقدمهم لشراء سكن ترقوي مدعم⁽²⁹⁾.

مع العلم أن الأجر الوطني الأدنى المضمون عرف تغييرات متتالية في تحديد قيمته، والمعمول به حاليا ومنذ سنة 2011 هو 18 000 دج، الذي تم تحديد قيمته بموجب المرسوم الرئاسي رقم 407/11⁽³⁰⁾.

وفي إطار تنظيم برنامج السكن الترقوي المدعم-2 وتدعيمه بالنصوص القانونية جاءت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 2018/02/06، المتعلقة بكفاءات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة. كتطبيق لهذه النصوص القانونية وأكدت على منح إعانة مباشرة تقدر بـ 400 000 دج تمنح للطالبين الذين تنحصر مداخيلهم بين 72 000 دج و108 000 دج في حين تمنح 700 000 دج لمن تقل مداخيلهم عن أربع أضعاف الأجر القاعدي أي أقل من 72 000 دج.

وتجدر الإشارة هنا أن المشرع بذكره كلمة دخل الطالبين سواء في المرسوم 06/18 أو المرسوم 235/10 لم يذكر فيما إذا كان القصد هو دخل صاحب الملف لوحده أو



الدخل الأسري أي دخل الزوج والزوجة معا في حالة الزواج، وجاء المنشور الخاص بـ"الإجراءات المتعلقة بالتسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم-2 ليزيل اللبس باعتماد الدخل الأسري، أي أن الدخل الذي يتم أخذه بعين الاعتبار هو دخل طالب السكن مضاف له دخل الزوج أو الزوجة أو الزوجات حسب الحالة⁽³¹⁾ ومن الناحية العملية ظهرت العديد من الإشكاليات المتعلقة بالدخل الأسري لا سيما عند التأخر في دراسة ملفات طالبي الإعانة المسجلين وفقا للشروط المطلوبة، حيث أن دخلهم الأسري أقل من (6) ست أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، ولأسباب عديدة ومتنوعة يتم تقديم الملف متأخرا للصندوق الوطني للسكن من أجل استصدار قرار الإعانة، فيجبرون على تجديد ملفاتهم، وهنا يقع الإشكال كون مداخل الأسر تكون قد ارتفعت وأصبحت تفوق الحد الأقصى المطلوب، وكحل لهذه الإشكالية أصدر وزير السكن سنة 2018 تعليمة تحمل الرقم 918⁽³²⁾ موجهة إلى المدير العام للصندوق الوطني للسكن ومدراء السكن الولائيين تفضي إلى الرجوع إلى الوثائق الإدارية المكونة للملف الأول والتي تم إيداعها لدى المرقى العقاري، وبالتالي اعتماد الدخل القديم الذي يثبت بشهادة من طرف مدير السكن الولائي، هذه التعليمة سبقتها تعليمة أخرى لوزير السكن السابق تحت رقم 1068 المؤرخة في 2013/07/04 والتي عالجت الطعون المقدمة من طرف المترشحين الذين رُفِضَتْ ملفاتهم بسبب ارتفاع مداخلهم الأسرية أكثر من الحد الأقصى، وتم إعادة دراسة ملفاتهم من جديد بعد تحرير الطرف المعني بمتابعة الملف سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رئيس الدائرة شهادة تثبت من خلالها أن الدخل الأسري للمعني أقل من الحد الأقصى وقت اكتتابه للاستفادة من هذا المشروع، وفي هذه الحالة تمنح للمترشح الإعانة بقيمتها المنخفضة مهما كانت قيمة دخله الأول المقبول.

وكمقارنة بين التعليمتين يمكن القول أن التعليمة الصادرة سنة 2013 هي الأصل كونها تحمي المكتتبين من مغبة رفض ملفاتهم بسبب ارتفاع مداخلهم فقط دون التأثير على شروط الاستفادة الأخرى كعدم امتلاك عقار سكني على سبيل المثال، إلا أن التعليمة الصادرة سنة 2018 تمنح الحق للمكتتب المتزوج حديثا من مالك للعقارات وربما حتى مستفيد من إعانات أخرى من الاستفادة مرة ثانية، ولا يمكن



إقصاؤه لأنه لا يقوم بتجديد ملفه، وهذا ما يتناقض مع روح القانون الذي يهدف إلى عدم منح الإعانة للأسر التي تملك عقارات سكنية.

وبعد دراسة الملف من الناحية الشكلية، يتم التحقق المسبق من شروط الاستفادة لطالبي السكن وأزواجهم قبل إعداد قرارات منح إعانة الدولة، ويشمل هذا التحقيق مجمل المعايير بما في ذلك استفادتهم المسبقة وكذلك عدم امتلاك أي واحد منهم لأماكن عقارية ملكية تامة⁽³³⁾.

ويمكن تلخيص الشروط الواجب توافرها في طالب الإعانة في النقاط التالية:

- عدم استفادة طالب الإعانة قبليا من سكن عمومي إيجاري أو سكن مقتنى في إطار البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم أو سكن ترقوي عمومي أو إعانة عمومية في إطار الشراء أو بناء أو تهيئة سكن.

- الطالب لا يملك هو أو زوجه (زوجاته) ولم يسبق لهم أن امتلكوا ملكية تامة عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء⁽³⁴⁾.

- أن لا يتجاوز الدخل الأسري (الزوج والزوجات) ست (06) أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي ما يعادل 108 000 دج شهريا⁽³⁵⁾.

بعد إمضاء كل من الصندوق الوطني للسكن ومدير السكن والمرقي العقاري على اتفاقية تمويل المشروع التي تضم المبلغ التقديري لدعم الدولة الذي يحسب تقديريا على أن كل المقتنين سيحصلون على إعانة مالية بقيمتها القصوى أي 700 000 دج، يقوم مدير السكن بإيداع ملفات طالبي السكن لدى الصندوق الوطني للسكن لدراستها، وتمحيصها وتقدير قيمة الدعم المستحق لكل طلب حسب مداخله الأسرية، وتدوين قيمة الإعانة المالية في قرارات الاستفادة الفردية، وعند استكمال كل القرارات وفي حالة وجود مستفيدين تحصلوا على القيمة الثانية للإعانة وهي 400 000 دج بدلا من 700 000 دج، يتم تعديل الاتفاقية بمراجعة مبلغ الدعم المالي المباشر المدون، وبذلك يتحول المبلغ التقديري للإعانات إلى مبلغ حقيقي مستحق الدفع من طرف الصندوق الوطني للسكن للمرقي العقاري وفقا للوكالة⁽³⁶⁾ المصادق عليها من طرف المستفيدين (المقتنين).



ثانيا- إبرام اتفاقية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك:

جاء في نص المادة الخامسة من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم أن تحديد كفاءات رصد القروض العقارية سيكون على أساس اتفاقية بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك⁽³⁷⁾، تجسيدا للعلاقة بين الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية المتمثلة في البنوك والمؤسسات المالية⁽³⁸⁾.

وتطبيقا لهذا النص القانوني أبرم المدير العام للصندوق الوطني للسكن أول بروتوكول اتفاق يتضمن طرق تعبئة القروض العقارية الممنوحة للمستفيدين من مشاريع السكن الترقوي المدعم، مع الرئيس المدير العام لبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP-Banque) بتاريخ 2018/05/21، الذي يعد من بين البنوك المختصة في العقار⁽³⁹⁾، ويسعى الصندوق الوطني للسكن في ظل أحكام المادة الخامسة المذكورة أعلاه إلى إبرام مثل هذه الاتفاقيات مع بقية البنوك الوطنية عند الوصول إلى أرضية اتفاق حول العديد من النقاط المهمة.

ومن بين أهم بنود هذه الاتفاقية المتعلقة في الأساس بصيغة التمويل نجد⁽⁴⁰⁾:

- تعتبر هذه الاتفاقية تعهدا من طرف كل من البنك والصندوق الوطني للسكن بوضع إطار واضح للتنفيذ المنسق لعملية تعبئة القروض.

- يتعهد بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من جانبه بمنح المشتركين الذين يستوفون شروط الأهلية المعمول بها داخل البنك، قروضا عقارية ممنوحة لهم في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم-2.

- الصندوق الوطني للسكن مسؤول عن جمع كل الموارد المالية بصفة مركزية على مستواه.

- تمويل المستفيدين في سياق البيع على التصاميم، ويكون التمويل هنا بالتزام المقتنين بتسديد السعر وفقا للمادة 28 من القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية وذلك حسب تقدم الإنجاز⁽⁴¹⁾.



- التزام الصندوق الوطني للسكن بفتح حساب بنكي لكل مشروع، وإرسال قائمة المستفيدين من مساعدات الدولة بالمبالغ المخصصة لهم حسب المشروع للبنك.
- يلتزم البنك بتعبئة الإعتمادات الممنوحة للمستفيدين عن طريق أقساط يدفعها للصندوق وفقاً لتقدم أشغال المشروع وتوفر شروط الدفع المنصوص عليها في عقود البيع على التصاميم في حساب المشروع الممضي عليه مسبقاً في الاتفاقية الثلاثية.
- نقل أخطر من قيمة القروض التي تم تعبئتها بواسطة البنك إلى حساب المرقى العقاري وفقاً للشروط والأحكام المحددة في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06.

خاتمة:

تعتبر صيغة السكن الترقوي المدعم واحدة من بين أهم الصيغ السكنية استقطاباً لطالبي السكن كونها موجهة لفئة كبيرة من المجتمع وهي فئة أصحاب الدخل المتوسط، وما يميزها هي مشاركة المقتنين في عملية تمويل إنجاز المشروع منذ بدايته، وتكون مشاركتهم بدفع الأقساط المستحقة عليهم، وبحصولهم على الإعانة المالية التي تمنحها لهم الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، هذا الأخير الذي أوكلت له الدولة مهمة إضافية إذ لم تعد مهمته تنحصر في تسيير ومنح الإعانة للمستفيدين فقط.

إن التعديلات الجديدة التي طرأت على القوانين المنظمة لصيغة السكن الترقوي المدعم منحت الصندوق الوطني للسكن مهمة جمع كل الموارد المالية الخاصة بالمشروع بصفة مركزية على مستواه سواء، الأقساط التي يدفعها المقتني أو القروض الممنوحة لهم من طرف البنك، أو أي إعانات أخرى قد يتحصل عليها المقتني، ووفقاً لاتفاقية المشروع التي صادق عليها كل من الصندوق الوطني للسكن والمرقى العقاري صاحب المشروع ومدير السكن الولائي يقوم الصندوق بتعبئة هذه الموارد المالية من الحساب البنكي الخاص بالمشروع إلى الحساب البنكي الخاص بالمرقى العقاري وفقاً لشروط محددة تتعلق أساساً بمدى تقدم أشغال الإنجاز.

وفي الأخير يمكن القول أن المشروع وهو يبحث عن القضاء على السلبات التي ميزت صيغة السكن الترقوي المدعم سابقاً، على غرار عدم استعمال الأموال المخصصة



لإنجاز المشاريع في مكانها الصحيح، وتعرض الكثير من المقتنين للنصب والاحتيال من طرف المرقين المزيفين، لجأ إلى منح الصندوق الوطني للسكن مهام جديدة يجعله مركزا لتجميع كل الموارد المالية الخاصة بمشروع السكن الترقوي المدعم، ولا يتم منح هذه الأموال للمركبي العقاري إلا بعد إثبات تقدمه في أشغال الإنجاز، وهو ما يعطي ضمنا لعدم استغلال أموال المشروع في مشاريع أخرى، وهو أيضا بهذا الإجراء يحمي المقتنين من مغبة الوقوع في شباك المحتالين.

لكن ما يعاب على هذه الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم أنها لم تنظم بشكل دقيق آجال دفع الملفات واهتمت فقط بآجال دفع الأقساط، خاصة وأن دراسة ملفات المترشحين للاستفادة له أهميته ويعد الخطوة الأولى التي تسبق دفع المستحقات المالية، كما نشير إلى أنه وبعد حوالي سنتين من ظهور هذه الصيغة الجديدة لم يقم الصندوق الوطني للسكن بإمضاء سوى بروتوكول اتفاق وحيد يتضمن طرق تعبئة القروض العقارية الممنوحة للمستفيدين من مشاريع السكن الترقوي المدعم مع بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP-Banque) وهذا يعد قليل جدا نظرا لانطلاق العديد من المشاريع وفقا لهذه الصيغة والتي تتطلب تدخل بنوك أخرى لتغطية التمويل عن طريق القروض العقارية.

الهوامش والمراجع:

- (1) - جاء في المادة 67 من التعديل الدستوري لسنة 2016 "تشجع الدولة على إنجاز المساكن. تعمل الدولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن".
- القانون 01/16 المؤرخ في 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 2016/0703.
- (2) - القرار الوزاري المشترك رقم 03، المؤرخ في 2011/05/14، المحدد للمواصفات التقنية والشروط المالية المطبقة على برامج السكن الترقوي المدعم، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة بتاريخ 2011/09/14، "القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم"، ص 19.
- (3) - القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/27، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.
- (4) - الصندوق الوطني للسكن هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة السكن، أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91، المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن إعادة



هيكله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة بتاريخ 1991/05/29، ص 878.

(5) - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 2018/02/06، المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة. تلغي أحكام التعليمات رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30، المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكن الترقوي المدعم.

(6) - Jean-Pierre Schaefer, "Aides et financements de projets de logements", Le Moniteur, Paris, 2015, p 75.

(7) - المادة 8 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2018/03/14، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 23، الصادرة بتاريخ 2018/04/22، ص 28.

(8) - انظر المادة 6 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2018/03/14، المذكور سابقا.
(9) - انظر المادة 3 من القرار الوزاري رقم 2، المؤرخ في 2018/01/30، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2018، ص 17.

(10) - انظر الملحق الأول، الخاص بدفتر الشروط الذي يحدد المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، المرفق بالقرار الوزاري رقم 2، المؤرخ في 2018/01/30، المذكور سابقا.

(11) - السكنات من نوع خمس غرف حددها المشرع بنص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2019/02/25، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 39، الثادرة بتاريخ 2019/06/26، ص 21، الذي يتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14. أما بقية السكنات نص عليها المشرع في المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14، المذكور سابقا.

(12) - "شبه جماعية" مصطلح جديد أتى به المشرع بدلا من المصطلح المعهود وهو السكنات النصف جماعية.

- انظر المادة 12 من الملحق الأول، المرفق بالقرار الوزاري رقم 2، المؤرخ في 2018/01/30. المذكور سابقا.

(13) - لمياء بولجمر، "السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2005-2006، ص 15.

(14) - انظر المادة 3 من الملحق الأول، المرفق بالقرار الوزاري رقم 2، المؤرخ في 2018/01/30. المذكور سابقا.

(15) - انظر المادتين 4 و5 من الملحق الأول، المرفق بالقرار الوزاري رقم 2، المؤرخ في 2018/01/30. المذكور سابقا.



(16) - انظر المادة 11 من الملحق الأول، المرفق بالقرار الوزاري رقم 2، المؤرخ في 2018/01/30. المذكور سابقا.

(17) - يتعهد المرقى العقاري بالانطلاق في أشغال إنجاز المشروع في أجل شهر (1)، كأقصى حد، بعد الحصول على رخصة البناء.

- انظر: النقطة 03-II من الملحق الثاني، الخاص بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم، المرفق بالقرار الوزاري رقم 2، المؤرخ في 2018/01/30، المذكور سابقا.

(18) - تتكفل هيئة المراقبة التقنية للبناء (CTC) بالخدمة المتعلقة بالمراقبة التقنية للبناء، ويجب أن تنص الاتفاقية الخاصة بها، زيادة عن الجانب المتعلق بالمصادقة على المخططات ومتابعة الورشة، على تسليم، كل ثلاثة أشهر، تقريرا يشهد أن الأشغال أنجزت وفق المعايير المضادة للزلازل المعمول بها. ويقوم المرقى العقاري بإرسال نسخة من هذا التقرير، دوريا إلى المدير الولائي المكلف بالسكن، ويتعين أيضا على المرقى العقاري طوال فترة المشروع، إبرام اتفاقية مراقبة خاصة للأشغال مع مكتب دراسات معتمد، وتبلغ نسخ من العقود المبرمة من طرف المرقى العقاري مع المتعاقدين وصاحب الدراسات الاستشارية وهيئة المراقبة التقنية للبناء (CTC) ومؤسسة أو مؤسسات الإنجاز ومكتب الدراسات المكلف بالمتابعة، إلى مدير الولاية المكلف بالسكن، وترسل شهادة تثبت وجود نسخ من العقود على مستوى المديرية المحلية للسكن إلى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن، أثناء إعداد المرقى العقاري الاستحقاق الأول للدفع. انظر النقطة 04-II من نفس الملحق.

(19) - المرسوم التنفيذي رقم 235/10، المؤرخ في 2010/10/05، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 57، الصادرة بتاريخ 2010/10/07، ص 39، المعدل والمتمم.

(20) - ابتسام مناع، "قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، جوان 2017، ص 138.

(21) - المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14، المذكور سابقا.
- وهو نفسه ما جاء أيضا في الفقرة 7 من ملحق التعليم الوزاري المشتركة، رقم 01، المؤرخة في 2018/02/06، المذكورة سابقا.

(22) - انظر المنشور الخاص بـ"الإجراءات المتعلقة بالتسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم (LPA)" الصادر من طرف المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن تحت رقم PGA/11/A/DAAP بتاريخ 2012//0808، ص 12.

(23) - انظر المنشور الخاص بـ"الإجراءات المتعلقة بالتسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم-2"



- (LPA-2) الصادر من طرف المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن تحت رقم PGA/19/A/D.AIDES بتاريخ 2018/06/06، ص 8.
- (24) - انظر الملحق رقم 02، الخاص بالمنشور المتعلق بـ"الإجراءات المتعلقة بالتسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم-2 (LPA-2)" الصادر من طرف المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن تحت رقم PGA/19/A/D.AIDES بتاريخ 2018/06/06، ص 41.
- (25) - فنانة بوحفص جلاب، "القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جوان 2013، ص 129.
- (26) - الأمر رقم 01/09، المؤرخ في 2009/07/22، الذي يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009. الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 2009/07/26، ص 4.
- (27) - المرسوم التنفيذي رقم 235/10، المؤرخ في 2010/10/05، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، المذكور سابقا.
- آخر تعديل هو المرسوم التنفيذي رقم 06/18، المؤرخ في 2018/01/20، الجريدة الرسمية عدد 2، الصادرة بتاريخ 2018/01/21، ص 7.
- (28) - ما يلاحظ في هذه المراسيم المتعلقة بمستويات الإعانة الممنوحة للطالبيين هو تذبذب المشرع في استعماله للمصطلحات إذ عاد في آخر تعديل بموجب المرسوم التنفيذي 06/18 إلى استعمال مصطلح الأجر الوطني المضمون الذي استعمله في المادة 110 من القانون 01/09 بدلا من مصطلح الدخل الوطني المضمون الذي استعمله في المرسوم 235/10.
- (29) - نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 06/18، التي تعدل المادة 3 من المرسوم التنفيذي 235/10: "تحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة بالاستناد إلى مداخيل الطالبين، كما يأتي: لاقتناء سكن جماعي أو فردي في شكل مجمع: بالنسبة للسكن الترقوي المدعم: 700 000 دج إذا كان الدخل أقل من أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.....(الباقى بدون تغيير)!"
- (30) - المرسوم الرئاسي رقم 407/11، الممضي في 2011/11/29، وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي، والذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون. الجريدة الرسمية عدد 66، مؤرخة في 2011/12/04، ص 4.
- (31) - انظر المنشور الخاص بـ"الإجراءات المتعلقة بالتسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم-2 (LPA-2)" الصادر من طرف المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن تحت رقم PGA/19/A/D.AIDES بتاريخ 2018/06/06، ص 17.
- (32) - تعليمة وزير السكن رقم 918/أ خ و / وس ع م / 2018، المؤرخة في 2018/09/04، المتعلقة بالتأخر في معالجة ملفات طالبي السكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات الترقوية المدعمة.

(33) - انظر الفقرة 7 من ملحق التعليم الوزارية المشتركة، رقم 01، المؤرخة في 2018/02/06، المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة، المذكورة سابقا.

(34) - الملكية المسبقة لم تكن من قبل سببا لرفض ملف طالبي الإعانة، بل تم إدراج ذلك في مذكرة- منشور رقم 01، مؤرخة في 2018/04/08، والتي جاء فيها أن "الإعانة المالية المباشرة تمنح فقط لطلاب الإعانة الذي لا يملك و/أو لم يسبق له أن امتلك ملكية تامة عقارا سكنيا أو قطعة أرض صالحة للبناء".

(35) - ولا يشترط الحد الأدنى كما هو وارد في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 06/18 الذي يعدل المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المذكور سابقا.

(36) - من بين الوثائق المكونة لملف المقتنين نجد الطلب النموذجي الخاص بطلب الإعانة المالية من أجل الحصول على ملكية السكن في إطار برامج السكن الترقوي المدعم، يتم ملؤه من طرف المقتني وتوقيعه والمصادقة على التوقيع لدى الجهات المختصة، الصفحة الثانية من الطلب عبارة عن توكيل خاص جاء فيه: "في حالة قبول طلبي، أفوض الصندوق الوطني للسكن من أجل دفع لصالح المرقي العقاري مبلغ الإعانة للحصول على ملكية السكن التي ستمنح لي، تعبئة ودفع لصالح المرقي العقاري مختلف مساهماتي الخاصة واحتماليا القروض العقارية و/أو إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية...".

(37) - المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، المذكور سابقا.

(38) - أيمان بوسنة، "النظام القانوني للترقية العقارية"، دار الهدى، عين مليلة، ط 2011، ص 157.

(39) - أيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 159.

(40) - protocole d'accord entre la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP-banque) 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).

- تم التوقيع على الاتفاقية من طرف الرئيس المدير العام للبنك والمدير العام للصندوق الوطني للسكن بتاريخ 21 ماي 2018.

(41) - شوقي بناسي، "عقد الترقية العقارية - عقد حفظ الحق - عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية"، دار الخلدونية، الجزائر، ط 2019، ص 324.