

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي تبسة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بغنوان:

# تدخل الدولة لتكريس حق السكن في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة:

حاجي نعيمة

إعداد الطالبة:

خالدي هاجر

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
إلهام بخوش	أستاذ مساعد أ	رئيسا
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر ب	مشرفا
نورة منصوري	أستاذ مساعد أ	ممتحنا

السنة الجامعية 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

## شكر وعرفان

قبل كل شيء أحمد الله عز وجل  
الذي أنعم عليّ بنعمةٍ لعلم  
ووفقتي لبلوغ هذه الدرجة  
وأقول اللهم لك الحمد حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه،  
اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك،  
اللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت.  
أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا البحث  
ولوبكلمة تشجيع، بالأخص الأستاذة الدكتورة الفاضلة  
حاجي نعيمة على توجيهاتها القيّمة وإرشاداتها  
ومتابعتي طيلة فترة إنجاز هذا البحث.  
إلى كل أساتذتي الذين تابعوني خلال مسار الماجستير.

مقدمة

كرم الله سبحانه وتعالى الإنسان بنعم لا تعد ولا تحصى، وجعل له حقوق تحفظ مكانته ومنزلته بين أقرانه، هذه الحقوق نظرا لأهميتها جعل الدول والحكومات توليها إهتماما خاصا ولا تدخر جهدا في توفيرها للمواطن، من ضمنها الحق في السكن لما له من دور بالغ في توفير الأمن والاستقرار للمواطن وكذا تحقيق السلم الاجتماعي وما يعكسه ذلك على الدولة، حيث أنه كلما كان للفرد جميع متطلبات الحياة الكريمة من مسكن، ملابس، مأكلا، ... كلما زادت الإنتاجية وقلت الجرائم والمشاكل، ذلك أن توفير السكن يبعث على الاستقرار النفسي والاجتماعي.

إلا أن الجزائر وغالبية الدول لم تستطع توفير هذا الحق لكل مواطن، ما ولد أزمة سكنية خانقة، أصبح التحكم فيها صعبا جدا على الرغم من سياسات الدولة المتتابة في محاولات منها لخلق حل جذري لهذه الأزمة، ولذلك لم تجد بدا في إيجاد أنظمة وأساليب لتمويل بها هذا القطاع وحتى محاولة إشراك طراف خارجية لمساعدتها في تمويل السكن، فكانت كل مرة تلجأ إلى حل يمكنه من تخفيف هذه الأزمة لتقليص الفارق في العجز الحاصل بين العرض والطلب على السكن وبين القدرة الشرائية للمواطن وارتفاع الأسعار للسكنات، الأمر الذي جعل المواطن يبتعد عن الإدخار، وبالتالي عدم قدرة بعض طبقات المجتمع على توفير حتى لقمة العيش فكيف بتوفير مسكن.

لذلك أخذت الدولة على عاتقها مساعدة مواطنيها في توفير مسكن لائق لكل منهم فعمدت إلى نظام التمويل العقاري لتمويل السكنات ولتشجيع الإستثمار في مجال السكن، إضافة إلى استحداث صيغ سكنية، كل صيغة لها خصائصها وتمس فئة معينة من فئات المجتمع، فيها ما يمس الطبقة الضعيفة وفيها ما يمس الطبقة المتوسطة، فالطبقة الغنية لا تحتاج إلى إعانة، فتم إطلاق الكثير من الصيغ بشكل متتالي، كل ذلك سعيا من الدولة لتكريس حق السكن.

### أهمية الموضوع:

تكمن أهمية موضوع الدراسة في أنه الشغل الشاغل للمواطن والدولة على حد سواء، وحديث العام والخاص، فالمواطن يرغب في حياة لائقة وكريمة، والدولة تتدخل لمحاولة توفير هذا الحق بكل الطرق والوسائل والآليات والصيغ، تجنباً لما يخلفه عدم وجود هذا الحق من آفات وزعزعة لاقتصاديات الدول.

فمن الناحية الاجتماعية الحق في السكن يحقق العدالة، الأمن، الإستقرار، نقص الجرائم والآفات.

ومن الناحية الاقتصادية فإن إنعاش قطاع السكن يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى من خلال إرتفاع الدخل الفردي، تخفيض معدل البطالة وإستقرار النمو الإقتصادي.

وبالتالي فقطاع السكن هو القطاع الذي يجبر وراءه كل العربات، ومنه نستنتج الفكرة المتداولة التي مفادها: أنه عندما يكون قطاع السكن على ما يرام فكل القطاعات على ما يرام.

### دوافع اختيار الموضوع

معظم السكان بل أغليتهم يعانون من مشكل متعلق بالسكن، وإختياري لهذا الموضوع كان من حيث:

دوافع ذاتية: الكراء، حيث أنني شخصيا اخترت موضوع الدراسة لمعاناتي والكثيرين من مشكل الكراء.

دوافع موضوعية: إضافة إلى مشكل الكراء، هناك العديد من المشاكل التي في شاكلتها كمشكل السكنات الهشة، البيوت القصديرية وزيادة النمو الديمغرافي، فارتأينا تسليط الضوء على هذا الموضوع، حتى نوضح الدور البارز الذي تلعبه الدولة في محاولة منها لتوفير حق السكن، حتى وإن كانت هاته المحاولات لم تساهم لحد الآن في حل الأزمة، بل إن الأزمة كل يوم في تزايد، إلا أننا ننوه بدورها البارز في المحاولة، حيث جعلت هذا الإشكال من ضمن أولوياتها، ووضعت آليات حتى تتجاوز الزعزعة التي يعرفها قطاع السكن، ومحاولة إيجاد حلول وإتخاذ تدابير هامة لوضع حد لهذه الأزمة، ذلك أن أزمة السكن تطرح نفسها بحدة، كونها تمس الشرائح الإجتماعية المهمة.

### طرح الإشكالية:

بناء على عالمية حق السكن ومحاولات الدولة لتوفيره يمكن طرح الاشكالية التالية: ماهي الحلول التي حاولت الدولة إيجادها للتخفيف من حدة أزمة السكن؟ وكيف تعاملت هذه الأخيرة مع الطلب المتزايد من المواطنين على السكن، في ظل النمو الديمغرافي السريع للمجتمع الجزائري؟

## المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية السابقة والوصول إلى الهدف من الدراسة اعتمدنا على المنهج الوصفي، حتى نعكس صورة واضحة المعالم عن مفهوم حق السكن وما تبعه من أزمة سكنية، ومحاولات السياسات السكنية لحل هذه الأزمة، ومفاهيم المحاولات والجهود التي بذلتها الدولة لتكريس هذا الحق.

## أهداف الدراسة:

تهدف دراستنا هذه إلى: دراسة الإطار المفاهيمي للسكن وما ينجر عنه من أزمة سكنية وكذا سياسات الدولة السكنية والهدف منها، إضافة إلى توضيح دور التمويل العقاري كآلية لحل أزمة السكن، ومن ثمة سرد الصيغ السكنية ودورها في إنعاش قطاع السكن وإبراز دور السلطات والجهود المبذولة لتوفير مسكن لكل مواطن.

## الدراسات السابقة:

إستند البحث على مجموعة من الدراسات السابقة، خاصة منها:

- خيرات أحمد: الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، فرع نقود ومالية، قسم علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008-2009، وقد تطرق الباحث من خلالها إلى مختلف الصيغ السكنية التي تتبناها الجزائر لتوفير السكن لمواطنيها.

- عيسى بوراوي: دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2013-2014، حيث حاولت هذه الدراسة توضيح وشرح دور البنوك ومؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر.

## صعوبات الدراسة:

-تشعب الموضوع وصعوبة الإلمام به من كل جوانبه، فموضوع السكن موضوع يتفرع إلى عدة فروع نتيجة لأهميته، حاولنا من خلال دراستنا التطرق إلى بعض تدخلات الدولة ومحاولاتها لتكريس حق السكن، من خلال التطرق إلى التمويل العقاري كحل للتقليل من أزمة السكن، إضافة إلى الصيغ السكنية التي تطرحها في كل مرة لمحاولة إحتواء الأزمة، إلا أن دور الدولة أكثر من ذلك.

## الخطة المتبعة:

تم تقسيم هذا البحث إلى ثلاثة فصول يمكن من خلالها الإجابة على الإشكالية المطروحة كالتالي:

الفصل الأول: خصصناه لدراسة الإطار المفاهيمي للسكن الذي يتضمن: مفهوم السكن، مفهوم أزمة السكن، مفهوم السياسة السكنية أي السكن وما يتعلق به، حيث تعرضنا للمفاهيم العامة المتعلقة بالسكن وما يتعلق بكل مفهوم من أهمية وآثار وأهداف، ففي المبحث الأول تطرقنا لمفهوم الحق في السكن وفي المبحث الثاني إلى الأزمة السكنية وفي المبحث الثالث إلى السياسة السكنية.

أما الفصل الثاني: خصصناه لدراسة التمويل العقاري كحل من الحلول الذي اقترحتة الدولة لإنعاش قطاع السكن، فتطرقنا في المبحث الأول لمفهوم التمويل العقاري: تعريفه خصائصه، أهميته، الطبيعة القانونية للتمويل العقاري، وفي المبحث الثاني عرضنا أهم صيغ التمويل العقاري كالقروض العقارية، التمويل بالإستئجار والتوريق، أما المبحث الثالث فخصصناه لمعرفة من هم أطراف التمويل العقاري.

الفصل الثالث: خصصناه لدراسة الصيغ السكنية في الجزائر من خلال دراسة بعض الصيغ، فكل مبحث خصصناه لصيغتين من الصيغ السكنية.

الفصل الأول

الحق في السكن

السكن أساس الاستقرار والأمن للفرد والأسرة، فالسكن يعد عنصرا من عناصر ضمان الكرامة الإنسانية، وضرورة أساسية من ضروريات المعيشة الصحية السوية، أي أنه يلبي حاجات نفسية عميقة للتمتع بالخصوصية، كما يعد السكن مقياسا جوهريا لتطور الفرد والمجتمع وتقدمهم منذ القدم، فأصبح السكن في الجزائر هاجسا يشغل بال المواطن والدولة على حد سواء، حيث أنه ضرورة لا بد منها لماله من أهمية في جميع مجالات الحياة.

فأصبح حق دستوري من خلال سعي الدولة لتوفير سكن لكل مواطن، إلا أن واقع السكن في بلادنا عرف العديد من العثرات التي ساهمت في خلق أزمة السكن في هذا القطاع الحساس، وخلفت العديد من الآثار التي حاولت الدولة جاهدة إلى محوها أو تجاوزها، وذلك من خلال تسطير سياسات سكنية في كل مرة لدرء هذه الأزمة وتفعيل حق السكن لكل مواطن.

قسما من خلال دراستنا هذا الفصل إلى ثلاث مباحث: تناولنا في المبحث الأول: مفهوم حق السكن، حيث عرفنا فيه الحق في السكن، الأساس القانوني له وأهميته، أما في المبحث الثاني تحدثنا عن أزمة السكن في الجزائر، فتطرقنا إلى واقع هذه الأزمة، أسبابها، آثارها، الحلول المتبعة للتقليل من حدتها، أما المبحث الثالث فخصصناه للسياسة السكنية المنتهجة في الجزائر: تعريفها، أدواتها وآلياتها، أهدافها والمشاكل التي واجهت هذه السياسات.

### المبحث الأول: مفهوم الحق في السكن

السكن هو المكان الملائم الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان والاستقرار والتمتع بالخصوصية والانتماء، ويحقق فيه إحتياجاته المختلفة الإجتماعية والبيئية والإقتصادية، ومن هنا تبرز حاجة الشخص إلى توفيره، والحق في السكن هو الحق الإقتصادي والإجتماعي والثقافي والإنساني في السكن والمأوى اللائق، وقد تم الإعتراف به في كثير من الدساتير الوطنية وكذلك في الإعلان العالمي لحقوق الانسان وفي العهد الدولي الخاص بالحقوق الإقتصادية والإجتماعية والثقافية.

من الحقوق الأساسية لكل فرد يُقيم في إقليم الدولة الجزائرية، الحق في حرمة المسكن، حيث يكرس الدستور الجزائري هذا الحق في المادة 47 منه<sup>1</sup>، وقد تطرقنا في هذا المبحث إلى تعريف الحق في السكن من خلال المواثيق الدولية وكيف عرفتة الدساتير الجزائرية في مطلب أول وأهمية هذا الحق في مطلب ثاني.

### المطلب الأول: مفهوم الحق في السكن.

يعد السكن مقياسا جوهريا لتطور الفرد والمجتمع وتقدمهم منذ التاريخ القديم والحديث، حيث عمدت الدولة الجزائرية إلى السعي لتوفير مسكن لكل مواطن جزائري يتمتع بكل حقوقه المدنية والسياسية فالسكن أصبح حق دستوري.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: تعريف الحق في السكن

**لغة:** السكن من السكون وهو ثبوت الشيء ويستعمل في الإستيطان فنقول نذهب إلى سكن فلان أو مكان سكن فلان أي المكان الذي إستوطنه.  
**اصطلاحا:** هو الإيواء والإنشغال، لقوله تعالى "والله جعل من بيوتكم سكنا".<sup>3</sup> ويعتبر

<sup>1</sup> المجلس الوطني لحقوق الانسان، التقرير السنوي 2017، لوضعية حقوق الانسان في الجزائر، ص34

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 36.

<sup>3</sup> سورة النحل، الآية 79.

الحق في السكن من الحقوق التي تطور مفهومها عبر الأزمنة حيث أنه كان: بالمفهوم الضيق: ينصرف إلى إعتباره المأوى الذي يقيم فيه الأفراد أو البناء المادي الذي يتألف من الحيطان والسقف.

أما بالمفهوم الواسع: هو السكن الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربع وما يعلوها من السقف، بل على ما يشتمل عليه من الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها له لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة و إستقرار ومنه فلين السكن يعتبر المكان الذي يعيش فيه الإنسان بسلام وأمان وكرامة، ويعتبر حقا من حقوقه.<sup>1</sup>

يعد مصطلح الحق في السكن أحد المفاهيم التي خلقت مع الفرد واكتسبها بالفطرة البشرية وتطورت معه مع تطور مفهوم ونظرة هذا الحق ، وخصوصا منذ تاريخ صدور الإعلان العالمي لحقوق الإنسان سنة 1948، حيث أشار إليه في الفقرة الأولى من المادة 25 لهذا الإعلان ، حيث نص على ما يلي: "لكل فرد الحق في مستوى معيشة تكفي لضمان الصحة والرفاهية له ولأسرته ، وخاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن والعناية الطبية وصعيد الخدمات الإجتماعية الضرورية" ، بهذا المعنى فإن هذا الاعلان يتحدث عن آلية أعمال هذا الحق "الحق في السكن" لأن الحق في السكن هو حق متأصل في الدساتير والمواثيق، وكما قلنا سابقا متأصل ومترسخ في العقل البشري، كما أن هذه المادة تتعدى نطاق المعنى الظاهر والمنبثق من جراء إستخدام لفظ السكن، والتي تعني غالبا ذلك المبنى المادي الشاخص في شكل غرفة ذات أربع جدران والسقف الذي يغطيها الى معنى أوسع وأشمل ومرتببط بشكل مباشر بالكائن البشري والكرامة الإنسانية التي يطمح اليها المجتمع برمته.<sup>2</sup>

أما في الجزائر فقد تصدر مفهوم الحق في السكن واجهة الخطاب السياسي منذ الوهلة الأولى لإسترداد السيادة الوطنية وذلك برغم طبيعة الظرف العام والمنتسم بالتخبط

<sup>1</sup> مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية 1992، مسكن يلبي احتياجات الجميع الأمم المتحدة ص 1.  
<sup>2</sup> شوقي قاسمي، "أثر الخيارات السياسية و الاقتصادية في اعمال الحق في السكن، الجزائر نموذجا" ، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 37/36 نوفمبر 2014، ص 43.

السياسي حينها، وكذا مأساوية الوضع الإقتصادي والإجتماعي جراء التراكمات التاريخية وحالة الدمار والعجز شبه الكلي الذي كانت تعانيه كل القطاعات.

ذلك قبل أن تبرز بعض جوانب وأبعاد هذا الحق في دستور سنة 1976 ولا سيما المادتين 16 و17 منه ، واللذان أكدتا على الحق في الملكية الفردية للأملك المعدة للإستعمال الشخصي أو العائلي إلى جانب التشديد على إمكانية نزع الملكية إلا في نطاق القانون مع الإلتزام بتعويض عادل ومنصف، وكذا عدم جواز إنتهاك حرمة المساكن لأجل التفتيش إلا بمقتضى القانون ، وفي إطار إحترامه وبأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة.<sup>1</sup>

وهي البنود التي تجدد التأكيد عليها في كل الدساتير اللاحقة، من دون أن يتسع هذا المفهوم إلى خارج نطاق هذه الدائرة ، خاصة في الشق المتعلق بتأكيد جانب مسؤولية السلطات العمومية في تمكين الأفراد والجماعات الأسرية من تحصيل هذا الحق بأحد الصيغ المتاحة (تأجير، اسكان حكومي...)<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الأساس القانوني لحق السكن

تحتوي غالبية المواثيق الدولية سواء كانت إعلانات أو اتفاقات دولية أو الأعمال الأخرى الخاصة بحقوق الإنسان على نصوص واضحة خاصة بالحق في السكن الملائم ، ولقد تعزز الإعتراف بالحق في السكن الملائم على الصعيد الوطني على مستوى واسع، حيث أصبحت تنص عليه العديد من الدساتير الوطنية للدول، بحيث أصبح السكن بموجب القوانين الوطنية للدول حقا للمواطن وواجبا على الدولة أن تعمل على توفيره لمواطنيها.

وفيما يلي استعراض لأهم النصوص التي ترد في سياق التطرق للحق في السكن الملائم والتي تشكل الأساس القانوني لهذا الحق، وبالتالي للإلتزامات القانونية الناشئة على الدول من أجل ضمان التمتع الفعلي به:

<sup>1</sup>دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 1976، الجزائر، ص 05.

<sup>2</sup>شوقي قاسمي، مرجع سابق ص 47.

تنص المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الانسان : "لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته ويتضمن ذلك... المسكن ...".<sup>1</sup>

وتنص المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية: "تقر الدول الأطراف في العهد الحالي بحق كل فرد مستوى معيشي مناسب لنفسه وعائلته بما في ذلك... المسكن...".<sup>2</sup>

ووفقا للمادة 08 من إعلان الحق في التنمية فإنه "ينبغي للدول أن تتخذ على الصعيد الوطني جميع التدابير اللازمة لإعمال الحق في التنمية ويجب أن تضمن في جملة أمور تكافؤ الفرص للجميع في امكانية وصولهم الى الموارد الأساسية ... كالإسكان".<sup>3</sup>

أما الإستراتيجية العالمية حتى عام 2000 فقد ورد في البند 13 منها على أن "الحق في السكن الملائم حق معترف به دوليا من قبل مجتمع الدول ... إن كل الدول بلا استثناء عليها التزام نحو قطاع الإسكان ويتمثل ذلك في إنشاء وكالات أو وزارات إسكان، تخصيص التمويل لقطاع الإسكان والسياسات، البرامج والمشروعات الخاصة به، إن لكل المواطنين في كافة الدول أي كانت درجة فقرهم الحق في الحصول على الإهتمام المطلوب من الحكومات فيما يتعلق بحاجاتهم السكنية، كما أن عليهم تقبل الالتزام الأساسي في حماية وتحسين المنازل والمناطق المحيطة بها بدلا من اتلافها أو تدميرها".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> لقد صدر العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بموجب قرار الجمعية العامة رقم 2200 ألف (د-21) المؤرخ في 16 كانون الأول ديسمبر 1966، ولذي دخل حيز التنفيذ بعد 10 سنوات في 3 كانون الثاني/يناير 1976، و هو يحتوي على الالتزامات التي تقع على عاتق الدول الاطراف فيه من أجل ضمان التمتع الفعلي و التدريجي بالحقوق الواردة فيه، كما يحتوي على آليات لحماية هذه الحقوق.

<sup>2</sup> اعلان التقدم و الاتحاد في الميدان الاجتماعي المعتمد بموجب قرار الجمعية العامة 2542 (د-24)، المؤرخ في 11 كانون الأول/ديسمبر من العام 1969.

<sup>3</sup> اعلان الحق في التنمية المعتمد من قبل الجمعية العامة بموجب قرارها 128/41 و المؤرخ في 4 كانون الأول/ديسمبر 1986.

<sup>4</sup> أنظر الاستراتيجية العامة للمأوى حتى عام 2000 المعتمدة من قبل الجمعية العامة للأمم المتحدة بموجب القرار رقم 181/43 المؤرخ في كانون الأول/ديسمبر 1988.

وانطلاقاً من هذه المواثيق الدولية يجب وضع الحق في السكن الملائم في إطاره الصحيح على أساس أنه حق عالمي وجزء أساسي في القانون الدولي لحقوق الإنسان، ولقد تم تفسيره وتحديد أبعاده من خلال إعتبره حق كل إنسان في مكان يضمن له العيش بكرامة وأمان، وبما يضمن له خصوصيته وبناء علاقات عائلية و إجتماعية والتأثير على ما حوله إجتماعيا وسياسيا وثقافيا ، وهو المكان الذي يعطي الفرصة لقاطنيه للمساهمة النشطة والواعية والخلق والإبداع في إطار الحياة الإجتماعية والإقتصادية والسياسية والثقافية الي يعيشونها.

وعليه فلن الحق في السكن الملائم يتعدى شكل المبنى المادي، ليشمل علاقة الإنسان في المجمع الذي يعيش فيه ، فهو مرتبط أساسا بالكائن البشري باعتباره أحد العناصر الرئيسية للأسرة البشرية ، وهو ذو أبعاد وارتباطات مختلفة ومتعددة يصعب تحديدها كالعامل على الوصول إلى الخدمات، مستويات الصحة، الأمن، الهوية الشخصية، وإحترام الذات.<sup>1</sup>

ومن هذا المنطلق يتجاوز مفهوم الحق في السكن الملائم الغرفة ذات الجدران الأربعة والسقف الذي يغطيها لحماية سكانها إلى مضمون أوسع وأشمل، لأن المسكن هو المكان الذي يقضي فيه الإنسان معظم وقته، ويرتبط بهذا الحق أيضا بأمور أخرى متعلقة بالخدمات الخارجية ومنها سهولة الوصول للطرق والمحلات التجارية والأسواق والنقل ومكان العمل والجيران والمجمع المحلي للصحة والتعليم والمواصلات ووسائل الإتصالات وغير ذلك من الخدمات.

إذن فالحق في السكن لا يمكن بأي حال أن يعني حد أدنى يمكن من خلاله ضمان البقاء، بل هو شرط أساسي للحريات المختلفة بالإنتماء لجماعة ما و إقامة الصلاة والعلاقات معها في إطار من الخصوصية، بما يضمن ويحمي تلك العلاقات مع المجتمع الذي ينتمي إليه الفرد. وأن إنتهاك الحق في السكن ينجم عنه إنتهاك لحقوق أخرى كثيرة مدنية، سياسية، إقتصادية، إجتماعية وثقافية، كما أن إنتهاك الحق في السكن يتولد عنه إنتهاك الحق في الحياة العائلية والخصوصية والحق في حرية التنقل والذي يشمل حق

<sup>1</sup> سرور طالبي، "التزامات الدول في مجال الترقية العقارية من أجل تعزيز الحق في سكن لائق"، مركز البحث العلمي مؤسسة علمية خاصة و مستقلة بتاريخ 2014/02/08.

الشخص في إختيار مكان إقامته وألا يتم إخلاؤه بالإكراه، وبالنظر إلى المسكن باعتباره المكان الذي يوفر الأمان لقاطنيه، فإن انتهاكه يعني إنتهاكا للحق في الحياة، إضافة لذلك فإن حقوقا أخرى كالحق في الصحة والبيئة السليمة والضمان الإجتماعي والحياة العائلية وغيرها من الحقوق يجري إنتهاكها.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: أهمية السكن.

تظهر أهمية السكن في حياة الفرد بشكل خاص في عدم القدرة على الإستغناء عنه بشكل عام أنه حاجة ضرورية، فالسكن له أهمية ودور فعال في التنمية الاقتصادية والإجتماعية في حياة الإنسان ، ولتوضيح مدى مساهمة وأهمية السكن سوف ندرس الجوانب الجوهرية كالتالي:<sup>2</sup>

**الأهمية الاقتصادية للسكن:** يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات الحضرية ، وتتمثل أهميته من حيث الجانب الإقتصادي في أنه يمثل الإستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام ، وكذلك نسبة من مجموع الإستثمارات لفترة زمنية معينة ، وأيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني، حيث ساهم إنتاج السكنات في إمتصاص البطالة وفي تشغيل اليد العاملة وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومية.

ولا تتحصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب العمل وزيادة دورة إنتاج قطاع البناء فقط، بل يتعدى إلى جوانب أخرى مثل : تنمية السكن الريفي وترقيته ، الذي من شأنه أن يستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة في الوسط الريفي ، ويعطي ظروف مهیئة ومستوى معيشي ملائم وكذا فرص عمل للفلاح وهذا ما يحفز له للبقاء وخدمة أرضه ولا يجعله يفكر في الهجرة ، ما يساهم في تحقيق التوازن الاجتماعي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> سرور طالبي، مرجع سابق.

<sup>2</sup> عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير جامعة العقيد لخضر، باتنة، الجزائر، 2013، 2014، ص 09، 11.

<sup>3</sup> عبد اللطيف بن اشنهو، الهجرة الريفية الى الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ص 54.

فالدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات الأخرى من جهة أخرى، فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية ومالية للمجتمع فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه كمحرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل بصفة دورية أو كذلك دافع لرفع إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء.<sup>1</sup>

**الأهمية الاجتماعية للسكن:** يعتبر السكن أساسا لاستقرار وطمأنينة الفرد وإرتيابه لأنه يؤثر مباشرة على الأسرة، ولهذا فإن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته وعاملا مؤثرا في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية، وأيضا ترتبط الآفات الاجتماعية والجريمة بالظروف غير الملائمة للسكن، فعدم الحصول على مسكن لائق ومريح يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع هروبا من الواقع الذي يعيشه والمأساة التي يعيشها داخل المسكن ، وهذا ما يؤدي به إلى الإنحلال الخلقي ، ومن ثم الإنحراف، وكما تهدد الظروف السكنية صحة الفرد أيضا.

فقد يؤدي فقدان السكن إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الأخلاق الاجتماعية ولا الدينية ، وغيابه يشكل أزمة ، وهذه الأزمة التي نعاني منها لا تمثل أزمة سكنية بالمعنى الحرفي لها بمقدار ما تشير إلى حركة اجتماعية واسعة الآفاق ، تتم الآن في الدول النامية عموما وفي بلداننا العربية بشكل خاص، وعدم توفر المسكن لكل الأفراد (أزمة السكن) مهما اختلفت الأسباب لا تعني كل أفراد المجتمع وإنما تعني الطبقة الفقيرة والمتوسطة ، أي بمعنى آخر أصحاب الدخل المحدود وذلك نتيجة عدم التوازن بين الأجر و ارتفاع أسعار المساكن، فالأجر ثابتة تقريبا وأسعار المساكن في ارتفاع سريع ومستمر.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوه، "آفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية"، ورقة بحث مقدمة الى الملئقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و آفاق"، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدينة، يومي 23، 24 ماي 2012، ص 06.

<sup>2</sup> عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوه، مرجع سابق، ص 5.

**الأهمية السياسية للسكن:** إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تمنح إهتماما كبيرا لمشكل السكن في برامجها الانتخابية، بل أصبحت إحدى الوعود الأولى للناخبين ، فلفه وبالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إذ يعد الإهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر الديمقراطية السكنية، ومن الأمور التي أصبحت تثير الانتباه هي الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي "حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير فإين كل القطاعات الأخرى تكون كذلك".<sup>1</sup>

وبهذا المفهوم أصبح قطاع السكن مقياسا للتطور الإقتصادي، الإجتماعي والسياسي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية والحياتية التي وصلت إليها الأمم. من خلال ما سبق نرى أن التطور المسجل في الحق في السكن على مستوى التشريع الدولي منه والوطني يبقى محطة جد هامة، تنبئ عن إرادة حسنة في التوصل إلى تكريس فعلي له، لكنها غير كافية في ظل امتناع بعض الدول أو تأخرها عن الإلتحاق بهذا الركب من جهة، ومن جهة ثانية الواقع التنموي الصعب الذي تكابده الكثير من الدول التي إلتزمت بإعماله لا سيما النامية منها، مما يدفع إلى طرح التساؤل حول مدى قدرتها على التحول بهذا المفهوم من نطاق التشريع وبلورته إجرائيا في شكل إستراتيجية قطاعية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> دحدوح فاطمة، النمو الحضري و أزمة إسكان ، دراسة ميدانية لنيل شهادة ماجستير تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، جامعة أم البواقي 2011 ص 56.

<sup>2</sup> د.شوقي قاسمي، "التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي و واقع الإلتزام المحلي" ، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة بسكرة الجزائر، العدد 19، جوان 2015 ص 58.

### المبحث الثاني: أزمة السكن في الجزائر

تعد أزمة السكن من أعقد المشاكل وأصعبها مواجهة، حيث لا تزال معالجتها مستعصية على واضعي السياسات منذ عقود ، كون أنها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الإقتصادي والسياسي للبلد، ويبقى التحدي الذي يواجه الحكومة يتجلى في صياغة سياسة ناجعة تؤدي إلى إستفادة المواطنين من السكن اللائق وبتكلفة معقولة، فتطرقنا إلى واقع الأزمة وأسبابها في مطلب أول، وآثارها والحلول المقترحة للتقليل منها في مطلب ثاني.

### المطلب الأول: واقع أزمة السكن وأسبابها

قد ينظر إلى أزمة الإسكان باعتباره ا حالة أو موقف يتسم بندرة المسكن الملائم للأسر والأفراد، وقد ينظر إليها على اعتبار أنها تجسيد واقعي لارتفاع القيمة الإيجارية للمساكن على النحو الذي يفوق قدرة الأفراد ذوي الدخل المنخفض أو يجعلهم يخصصون نسبة كبيرة من دخولهم المنخفضة لإيجار المسكن الملائم، خاصة وأن أغلب سكان المدن هم المستأجرون الذين لا يملكون سكنا.<sup>1</sup>

كما يمكن أن ينظر لها على أنها ظاهرة معقدة في مظاهرها التي تتجلى في ضعف الحضيرة العقارية الموجودة، وكذلك عدم كفاية العرض بالنسبة للمساكن وكذا ندرة في مواد البناء، فأزمة السكن حالة عاشتها الجزائر كغيرها من الدول، حيث عرف قطاع السكن مشاكل كبيرة زادت من حدة الأزمة التي تعتبر من أهم التحديات التي تواجه التنمية الإقتصادية في الجزائر منذ عهد الاستعمار الفرنسي ، وتعرف أزمة السكن بأنها وضعية يعانيها مجتمع ما يشترك في المقومات الحضارية والثقافية والعقائدية ، حيث يعجز أفراد المجتمع عن الحصول على الحد الأدنى الضروري من المسكن، وتنتج الأزمة عادة بسبب الظروف التاريخية والإقتصادية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوية، مرجع سابق، ص 07.

<sup>2</sup> الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة 1995، الجزائر،

الرواشد، دار النور هادف ص 13.

### الفرع الأول: واقع أزمة السكن

أزمة السكن في الجزائر هي أحد أهم المشاكل التي عجزت كل الحكومات المتعاقبة في البلاد على حلها، وفشلت كل السياسات المرتبطة بالقطاع للتخفيف من حدتها، فهي أحد أهم عوامل التوتر الاجتماعي ومصدر الكثير من الإحتجاجات التي شهدتها الجزائر، فالحظيرة السكنية الوطنية تبدو عاجزة عن إستيعاب الطلبات المتراكمة لسنوات، نتيجة عجز الدولة عن مواكبة هذا الطلب المتزايد على السكن، خصوصا مع تزايد النمو الديمغرافي. وإعتمدت الدولة الجزائرية على سياسة وطنية لمحاصرة هذا المشكل في مستويات مقبولة، فانتهجت منذ البداية سياسة سكنية إجتماعية لتمكين كل أبناء الشعب من الحصول على سكن ب إعتمادها على مختلف الصيغ منها صيغة السكن الريفي، الاجتماعي، الترقوي، التساهمي وصيغة البيع بالإيجار، كل هذه الصيغ تعبر عن جهد محترم لإحتواء أزمة السكن في الجزائر، إلا أنه على الرغم من كل هذه الصيغ والبرامج بات واضحا أن الفشل والإخفاق مرتبط بالسياسة العامة من خلال حجم الفساد الكبير الذي يشوب عملية التوزيع واختيار مستحقي هذه السكنات، من خلال الرشاوى والمحسوبية في ظل غياب المحاسبة والتي بلغت حدودا خطيرة جدا.

ف نجد أن الكثير من الجزائريين يملكون سكنات أقل ما يقال عنها أنها وضعية مزرية ف جذورها تمتد إلى عهد الإستعمار، كما أن النمو الديمغرافي أدى إلى زيادة الإحتياجات في مجال السكن، مما جعل الهوة بين الطلب على السكنات وعرضها يتسع سلبا، خاصة مع بداية السبعينات إلى الفترة المعاصرة رغم المحاولات التي أقدمت عليها السلطات، وذلك من خلال تبني سياسات سكنية جديدة للحد من هذه الأزمة، غير أن مشكل السكن لا يزال قائما حتى الآن.

### الفرع الثاني: أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر

عرف قطاع السكن في العشرية المنصرمة مشاكل كبيرة زادت الأزمة تعقيدا، وجعلت المواطن يتخبط فيها، فعلى الرغم من الجهود التي قامت بها الدولة في مجال قطاع السكن إلا أن السلطات لم تتمكن من التخفيف من حدة الأزمة، فأزمة السكن تمثل تجسيدا واقعيا لإرتفاع القيمة الإيجارية للمساكن على نحو قد يفوق القدرة الشرائية

للأفراد ذوي الدخل المحدود أو تجعلهم يخصصون نسبة كبيرة من دخولهم المنخفضة لإيجار المسكن الملائم، خاصة وأن أغلب سكان المدن هم المستأجرون الذين لا يملكون مساكنهم وتعتبر مشكلة السكن من أهم المشكلات التي تواجهها الدول كافة، حيث تتزايد درجة التضخم، وترتفع الإيجارات نتيجة ارتفاع قيمة الأرض وارتفاع معدلات الهجرة الريفية وزيادة حدة المضاربات لعمليات البناء والتشييد وجشع الملاك، كل هذه العوامل من شأنها أن تؤدي إلى أزمات وعواقب اقتصادية خطيرة.<sup>1</sup>

إضافة إلى قلة العرض مقابل الطلب المتزايد المتراكم من سنة لأخرى، ويعود ذلك إلى عوامل كثيرة تتعلق بسوء التسيير إضافة إلى ذلك أسباب اجتماعية واقتصادية يمكن إيجازها كما يلي:

### الأسباب السياسية:

لقد ساهمت السياسة المتبعة من طرف الدولة على المستوى الاقتصادي ككل وأيضا في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن، ويمكن إبراز ذلك من خلال العناصر التالية:<sup>2</sup>

\* إن إستراتيجية الصناعات التي تبنتها الجزائر كأسلوب لتحقيق التنمية الاقتصادية التي ركزت على استحواد الصناعة على أكبر نسبة من الإستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي والإهمال النسبي لقطاع الزراعة. كل ذلك ساهم في تهميش سكان الأرياف، وزيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن للعمل في القطاع الصناعي والاستقرار بعد ذلك، إما من خلال الحصول على مساكن إجتماعية من الدولة أو بناء مساكن بطرق غير شرعية على أطراف المدن الكبرى وهي ظاهرة البيوت القصدية.

\* غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية، حيث تم الإستيلاء عليها من طرف الخواص وإستغلالها لإقامة فيلات ومساكن فردية.

\* ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة حيث أن نسبة المساكن الموجهة للإيجار في الجزائر ضعيفة نسبيا.

<sup>1</sup> عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوية، مرجع سابق ص 06.

<sup>2</sup> جمال جعيل، نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في التسيير، شعبة مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2011، ص 157-158.

\* احتكار الدولة لقطاع السكن والترقية العقارية للعقود الثلاثة التي تلت

الإستقلال، فلم يسمح للقطاع الخاص بالإستثمار في هذا المجال الحيوي، ولم يلق الدعم والتحفيز اللازم إلا مع نهاية القرن الماضي أي بداية من عام 1987، مع العلم أنه كان يمكن للقطاع الخاص وخلال هذه الفترة وعلى محدودية موارده، المساهمة في تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية.

\* التنازل عن السكنات الوظيفية مما جعل معظم المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها.<sup>1</sup>

### الأسباب الاجتماعية:

هناك جملة من العوامل الاجتماعية ساهمت في تفاقم أزمة السكن ومن أهمها:

\* النمو الديمغرافي والهجرة الريفية: حيث أن العلاقة بين السكن، النمو

الديمغرافي والهجرة الريفية هي علاقة مباشرة، فما يمكن ملاحظته بصفة عامة في النزوح الريفي إلى المدن هو انتشار البيوت القصدية، وبالتالي شغل أراضي يمكن إقامة مساكن عليها مما يؤدي بالدولة إلى عدم قدرتها على سد تزايد الطلب على المساكن، بالإضافة إلى تشويه النسيج العمراني.

\* غياب الصيانة: من أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر،

وجود نسبة كبيرة من المساكن القديمة والتي مآلها السقوط، لذا ينبغي أخذها بعين الإعتبار وتبرز مشكلة المباني القديمة في الجزائر العاصمة ومعظم الأحياء العريقة في مدينة الجسور المعلقة وغيرها من المدن، وعلى العكس من ذلك وفي الكثير من الأحيان نلاحظ مباني حديثة النشأة.<sup>2</sup> إلا أنها بدأت تتدهور بسرعة شديدة نظرا لعدم وجود متابعة جيدة من قبل الهيئات والسكان في حد ذاتهم نتيجة جهلهم.

\* عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء المسكن، فلعل من بين

أهم الأسباب التي زادت من حدة أزمة السكن هو عدم مراعاة الدولة لتكلفة السكنات بما

<sup>1</sup> جمال جعيل. المرجع السابق، ص 157، 158.

<sup>2</sup> خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، فرع نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم علوم التسيير، جامعة الجزائر

2009/2008 ص 134.

يتماشى مع القدرة الشرائية للمواطن، فبغض النظر عن السكن الإجتماعي الذي تخصصه الدولة للمواطنين ذوي الدخل الضعيف أو معدومي الدخل بدون أي مقابل أو بتكلفة رمزية، غير أن نسبة توزيع هذه السكنات تبقى ضعيفة وبسبب التلاعبات الإدارية من جهة وظاهرة الرشوة والمحسوبية، إضافة إلى عجز الدولة عن تحقيق العرض الكافي نظرا لمشكل تمويل هذه السكنات ونقص الأراضي وغيرها من المشاكل من جهة أخرى.<sup>1</sup>

\*الإرهاب والكوارث الطبيعية أخرت مشاريع السكن ، فمن أسباب الأزمة السكنية التي عانت منها الجزائر خلال الثمانينات الأزمة الأمنية مطلع التسعينات، حيث افتقدت الدولة وسائل التحكم في مشاريع السكن، ما نتج عنه فوضى في القطاع ، ميزها إنتشار القصدير بشكل لافت موازاة مع نزوح السكان نحو المدن هربا من الإرهاب ، إضافة إلى الكوارث الطبيعية التي ضربت الجزائر من زلازل وفيضانات في بومرداس، الشلف والأغواط.

\*نقص رفاهية السكنات وتزايد الأحياء والبيوت القصديرية: لا يوجد تصنيف واضح يحدد مواصفات المساكن حتى تتميز بمستويات معيشية مقبولة وأخرى غير مقبولة، ومن هذا المنطلق نجد أن هذه المواصفات تتفاوت من دولة لأخرى بل وقد تختلف داخل الدولة الواحدة، ومن منطقة لأخرى بل وفي بعض الأحياء في المكان الواحد ومن مسكن لآخر ، وبصفة عامة فالمساكن ذات المستويات الدنيا لمتطلبات الحياة هي التي تتعدم فيها أبسط متطلبات السكن الصحي ، وهي عادة تتمثل في البيوت القصديرية ، لتتخذ في البداية صفة المسكن المؤقت ثم تنتقل إلى صفة المسكن الرسمي.<sup>2</sup>

### الأسباب الاقتصادية:

تتمثل هذه الأسباب في:

\*انخفاض معدل الإنتاجية في مؤسسات الإنجاز الاقتصادية العمومية الجزائرية، ومؤسسات البناء بشكل خاص يشكل أحد العوامل الأساسية في إرتفاع تكاليف الإنجاز وتأخر إنجاز برامج السكن.

<sup>1</sup>خيريات أحمد، مرجع سابق، ص 137.

<sup>2</sup>المرجع نفسه، ص 135.

\*نقص الموارد المالية: إن انجاز السكنات في الآجال وبالخصص المقدرة في جميع البرامج يصطدم بنقص في الموارد المالية المخصصة للبناء ، فعلى سبيل المثال نجد أن تمويل السكنات الإجتماعية يتطلب قروضا كبيرة بسبب الطلب الإجتماعي المرتفع، هذا بالرغم من تطبيق صيغة جديدة للتمويل منذ سنة 1998 (50% تمويل الميزانية، 40 % تمويل بنكي، 10 % تمويل المستفيد) غير أنه لم يتم التطبيق الفعلي لهذا النمط من التمويل في العديد من الحالات بسبب عدم قدرة المستفيد على التسديد.

\*إختلال بنية قطاع البناء: إن الأوضاع الاقتصادية التي عرفتها البلاد منذ بداية التسعينات (تبنى نظام إقتصاد السوق) جعلت العديد من المؤسسات التي تنشط في قطاع البناء تعرف مسار آخر، حيث أفرزت إعادة الهيكلة كثيرا من التنظيمات فمن بين 500 مؤسسة تم هيكلتها لم تستد لأي دراسة مسبقة للمردودية ، ولا حتى في كثير من الأحيان لرأس مال معتبر، وهو ما نتج عنه سوء تسيير نتيجة لتسرب العديد من الإطارات العليا التي اكتسبت تجربة في هذا القطاع، كل هذا إنعكس سلبا على مردوديته، مما جعله يعرف ظاهرة إنخفاض الإنتاجية ونقص تمويله بمواد البناء.

\*نقص الأراضي المخصصة للبناء: إن تعطل إنجاز السكنات ناتج عن نقص المساحات المخصصة للبناء، خاصة في المدن أين يكون الطلب متزايد ويشكل ضعف تغطية مسح الأراضي أحد الأسباب الرئيسية لهذه الوضعية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: آثار أزمة السكن والحلول المقترحة

يترتب على أزمة السكن في الجزائر العديد من الآثار التي تلامس جميع القطاعات تقريبا، الأمر الذي يدفع بالحكومة إلى التفكير الدائم في حلول عملية.

<sup>1</sup> ابتسام حاوشين: السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر 2003، ص 63.

### الفرع الأول: آثار أزمة السكن

إن أزمة السكن ليست منعزلة عن التنمية الاقتصادية والاجتماعية والأوضاع السياسية في البلاد، وذلك بحكم أن السكن يرتبط بمختلف القطاعات ويمس جميع شرائح المجتمع، على هذا الأساس تترتب على أزمة السكن الآثار التالية:

#### الآثار الاقتصادية: إن الأزمة السكنية تمثل عائقا أمام التنمية الاقتصادية الشاملة،

فهناك تفاوت بين العرض والطلب فيما يخص المساكن وهناك آثار تضخمية كما أن ضعف إنجاز المباني يمكن ملاحظته من حيث قدمها أو اكتظاظها وسوء توزيعها على الإقليم، مما يؤدي إلى ضعف إنتاجية العامل التي ترتبط عادة بشرط المسكن أو مكان تواجده.

فنتيجة لأزمة السكن في الجزائر إرتفعت أسعار المساكن بشكل كبير، حتى أن القروض العقارية التي تقدمها البنوك للموظفين من أجل شراء المنازل تتحول إلى عبء مالي ثقيل، بسبب ضعف المرتبات الشهرية، حيث كثيرا ما يكون القسط الشهري الذي يدفع للبنك أكبر من الدخل الشهري للموظف. كما أن أسعار الإيجار إرتفعت بشكل كبير نتيجة أزمة السكن وأصبحت لا تتناسب عمليا مع الدخل الشهري للعمال، حتى أن قطع الأراضي المخصصة لبناء مسكن أصبحت تعرف غلاء فاحشا.<sup>1</sup>

#### الآثار الاجتماعية: من نتائج الإكتظاظ السكاني في المدن وانتشار البنايات

الفوضوية، وبالتالي نشوء ظاهرة المناطق العشوائية، والتي تعني قيام شريحة من المجتمع تأخذ المبادرة وتحل مشكلاتها الإسكانية بمفردها خارج نطاق السلطة الرسمية وبعيدا عن نفوذها أو تدخلها ويتم ذلك بإمكانياتها المادية والثقافية المحدودة، مما ينتج عن ذلك بيئة عمرانية غير مقبولة من كافة النواحي، ينقصها الكثير من القيم والمبادئ المعمارية والبيئية والتخطيطية السلمية، وهي ظاهرة خطيرة وترجع خطورتها إلى كبر حجمها حيث توسعت بعض هذه المباني أفقيا وعموديا وبأسلوب غير منظم، مما أدى إلى إعتداءات وتجاوزات على سعة الشوارع والطرق.

<sup>1</sup> علمي حمزة، دور المقاولات الصغيرة و المتوسطة في انجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009، دراسة حالة ولاية سطيف، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة فرحات عباس 2010/2011 ص 13.

وكل ذلك يؤثر على الجانب النفسي للفرد فيجعله في وضعية مضطربة داخل المساكن المكتظة، إضافة إلى الوضعية التي يعيشها من فقر وحرمان وبؤس، هذا ما يؤدي إلى الانحراف الإجتماعي من سرقة وإدمان وما شابه ذلك من أفعال غير أخلاقية. الآثار السياسية: تعاقب الحكومات أدى إلى عدم ثبات أي سياسة سكنية حيث أن كل حكومة جديدة تقوم بإلغاء برامج الحكومة التي سبقتها وتخطط سياسة جديدة تجعلها تتعرض للفشل، أي أن عدم الاستقرار السياسي جعل الدول تحيد عن الإهتمام بالمشاريع السكنية، إلا أنه أخيرا تم استدراك هذا الموقف وبدأت الجزائر تخطط أكثر من أجل إنجاز برنامج توفير السكن، حيث يعد من أهم انشغالاتها الحالية ووضعت لذلك ميزانية خاصة للسكن.

فعرف قطاع السكن مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيدا، وجعلت المواطن الجزائري يتخبط فيها فعلى الرغم من جهود الدولة إلا أن الوضع الذي ما زال يعاني منه المجتمع من خلال إرتفاع درجة التزاحم في البيوت ونقشي ظاهرة البيوت القصدية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الحلول المتبعة لحل أزمة السكن

إن التعجيل في حل مشكل السكن وتوفير سكن لائق لجميع المواطنين يتطلب اعتماد إستراتيجية واضحة الأهداف والأولويات، تأخذ بعين الإعتبار أهمية دور الدولة وتمكين القطاع الخاص وطني، أجنبي- من الإستثمار في المجال السكني ضمن العملية التنموية وإعادة الإعمار، أن وضوح الأهداف التي تتبناها أي استراتيجية أمر مهم.<sup>2</sup>

فالوضعية المزرية التي تعيشها البلاد جعلت من الأغلبية يفقدون الأمل في الحصول على سكن في حدود إمكانياتهم المالية وقدراتهم الإقتصادية، مما جعلهم يلجؤون إلى الهجرة الدائمة أو المؤقتة هربا من الوضع المجحف من جهة، ولتحسين قدراتهم من جهة أخرى.

<sup>1</sup> علمي حمزة، مرجع سابق، ص 14.

<sup>2</sup> عقيل عبد الله عبد الجليل وسهى مصطفى حامد، "الإستثمار في القطاع السكني وتمويله"، مجلة المخطط والتنمية، العراق العدد 24، 2011 ص 35، 36.

أما الشريحة الأخرى والتي لم يسعها الحظ، فكثيرا ما تجد سبيلا إلى الإنحراف بأنواعه المختلفة كوسيلة للهروب ، أو الحصول على سكن من خلال سبل غير سوية بطريقة أو أخرى.

ومنه وعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة نجد أن مشكل تلبية هذا الطلب لا يزال قائما، وبالتالي هناك من الحلول للحد من أزمة السكن تجعل مسار السياسة السكنية المتبناة من طرف الدولة تصل إلى الأهداف المسطرة وتلبي طلبات المواطن وخاصة المواطن البسيط، ومن جملة هذه الاقتراحات:<sup>1</sup>

\*التقليل من السكنات الفوضوية والقصديرية: إن تفشي ظاهرة السكنات الفوضوية القصديرية بصورة مريبة خاصة على ضفاف المدن والتجمعات السكنية الكبيرة ، وللد من هذه الظاهرة: حصر هذه السكنات أولا مع وضع قوانين وتدابير صارمة تمنع انتشارها ثم توفير الموارد المالية اللازمة لتعويضها بسكنات بسيطة ولائقة تتماشى مع المعطيات المطلوب توفرها باعتبار أن دساتير الدولة تقر بمبدأ السكن الصحي لكل مواطن وفق المعايير المطلوبة نظير إيجار رسمي يتماشى ودخل المستفيد وقدرته الشرائية.

\*فرض ضرائب تصاعدية على أساس الملكية العقارية: إن طريقة تمويل قطاع السكن عن طريق فرض ضرائب تصاعدية على أساس الملكية العقارية تعتبر طريقة ناجحة لمالها من فعالية في التحكم ولو بطريقة غير مباشرة في أزمة السكن، فزيادة عن فعاليتها في جانب تحصيل مبلغ الضرائب وتخصيصه كمصدر تمويلي لإنجاز السكنات فإنها تعتبر كوسيلة فعالة لإعادة التوازنات المختلفة التي نتجت عن تملك العديد من الأفراد للمساكن الفاخرة والشاغرة في بعض الحالات.

\*وضع نظام جديد لتمويل السكنات: في ظل العجز الملاحظ في تمويل إنجاز الوحدات السكنية الذي ظهر في منتصف التسعينات ، خاصة في مجال إنجاز السكنات الإجتماعية، حيث قلما تغير نمط التمويل وذلك نتيجة عجز الخزينة العمومية عن تحمل عبء عملية إنجازها ، وهذا ما جعلها تلجأ في عدة مرات إلى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ليساهم هو بدوره في العملية التمويلية، وحتى في مجال إنجاز السكنات

<sup>1</sup>خيرات أحمد، مرجع سابق، ص 138.

التساهمية، عرف كذلك مشكل التمويل نتيجة عجز أو عدم قدرة الصندوق الوطني للسكن أن يلبي جميع طلبات هذا النوع من السكن.

وعليه فكل تفكير جديد بخصوص وضع نظام تمويل للسكن لا بد أن يأخذ بعين الإعتبار الإنشغالات الرئيسية التالية:<sup>1</sup>

\*تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها تغطية العجز الحالي وإنهاء انجاز المشاريع التي شرع فيها.

\*تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها توجيه الإدخار العائلي إلى تمويل السكنات الاجتماعية والتطويرية.

من جهة أخرى فإنه مهما كانت ديناميكية وحركية السوق وفعاليتها فإنه تبقى شريحة واسعة من المجتمع التي لا يمكنها أن تلجأ إلى السوق المالية من أجل الإقتراض للحصول على سكن. تحظى بتكفل الدولة للحصول على سكن إجتماعي إيجاري عمومي كما هو معمول به في جميع بلدان العالم.<sup>2</sup>

### المبحث الثالث: السياسة السكنية في الجزائر

يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظرا لأهمية التي سيتم بها، فبالإضافة إلى كونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها، إلا أن أهميته تفوق ذلك بالنسبة للدولة التي تمس الجانب الإقتصادي وحتى السياسي، حيث أصبح السكن وسيلة تنموية إقتصادية، وأداة ضغط سياسيا، وتؤخذ السياسة السكنية في الحسبان لتقييم النتائج المحققة في قطاع السكن، فالسياسة السكنية تغير من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس ، فكثيرا ما نسمع عبارة "نجاح السياسة السكنية لبلد ما" أو عبارة "فشل السياسة السكنية لبلد ما". وبالتالي حاولنا التقرب من مفهوم السياسة السكنية وأدواتها في المطلب الأول، وأهدافها والمشاكل التي تواجهها في المطلب الثاني

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن) ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2001 ص 63.

<sup>2</sup> خيريات أحمد، مرجع سابق، ص 140.

### المطلب الأول: تعريف السياسة السكنية وأهدافها

تعرف السياسة السكنية بأنها عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل إحترام معايير السعر والكمية المحدودة.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: تعريف السياسة السكنية

نعني بالسياسة السكنية : "إرادة وتوجهات الفعل في ميدان السكن عبر تشريعات وآليات متبناة من طرف الدولة التي تسخر الوسائل وآليات التدخل بغية تجديد الأهداف الوطنية أو بغية التجاوب أيضا مع الطلب الإجتماعي بنوعية ووتيرة عرض السكن ، دون أن تتعرض بقية القطاعات بفعل هذا الإهتمام إلى التجاهل أو الإهمال".

وسياسة السكن في أي مدينة لا تعدو أن تكون سياسة أو مفهوم ورؤية ثم تشريعات وقرارات، وأخيرا يوكل لأجهزة فنية إدارية ومالية أمر تحويل كل ذلك إلى حدث واقعي يتمثل في إنشاء مدينة جديدة تماما، أو امتداد لمدينة قائمة أو سكنية ، أو مجتمع بشري يقدم مأوى مناسب لفئة المستهدفين أي المنتفعين بما يتم انشاؤه.<sup>2</sup>

وبالتالي فالسياسة السكنية هي سياسة تختص بها الدولة كونها جزء من سياستها العامة للتنمية الشاملة، تعبر عن رؤية تتبع من منطلقات ايدولوجية لها خصوصيتها في كيفية النهوض بالقطاع، إذ تكون في البداية مجرد رؤية، ومن ثم تترجم إلى تشريعات وبعدها تتكفل مختلف الهيئات التنفيذية المركزية وغير المركزية في عملية تجسيد هذه الرؤية من خلال برامج سكنية تعكس الأهداف النهائية المرجوة على جميع المستويات.<sup>3</sup>

مما سبق يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية ومن أهمها:

<sup>1</sup> صلاح الدين عمراوي، السياسة السكانية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم والاسلامية، قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، جامعة باتنة 2009 ص 16.

<sup>2</sup> ميلاد حنا، أريد سكنا، مشكلة لها حل، مكتبة روز اليوسف، القاهرة 1978 ص 141.

<sup>3</sup> ياسر مبارك اليامي أزمة السكن في المملكة العربية السعودية، الواقع والافاق والحلول ، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 2010 ص 39.

\*إن السياسة السكنية تكتسي طابع هام واستراتيجي لنمو وتطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء كان على الصعيد الإقتصادي وحتى الإجتماعي.

\*كما توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الإجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ الحصول على سكن ، وذلك عن طريق تصحيح الإختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة إجتماعية.

بالإضافة إلى أن السياسة السكنية تتوجه من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، ب إعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.

\*إلا أن السياسة السكنية تأخذ بعين الاعتبار مشكل الندرة الإقتصادية نتيجة نقص الموارد الإقتصادية من جهة ، و زيادة الحاجات من جهة أخرى . حيث أنها تحارب ظاهرة سوء إستغلال الأراضي، وسوء إستغلال مواد البناء وطرق إستعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء إستغلال الموارد المالية، ولقد أعطت الدولة أهمية كبيرة للسياسة السكنية في إطار تشريعاتها للمواثيق.<sup>1</sup>

ومدى نجاعة السياسة السكنية تكمن في صلابة الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها وآلياتها ، والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية... الخ ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة في النمو الإقتصادي والتخفيض من البطالة والإرتفاع في الدخل القومي... الخ.

<sup>1</sup> دليلة زرفة، سياسات السكن والاسكان بين الخطاب والواقع -دراسة ميدانية بمدينة وهران- رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران2، 2015/2016 ص 63.

### الفرع الثاني: أدوات السياسة السكنية

السياسة السكنية لا يمكن أن تكون بالضرورة سياسة بناء بل هي أيضا سياسة توقع وتقدير للطلب على السكن والحاجة إليه، والذي يعتمد أساسا في معرفة الوضعية الديمغرافية لسكان أي بلد ، هذه الوضعية تشمل الأحداث الديمغرافية الموجودة في هذا البلد من مواليد ووفيات وهجرة.

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى حسب طبيعة النظام المتبع من جهة وإلى درجة تطور أو نمو الدولة من جهة أخرى، ويمكن أن نميز بين ثلاث آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي:<sup>1</sup>

#### \*القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن: تحدد القوانين والمراسيم

التففيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحياة، تنظيم سوق السكن... الخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية ، خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء على أزمة السكن ولو بصفة جزئية.<sup>2</sup>

#### \*خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي: يعد خلق المؤسسات

المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية، حيث أنها تشجع على خلق هذا النوع من المؤسسات مثل: مؤسسات البناء، الوكالات السكنية حتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة ب إنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة ، وتنظم سوق السكن من جهة أخرى، وكأمثلة على ذلك نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات

<sup>1</sup> عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل السكن في الجزائر ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة العقد الحاج لخضر، باتنة 2014/2013 ص

المتخصصة مثل: ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI، وكالة تطوير وتحسين السكن AADL، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF.

### \*الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة

-الضرائب: من المتعارف عليه أن الدول تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الإقتصاد من جهة، وكذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى . بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق التخفيض في سن الضرائب على العقارات أوكل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة، ومن ثم زيادة عرض السكنات في السوق السكني، ومن هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على مشكل أزمة السكن ومن ثم نجاحها.<sup>1</sup>

-الإعانات: تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

• إعانة مالية مباشرة: أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء ، وما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات (أي الإعانات المباشرة) والمتمثلة في الصندوق الوطني للسكن CNL، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن ، والتي تقدر قيمة الإعانة بحوالي 500.000 دج وذلك وفق شروط موضوعة ( كقيمة دخل الفرد، نوع السكن ...الخ).<sup>2</sup>

• إعانة مالية غير مباشرة: يقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة

<sup>1</sup> دليلة زرفة، سياسة السكن والاسكان بين الخطاب والواقع، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، تخصص علوم اجتماعية، جامعة وهران 2015/2016، ص 71.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010.

ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحياة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: أهداف السياسة السكنية و المشاكل التي تواجهها

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إلا أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات والحاجات المسطرة، ورفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، والملاحظ أن هذه الأهداف تتدرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن وآثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية ، إلا أن هذه السياسة تواجهها الكثير من الصعوبات والمشاكل.

### الفرع الأول: أهداف السياسة السكنية

يمكن التركيز على ثلاثة أهداف رئيسية للسياسة السكنية وهي:

#### الأهداف الاقتصادية: نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إلا أنه مرتبط

إرتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية (ضر بيية واقتصادية)، وأن أثر هذا الإرتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وكذا التجهيزات المتعلقة بالسكن، آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تكمن في تطبيق الضريبة وكذا الإعفاءات المقدمة، وعليه تعمل السياسة السكنية على التوافق بين قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى وهذا من خلال قوانينها وآلياتها.<sup>2</sup> القوانين والمراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب والإعانات، والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية، وكذا تشجيع الإستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية... الخ. كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر وغير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، وإنتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة في النمو الإقتصادي والتخفيض من البطالة وارتفاع الدخل القومي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 309/94 الصادر في 04 أكتوبر 1994.

<sup>2</sup> عيسى بوراوي، مرجع سابق ص 18.

<sup>3</sup> وليد وحداني، السياسة السكنية في الجزائر، منتدى التهيئة و العمران، الجزائر 2010 ص 25.

**الأهداف الإجتماعية:** بالنظر للأهداف الإجتماعية لقطاع السكن فقد أصبحت الدول تتجه إلى ترشيد المعايير والسياسات التي تحدد على أساسها الأنواع السكنية، حيث يعتبر القصور الواضح في كم وكيف خدمات البنية الأساسية والتسهيلات الاجتماعية والترولوجية في المدن من بين المشكلات الأساسية، وعلى هذا الأساس فإنه إذا ما أريد للتخطيط السكني الاجتماعي أن يكون موجها للجهود التي تبذل في مجال السكن على نحو أكثر إيجابية وكفاءة، يتعين عليه أن يطور مداخل الأفراد، والقدرة الشرائية لهم وكذا الإعانات المباشرة والغير مباشرة ويتيح درجة معقولة من الرفاهية بهدف تعديل وتوسيع السكن.<sup>1</sup>

فحرمان الفرد من مسكن يجعله يسلك سلوكا يوميا سيئا، يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها، بما في ذلك ضعف مردوديته في العمل، الأمر الذي يجعل المهمة الأساسية للسياسة السكنية الاجتماعية متمثلة في توفير السكن الجيد بما يتماشى مع ظروف وقدرات الفرد.

**الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:** لعل أهم ما تكشف عنه أزمة السكن أنها ذات أبعاد وجوانب عديدة ومتنوعة تأخذ طابع ا إقتصادي وإجتماعيا وثقافيا، حيث يعتبر المسكن حاجة أساسية في حياة الفرد فمنذ أن إفتقد الفرد قدرته على النوم في العراء أصبحت حاجته إلى المسكن من أهم الحاجات الأساسية.<sup>2</sup> وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد أو عائلة مسكن، مع مراعاة تكلفة الإنجاز والقدرة الشرائية للفرد، وذلك يتجلى في تحديد المعايير والأدوات والآليات التي تساعد وتطابق مستوى نمو البلد المعني ونظامه القائم.

### الفرع الثالث: المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية:

إن لكل سياسة مهما كان نوعها مشاكل تعيق مسارها، رغم الدور الكبير والفعال الذي يقوم به ومن بين السياسات المخططة نجد أن السياسة السكنية أيضا عرضة لمجموعة من العراقيل، وتحول دون تحقيق أهدافها وخاصة في الدول النامية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> الدكتور سيد عبد العاطي السيد، مرجع سابق ص 250، 251.

<sup>2</sup>المرجع نفسه، ص 200.

<sup>3</sup>حاوشين ابتسام، مرجع سابق، ص 27، 28.

وعليه سوف نحاول حصر أهم المشاكل فيما يلي:

### 1. مشكل الإحتياجات العقارية: تعتبر الإحتياجات العقارية من أبرز المشاكل

حيث يعتبر العقار نقطة لبداية الأشغال، فالهيئات والمؤسسات المشرفة على إنجاز السكنات تجد نفسها أمام جملة من العراقيل منها.

\*النزاع القائم والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية (أو إنجاز

السكنات بعبارة أبسط) بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.

\*عائق تحديد "قواعد نزع الملكية" من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض

للملاك من جهة وإجراءات التحكيم من جهة أخرى، والملاحظ أن هذه الأراضي المتحصل

عليها أو المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها لإنجاز السكنات بحيث تعطى

الأولوية لـ: البنايات العمومية الموجهة للكراء.

البنايات العمومية الموجهة للبيع.

البنايات الفردية المجمععة تحت شكل عمارات.<sup>1</sup>

\*مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحددة في مختلف المناطق

خاصة الحضرية منها، ومع تزايد عدد السكان والإكتظاظ وتمركزهم في المناطق

الصناعية الكبرى يزيد الأمر تعقيدا.

\*الهجرة الريفية التي تزيد من عدد السكان في المدن، وتمركزهم في المناطق

الصناعية على حساب المناطق الحضرية.

\*نظم التمويل المطبقة على قطاع السكن.

### 2. مشكل التمويل: إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ

والمعايير نظرا للأهمية الكبيرة والدور الفعال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن

عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة

منها.

فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة من شأنه أن يخلق مشكل في

تمويل السكنات وهذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية الضرورية لإنجاز السكنات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> دحدوح فاطمة، مرجع سابق، ص 64.

<sup>2</sup> بوراوي عيسى، مرجع سابق ص 20.

### 3. مشكل ندرة مواد البناء: من المتعارف عليه أن من بين العوامل الأساسية

لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء، كما أن إيجاد هذه المواد وبالمقادير المطلوبة وبالأسعار الملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة الحكومية، حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم لإرضاء طلبات الأفراد.

غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى عائق في وجه ما تصبو إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

### 4. مشكل الإجراءات الإدارية والمهنة: نظرا للأهمية الكبيرة التي تكتسبها

السياسة والتي تتجلى من خلال الأدوار والمهام التي تشرف عليها، فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية والأشغال العمومية قطاعا إستراتيجيا، غير أنه قد يكون عرضة لتلاعبات عدة، خاصة من بعض المهن الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس ونذكر على سبيل المثال: مكاتب الدراسات، المقاولين الخواص، المهندسين المعماريين... الخ.

كل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة. وعليه وتجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية، يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منظم وواضح ومتكامل وذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع.

### خلاصة الفصل الأول

نستخلص مما سبق أن السكن مركز لحياتنا الإجتماعية، وأداة من أدوات التنمية الاقتصادية، إلا أن الجزائر، لا نقل أنها لم تهتم بالموضوع أو بهذا الحق بالشكل الكافي، بل أن النمو الديمغرافي المتزايد بسرعة كبيرة وزيادة الطلبات على السكن أدى إلى تفاقم الوضع وتحوله الى أزمة حقيقية خلفت ندبات على وجه قطاع السكن، جعلها دائما تسعى إلى إحتواء هذه الأزمة وذلك من خلال المحاولة لتوفير السكن لكل الأسر الجزائرية ومن أجل علاج هذه الازمة أو حتى محاولة التخفيف من وطأتها تم اللجوء إلى السياسات المتتابة لعل في أحدها حل جذري لهذا المشكل، إلا أن هذه السياسات زادت من حدة الأزمة من خلال عدم إتباع الحكومات المتتابة لسياسة سكنية واحدة واضحة المعالم من شأنها الإلمام بجميع الحلول الممكنة لأزمة السكن ومحاولة توفير هذا الحق لمستحقيه، زاد الطين بلة، حيث أن لكل سياسة اتجاهاتها، الأمر الذي كانت تريد به الدولة تكريس حق السكن انقلب ضدها وعمق من هوة الأزمة.

إلا أن الجزائر لم تتوان للحظة ولم تدخر جهدا في محاولات كثيرة منها لحل هذه الأزمة التي أصبحت شغلها الشاغل، فحاولت خلق العديد من الحلول ما سنراه لاحقا في الفصول التالية.

ومنه فإن تدخل الدولة ضروري للغاية باع تبار أن هذا القطاع (السكن) يخص شريحة هامة في المجتمع ، خاصة وأنها تؤدي للحصول على السكن الذي هو حق من الحقوق، كما أن هذا القطاع عرضة للخداع والتلاعبات من طرف المقاولين أو المستثمرين.

الفصل الثاني

التمويل العقاري

يسعى أفراد المجتمع للحصول على الرفاهية ومحاولة تحسين وضعهم المعيشي، وذلك بتوفير المال الكافي لحصولهم على مسكن، فظهر من أجل ذلك العديد من الأنظمة والطرق التي تسهل على الفرد تحقيق ما يسعى إليه من مال، ومن ضمن هذه الأنظمة ظهر نظام التمويل العقاري الذي ينصب موضوعه على نشاط التمويل لغرض الإستثمار في مجال السكن لكل مواطن.

هذا النظام إستحدثته الدول من أجل المساهمة في تكريس حق السكن لكل مواطن كحل من الحلول على غرار العديد من الدول لما له من أهمية في محاولة لتحقيق حلم كل مواطن في إمتلاك سكن لائق، حيث لا الموارد المالية ولا الظروف الإجتماعية تسمح لبعض الفئات إن لم نقل معظمها الحصول على مسكن، حيث يساعد هذا النظام في إحداث التوازن الاجتماعي بين من يستطيعون شراء مسكن من مواردهم الخاصة وبين من لا يملكون ثمن المسكن فيجدون فرصهم في الحصول على سكنات خاصة من خلال نظام التمويل العقاري الذي له الفضل في محاولة تنمية القطاع العقاري وتخفيف حدة أزمة السكن.

وعليه تطرقنا في هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث: تناولنا في المبحث الأول مفهوم التمويل العقاري، خصائصه، أهميته.

وفي مبحث ثاني تطرقنا إلى صيغ التمويل العقاري.  
والمبحث الثالث خصصناه لأطراف التمويل العقاري.



### المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري

إن الجزائر هي إحدى الدول التي تواجه مشكلة الإسكان، وهذا ما جعل السلطات المختصة تتدخل لمحاولة إيجاد حل لهذه المشكلة، وتدعيم السوق العقاري والنهوض به. حيث يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الإقتصادية والإجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الإستثمارات الأخرى وهذا راجع للطبيعة الإقتصادية والإجتماعية للسكن.

وعليه يجب أولاً تعريف التمويل العقاري وبيان خصائصه (مطلب أول) ثم التطرق إلى أهميته في حياة الفرد ومدى الحاجة إليه لتحقيق أول غاية يسعى إليها المواطن ألا وهي الحق في السكن والطبيعة القانونية لهذا النظام (مطلب ثاني).

### المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري وخصائصه

هذا النظام استحدثته الدولة من أجل المساهمة في تكريس حق السكن لكل مواطن على غرار العديد من الدول، لئلا من أهمية في تحقيق الإستقرار الإجتماعي والأمني للفرد بالدرجة الأولى، وتحقيق التنمية الإقتصادية والقضاء على أزمة السكن.

### الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري:

يتألف من كلمتين: تمويل وعقار

التمويل: لغة: الإمداد بالمال، وموله أي قدم له ما يحتاج إليه من المال، ويقال موله فلان ومول العمل وهو مشتق من المال.<sup>1</sup>

اصطلاحاً: يعني مجموعة الأعمال والتصرفات التي تمدنا بوسائل الدفع وهو يعني أيضاً الإمداد بالمال وقت الحاجة إليه، والتمويل يعني الإقتراض من أصحاب الثروات لتدبير رأس المال، وهو فرع من فروع الإقتصاد و إمتداد طبيعي له، ويعني أيضاً إقتراض

<sup>1</sup> ابن منظور ، لسان العرب، الجزء 11 (مادة مول)، دار صادر للطباعة و النشر، دار بيروت للطباعة و النشر، لبنان 1956 ص 97.

وفق شروط معلومة وفي زمن ومكان محددين، فأطرافه هو الممول وطالب التمويل والمقرض، والتمويل في حقيقته قرض.<sup>1</sup>

وياختصار فالتمويل هو التغطية المالية لأي مشروع أو عملية إقتصادية. أما العقار فقد عرفته المادة 683 قانون مدني جزائري 09/08 على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول" فيشمل الأرض والبناء.

وبعد تحديد تعريف لكل من مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة أخرى يمكن القول بأن التمويل العقاري يقصد به:

نشاط تمويلي بهدف الإستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.<sup>2</sup>

فهو حاجة الأفراد والشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار، فيلجأ طالب التمويل إلى مؤسسة مالية أو أي جهة لتمويلها أو ما في حكمها لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة.

وبالتالي فهو وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لإستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات، كما يسير الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقوم بتوازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة.<sup>3</sup> حيث يكون التمويل العقاري بوضع مؤسسة قانونية تحت تصرف الأشخاص مبالغ مالية بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المنشآت الخاصة أو منشآت الأعمال وذلك مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين.

<sup>1</sup> سليمان ناصر: مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية، الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام و الاقتصاد، المجلس الإسلامي الأعلى، الجزائر 2006 ص 2.

<sup>2</sup> هشام محمد القاضي: التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية إقتصادية مقارنة، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011 ص 21.

<sup>3</sup> قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، مصر 2004 ص 12.

### الفرع الثاني: خصائص التمويل العقاري

تختلف صور وأشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا لعدد من المحددات كأنماط المعيشة والأوضاع الإقتصادية والمالية ورغم كل هذه الإختلافات إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها فيما يلي:

**التمويل العقاري عقد مالي:** إن نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي ويبدو هذا من خلال الإلتزامات المتبادلة بين أطراف الإتفاق ومن خلال المؤسسات المخول لها مزاوله أنشطة التمويل العقاري.<sup>1</sup>

ومنه التمويل العقاري ليس سوى الإ طار القانوني الذي يغلف العملية المقصودة ، والذي يسمح في الوقت ذاته بالتدخل المالي من خلال المؤسسات المخولة بمزاوله أنشطة التمويل العقاري، فالتمويل العقاري في حقيقته عملية مالية من حيث الفكرة والموضوع، وهو في حقيقته التطبيقية إئتمان نقدي، حيث يمنح في صورة نقدية سواء مباشرة ب أن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار، أو نفقات ترميمية أو تحسيسية أو بطريقة غير مباشرة أن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن ، أما في الأحوال التي يتعاقد فيها الممول مع الغير لإقامة بناء على أرض المستثمر فان هذه العملية تترجم في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم المستثمر بسداد أقساطه إلى الممول وفقا للطريقة والشروط التي يتفقان عليها.<sup>2</sup>

**التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع :** إن اتفاق التمويل العقاري يعتبر من العقود الزمنية أو عقود المدة ، اذ تعرف هذه الأخيرة أنها تلك العقود التي تعتبر المدة عنصرا أساسيا فيه، إذ تحدد محله وهي إما ذات تنفيذ مستمر كعقدي الإيجار والعمل وإما عقود ذات تنفيذ دوري كعقد التوريد.<sup>3</sup>

وذهب رأي إلى أن عقد التمويل العقاري يعد من العقود المستمرة للتنفيذ الذي يكون فيه الزمن عنصرا جوهريا على أساس أنه ائتمان طويل الأجل أي لارتباطه بالمدة الطويلة

<sup>1</sup> عرار الياقوت: التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الاعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2008/2009، ص 16.

<sup>2</sup> ثروت عبد المجيد: اتفاق التمويل العقاري، دراسة أحكام القانون العقاري و التشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، اسكندرية، مصر 2007 ص 9.

<sup>3</sup> محمد حسين، الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1983 ص 18.

بينما ذهب رأي آخر إلى خلاف ذلك مستندا إلى أن عقد التمويل العقاري وإن كان يدخل ضمن عقود المدة على أساس أنه ائتمان طويل الأجل لارتباطه بالمدة الطويلة أو المدة المتوسطة، كما أن ذكر قيمة التمويل يعد من أهم شروط عقد التمويل العقاري.<sup>1</sup>

إلا أن الزمن ليس عنصرا في عقد التمويل العقاري، ولا ركنا من أركانه، فالمدة ليست من مستلزمات العقد بل هي أمر عارض على العقد وخارج عنه لأن الزمن لا يتدخل في تحديد مقدار التزامات الأطراف، فيمكن أن تتصور العقد من دون مقدار التزامات كل طرف من أطراف عقد التمويل العقاري.<sup>2</sup>

**التمويل العقاري من عقود الاستهلاك** : إن تحديد مفهوم عقود الاستهلاك يعتمد بشكل كبير على التعريف الذي تعتمد عليه للإستهلاك ، وفي هذا الصدد هناك تصور يضيق من مفهوم مصطلح الإستهلاك، وتصور موضوعي يتجه نحو التوسع في هذا المفهوم.<sup>3</sup>

ف عقود الإستهلاك بالمعنى الضيق هي عقود يبرمها الشخص إشباعا لحاجاته الشخصية من الأموال والخدمات، فيدخل في هذا التعريف كل ما يبرمه الشخص من عقود بهدف إشباع حاجاته الإستهلاكية الخاصة، ويستبعد من نطاقها كل ما كان له صلة بالأنشطة المهنية للشخص، ووفق لهذا التصور الشخصي لمفهوم المستهلك فإنه يجب أن نأخذ في عين الاعتبار أهداف المتعاقد ومقاصده من إبرام العقد لتحديد ما إذا كان العقد قد تم إشباعا لحاجاته الإستهلاكية الخاصة أو لغايات مهنية بحتة.

أما عقود الإستهلاك بالمعنى الواسع فهي عقود تؤخذ في عين اعتبارها طبيعة العلاقة بين أطراف العقد ودرجة التوازن المحققة فعليا ، ليس فقط من ناحية القوة الإقتصادية لأطراف العقد، بل أيضا فيما يخص المعلومات التي يمتلكها كل مهتم من السلعة أو المال أو الخدمة موضوع العقد، من حيث المبدأ، ف إن الشخص المهني ليس مجرد تماما من الخبرات التي تؤهله للمحافظة على حقوقه .

<sup>1</sup> ثروت عبد المجيد، مرجع سابق، ص 15.

<sup>2</sup> سلام أبو زهرة الفضلاوي، اسامة شهاب حامد ، " المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري، دراسة مقارنة "مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية و السياسية، العدد الثالث، السنة السابعة، 2015 ص 189.

<sup>3</sup> ثروت عبد المجيد، المرجع نفسه، ص 19، 20.

يعاب على هذا المفهوم التوسع غير المبرر في نطاق قانون الإستهلاك والإعتداد بالمؤهلات الخاصة بكل مستهلك من شأنه أن يخلق نزاعات لا نهاية لها ، وينزع عن قانون الإستهلاك فاعليته<sup>1</sup>. أو قانوني السلع أو الخدمات من طرف المتعاقد القوي.<sup>2</sup>

وجدير بالذكر أن عقود الإذعان لها مفهومان:

مفهوم تقليدي وبموجبه يعرف عقد الإذعان بأنه العقد الذي يخضع أحد أطرافه للشروط التي ينفرد بوضعها الطرف الآخر - الطرف القوي إقتصاديا- ولا يستطيع الطرف الضعيف مناقشة الشروط أو تعديلها كونه في مركز إقتصادي قوي يتمتع باحتكار قانوني أو فعلي لسلعة أو خدمة تعد من الضرورات الأولية لمجموع الناس وليس لفرد بعينه ، بحيث يضطرون إلى التعاقد عليها حتى ولو كانت شروط التعاقد مجحفة وتعسفية.<sup>3</sup> والمفهوم الحديث يرى أن العقود المبرمة بين محترف مهني وغير محترف عديم الخبرة هي دائما من عقود الإذعان، حيث أن صفة الإذعان هي مجرد رمز يشير إلى وجود المتعاقدين في مركز أقل من الآخر وهذا يعني أن المعيار الحديث لتقرير صفة الإذعان لعقد ما يقوم على أساس التفوق الاقتصادي أو المعرفي لأحد الطرفين على الآخر.<sup>4</sup>

ومنه يعتبر عقد التمويل العقاري من عقود الإذعان وذلك لأنه يملك من الخصائص التي تميز عقد الإذعان حيث يكون أحد أطرافه ضعيف أي مستهلكا، وباستعراض الشروط الواردة ضمن نماذج العقود التي تطرحها مؤسسات التمويل العقاري على الجمهور، يظهر أن مضمونها واحد، حتى وإن اختلفت التعبيرات المستخدمة في صياغتها مما يجعل الإختيار شبه معدوم أمام جمهور المستهلكين. فلا يمكنهم في نهاية المطاف إلا التسليم بالشروط المفروضة عليهم، والخضوع لها بما فيها من إلتزامات قد تكون مجحفة بحقوقهم وفيها الإذعان لإرادة الطرف الآخر.<sup>5</sup> وأن هذه الشروط المجحفة

<sup>1</sup> عرار ياقوت، مرجع سابق ص 36.

<sup>2</sup> علي فيلالي، الإلتزامات النظرية العامة للعقد الطبعة 2. موفم للنشر و التوزيع، الجزائر 2005 ص 60.

<sup>3</sup> عبد المجيد الحكيم الموجز في شرح القانون المدني العراقي في مصادر الإلتزامات، الجزء 1، شركة الطبع و النشر الأهلية، بغداد 1969 ص 82، 83.

<sup>4</sup> مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية، مرجع سابق ص 192.

<sup>5</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للإلتزام، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية 2006 ص 60.

والتعسفية وجدت في عقد التمويل العقاري لأن أحد أطرافه هو الممول -المهني- المحترف في موقع متفوق فيه على الطرف الآخر وهو طالب التمويل -المستهلك- من حيث المقدرة الإقتصادية أو الخبرة المهنية أو التنظيم الفني ، وأنه يصدر إيجابه عاما وفي قالب نموذجي.

**\*الشروط الغامضة:** تكون إجراءات التمويل فيها واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه وإلتزاماته، كما يجب أن يكون العرض المقدم لطالب التمويل مكتوب، وأن تكتب البيانات الرئيسية بخط بارز. <sup>1</sup> فنص القانون المدني الجزائري في المادة 02/112 " يجوز ان يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضارا بمصلحة الطرف المذعن"

أي أن تفسير العبارات الغامضة في العقد - إتفاق التمويل العقاري- تتم ضد مصلحة الطرف القوي، ذلك أن هذا الأخير هو الذي وضع تلك الصياغة، وهذا التفسير كجزء من عدم الوضوح للعبارات.

**\*الشروط التعسفية:** الممول هو من يضع الشروط العامة لإتفاق التمويل العقاري منفردا قبل عرضها على طالب التمويل ، ولا يقبل مناقشة أو تعديلا، وهو عندما يضع هذه الشروط فلننه يراعي مصالحه الخاصة فقط فيصيغها حسب أهوائه ليجعل في البعض منها منفذا لإلتزاماته.<sup>2</sup>

وإذا تضمن إتفاق التمويل العقاري بنودا إتضح أنها من قبل الشروط التعسفية فالمادة 110 قانون مدني جزائري: " إذا تم العقد بطريق الإذعان أو كان قد تضمن شروطا تعسفية جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المذعن منها وفقا لما تقضي به العدالة ويقع باطلا كل اتفاق خلاف ذلك".

<sup>1</sup> عرار ياقوت، مرجع سابق ص 31.

<sup>2</sup> اسلام ابو زهرة الفضلاوي، اسامة شيهاب الجعفري، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية و السياسية، عدد 3،

2015 ص 36، 39.

### المطلب الثاني: أهمية التمويل العقاري وطبيعته القانونية

تظهر أهمية التمويل العقاري من خلال أهمية وضرة توفر رأس المال اللازم لشراء أو بناء العقار من مسكن وغيره، لأن المسكن المملوك للإنسان له أهمية كبيرة في حياته والآلية الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين الى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية . وذلك في عدة ودائع إدارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية.

### الفرع الأول: أهمية التمويل العقاري

يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتجلى في جوانب عدة:

**الأهمية المالية:** إن التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العولمة والتطور السريع للأنظمة المالية العالمية يعني بالضرورة إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر.<sup>1</sup>

كما أن الإصلاحات التي أجريت في تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاق القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية مثل الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري وشركات التوريق والتي تؤدي إلى الزيادة في سوق رأس المال.<sup>2</sup>

كما اتخذت الجزائر في ذات السياق سلسلة من الإصلاحات حيث أكد رئيس الجمهورية السابق -عبد العزيز بوتفليقة- على أنه من الضروري التعجيل بعصرنة المنظومة المالية قصد تحسين إعداد ومتابعة النفقات العمومية خاصة فيما يتعلق بنفقات التجهيز التي تفرض على الإدارة المالية يقظة أكبر في مجال التحكم في التكاليف وصرامة أكبر في مجال التخطيط المالي قصد ضمان وتعزيز دعم القطاع البنكي للإقتصاد، ومستوى خدمات سيستجيب لمتطلبات وتطلعات المواطنين بصفة عامة والمتعاملين الإقتصاديين بصفة خاصة . وتم طرح هذا المقترح في إطار مواصلة الرئيس السابق لجلسات الإستماع الى أعضاء الحكومة خلال الجلسة المخصصة لقطاع المالية.

<sup>1</sup> عرار ياقوت، مرجع سابق ص 18.

<sup>2</sup> هشام محمد القاضي، مرجع سابق ص 21.

كما انتهجت الجزائر كذلك تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري الذي يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره، فعادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعا ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها التمويل العقاري خاصة قروض السكن.<sup>1</sup>

**الأهمية الاقتصادية:** للتمويل العقاري أهمية بحيث يمثل الإستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الإستثمارات لفترة زمنية معينة، وأيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني حيث يساهم إنتاج السكنات في إمتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة، وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومية.<sup>2</sup>

كما أن التمويل العقاري في وظيفته الإقتصادية فإنه يهدف إلى تدبير المال بأقل تكلفة ممكنة وذلك بغية إستثمار هذا المال ، فهو يساعد في تحقيق التنمية الإقتصادية للدول عن طريق:

- توفير فرص عمل متعددة.
- تساعد الدولة على مواجهة ظاهرة سكان العشوائيات و إعادة تخطيطها من جديد وبناء مساكن عليها لهؤلاء السكان.
- التخفيف من حدة التضخم وإرتفاع الأسعار في سوق العقارات .

**الأهمية الإجتماعية:** إن مشكلة السكن في الوطن العربي تزداد حدة بسبب الزيادة السنوية المرتفعة في السكان وتضاعف عدده كل ربع قرن، والهجرة الريفية نحو المدن وزيادة معدل الأفراد للمسكن الواحد عن المتوسطات الدولية المستهدفة، وكون حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى الشروط المناسبة ، والبخ في بناء بعض المساكن بما يخالف قدرات البناء في الوطن العربي وعليه من الضروري إنتهاج الأساليب السليمة في تقييم العقار وضرورة التغلب على أوجه القصور في الهيكل القانوني.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عرعار ياقوت، المرجع نفسه، ص46.

<sup>2</sup> هشام القاضي، مرجع سابق، ص 70.

<sup>3</sup> ثروت عبد المجيد، مرجع سابق، ص 9،10.

يساعد التمويل العقاري على الإستقرار الإجتماعي والأمني للفرد والمجتمع ، لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه حيث أن هذا الأخير علامة من علامات الإستقرار والأمان للفرد والمجتمع . حيث يقضي على الحقد بين الطبقات والإنحلال الخلقي الناشئ عن السكن العشوائي، ويقضي على تكوينات البؤر الإرهابية . وإن حدث الإستقرار الإجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإن ذلك سوف يساهم في جذب المزيد من الإستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري، كتحقيق البعد الإجتماعي عن طريق تملك المسكن ، مما يبيث الإستقرار والأمان في القطاع العائلي وبالتالي تحقيق الإستقرار السياسي، كما أنه يلبي إحتياجات شركات الإستثمار العقاري من خلال توسيع قاعدة الملكية بدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها القدرة على التملك على فترات زمنية طويلة لم يكن متاح لها في النظام السابق فرصة لتمكن وحدات سكنية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للتمويل العقاري

إن تحديد الطبيعة القانونية لأي عقد له أهميته في تحديد القواعد القانونية المنظمة له والحاكمة للعلاقات التعاقدية القائمة بين الطرفين، ولما كان جوهر عقد التمويل العقاري يقوم على العملية الإئتمانية، إلا أن اختلاف المراكز القانونية بين أطرافه وعدم كفاية القواعد المنظمة له، أفضى كل ذلك الى القول بصعوبة بيان الطبيعة القانونية لعقد التمويل العقاري، فتعددت الإتجاهات والآراء الفقهية القائلة بتكييف هذا العقد.<sup>2</sup>

إن إتفاق التمويل العقاري يمثل في حقيقته عقد قرض لمبلغ من النقود مضمون برهن عقاري أو بحق الإمتياز أو غير ذلك من الضمانات، وهذا الضمان يقع على العقار موضوع التمويل. والعقار الذي تم تمويله بصيغة القرض قصد شرائه، تنتقل ملكيته من البائع الى المشتري مباشرة دون أن تمر إلى الممول المقرض، أما إذا كان التمويل لغرض الإستثمار في بناء عقار على أرض يملكها لغرض الترميم ف إن الملكية لا تزول عن المقترض الذي حصل على التمويل، كما لا ينال من ثبوت حق الملكية للمشتري أو المقترض أن يتضمن إتفاق التمويل العقاري بندا بمقتضاه يمتنع عليه التصرف في العقار

<sup>1</sup> هشام محمد القاضي، مرجع سابق، ص 68.

<sup>2</sup> اسلام أبو زهرة الفضلاوي، أسامة شيهاب الجعفري، مرجع سابق، ص 197.

الضامن خلال مدة محددة، إلا أن هذا المنع لا يتقرر إلا لمدة محددة ورعاية لمصلحة جدية ومشروعة.<sup>1</sup>

إلا أن الرأي الغالب في الفقه ذهب الى أن الأحكام المنظمة للحقوق العينية الأصلية والتبعية الواردة على الملكية العقارية بشأن التمويل العقاري ، هي أحكام متصلة بالنظام العام، ولا شك أن موضوع التمويل العقاري بما يشمل من تقرير حق الملكية وإنشاء رهن رسمي أو غيره من التأمينات العينية هو أمر متصل بصميم الملكية العقارية التي يحرص المشرع على تفصيل ما يرد عليها من حقوق وحصر هذه الحقوق وعدم ترك الأمر لحرية الأفراد التعاقدية.<sup>2</sup>

ومن أجل ضمان فاعلية قواعد التمويل العقاري فإن هناك العديد من التشريعات قد أفردت حماية خاصة لها عن طريق فرض إجراءات، ولمن يخالفها تسلط عليه عقوبات جنائية أو إدارية على الشركات التي تزاول نشاط التمويل العقاري، ومنح هذه الجهات المراقبة سلطة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم المخالفة لنظام التمويل العقاري والقرارات الصادرة تنفيذا له.<sup>3</sup>

### المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري

عند وضع الدولة لقانون التمويل العقاري حيث كانت تعتبر الممول الوحيد للعقار كان هدفها الأكبر هو نجاعته في حل قضية السكن ، وكان هدفها هو محاولة مساعدة محدودي الدخل في توفير سكنات وذلك عن طريق سلسلة من الإجراءات التي تنفذها الحكومة والشركات والبنوك لتنشيط الطلب والخروج من الركود الحقيقي خاصة في مجال السكن.

فيعد عقد التمويل العقاري من العقود المستحدثة ولكي يستطيع الأشخاص الحصول على التمويل لبناء أو شراء عقار، وجب عليه إتباع أسلوب أو صيغة معينة يمكن أن يفرع فيها عقد حصوله على العقار . هذه الصيغ والأساليب سنتطرق لها تباعا في هذا

<sup>1</sup> محمد محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية لتنشيط سوق العقارات المبنية، ص 160.

<sup>2</sup> عرار ياقوت، مرجع سابق، ص 30.

<sup>3</sup> ثروت عبد المجيد، مرجع سابق، ص 43،44.

المبحث بدءا بالقروض العقارية باعتبارها الصيغة الأكثر شمولاً في التمويل العقاري -  
مطلب أول- إضافة الى البيع بالإيجار والقرض الإيجاري والتوريق -مطلب ثاني-

### المطلب الأول: القروض العقارية

يستطيع الفرد عند رغبته في امتلاك مسكن جديد أو قديم، بناء بيت ، طلب قرض عقاري من البنوك التجارية، وعند قبول منح هذا القرض يستطيع البنك القيام لوحده بالتمويل لوحده أو بمساهمة هيئة مختصة في تمويل السكن.

### الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية

القرض هو ما نعطيه من المال، ويستقرض منه القرض فأقرضه ، وأقرضت منه أخذت منه القرض، والقرض أيضا ما سلفت من إحسان وإساءة، وهو على التشبيه، ومنه قوله تعالى: "من ذا الذي يقرض الله قرضا حسنا فيضاعفه له وله أجر كريم".<sup>1</sup>  
والقرض العقاري هو القرض الذي يستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ إستحقاقها إلى 30 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو دفعة واحدة عندما يحل أجله، وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار التي تم شراؤه أو إقامته، ونظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة.<sup>2</sup>

ومن خصائص القرض العقاري نذكر مايلي:

تتسم بطول أجل استحقاقها حيث قد تمتد إلى 30 سنة يسدد خلالها القرض على أقساط أو على دفعة واحدة.

عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه.

القرض العقاري هو قرض استهلاكي موجه للمقترض.

<sup>1</sup>سورة الحديد، الآية 11.

<sup>2</sup>عرعار الياقوت نقلا عن منير ابراهيم هندي، ادارة البنوك التجارية، طبعة 3، المكتب العربي الحديث، مصر 2006، ص 211.

إن مستحقات التسديد تحسب حسب قدرة الزبون، هذه القدرة تحددها CNEP- BANQUE بالنسبة لذوي المداخل ما بين 30، 40، 50%، وتكون 60% بالنسبة للتجار والحرفيين وأصحاب المهن الحرة.<sup>1</sup>

مقدار القرض محدد بنسبة لا تتعدى 80% من قيمة السكن، والمبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن 20% من ثمن السكن.

التأمين: يقوم المقرض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين نذكر منها SGCI شركة ضمان القروض العقارية لفائدة المصرف المقرض، أي تأسيس وثيقة التأمين من طرف البنك لدى مؤسسة التأمين باسم المستفيد من البنك لصالح البنك، وهذا التأمين يضمن للبنك المبلغ الذي أقرضه في حالة وقوع مشكل مع المقرض أي في حالة عجزه عن التسديد.

بوليصة التأمين يتحملها المصرف ويضيفها لمبلغ القرض وهي تدفع على شكل علاوة وتغطي القرض على مدة تسديده.

الرهن العقاري: وهو يمثل جزء من الضمانات المطلوبة من طرف المصرف مقابل القرض، وللقيام بعملية الرهن يجب توفر ما يلي:

\* إتفاقية القرض ممضاة من المستفيد ومدير الوكالة.

\* الصكوك المقدمة لصالح الموثق عند تسديد كل قسط.

\* رسالة موافقة تتضمن طلب للموثق لتحرير شهادة تعيين الرهن لصالح

المصرف.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية

#### 1/ قرض الحصول على الملكية

\* قرض شراء مسكن ترقيوي لدى المرقي العقاري، لشراء منزل لدى المرقي

العقاري من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المرقي العقاري يحدد فيه سعر المسكن سعته والعنوان.

<sup>1</sup>-Cnep news N :26 Juillet 2006.p21

<sup>2</sup>[www.bea.dz.com](http://www.bea.dz.com).2020/04/18

ولشراء مسكن لدى مرقبين آخرين يستوجب توفير قرار إستفادة مدون من طرف الموثق والذي يجب الإشارة فيه الى سعر المسكن، سعته، العنوان وشهادة تسليم مفاتيح المسكن بالإشارة لتاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن.

\*قرض شراء مسكن لدى الأفراد الخواص: يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من أفراد خواص، سواء كانت مساكن قديمة سبق إستخدامها أو بناية لم يكتمل إنجازها بعد.<sup>1</sup>

### 2/ قرض من أجل البناء:

\*قرض موجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي، في هذا النوع يقدم البنك قرض للزبون للقيام بعملية البناء فقط حيث أن مبلغ الأرض لا يعني للمصرف شيء ويتمثل القرض في 70% من المبلغ الإجمالي.

\*قرض موجه لتعلية أو توسيع: تقدر قيمة هذا القرض ب 300 مليون سننيم مقدمة من طرف بنك الجزائر.

\*قرض موجه لتهيئة مسكن: يمنح هذا القرض من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط للأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم أو حماماتهم أو إعادة بلاط بيوتهم أو إعادة صباغة حيطانها.

\*قرض موجه لشراء قطعة أرض: وهو نوع من أنواع القروض العقارية الذي يمكن من خلاله شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو لدى الخواص لبناء مسكن.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: التمويل بالاستئجار والتوريق

التمويل هو تقنية بدأ العمل بها في الخمسينات من القرن الماضي في أمريكا ثم انتقلت الى فرنسا في حدود سنة 1962، كما أدرجت هذه العملية لأول مرة في النظام الجزائري سنة 1990، تاريخ صدور قانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض وجاءت هذه التقنية الجديدة نتيجة قصور وسائل التمويل التقليدية.

<sup>1</sup>Guide d'utilisation – Cnep Banque.

<sup>2</sup> Guide d'utilisation – Bea Banque OP.Cit.

### الفرع الأول: التمويل بالاستئجار

التمويل بالاستئجار هو إتفاق تعاقدي بين المؤجر ، وعادة ما يكون بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانون لذلك والمستأجر(العميل) للإستثمارات لمدة معينة مقابل دفع قيمة الإيجار ، إذ تستهدف هذه العملية تمويل هذه العقارات -الإستثمارات- بنسبة 100 % مبنية أو سنبني، ويتيح هذا الإتفاق التعاقدي للمؤسسة إمكانية الحصول على الآلات والمعدات اللازمة لمباشرة نشاطها خاصة تلك المؤسسات التي في بداية التأسيس مع إمكانية الحصول على تلك التجهيزات والمعدات في نهاية العقد.<sup>1</sup>

وعند إنتهاء المدة يكون المستأجر بين الخيارات التالية:

شراء الأصل بثمن متفق عليه مسبقا أو إرجاع الأصل الى المالك المؤجر أو تجديد عقد الإيجار وفق شروط جديدة.

إن التأجير التمويلي البحت هو الإستئجار الذي لا يتضمن خدمات الصيانة ولا يمكن الغاؤه من قبل المستأجر ، والذي يستهلك قيمة المعدات المستأجرة بكاملها . أي أن الأقساط التي يدفعها المستأجر تساوي مجمل قيمة المعدات المستأجرة للتأجير التمويلي عدة مزايا نذكر منها:

-توفير ثمن شراء الأصل.

-عدم وجود مخاطر الملكية أو مخاطر الإفلاس.

-المرونة.

-معالجة مشكلة الوصول إلى الطاقة القصوى للإقتراض.

-عدم وجود فائدة تدفع عليه.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التوريق

مصطلح التوريق في أبسط صورة هو الحصول على الأموال بالإستناد إلى الديون المصرفية القائمة وذلك عن طريق خلق أصول مالية جديدة، حيث يضمن نظام التوريق

<sup>1</sup>خيرات أحمد، مرجع سابق، ص 42.

<sup>2</sup> هشام خالد، البنوك الاسلامية وعقودها مع اشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي ، الحلال للطباعة ، الاسكندرية،

2007 ص 40.

تحويل الموجودات المالية من المقرض الأصلي إلى آخرين أو تحويل القروض الى أوراق مالية قابلة للتداول، ويجب أن تتمتع الديون المواد توريقها بدرجة من الجاذبية بالنسبة للمستثمرين وهذا يتطلب توافر ميزات مهمة للديون المؤهلة للتوريق، كالسجل التاريخي الجيد الذي يشهد بالانتظام في السداد، مما يتطلب تحليل محفظة الديون للدائن الأصلي، وتحديد المدنيين الذين يقومون بالوفاء بالتزاماتهم لدى الدائن الأصلي بانتظام، مما يثبت أنه ليس من المتوقع أن يعانون من تعثر في السداد خلال فترة التوريق مع تحقيق دخل مستمر ومنتظم للديون طوال فترة البرنامج.<sup>1</sup>

إن التوريق يعتبر أداة مالية حديثة بدأ بروزها كظاهرة بشكل خاص في الثمانينات من هذا القرن في الولايات المتحدة الأمريكية، حيث سعت الكثير من البنوك الأمريكية الى توريق ديونها.

فالتوريق هو تحويل أصول مالية غير سائلة الى أوراق مالية قابلة للتداول في أسواق رأس المال، وهي أوراق تسند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة ولا تسند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال إلتزامه العام بالوفاء بالدين.<sup>2</sup> تخدم عملية التوريق المؤسسات المالية الدائنة، حيث توفر لها السيولة النقدية الكافية للدخول في عمليات تمويل جديدة أو للتوسع في نشاطها . كما أنه يساعد المؤسسة المالية على تحسين قوائمها المالية، وذلك بالتححرر من قيود مبدأ كفاية رأس المال ومخصصات الديون، وعملية التوريق تساعد المؤسسات المالية في تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة ، بحيث يمكن إعادة توظيفها مرة أخرى، وتعمل على توزيع المخاطر الإئتمانية على قاعدة عريضة من الدائنين، كما أن تقنين عملية التوريق وإيجاد سوق لها يخدم القطاعات التي تحتاج إلى تمويل طويل الأجل مثل تمويل الرهن العقاري، حيث يصبح منح التمويل من المؤسسات المالية بمثابة جسر للوصول إلى عملية التوريق تؤدي إلى توسيع السوق المالية وتنشيطها عبر تعبئة الموارد المالية المختلفة وتنويع الأدوات الإستثمارية المعروضة فيها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> خلف الربيعي، كلية الاقتصاد، جامعة المختار، في تصريح لجريدة الصباح، ص 89.

<sup>2</sup> مدحت صادق، أدوات و تقنيات مصرفية، دار غريب القاهرة 2001 ص 237.

<sup>3</sup> خيرت أحمد، مرجع سابق ص 20.

### المبحث الثالث: أطراف التمويل العقاري

وجدت الدول النامية وحديثة الإستقلال مشكلا في تنمية مختلف القطاعات، حيث تعذر عليها تمويل مشاريعها والحصول على قروض لتنميتها، أدى ذلك إلى ظهور مصارف متخصصة في تمويل النشاط العقاري موضوع دراستنا حيث أن البنوك العقارية قامت بتشجيع مجال الإنشاءات وتمكين الأفراد من الحصول على سكن خاص بهم للحد من أزمة السكن ومعالجتها. ومنه تطرقنا للهيئات المانحة للتمويل العقاري في مطلب أول، والهيئات الضامنة للتمويل العقاري والممول في مطلب ثاني.

### المطلب الأول: الهيئات المانحة للتمويل العقاري

تعتبر البنوك الأساس في عملية التمويل للأفراد وهناك بالتحديد بنوك مهمتها التمويل العقاري بالدرجة الأولى أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. سنتطرق إليهم كما يلي:

### الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP.

تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ 1964/08/10 بموجب القانون رقم 64،227، الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ويعتبر هذا الصندوق مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي،<sup>1</sup> كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير، ويطبق عليه التشريع التجاري ما لم يقض القانون الذي ينظمه بخلاف ذلك.<sup>2</sup>

من مهام هذا الصندوق جمع المدخرات حيث يمنح زبائنه العديد من الطرق والأساليب لتوظيف أموالهم عن طريق إدخارها. كما يختص في منح القروض العقارية للخواص، تمويل المقاولين العموميين والخواص، مؤسسات إنتاج عتاد البناء ومؤسسات الإنجاز التي لها صلة بالبناء إضافة إلى وكالاته ال 206 وال 15 مديرية جهوية الموزعة على كامل التراب الوطني، يتواجد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أيضا على مستوى

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة في 1964/08/25.

<sup>2</sup> المادة 2 من القانون 64 / 227 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ص 70.

الشبكة البريدية من أجل توفير الأسر<sup>1</sup>. و بصدر قرار من وزير المالية سنة 1971 أصبح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك وطني للسكن، مما أعطى دفعا قويا له إذ أنه زاد من إيدار العائلات أي زاد من موارد المالية، وفي إطار سياسته الإقراضية في مجال السكن، فإن الصندوق يقوم بمنح قروض إما لبناء مسكن أو لشراء مسكن جديد أو تمويل مشاركة المقترض في تعاونية عقارية.

ففي السابق قبل تاريخ 1971 كانت وظيفة الصندوق تقتصر على جميع المدخرات من المواطنين وتوزيع القروض المخصصة لعمليات البناء والخاصة بالجماعات المحلية، وكذا التمويل لبعض العمليات ذات الفائدة الوطنية.

ومع بداية الثمانينات، تطور نشاط الصندوق إلى منح قروض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو لغير المدخرين مع الأخذ بعين الإعتبار إنخفاض نسبة الفائدة بالنسبة للمدخرين.<sup>2</sup>

وبعد الإصلاحات العميقة التي أجريت على الجهاز المصرفي في الجزائر سنة 1990 التي تمخض عنها قانون النقد والقرض رقم 10/90، بدأ التفكير في تحويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إلى بنك للإسكان مهمته الأساسية تمويل قطاع السكن خاصة والقطاع العقاري عموما، وقد قام البنك الدولي في بداية التسعينات بإجراء معاينة وتشخيص نظام تمويل السكن مستعينا في ذلك بمكتب الخبرة Cooper of Cyland في سنة 1996، وكان من مجمل التوصيات التي خرج بها هي تحول الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP إلى البنك الوطني للإدخار والقرض BNEP وبالتالي يصبح متخصصا في تمويل الخواص.<sup>3</sup>

### الصندوق الوطني للسكن CNL:

الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري. موضوع تحت وصاية وزارة السكن والعمران حيث كان في السابق تحت وصاية وزارة المالية.

<sup>1</sup> <http://www.cnepbanque.dz/> بتاريخ 2020/04/18.

<sup>2</sup> عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 33.

<sup>3</sup> عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص 79، 80.

أنشئ الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.<sup>1</sup> ويقوم هذا الصندوق بالوظائف التالية:

-تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الاطار المبني وصيانتة وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.  
-ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.<sup>2</sup>  
وبهذه الصفة فإن الصندوق يشارك في تحديد سياسة التمويل للسكن لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بها ويسيرها. ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها. يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الاسكان لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي. ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن. يقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية، ويشجع الأعمال الإعلامية، وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.<sup>3</sup>

### القرض الشعبي الجزائري CPA:

إن القرض الشعبي الجزائري هو عبارة عن بنك للدوائج، يهتم بإعطاء كل أنواع القروض لمختلف القطاعات، أنشئ بمرسوم رقم 366/66 الصادر بتاريخ

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية العدد 32 ل 25 ماي 1994.

<sup>2</sup> عرار الياقوت، مرجع سابق، ص 86.

<sup>3</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 111/94 التي عدلت و تمت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 144/91 السابق الذكر.

14/05/1966. وهو ثاني بنك تجاري يتم تأسيسه في الجزائر تأسس على أنقاض القرض الشعبي الجزائري، مثله مثل البنك الوطني الجزائري يقوم بجمع الودائع باعتباره بنكا تجاريا، ويقوم بمنح القروض القصيرة الأجل، وابتداء من 1971 أصبح يقوم بمنح القروض متوسطة الأجل أيضا، وتبعاً لمبدأ التخصص البنكي فقد تكفل القرض الشعبي الجزائري بمنح القروض للقطاع الحرفي والسياحي بصفة عامة وكذلك قطاع الصيد والتعاونيات غير الفلاحية والمهن الحرة. كما يلعب دور الوسيط للعمليات المالية للإدارات الحكومية، البناء والتشييد، وذلك بتقديم قروض متوسطة الأجل.

والقرض الشعبي يقبل الودائع كأى بنك وودائع ويقوم بمنح كذلك قروض التجهيز وقروض متوسطة الأجل أو توقيع ضمان.<sup>1</sup>

### بنك التنمية المحلية BDL:

تأسس البنك بموجب المرسوم رقم 85/85 المؤرخ في 30 أبريل 1985.<sup>2</sup> وهو بنك تجاري تم تأسيسه في الجزائر قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات وذلك تبعاً لإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري.

هذا البنك هو بنك وودائع تعود ملكيته للدولة خاضع للقانون التجاري، مهمته مثل باقي بنوك الودائع حيث أنه يقوم بالحسابات الجارية والتوفير والإقراض والضمانات والخدمات الأخرى، وهو يخدم بالدرجة الأولى فعاليات الهيئات العامة المحلية وتقديم القروض القصيرة، المتوسطة والطويلة، وتمويل عمليات الإستيراد والتصدير إضافة لخدمات القطاع الخاص.<sup>3</sup>

مما سبق فإن قطاع السكن لم يقتصر تمويله من قبل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط فقط، حيث أنه إلى غاية 1999 كان التمويل السكني يقتصر على الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، في 1999 شرع القرض الشعبي الجزائري في تقديم قروض

<sup>1</sup> عرار الياقوت، مرجع سابق، ص 92.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية العدد 19 الصادر في 01 ماي 1985.

<sup>3</sup> شاكور القرويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1992 ص 60.

عقارية، ثم اتبع حذوه بنك التنمية المحلية سنة 2002 ثم أخيرا التحق بالركب بنك الجزائر الخارجي والبنك الوطني الجزائري.

### المطلب الثاني: الهيئات الضامنة للتمويل العقاري وطالب التمويل

من أهم ما جاء في برنامج الحكومة المصادق عليه من طرف أعضاء المجلس الوطني الشعبي في سنة 1997 تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك للسكن، إضافة إلى:

إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني.

إنشاء شركة ضمان القروض العقارية.

إنشاء صندوق ضمان الصفقات العمومية.

كذلك برنامج الحكومة لسنة 2000 كان من تداعياته ضرورة تعزيز النشاط في مجال القرض، وجعل المستفيد من القرض قادرا على التسديد. كما أن الدولة كانت تسعى لاستعادة صلاحيتها الكاملة في مجال تنظيم وتقييم القطاع العقاري وخصوصا في مجال التمويل العقاري.

### الفرع الأول: الهيئات الضامنة للتمويل العقاري

وتتمثل في:

#### شركة إعادة التمويل الرهني SRH .

هذه الشركة وليدة الأزمات السكنية التي طرأت على العديد من الدول الأجنبية، حيث من خلالها حاولوا إيجاد حلول للتمويل السكني حيث تعتبر التجربة الفرنسية أساسية في هذا المجال.

وفي الجزائر تمت دراسة نظام تمويل العقار على مستوى المؤسسات المالية الدولية، حيث كان من أهم التوصيات والحلول التي جاء بها هو ضرورة إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني SRH في سنة 1997 بهدف تسيير شروط الإقراض السكني، خاصة وأن طلبات تمويل العقار مرتفعة في الجزائر ولا تستطيع المصارف تلبية نظرا لطبيعة مواردها المالية قصيرة الأجل، وفي المقابل نجد أن القروض السكنية المطلوبة هي طويلة

الأجل، وكذا تراجع دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بعد أن تحول إلى بنك الإسكان وفرض عليه القيام بعملية هيكلية إقتداء بالمصارف الأخرى، إذ أصبح مؤسسة مالية مساهمة تطبق عليها معايير الملاءمة المصرفية.<sup>1</sup>

تعرف بأنها شركة ذات أسهم تأسست في 27 نوفمبر 1997 تخضع للقانون الخاص ولقانون النقد والقرض، اعتمدت كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 06 أفريل 1998.<sup>2</sup> من مهامها:

\* العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الإدخارية البنكية وغير البنكية لإستخدامها في الإستثمارات المتوسطة والطويلة الأجل.

\* العمل على تطوير وتحسين سوق تمويل الإسكان من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية.<sup>3</sup>

\* تدعيم استراتيجية الحكومة المتعلقة بالوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة.

\* تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

\* تمديد الإستحقاقات المتعلقة بإسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.<sup>4</sup>

### شركة ضمان القرض العقاري SGCI

هي مؤسسة عمومية إقتصادية، شركة ذات أسهم أنشأت في 5 أكتوبر 1997 وبدأت نشاطها فعليا بتاريخ 01 جويلية 1998 يساهم فيها البنوك العمومية وشركات التأمين. أنشأت من أجل منح ضمان للقروض التي تمنحها المؤسسات المالية الممنوحة من أجل الحصول على ملك عقاري نو طابع سكني.

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 67، 68.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية العدد 27 مؤرخة في 03/5/1998 ص 27، 28.

<sup>3</sup> عبد القادر بلطاس، المرجع نفسه، ص 68.

<sup>4</sup> عرار الياقوت، مرجع سابق، ص 98.

كما تهدف إلى التسيير بطريقة مستقلة لضمان المكون من حصص المؤسسات المالية، ومراقبة التسيير للمؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية ، مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون.

تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطوير أو تنفيذ هذا الموضوع.

### صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI.

نشأ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97<sup>1</sup> المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، وأحدث هذا الصندوق عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 103/93 المؤرخ في 31 مارس 1993 وضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهذا الصندوق ذو طابع تعاوني وليس له هدف تحقيق الربح.

يتمثل دوره في ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع بناء التصاميم لذا يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق إكتساب تأمين لدى الصندوق على المشروع المتعلق بالعقار موضوع البيع.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: طالب التمويل

المقترض هو من يحصل على التمويل، فقد يكون المشتري في حالة إستخدام التمويل في شراء عقار مبني كمنزل أو شقة سكنية أو مقر لمزاولة مهنة ما ، وفي غير حالة الشراء يكون هو الشخص الذي يتم لحسابه عملية البناء والترميم أو التحسين لبناء قائم فيمكن كقاعدة عامة للشخص الطبيعي والشخص الاعتباري على السواء على قرض

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية، العدد 73.

<sup>2</sup> أنظر المواد 1،2،3 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

أو تمويل عقاري لتمويل عملية الحصول على عقار أو بنائه أو تحسينه، سواء كان الهدف من ذلك استعمال العقار في غرض شخصي أو مهني.<sup>1</sup>

فطالب التمويل أو المستثمر أو المقترض أو المشتري الذي يلجأ إلى جهة التمويل العقاري للحصول على قرض أو تمويل عقاري، يمكن أن يأخذ إحدى الصور التالية:

- أن يكون شخصاً راغباً في شراء وحدة سكنية لسكنه الخاص.
- أن يكون المشتري شخصاً يلجأ إلى جهة التمويل العقاري لشراء وحدة عقارية له ثم يقوم ببيعها لمشتري آخر بموافقة الممول العقاري.
- أن يكون شخصاً لديه قطعة أرض يرغب في بناءها ثم يقوم ببيعها للغير بنظام التمليك أو التقسيط.

وبذلك فإن طالب التمويل قد يكون شخصاً طبيعياً وقد يكون اعتبارياً.

### طالب التمويل العقاري شخص طبيعي:

يجوز للشخص الطبيعي (الفرد العادي) أن يتقدم لطلب تمويل عقاري وفق القوانين المعمول بها بغض النظر عن صفته أو مهنته ، إذ أياً كان يمكنه الحصول على قرض عقاري، غير أن القواعد القانونية التي تنظم التمويل العقاري للطوائف ذات الدخل المحدود تختلف عن تلك ذات الدخل المرتفعة.

### طالب التمويل العقاري شخص اعتباري:

كالوزارات والمحافظات والوحدات الإدارية والمجالس المحلية والبلدية أو الجمعيات والمؤسسات والشركات. ويعتبر شخص اعتباري أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص، غير أن الشخص الاعتباري العام لن يطالب بتقديم تأمين عيني، فالشخص الاعتباري العام يعمل على التمويل يهدف إقامة وحدات سكنية يتم توزيعها على الأفراد. يتم ذلك عن طريق إتفاق بين الشخص الاعتباري العام ، هذا الإتفاق لديه طابع خاص. ليس كالذي يبرم بين الشخص الطبيعي أو الاعتباري الخاص.

<sup>1</sup> عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص 105.

### خلاصة الفصل الثاني

التمويل العقاري مثله مثل أي نظام اتبعته الدول تم إستخدامه لحل مشكلة حساسة وجوهريّة في حياة الفرد ، فكان له الفضل في التقليل من ضغط مشكل السكن ، حيث كان فيه الحل النسبي لهذا المشكل إلا أن التمويل العقاري مثلما له ايجابيات ومزايا له أيضا عيوب ومخاطر .

فللتمويل العقاري من أ زجج الأنظمة والسياسات التي إتبعتها الدولة للتخفيف من مشاكل السكن كونه يتميز بفترة سداد طويلة مقارنة بأنظمة التمويل الأخرى، حيث يتسنى لأصحاب الدخل الضعيفة الإستفادة من هذا التمويل للحصول على سكن ، كما أن نسبة التمويل قد تصل إلى 90 % من قيمة الوحدة السكنية التي يراد شراؤها، بالإضافة إلى أن عقد التمويل العقاري يضمن ثبات سعر العائد طوال مدة العقد مهما حدث من تطورات في سعر العائد في السوق.

كما يمنح عقد التمويل العقاري للمستفيد إمكانية التسديد المبكر لقيمة التمويل متى كان ذلك متاحا أي أن العقد لا يقيد المستفيد بل لديه الحرية على حسب قدرته على الدفع وتسديد الأقساط.

التمويل العقاري ليس كغيره من العقود حيث أنه يمنح الحق للمستفيد في إختيار بعض الشروط الخاصة بالتمويل، مثل المقدم وقيمة الأقساط الشهرية ، إلا أنه يفرض التنفيذ على العقار في حال عدم القدرة على السداد ودفع الأقساط.

كما أن السوق الجزائرية تفتقر إلى خبراء وأخصائيين في مجال التمويل العقاري. إرتفاع تكلفة البناء وعدم وجود قاعدة بيانات كافية عن الإسكان. إرتفاع تكاليف التمويل.

الفصل الثالث

الصيغ السكنية

مشكل السكن يعتبر من أكثر المشاكل التي تؤرق جل دول العالم بما فيها الدولة الجزائرية وتسعى إلى حلها وذلك لأنه يعتبر تكريس لحق من حقوق الانسان -المواطن- (الحق في السكن)، هذا المشكل شكل إنعكاسا على الظروف الإجتماعية بالدرجة الأولى بل وعلى الإقتصادية والسياسية كذلك، حيث أن توفير مسكن لكل مواطن أصبح شغل الدولة الشاغل.

بعد الإستقلال مباشرة لم يطرح مشكل السكن ، حيث بقيت وضعية السكن مقبولة لحد ما بخروج المعمرين من منازلهم إلى غاية 1966، ومع التزايد الديمغرافي حاولت الدولة تحقيق التوازن بينه وبين النمو العمراني، إلا أنها لم توفق نسبيا في ذلك. كما أن غياب الصيانة أدى إلى تدهور البنايات حتى آلت إلى سقوطها، كما أن النزوح الريفي نحو المدن كذلك أدى إلى كثرة الأكوخ القصديرية حول المدن. كل هذا وأسباب أخرى جعلت ركب الحاجة إلى السكن يسبق ركب محاولات الدولة توفير هذا الحق.

فحاولت قدر الإمكان تكريس حق السكن لكل مواطن وذلك من خلال إتباع سياسات سكنية وخلق صيغ سكنية جديدة في كل مرة لمحاولة تقليص الهوة بين السكن ومتطلبات. وسنتطرق في هذا الفصل إلى جهود الدولة من خلال الصيغ السكنية التي حاولت من خلالها إيجاد حلول لمشكل السكن ، فخصصنا المبحث الأول إلى صيغ التي ظهرت بعد الاستقلال مباشرة والمبحث الثاني إلى صيغتي السكن الترقوي والسكن الذاتي. والمبحث الثالث إلى صيغ تي السكن التساهمي و البيع بالإيجار ، مع الإشارة إلى مفهوم كل صيغة وخصائصها ومميزاتها، وآليات تمويل هذه الصيغ.

### المبحث الأول: الصيغ التقليدية

محاولة من الدولة لتخفيف وطأة الأزمة السكنية التي ظهرت بعد الإستقلال ظهرت صيغتي السكن الاجتماعي الإيجاري في شكل مجمعات سكنية في الوسط الحضري، وصيغة السكن الريفي في الوسط الريفي.

تخاطب هذه الصيغ بالدرجة الأولى الفئات الإجتماعية ذات الدخل الضعيف التي ليس لها الإختيار بل قبول ما يعرض من سكنات في حالة إستيفائها لشروط الإستفادة من هذه الصيغة.

ولأجل معرفة هذه الصيغ عن كثب حاولنا من خلال هذا المبحث التعريف بهذه الصيغ و خصوصية كل صيغة من خلال شروطها وآليات تمويلها، فتطرقنا للسكن الاجتماعي الإيجاري في مطلب أول، والسكن الريفي في مطلب ثاني.

### المطلب الأول: مفهوم صيغة السكن الاجتماعي الإيجاري

يعتبر سكنا إجتماعيا كل سكن ينجز من قبل الدولة ويتمويل منها يوجه فقط للفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة والتي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أولا تتوفر على أدنى شروط النظافة . وحسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 98/42 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري "كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة".

### الفرع الأول: تعريف الصيغة

وحسب المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1993/06/22 "فإنه يعد مسكنا يحظى بالدعم من الخزينة العمومية كل مسكن مخصص للإمتلاك أو الإيجار وتدخل في تمويله إعانة أو تخصيص في نسب الفائدة تمنحها مباشرة الخزينة أو بصورة

غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية مخصصة لهذا الغرض لاسيما الصندوق الوطني للسكن".

أما المادة 148 من قانون 87/20 المتعلق بقانون المالية سنة 1988 فقد عرفته بأنه "تخصم من دواوين الترقية والتسيير العقاري و يسجل ضمن حساب نتائج الخزينة. فالسكن الإجتماعي هو السكن الموجه لفئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم من دفع إيجار حر لدى القطاع الخاص والحصول على مسكن في إطار الإمتلاك.<sup>1</sup> يمول هذا السكن كليا من طرف ميزانية الدولة، وينجز على أراضي عمومية تخصص لصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية وتسد إدارة المشاريع لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ينجز بمواصفات تقنية واقتصادية تميزه عن غيره من السكنات المنجزة بمبادرات خاصة، كما تعتمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات العمومية الإيجارية في ظل مبدأ العدالة الإجتماعية.

ويمكن القول أن السكن العمومي الإيجاري يتم تمييزه من خلال ثلاث معايير هامة تتمثل أساسا في فئة المستفيدين منه، ثم طريقة التمويل وبدرجة أقل المواصفات التقنية والإقتصادية.

تحدد برامج السكن الإجتماعي إيجارا سنويا من قبل الدولة في إطار ميزانيتها، غير أن تكلفة الإيجار لا تضاهي نطاق التكلفة الحقيقية له، ويرجع السبب في ذلك إلى مراعاة الدولة للقدرة الشرائية للمواطن، كمساعدة له من جهة وإلى طبيعة السكن الإجتماعي الذي يوجه أساسا للطبقات الفقيرة من جهة أخرى.

ووفقا للإطار القانوني المحدد لقواعد تسيير الملكية المشتركة.<sup>2</sup> فإن دواوين الترقية والتسيير العقاري تضمن صيانة وترميم التراث العقاري الإيجاري وهذا بتحقيق أشغال التصليح، حيث يتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار والتنازل عن الملكيات.

<sup>1</sup> خيرات أحمد، مرجع سابق، ص 30.

<sup>2</sup> منشور رئاسي رقم 666/83 مؤرخ في 12 نوفمبر 1983 في الجريدة الرسمية، العدد 47 الصادر في 15 نوفمبر 1983، ص 32.

غير أن الواقع أظهر تدهور جزء كبير من هذه الحظيرة العقارية ومحيطها بسبب الكلفة الباهضة لعملية الصيانة وكذلك صعوبة تلقي دواوين الترقية والتسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف المداخل للمستفيدين بصفة دائمة ومنتظمة ووجود تحويلات فوضوية وغير قانونية في الأحياء ومداخل العمارات والسطوح وزيادة تشاغل السكنات واهتراء طبيعي لمواد البناء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: مميزاته وشروطه

#### المميزات: يتميز بالخصائص التالية:

- يوجه السكن الإجتماعي إلى الطبقات الإجتماعية التي لا تسمح لهم مواردهم المالية من دفع إيجار مرتفع أو إقتناء مسكن.
- يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساكن المسكونة " 60 م<sup>2</sup> شقة بثلاث غرف"، يتميز الإيجار المتداول لهذا النوع من السكن بأسعار محددة منذ 1983.
- مبالغ التمويل من الصندوق الوطني للسكن.
- إرتفاع الطلب حيث يقدر ب 80%.
- سكن بعقد إيجاري رمزي حيث يتم الدفع عبر مراحل.
- الإعتقاد على ميزانية الدولة بقرار من السلطات العامة.
- يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري ( OPGI ) مع إدارة السكن والتجهيزات العمومية بتسيير ومتابعة كيفية تطبيق برامج السكن الإجتماعي.
- ولا يمكن لشخص أن يطلب منحة لسكن إجتماعي إذا كان:
- يملك عقار ذو إستعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء أو محل تجاري أو أرض زراعية تنتج له مداخل.
- إستفاد من سكن في أي صيغة من الصيغ.
- إستفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن.
- الشخص الذي لا يقيم 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامته.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 76/2000 المؤرخ في 16/04/2000 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 01/02/1998 المتعلق بشروط و كفاءات منح السكن العمومي الإيجاري ذو الطابع الإجتماعي.

-إذا تجاوز دخله ودخل زوجته الشهري 24000 دج.

-إذا كان سن طالب السكن أقل من 21 سنة.<sup>1</sup>

### شروط الإستفادة من السكن الإجتماعي الإيجاري:

تطبيقاً لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي 142/08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، تقوم دواوين الترقية والتسيير العقاري بإعداد كشف يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للإستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها، وإرسالها إلى كل من الوالي المختص إقليمياً وكذا المدير المكلف بالسكن على مستوى الولاية 3 أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برامج السكن حيث تنص على ضرورة تبليغ الولي بعدد السكنات التي بلغت نسبة إنجازها 60%، أين يمكن أن يتم توزيعها ضمن إطار ما يعرف بالتوزيع المسبق، بحيث تسلم قرارات بذلك للمستفيدين (قرار التخصيص المسبق) التي تضمن لهم حيازة في وقت لاحق للسكنات موضوع القرارات المعينة، بمجرد الإنتهاء منها وتهيئة مواقع إقامتها.

خلال مدة 15 يوماً التي تلي إستلام الكشف المذكور يحدد الوالي قرار إنطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ إختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، ويتم تبليغ هذا القرار إلى كل من رئيس الدائرة المعني وكذا المدير المكلف بالسكن في الولاية.

ويقدم طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوع يحدد نمودجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ويجب أن يرفق بملف يتضمن الوثائق التالية:  
-نسخة من شهادة الميلاد.

-شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.

-شهادة إقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.

-شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها.

-شهادة تثبت عدم إمتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه، مسلمة من المحافظة

العقارية.

<sup>1</sup> وزارة السكن والعمران [2000] "يجب اصلاح عملية البناء" حوار مع وزير السكن و العمران في مجلة السكن، العدد 01، جوان 2008، ص 65.

-تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه إطلع على شروط منح السكن العمومي الإيجاري وبتقيد بها، وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى وفي حالة ثبوت أي تصريحات كاذبة بهذا الخصوص فسوف يتم إقصاء الطالب من قائمة الإستفادة علاوة على متابعتة قضائيا.

### إيداع الطلب:

يودع طلب السكن العمومي الإيجاري لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل ويقيد حسب النظام التسلسلي لتاريخ إستلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليميا ويؤشر عليه.

تتم معالجة الطلبات في إطار أحكام المواد من 13-33 من المرسوم التنفيذي

142/08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري من قبل لجنة الدائرة المؤسسة لهذا الغرض بقرار من الوالي المختص إقليميا طبقا لنص المادة 13 من هذا المرسوم، والتي تعقد جلساتها بمقر الدائرة المعنية وتدون مداولاتها في سجل خاص يرقمه ويؤشره رئيس المحكمة المختصة إقليميا وتتولى مصالح الدائرة أمانة هذه اللجنة.

يقوم رئيس لجنة الدائرة عند إستلامه قرار الوالي المشار إليه في المادة المذكورة أعلاه باستدعاء أعضاء لجنة الدائرة من أجل إعلامهم بتاريخ إنطلاق تنفيذ عمليات منح السكنات المستلمة وإختتامها وكذا تحديد عدد فرق التحقيق المكلفة بالتحقيق لدى طالبي السكنات، ثم ضبط رزنامة أشغال لجنة الدائرة وفرق التحقيق حسب الآجال المحددة في قرار الوالي.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: آلية تمويل السكنات الاجتماعية

منذ بداية سنة 1971 أدرجت إيرادات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك-

في تمويل السكن الاجتماعي، إلى جانب الخزينة العمومية التي كانت تتحمل تمويل السكن الاجتماعي بصفة مباشرة أو غير مباشرة، لتقوية عملية إنجاز حظيرة عقارية محلية لصالح العائلات ذات الدخل الضعيف، فأصبح البنك يساهم هو الآخر في تمويل

<sup>1</sup> د. القطبي محمد، "تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر" (النهج المتبع، الصعوبات المعترضة و النزاعات المشاركة). مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 4، ديسمبر 2017.

هذا النوع من السكنات وذلك في 1971/05/01 بتعليمة مشتركة بين وزارة المالية والتخطيط، وحسب المرسوم التنفيذي رقم 84/93 الصادر في 1993/03/23 والذي يقضي بخلق طريقة جديدة من أجل التقليل من حدة مشكلة السكن الإجتماعي، والذي يمكن تمويله عن طريق مساعدات مؤقتة والإستدانة على أساس قدرتنا على تحقيق إنجاز السكن.

وقد كان البنك يمول مشاريع السكن الإجتماعي بشكل متساوي مع الخزينة العمومية لكن نسبة فائدة تقدر ب 4.75% سنويا ومسددة على مدى سنتين، والجزء الثاني من الخزينة مطبق عليه نسبة 01% سنويا ومسددة على مدى 30 سنة، وفي سنة 1972 أخذت الخزينة العمومية على عاتقها تمويل السكن الإجتماعي بنسبة 100% بمعدل فائدة قدر ب 1% سنويا مسددة على مدى 30 سنة.

وفي سنة 1974، بقي تمويل السكن الإجتماعي مضمون من طرف الخزينة وبنفس الشروط يسدد على مدى 40 سنة بدلا من 30 سنة، وفي سنة 1979 حددت شروط وآليات التمويل من طرف وزير المالية بموجب التعليمة الوزارية رقم 01 بتاريخ 1979/03/23، حيث نصت على أنه يتم التمويل كما يلي: "تمويل كلي من الخزينة على المدى الطويل بنسبة 01% فائدة سنوية مسددة على مدى 40 سنة مع فارق أربع سنوات، وإلغاء الفوائد المترتبة على السنوات الأربع الأولى والتي يبدأ حسابها من أول يوم التمويل"، هذه الطريقة استمرت إلى غاية سنة 1989، حيث كان يلعب الصندوق الوطني دور الأمر بالصرف بالنسبة للخزينة العمومية.

وعلى إثر التعديلات التي حصلت منذ سنة 1990 نتيجة الإتجاه الإقتصادي والسياسي الجديد، وبموجب صدور قانون النقد والقرض القانون رقم 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 الذي أرست من خلاله الدولة قاعدة جديدة وهي عدم تخصص البنوك ونتيجة للديون المتراكمة على عاتق الخزينة العمومية وعجزها المالي، أصبح البنك ي أخذ على عاتقه تمويل كل برامج السكن الإجتماعي المنجزة من طرف الهيئات والمؤسسات العمومية.

### المطلب الثاني: السكن الريفي

كان المحيط الريفي أكثر المناطق تضررا من جراء الإستعمار الفرنسي للجزائر. فمحتة السلطات العمومية جانبا هاما من إهتماماتها للنهوض بالمستوى المعيشي للفلاح بالريف.

فكانت من أولوياتها في تحقيق التنمية من أجل إحداث التوازن عبر التراب الوطني.

### الفرع الأول: تعريف بالصيغة

هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.

يجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي. الدخل هو الدخل الشهري للطالب يضاف إليه عند الإقتضاء الدخل الشهري للزوج. يحدد مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة حسب دخل الطالبين 700.000 دج إذا كان الدخل أقل من 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.<sup>1</sup> يأتي مشروع السكن الريفي بعد عملية النزوح الريفي التي شهدتها البلاد جراء الأزمة الأمنية إذ أدى غياب الأمن وشعر الآلاف من العائلات بأنها مهددة في أرواحها ، إلى خلق وضع من الفوضى تمثل في ظهور بناءات الصفيح على مشارف المدن و بروز تجمعات سكنية إنعدمت فيها أدنى ضروريات الحياة، وقد أدى ذلك كله إلى خلق وضع إجتماعي مزري زاد من المتاعب الإجتماعية والصحية للسكان، وفي بعض الأحيان تسبب في تداعيات أمنية حيث خلقت هذه التجمعات السكنية الفوضوية وضعيات إستحال التحكم فيها أمنيا.<sup>2</sup>

إلا أن تفاقم هذه الوضعية كانت الدولة هي السبب فيها، حيث أنها ت أخرت بعد الإستقلال في النظر إلى عنصر السكن في المجال الريفي إلى غاية السبعينات نتيجة ثقل

<sup>1</sup> المادة 2 جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية عدد 58، بتاريخ 7 أكتوبر 2010، ص 40.

<sup>2</sup> مداخلة في إطار السكن بالجزائر للسيد زين نوري- رئيس جمعية العربي بن مهدي في 20 أوت 2008.

الأزمة الإقتصادية والإجتماعية التي ورثتها عن العهد الاستعماري فبدأت بتدعيم البناء الذاتي، فكان حجم الإنجاز رمزياً في كامل التجمعات نتيجة نقص الإمكانيات، كما أخذت على عاتقها أيضاً تكاليف إنجاز مساكن لفئة الفلاحين، لتتواصل جهود الدولة لخلق توازن في التحولات الديمغرافية لذا قامت بفتح المجال للبناء الخاص وكان ذلك مع مطلع الثمانينات، من خلال السكن الفردي المجمع الذي ظهر في شكل تخصيص خصت به كل التجمعات.

### الفرع الثاني: خصائصه وشروطه

يؤهل الاستفادة بالدعم الخاص للبناء الريفي الأشخاص الطبيعيون الذين ينخرطون في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي حسب الشروط التالية:

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ستة مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
- لم يستفد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن.
- لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- لا يملك أرض للبناء ماعدا إذا كان الغرض منه إستيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

وهناك شروط مشتركة تطبق على بعض الصيغ الجديدة للسكن والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- يقيم منذ 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الإعتيادية.
- يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرون 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء.

- لا يملك عقار ذو استعمال سكني.

### الفرع الثالث: تمويل السكن الريفي

تولي الجزائر حاليا إهتماما بالغا بالسكن الريفي من خلال تخصيص حصص هامة خاصة به ضمن البرامج المسطرة وخير مثال على ذلك هو برنامج المليون سكن المحدد بالفترة 2004-2009، والذي ضم ما نسبته 39 % من مجموع الحصص السكنية في البرنامج، ومبالغ هائلة رصدتها الدولة لإنجاز هذه الصيغة من السكنات سواء من ناحية تمويل الإنجاز أو من ناحية الإعانات المقدمة في إطار هذه الصيغة.

تهدف الإعانة المقدمة من خلال هذه الصيغة للمساهمة في استقرار السكان في الأرياف، هذه الإعانات عرفت زيادات معتبرة من أقل من 100.000 دج إلى 500.000 دج، كما تخص هذه الإعانات أيضا بناء سكن جديد، أو إنجاز أعمال التهيئة، التوسعة، أو تحسين المسكن الحالي.<sup>1</sup>

وفضلت وزارة السكن إضفاء نوع من الشفافية في الإستفادة من مساعدة الدولة لبناء سكن ريفي، مع تحديد شروط واضحة يجب أن تتوفر في المستفيد كما ألزمته ببنود واضحة تضمنها دفتر الشروط، وأي إخلال بأحد بنوده من شأنه أن يحرم صاحبه من مساعدة الدولة ويسقط حقه نهائيا في ذلك.

وحسب القرار الوزاري الذي يدخل في سياق مراجعة الأحكام التشريعية والنصوص القانونية التي تحكم قطاع السكن، فقد راجعت هذه الأخيرة كفاءات منح هذه المساعدة من حيث تماشيها مع وتيرة أشغال البناء إذ يتم تحرير أو صرف المساعدة على حصتين، الحصة الأولى منها تمثل 60 %، تمنح في شكل تسبيق عند تقديم رخصة البناء وذلك بناء على طلب مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن أو المجلس الشعبي البلدي، وتخصص الحصة الأولى لإنجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى.

أما 40% المتبقية من قيمة المساعدة فتمنح للمستفيد عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى أو جزء منها وذلك على نقيض ما كان معمولا به في السابق، أين كانت الدفعة الأولى من المساعدة عند 40 % والثانية عند نسبة 60%.<sup>2</sup>

وفي حال إستعان المستفيد بمتعامل أو مؤسسة أشغال لإنجاز مشروعه فإنه يمكن للصندوق الوطني للسكن أن يدفع حصص المساعدة المباشرة مباشرة لفائدة المتعامل،

<sup>1</sup> علمي حمزة، مرجع سابق، ص 29.

<sup>2</sup> سميرة بلعمري، هذه الشروط الجديدة للاستفادة من اعانة السكن الريفي، بوابة الشروق، بتاريخ 2014/09/19.

وحينها يتم دفع حصص المساعدة حسب حالة تقدم الأشغال على أساس أن وكالة إستلام المساعدة يعدها المستفيد لفائدة المتعامل وكذا طلبات الدفع لفائدته.

من جهته يتولى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا عن طريق المداولة على أساس عدد المساعدات التي بلغته من الولاية، إعداد قائمة طالبي المساعدة المباشرة للمستوفين لشروط الحصول على هذه المساعدة في أجل لا يتعدى 20 يوما بدل 23 يوما، إبتداء من تاريخ تبليغ برنامج المساعدة على أن يتم إيداع قائمة طالبي المساعدة المباشرة المقبولين من طرف المجلس الشعبي البلدي مرفقة بالملفات الموافقة لها في أجل 8 أيام الموالية لدى مديرية السكن بالولاية التي تتولى عرضها للمراقبة على مستوى البطاقية لدى مصالح وزارة السكن.<sup>1</sup>

وفي إطار التنمية الفلاحية ومن أجل تدعيم سياسة السكن الريفي، ثم الإعتماد على صيغة جديدة إنطلق في تجسيدها على أرض الواقع، تم ثلث في منح قروض سكنية لتمويل السكن الريفي بنسبة 50 % لفائدة الراغبين في بناء سكن ريفي على أن يتم تسديدها خلال 15 سنة، دون أن يقدم المستفيد أي ضمانات أو رهون في حين على المستفيد أن يدفع تأمينا على القرض لدى وكالات التأمين كشرط أساسي ليقبض القرض. هذه المساعدات والتسهيلات ولدت رغبة جامحة لدى سكان الأرياف بمغادرة الأوساط الحضرية، حيث تهدف الجهات المعنية لتحقيق أهدافها المرجوة والمتمثلة في تثبيت السكان ودعم تنمية الفضاءات الريفية.

كما بادر أغلب ولاية الجمهورية بإعطاء تعليمات لرؤساء البلديات، تخولهم صلاحية التصرف في إستصدار مقررات إستفادة من قطع أرضية لسكان الأرياف بإقليم البلدية التي يقطن بها المعني من خلال تخصيص قطع أرضية يتم فيها بناء هذه التجمعات السكانية، وذلك في حال ثبت عدم قدرتهم على بناء السكن الريفي، أو عدم توفرهم على أوعية عقارية لإنجاز هذه السكنات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> سميرة بلعمري، مرجع سابق.

<sup>2</sup> بن طيبة صنية، "السكن الريفي، العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية"، مجلة النبران للدراسات القانونية، المجلد الثاني، العدد الثاني، مارس 2017 ص 83.

### المبحث الثاني: صيغتي السكن الترقوي والسكن الذاتي:

في منتصف التسعينات أعادت الدولة النظر في السياسة المنتهجة التي كانت تجعل الدولة تتدخل كلياً في ميدان بناء السكن، وكانت المتعامل الوحيد المحتكر للعرض العمومي إحتكاراً شبه كلياً، ومن ثم إدخال رؤية جديدة تتلخص في إحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمحتكر فظهرت إلى الوجود في السنوات الأخيرة صيغ جديدة لعرض السكنات مفتوحة للمنافسة الحرة، وتتلاءم مع الوضعيات المختلفة لكل طالب على السكن. فتم استحداث صيغة السكن الترقوي تعرضنا الى مفهومها وشروطها وكيفيات تمويلها في مطلب أول، وصيغة السكن الذاتي بشروطها وآليات تمويلها في مطلب ثاني.

### المطلب الأول: السكن الترقوي

تعتبر السكنات الترقوية ذات مواصفات تقنية و إقتصادية عالية وذات أسعار عالية لذلك فهي موجهة لفئات المجتمع ذات الدخل المرتفع، أي إلى الأشخاص الذين لهم القدرة على الدفع، بغض النظر على الدخل الشهري أو تملك الشخص لمسكن من عدمه فالشرط الوحيد هو القدرة على الدفع، تتجز من طرف متعهدين عقاريين عموميين بلبلدية، مؤسسة السكن العائلي، ظهرت هذه الصيغة منذ الثمانينات<sup>1</sup> غير أنه أثبت فشلها من سنة 1997 لقلة الطلب عليها وارتفاع تكاليفها وأسعارها، وبقيت هذه الصيغة معلقة في تلك الفترة رغم الإصلاحات.

### الفرع الأول: التعريف بالصيغة

ويقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية للبيع والإيجار، باستعمال وسائل مبنية على أساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بانجاز

<sup>1</sup> قانون رقم 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986 يتضمن الاطار القانوني للسكنات الترقوية.

السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية.

وفي بداية الأمر كان هذا النوع من السكنات الذي اعتبر "ترقوي" يسمى "الترقية الخاصة الفردية" أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة، وفي سنة 1986 تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقية، عن طريق القانون رقم 07/86 الصادر في 04 مارس 1986، وهنا يقوم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بتمويل مشاريع هذا الصنف من مدخرات زبائنه ولفائدتهم إلا أن حصة هذه الصيغة قليلة جدا لأنها مكلفة وموجهة لذوي الدخل المحترم.

وبعد التغييرات الإقتصادية والإجتماعية التي عرفت الجزائر في مجال النشاط العقاري ثم تحديد الإطار القانوني رقم 03/93 في 03/03/1993، جاء بالسكن الترقوي حيث يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو للإيجار والتي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري، وتكون هذه السكنات موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص ، وبذلك يلعب المرقي دور الوسيط الإقتصادي والقانوني الذي تمنح له الدولة إمتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80% من قيمة المشروع في بعض الحالات ، وهذا كله بهدف تطوير وتحسين السكن الترقوي وبقي تمويل هذه الصيغة كذلك من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

والهدف الأساسي الذي جاء به هذا المرسوم هو تصحيح النقائص التي جاء بها

قانون 1986.

### الفرع الثاني: شروط الحصول على السكن الترقوي

فصلت الحكومة بصفة نهائية في شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي وحرمت بيعه بعد أن وضعت في خانة غير قابل للبيع أو التنازل مردها في ذلك أن سعر الشقة ضمن هذه الصيغة السكنية مدعوم بلعانات الدولة التي تحق الإستفادة منها لكل مواطن يفوق دخله الشهري وحده أو رفقة زوجه 7 ملايين سنتيم ويقل أو يساوي 21 مليوناً وستمائة ألف سنتيم.

إنترعت وزارة السكن م جددا في سياق التصحيح التشريعي الذي باشرته، موافقة الحكومة على المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، إذ حدد النص التشريعي بوضوح مصطلح السكن الترقوي وهو حسب النص مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين يفوق دخلهم ست مرات ويقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون المقدر، ولم يسبق لصاحب الطلب شرائه، ضمن أي صيغة من صيغ الإعانة الحكومية. وأدرجت الحكومة ضمن شروط الأهلية ضرورة أن لا يملك صاحب الطلب أو زوجه ملكية تامة أو عقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء، وفي حال توفرت مجموعة الشروط هذه يتم تقديم طلب شراء سكن ترقوي عمومي على مطبوع نموذجي لدى المرقي العقاري المعين، ويتم تسليم مقرر منح السكن للطالبيين المؤهلين الذين تم إعتمادهم وتعالج في مرحلة ثانية طلبات شراء سكن ترقوي عمومي، حسب الشروط والكيفيات التي يتم تحديدها بموجب قرار يصدر من الوزير المكلف بالسكن، ويحرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد، ويخضع السكن موضوع البيع لقواعد عدم قابلية التنازل.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: تمويل السكن الترقوي

يتميز نظام تمويل السكنات الترقوية في الجزائر بوجود سياسة غير واضحة المعالم، وينمط من التمويل ذو طابع إداري بحت ويبحث عن تمويل من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إلى غاية 1999، وهذا ما يفسر النسبة الكبيرة من الطلب على القروض السكنية غير ملبأة، حيث أن نشاط الصندوق كان يغطي أقل من 5% من مجموع الطلب المعبر عنه من طرف المواطنين.

إن طول مدة إنجاز المشروع يتطلب تمويلا طويلا للأجل إبتداء من إجراء الدراسات الأولية، إقتناء الأرضية، الدراسة الطبوغرافية، تحليل التربة لدى المخابر، الدراسات المعمارية والتقنية، مراقبة التنفيذ للبناء، مصاريف رخصة البناء والتعمير، مصاريف توثيق العقود الخاصة بالبناء على التصاميم.

<sup>1</sup><http://www.echouroukonline.com> le 24/05/2020 à 18 :38.

هذه هي المرحلة الأولية للمشروع والتي يقيّمها الخبراء بـ 20% من تكلفة المشروع، ثم تليها المرحلة الثانية وهي الإنجاز وما يتطلبه من أموال ضخمة وتمثل 80% من تكلفة المشروع.

لذا يجب توفير تمويل خاص بالعرض وهو تمويل السكنات الترقية من شراء الأرضية إلى غاية إتمام المشروع وهو تمويل قصير الأجل غالبا لأن مدة إنجاز المشروع هي سنتين على الأكثر ولكن في الواقع غالبا ما تكون أكثر من ذلك مما يترتب عنها مشاكل عدم التسديد.<sup>1</sup>

أما تمويل الطلب فيكون بتقديم قروض للمستثمرين وهو تمويل طويل أو متوسط الأجل في حدود 15 سنة وقد يصل إلى 25 سنة، وهذا يستوجب من المستفيد أن يكون له موارد دائمة على مدى الحياة وهنا تظهر الحاجة الماسة لمؤسسة مالية أو مؤسسات مختصة في تمويل البناء بصفة عامة والسكن بصفة خاصة.

وصرحت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد كفاءات شراء السكن الترقوي العمومي أن هذا النوع من السكنات يستفيد بدوره من إعانة الدولة وبالرجوع إلى نص المادة من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 نجد أنها توضح طبيعة الإعانة الممنوحة من قبل الدولة فيما يخص هذه الصيغة والتي تشمل ثلاث مسائل:

تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض، حيث نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 389/13 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 الذي يحدد مستويات وكفاءات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا ، على أنه يحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بـ 6 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل 12 مرة من الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها بنسبة فائدة قدرها 3% في السنة.

<sup>1</sup> خيرات أحمد، مرجع سابق، ص 68.

تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة.

تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية ، وبالتالي فإن السكن الترقوي العمومي يستفيد فقط من إعانات غير مباشرة على عكس صيغ السكنات الأخرى، فهذه الصيغة تخرج عن نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المعدل والمتمم المتعلق بالمساعدة الممنوحة من قبل الدولة للمستفيدين من الطبقة المتوسطة، بإعتبار أن السكن الترقوي العمومي موجه لفئة المجتمع المسيورة نوعا ما.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: السكن الذاتي.

بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والإقتصادية، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن، أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية إلى بناء و إنجاز سكنات فردية دون الإعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية، ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى الإقتراض من البنوك.

### الفرع الأول: تعريف بالصيغة.

رغبة في توفير خيارات سكنية متنوعة للمستفيدين المستحقين ، أضاف برنامج سكني من وزارة الإسكان خيار البناء الذاتي لتسريع تمكين المواطنين المستحقين الذين يملكون أراضي سكنية من تملك المسكن المناسب من خلال دعمه بالحصول على قرض عقاري مدعوم الأرباح وإعطائه الحرية في بناء وحدته (بناء على الشروط والأحكام وآلية العمل) بشرط عدم الحصول على دعم سكني سابق من وزارة الإسكان.

تتميز هذه السكنات بمستوى عالي من الرفاهية مقارنة بالمساكن الاجتماعية حيث يتم تمويل السكن وفق هذه الصيغة من الأموال الخاصة أو عن طريق اللجوء إلى الجهاز المصرفي ممثلا في البنوك التجارية وتشرف السلطات العمومية على هذا النوع من

<sup>1</sup> حسيبة زغلامي، الاطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، ص 141/140.

السكنات عند إصدار رخص البناء قبل عملية الإنجاز، ورخص المطابقة بعدها ، ويأتي هذا الدور لتنظيم العمران و إحترام مقاييس البناء ومخططات التهيئة العمرانية، كما تجدر الإشارة إلى أن هذه الصيغة لم يتم التحكم فيها أحيانا بسبب إقدام المواطنين على البناء دون استخراج رخص البناء وشهادة المطابقة وخاصة في فترة التسعينات.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: شروطه

من شروط السكن الذاتي مايلي:

- يجب أن يكون المواطن المستحق يمتلك أرض سكنية.
- رخصة بناء سارية المفعول.
- القدرة الشرائية للمواطن المستحق بناء على الشروط والأحكام وآلية العمل.
- يشترط عدم الحصول على دعم سكني سابق من وزارة الاسكان.
- وجاء إستحداث صيغة البناء الذاتي عن طريق تجزئة الأراضي بهدف تخفيف الضغط على وسائل الإنجاز من خلال تكفل المواطن بمفرده بعملية البناء بعد الاستفادة من قطعة أرض ومساعدة مالية من الدولة لكن مع إحترام المخطط العمراني.
- وتشمل عملية تجزئة الأراضي في مرحلة أولى ولايات الجنوب والهضاب العليا على أن تمتد لاحقا إلى ولايات الشمال.
- وينتظر من صيغة البناء الذاتي للسكنات فوق أراضي التجزئة التسريع من عملية القضاء على أزمة السكن وسد العجز في هذا المجال في غضون عام 2019، وتسعى وزارة السكن من خلال أراضي التجزئة إلى إنشاء أحياء مندمجة تشكل نواة لمدن المستقبل يتشارك في بنائها الدولة والمواطنون.

ويتعين لهذا الغرض القيام بدراسات معمقة قصد الإعتناء بالجانب الهندسي في عمليات التجزئة بحيث تكون الأراضي الموزعة قاعدة لإحتضان أحياء متكاملة يسهل فيها تدخل السلطات العمومية لإنجاز المرافق العمومية الضرورية كالمدارس والمراكز الصحية وغيرها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> خيرات أحمد، مرجع سابق ص 48.

<sup>2</sup> وكالة الأنباء الجزائرية، بناء ذاتي تسليم أكثر من 141 ألف أرض تجزئة في الجنوب و الهضاب العليا، السبت 23 ماي 2020.

وترغب السلطات العمومية في التركيز على صيغة البناء الذاتي من خلال مراعاة كل ما ينجز في هذا الجانب وتكثيف الرقابة في الحالات التي يتم فيها البناء دون رخصة، أو في حالة عدم مطابقة البناء للرخص، وحسب بيانات نشرتها وزارة السكن أن أكثر من ألفي بناية يتم إنجازها سنويا دون إحترام قواعد البناء والتعمير، ودون الحصول على رخص مطابقة، وهو ما جعل الحكومة تسارع إلى إستصدار قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حيث يمنح لأصحاب البناء مهلة خمس سنوات لإنهاء الأشغال كما يتضمن إجراءات جزائية ضد الذين لا يمثلون لأحكام هذا القانون تصل إلى سجن سنتين ودفع غرامات مالية تصل إلى مليون دينار جزائري.

كما تعتمد السلطات العمومية مراجعة المخططات التوجيهية للعمران والتي تهدف إلى البحث وتجديد العقار القابل للتعمير على المدى البعيد من خلال وضع برامج على أساس حاجيات و إمكانيات الوعاء العقاري القابل للتهيئة، بعدما لوحظ نقائص في المخططات الأولية السارية المفعول والتي تجاوزتها الأوضاع، حيث سيكون التشخيص الدقيق قاعدة لكل إنجاز مستقبلي، مع الأخذ بعين الإعتبار إعادة تقيم العقار داخل الأنسجة الحضرية وتوسيعها المتجانس بشكل يتم التحكم فيه أكثر، ووضع حد للتشوه العمراني الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية.<sup>1</sup>

وبالتالي فإن صيغة السكن الذاتي تواجه المعوقات التالية:

- \* عدم تنفيذ الإدارة لقوانين التهيئة والتعمير.
- \* غياب نظام خاص بتعويض المتضررين من الأنشطة العمرانية.
- \* عدم إمتلاك الراغبين في هذه الصيغة لسندات الملكية المطلوبة عند طلب رخصة البناء.

\*التأثير على البيئة، هذا الرهان الذي يجب أن ي وخذ بعين الإعتبار أثناء تطبيق قانون العمران.

\* غياب دور شرطة العمران والأعوان المكلفون برقابة البناءات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبد الحميد ديلمي، دراسة في العمران، السكن و الاسكان، دار الهدى للنشر و التوزيع الجزائر، 2007، ص 195.

<sup>2</sup> خيريات أحمد، مرجع سابق، ص 49.

الفرع الثالث: الإجراءات المتبعة للإستفادة من الدعم المالي.

بعد إيداع الملف تأتي مرحلة التحقيق ميدانيا عن طريق كشف خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الملف بحضور لجنة تتكون من الوالي وهو رئيس اللجنة أو من ينوبه، مدير السكن والتجهيزات العمومية DLEP، مدير البناء والتعمير، مدير المصالح الفلاحية، ملاحظ متخصص في المناطق الريفية، مدير الصندوق الوطني للسكن ويستطيع الرئيس أن يطلب هذه اللجنة لعقد إجتماع من أجل إتخاذ القرار ، وفي حالة تطابق مع شروط الإستفادة يصدر قرار الموافقة يوقع عليه من قبل الوالي ، أما في حالة عدم الموافقة يبلغ المعني بذلك.

يتم تحديد مكان المشروع والهدف منه وقيمة مبلغ الدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن الذي يبلغ المسؤولين الجهويين عن ملفات مساعدة من أجل تسجيله ضمن ملف المستفيد، وبعد موافقة الصندوق يتم إعداد دفتر الشروط الذي يبين حقوق وواجبات المستفيد ويتم التوقيع عليها من قبل المستفيد وبذلك يحرر مبلغ الدعم المالي ويصب إما لحساب المستفيد مباشرة إذا كان السكن فردي ، وبحول لحساب المرقى العقاري العقاري حسب تقدم نسبة الأشغال.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> مسكر سهام، "دعم انعاش السكن الترقوي و تحفيز المرقى العقاري للاستثمار في قطاع السكن"، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و النسبية، العدد السابع.

### المبحث الثالث: صيغتي السكن المدعم أو التساهمي والبيع بالإيجار

أدى ظهور الصيغ السكنية تباعا إلى العجز في التمويل لهذه السكنات. فتم في منتصف التسعينات تشكيل لجنة وزارية مشتركة للنظر في هذا العجز الذي لم تستطع الصيغ السابقة إمتصاصه نظرا لمحدوديتها، مما أدى إلى تعديل هذه الصيغواستحداث صيغة جديدة سميت بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي.

كما أن فكرة عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري لم تأت من العدم، وإنما نجد أن لها جذور تاريخية في نصوص قانونية سابقة والدليل على ذلك ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 82/73 المؤرخ في 05 جوان 1973 المتضمن بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البناءات الجماعية والمجموعات السكنية، الذي حملت نصوصه تقريبا نفس الشروط والاجراءات الخاصة بعقد البيع بالإيجار واصطلح على التصرف القانوني الذي يتم بموجبه اكتساب السكنات موضوع هذا المرسوم بالإيجار المملك.<sup>1</sup>

هتطرقتنا في هذا المبحث الى كل صيغة على حدى في مطلب خاص

### المطلب الأول: السكن المدعم أو التساهمي

على غرار المبادئ المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري. تشجع الدولة نشاطات الترقية العقارية المبادر بها من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين في شكل أعمال تجارية، بهذه الصفة تم إعداد وتحسين تدريجيا صيغة السكن الترقوي (المدعم) بصفة تسلسلية منذ تطبيقها سنة 1994.

### الفرع الأول: تعريف بالصيغة

<sup>1</sup> زنوس طاووس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2010/2011، ص 2.

يمثل السكن الإجتماعي التساهمي في الحقيقة سكن ترقوي مدعم يخضع لإغراء هيئات عن طريق المرقبين العقاريين والمتعاملين العموميين أو الخواص الذين ب إمكانهم إثارة طلب محتمل مسيور من بين الأسر المدعوة بالأسر ذات الدخل المتوسط وهذا على أساس المزايا المالية والجبئية التي تمنحها الدولة.<sup>1</sup>

تعود هذه الصيغة في الأصل إلى إنجاز نواة سكنية لمساحة أرضية صغيرة للأسر المتوسطة الدخل التي تتحمل تكاليف إتمام أشغال البناء، إلى جانب الحصول على إعانة مالية تقدمها الجماعات المحلية عرفت العملية بالسكن التطوري الذي ظهر سنة 1995.<sup>2</sup>

و السكن ترقوي ذو طابع إجتماعي موجه للتمليك، مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون مساعدة، تتراوح مساحته السكنية بين 50 إلى 100 م<sup>2</sup> (بمعدل 70 م<sup>2</sup>) ويتكون من غرفتين فأكثر لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار الأرضي وأشغال التهيئة . يتم إنجازه في شكل بر زامج سكن جماعي، نصف جماعي، فردي، ويقتصر الإنجاز في حدود الجدران والسقف مع إستكمال كل المظاهر الخارجية للبنية في النمط النصف جماعي والفردي.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: شروطه وخصائصه

من شروطه:

- عدم الإستفادة من إعانة الدولة للسكن.
- عدم إمتلاك مسكن.
- عدم إمتلاك أرض صالحة للبناء.
- عدم إستئجار مسكن عمومي إيجاري، إلا في حالة إعادته إلى المؤجر.

<sup>1</sup> موقع وزارة السكن و العمران و المدينة بتاريخ 2020/05/26 mhuv.gou.dz

<sup>2</sup> عايدة جغار، استراتيجية السكن التطوري نماذج عن تفاعلات اجتماعية و مجالية للعملية بولاية قسنطينة حالة ما

بنينا، مفترق الطرق الأربعة، عين اسمادة، سبتمبر 2003، ص 60.

<sup>3</sup> تعليمة رقم 1999/278 الصادرة في 07 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتمليك.

-الدخل الأسري يساوي أو أقل ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.<sup>1</sup>

من خصائص هذه الصيغة:

أنها تجمع بين خصائص السكن الترقوي وخصائص السكن الإجتماعي في نفس الوقت، تتميز بخصائص السكن الترقوي من جهة لأنها تتجز من قبل المرقيين ولحسابهم الخاص أو لحساب هيئة عمومية حسب أنماط مختلفة طبقا لقواعد التعمير والبناء ، من جهة أخرى تتميز هذه الصيغة بخصائص السكن الإجتماعي لأن هذه الصيغة تستفيد من دعم الدولة في شكل إعانات مباشرة وغير مباشرة.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: تمويل السكن التساهمي

سميت هذه الصيغة السكنية بهذا الإسم لأن كل الأطراف تساهم في تمويل هذا النوع من السكن، فالمواطن من جهته يساهم في التمويل من خلال منح الدفعة الأولى المقدرة ب 10% من قيمة السكن على الأقل، والدولة من جهتها تساهم في تمويل هذه الصيغة من خلال الإعانة التي تقدمها لكل مستفيد والمقدرة ب 700.000 دج، والفارق بين ما ساهم به كل من المواطن والدولة وبين قيمة المسكن يساهم به البنك على شكل قرض يمنح للمستفيد يسدده خلال مدة معينة.

الإعانة المقدمة من قبل الدولة تتفرع إلى فرعين:

#### 1. الإعانة المباشرة:

يتعلق الأمر بإعانة مالية غير قابلة للتسديد تدعى ( إعانة للحصول على ملكية) مؤسسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 83/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL في مجال الدعم المالي للأسر. يحدد مستوى الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL حسب دخل المستفيد مضاف إليه دخل زوجه<sup>3</sup> كما يلي:

\*الدخل > 2.5 أجر وطني أدنى مضمون يكون مبلغ الاعانة 500.000 دج.

<sup>1</sup> موقع CNL الصندوق الوطني للسكن 02: 18 à 26/05/2020 cnl.gou.dz .

<sup>2</sup> العلمي حمزة، مرجع سابق، ص 22.

<sup>3</sup> العلمي حمزة، مرجع سابق، ص 21.

\*2.5 > الدخل > 4 أجر وطني أدنى مضمون يكون مبلغ الإعانة 450.000 دج.

\*4 > الدخل > 5 أجر وطني أدنى مضمون يكون مبلغ الإعانة 400.000 دج.<sup>1</sup>

حدد الأجر الوطني المضمون حينها ب 12000 دج في الشهر.

وقد أكد وزير السكن والتعمير قرار الدولة مراجعة تسقف الإعانة المقدمة للمستفيدين

من السكنات في الجزائر خاصة صيغة السكن الإجتماعي التساهمي، وهكذا فإن الإعانة

المقدمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن والتي كانت 500.000 دج في السابق، قد

تمت مراجعتها لتبلغ 700.000 دج.<sup>2</sup>

## 2. إعانة غير مباشرة:

تمنح الدولة مزايا أخرى في شكل اعانات غير مباشرة لصالح ال مكتتبيين لسكن من

هذه الصيغة ويتعلق الأمر ب

تخفيض ب 80% من قيمة أراضي الدولة التي تعد لازمة لإنجاز برامج

سكن إجتماعي تساهمي ( قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 أفريل 2003).

إعفاء من الضريبة على الدخل الاجمالي IRG وعلى أرباح الشركات IBS

المطبقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط

التنظيمية من حيث كلفة البيع ومساحة السكن (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 08 أفريل

2006).

إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل ورسم الشهر.

شروط الإستفادة من الإعانة المالية "الأهلية": إن الإعانات المالية التي تمنحها الدولة

مخصصة للأسر ذات الدخل الشهري الذي لا يتجاوز ستة مرات الأجر الوطني القاعدي

المضمون، أي الأسر ذات الدخل المتوسط التي ليست ب إمكانها الإستفادة من سكنات

إجتماعية إيجارية بسبب دخلها المتوسط والذي لا يسمح لها في نفس الوقت بتجنيد المبالغ

<sup>1</sup>وزارة السكن والعمران، مرجع سابق.

<sup>2</sup> و زارة السكن والعمران 2008 " أرقام مشجعة" التقرير المرحلي لسياسة قطاع السكن والعمران في مجلة السكن، العدد

02، نوفمبر 2008، ص 72.

اللازمة لتغطية نفقات الحياة على سكن ترقوي ذو طابع تجاري بما في ذلك من خلال القرض البنكي.<sup>1</sup>

وحددت في طالبي الإعانة المالية شروطا للإستفادة تتمثل في عدم الإستفادة من مسكن من الحظيرة العمومية الإيجارية ماعدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه، وعدم حياة أي محل ذي استعمال سكني حياة تامة، كما لا يمكن أن تمنح المساعدات المالية عندما تتجاوز تكلفة إنجاز السكن أو اقتنائه أربع مرات مبلغ المساعدة.<sup>2</sup>

تعتبر صيغة السكن التساهمي الصيغة الوحيدة التي أعادت الدولة النظر فيها لعدة مرات بما يتماشى ومتطلبات الأفراد، على الرغم من كونها صيغة سكنية حضرية تراعي قدرة المواطن بسبب عدم ارتفاع تكلفة السكن التساهمي من جهة وحصول المستفيد على إعانة مالية من جهة أخرى.<sup>3</sup>

فتم سنة 2010 إستحداث صيغة جديدة سميت بالسكن الترقوي المدعم من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية LSP، وقد عرف الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من المجتمع. السكن الترقوي المدعم موجه فقط لذوي الدخل المتوسط وتتم الإستفادة من هذا النوع من السكنات، يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة، ويوجه لمقدمي الطلبات الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة.

هو عبارة عن تركيب مالي مكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة، ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي العقاري، هذا النوع الجديد من السكنات رافقته العديد من التدابير الجديدة والتي تتمثل في نسبة الفائدة المنخفضة للقروض العقارية التي تتراوح بين 1 و 3% بالإضافة للإعانة المباشرة للدولة والصندوق الوطني للسكن المحددة بمبلغ 700.000 دج أو 400.000 دج حسب دخل صاحب الطلب.

<sup>1</sup> موقع وزارة السكن و العمران بتاريخ 2020/05/26 . <http://www.mhu.gou.dz.logements.asp>

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، بموجب المرسوم التنفيذي الصادر في 05 أكتوبر 2008.

<sup>3</sup> خيريات أحمد، مرجع سابق، ص 99.

### المطلب الثاني: صيغة البيع بالإيجار

إن فكرة عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري لم تأت من العدم، وإنما نجد أن لها جذور تاريخية في نصوص قانونية سابقة والدليل على ذلك ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 82/73 المؤرخ في 05 جوان 1973 المتضمن بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، الذي حملت نصوصه تقريبا نفس الشروط والإجراءات الخاصة بعقد البيع بالإيجار ، وإصطلح على التصرف القانوني الذي يتم بموجبه إكتساب السكنات موضوع هذا المرسوم بالإيجار المملك.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: تعريف بالصيغة

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 105/01<sup>2</sup> المعدل والمتمم التي تنص على ما يلي " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب" وما يعقب على هذا النص أنه لا يعرف البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرف قانوني ينتج آثار قانونية إنما هو عرض للبيع بالإيجار كصيغة عقدية لواقعة مادية، هذا ما يدفعنا إلى البحث عن التعريفات الفقهية لهذا العقد.

التعريف الأول: البيع الإيجاري يتم في صورة إتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجار ليخفيان فيه عقد البيع ويظهر من خلاله العقد على أنه عقد ايجاري، يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر وعند إنتهاء المشتري (المستأجر) من سداد الأقساط يمتلك المال تلقائيا وبأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> زنوس طاووس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2010/2011، ص 2.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المبخرة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، ج ر عدد 25 الصادر في 2001/04/29.

<sup>3</sup> حميل نواره، عقد البيع بالإيجار، جامعة تيزي وزو العدد 5 سنة 2007.

التعريف الثاني: يعرف البيع بالإيجار بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: خصائصها وشروطها

#### خصائص البيع بالإيجار:

لم تكن التعاريف السابقة دقيقة لكننا سنحاول استخلاص خصائص هذا العقد من خلالها وهي:

- 1) عقد ملزم لجانبيين: يلتزم فيه المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر ويمكنه من الإنتفاع بها إنتفاعا هادئا دون أن يتعرض له أو يتعرض له غيره وتمكينه من سكنها. كما يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار المحدد في العقد وفق الأقساط الدورية المنتق عليها.
- 2) عقد يرد على عقار: محل هذا العقد هو بيع بالإيجار لشقة ذات إستعمال سكني وذلك بصريح المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 التي تنص على ما يلي: "تطبيق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا"
- 3) عقد شكلي: من البديهي أن يكون هذا العقد شكلي كونه يرد على عقار وذلك بنص المادة 12 من الأمر 91/70<sup>2</sup> التي تنص على ما يلي "... زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها لشكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو

<sup>1</sup> حمزي ابراهيم، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع قانون الاعمال، جامعة تيزي وزو، سنة 2001 ص 26، 27.

<sup>2</sup> الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

حقوق عقارية... تجب تحت طائلة البطلان أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق".

كما جاء التأكيد على ذلك بنحو خاص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 التي تنص على ما يلي: "يحرر عقد البيع بالإيجار ..... لدى مكتب الموثق...".

4) هو عقد من عقود التصرف: يظهر جليا من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 أن هذا العقد بعيد عن عقد الإرادة البسيطة إنما يدخل في عقود التصرف وذلك نظرا للأمر الطويل الذي يسري خلاله هذا الإيجار قبل أن ينقلب بيعا.

5) هو عقد من العقود المركبة: تعرف العقود المركبة على أنها مزيج من عقود متعددة اختلطت جميعا فأصبحت عقدا واحدا وهو الأمر بالنسبة لعقد البيع الإيجاري الذي هو مزيج بين عمليتي البيع والإيجار.<sup>1</sup>

#### شروط الإستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار

نص المشروع الجزائري في المادة 6 من المرسوم 105/01 على أنه "يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لم يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا إستعمال سكني ملكية كاملة ولم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا يتجاوز مستوى مداخيله خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ولا تتاح الإستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص".

ونص المشرع الجزائري في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 04/340 المؤرخ في 2004/11/02 والمعدل للمرسوم التنفيذي 01/105 السالف الذكر على أنه "يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز سنه 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن".

يتبين من هاتين المادتين أن الشخص لا يمكنه الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار إلا إذا توافرت مجموعة من الشروط نجلها كما يلي:

\* ألا يكون الشخص مالكا لعقار ذي إستعمال سكني أو سبق له تملكه.

\* ألا يكون الشخص قد إستفاد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه.

<sup>1</sup><http://nevues.univ-ourgla.dz> le 27/05/2020.

\*ألا يتجاوز مستوى مداخل الشخص خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

\*ألا يكون قد سبق له الإستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار.

\*ألا يتجاوز سن المترشح 70 سنة عند حلول تاريخ الوفاء بآخر قسط.

\*يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن.

\*يتعين عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتحيين في حدود المدة المتفق عليها بين طرفي العقد.

### الفرع الثالث: تمويل البيع بالإيجار

نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 على أن هذه المساكن منجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، حيث أن الدولة والجماعات المحلية ساهمت بشكل كبير في تمويل إنجاز هذه السكنات خاصة في إطار برنامج 2001، كما تدخل الصندوق الوطني للسكن في إطار برنامج 2002.<sup>1</sup>

تقوم على إنجاز المحلات السكنية في إطار صيغة البيع بالإيجار الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 184/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره.<sup>2</sup> حيث تعتبر هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي.

بالرغم من أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تتولى عملية إنجاز سكنات محل عقد البيع بالإيجار ودراسة متابعة أشغال الإنجاز. وكذا تلقي طلبات الإستفادة ودراستها وإبرام العقود مع المستفيدين والتكفل بشؤون الملكية المشتركة إلا أنها لا تعتبر

<sup>1</sup> طاووس زنوس، مرجع سابق، ص 60.

<sup>2</sup> جريدة رسمية عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991.

مالكة لهذه السكنات بل مسيرة فقط أو صاحبة المشروع ب إعتبار أن التمويل يقع على عاتق الدولة أو الجماعات المحلية.<sup>1</sup>

حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 328/15 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015<sup>2</sup>، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01، الشروط المتعلقة بطريقة تسديد ثمن المسكن، حيث نصت على تعديل المادة 7 منه كما يلي "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:

10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.

5% من ثمن المسكن عند الإنطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن.

5% من ثمن المسكن عند التخصيص.

5% من ثمن المسكن عند إستلام المستفيد للمسكن.

بعد دفع الدفعة الأولى من ثمن المسكن يتم تسديد الباقي في شكل أقساط شهرية لها أجل ثابت، تحسب قيمتها على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتحيين، مما يعني أنه على الرغم من دفع المبلغ المتبقي من الثمن الكلي للمسكن يستمر المستفيد بدفع قيمة هذه الإضافة ما دام أن تسيير وتحيين المساكن عمل مستمر لا يتوقف عند إنتقال ملكية هذه المساكن إلى المستفيدين.

ويمكن للمستفيد أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من الثمن الكلي للمسكن، قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته بمجرد تشريع الدفعة الأولى.

<sup>1</sup> طاووس زنوس، مرجع سابق، ص 61/60.

<sup>2</sup> جريدة رسمية عدد 68 صادر بتاريخ 27 ديسمبر 2015.

### خلاصة الفصل الثالث

لازالت الدولة الجزائرية تعاني من خلل في رسم سياستها السكنية بما يتماشى والطلب على السكن، فمع العديد من السياسات السكنية، تم الإعتماد منذ الإستقلال على صيغ سكنية كسياسة من السياسات كحل للأزمة والحد من تفاقمها، وحتى هذه الصيغ أعيد النظر فيها وفي مدى نجاعتها في منتصف التسعينات، حيث أن الدولة كانت المتعامل الوحيد المحتكر لقطاع السكن إحتكار شبه كامل، ومن ثم تم إدخال رؤية جديدة تتمثل في إحلال فكرة الدولة محل الدولة المتعامل والمحتكر، فظهرت إلى الوجود صيغ كثيرة تتلاءم مع مختلف الفئات لطالبي السكن.

هذه المحاولات وغيرها لم تواكب التطور المتزايد لأزمة السكن، ولا زالت تداعيات أزمة السكن في تزايد، فحتى استحداث هذه الصيغ لم يخفف منها.

خاتمة

حاولت الجزائر قدر الامكان التدخل من أجل احقاق حق السكن، وأولت أهمية بالغة لقطاع السكن. إلا أن هذا القطاع لم يحظ بالحظ الأوفر مقارنة بباقي القطاعات، فعلى الرغم من الاصلاحات التي قامت بها الجزائر من أجل انعاش قطاع السكن من خلال الاعتماد على آليات مختلفة لتمويل المشاريع السكنية واعتماد مؤسساتها من شأنها مد يد العون في مجال التمويل العقاري السكني كما عدت ونوعت في الصيغ السكنية كل ذلك لانعاش قطاع السكن ودعم المواطن المتوسط وضعيف الدخل وتمكينه من السكن. هذه الصيغ تعددت أنواعها وشروط الاستفادة منها إلا أن هناك شروط مشتركة بالنسبة لجميع الصيغ، فقطاع السكن وتوفير السكن استحوذ على تفكير الدولة والمواطن على حد سواء، فالأزمة كل يوم في تفاقم والدولة كل يوم في محاولات لحل هذه الأزمة والمواطن كل يوم تضيق به أكثر من اليوم الذي قبله خصوصا بالنظر إلى القدرة الشرائية، مستوى دخل الفرد، تزايد أسعار المواد الأولية الأساسية الغذائية وغيرها من المواد، الشيء الذي جعل المواطن يوفر لقمة العيش ويتحسر على عدم قدرته على توفير ما يحفظ مكانته وكرامته من مسكن يأويه ويحميه هو وعائلته، الأمر الذي أدى كذلك إلى تفاقم الوضع في قطاع السكن هو عدم كفاية الموارد المائية، عدم التقيد بالآجال، تدهور الطاقة الإنتاجية لمواد البناء على الرغم من المبالغ الطائلة التي صرفت في هذا القطاع، وعلى الرغم من المجهودات المبذولة فقد انقلبت إلى أزمة سكنية بما يعرف بـ"أزمة السكن في الجزائر".

وأصبحت الأزمة كل يوم في تفاقم بسبب تزايد معدل نمو السكان دون عدد مماثل في عدد السكنات، زد على ذلك النزوح الريفي بسبب الأوضاع الأمنية هناك التي خلفها الاستعمار، مروراً بالعشرية السوداء، وبالتالي وهنت قدرة الدولة في التحكم في زمام أمور الأزمة، ضف إلى ذلك والتي اعتبرها أساسية تتمثل في صعوبة الحصول على القروض العقارية بسبب المحاباة والبيروقراطية التي نخرت العمود الفقري للإدارة الجزائرية مع المتعاملين معها.

## النتائج المتوصل إليها:

- من خلال الدراسة التي قمن بها توصلنا إلى النتائج التالية:
- \* مشكلة السكن في الجزائر هي مشكلة متأصلة تمتد جذورها الى الاستعمار الفرنسي في الجزائر وحتى بعد خروج المستعمر فان الدولة أولت اهتماما بقطاعات أولى حتى تستطيع النهوض على قدمها ظنا منها ان السكنات الشاغرة التي تركها المعمرين قادرة على سد العجز.
  - \* السكن أساس استقرار الفرد وطمأنينته في حياته الأمر الذي ينعكس بالايجاب على استقرار الدولة.
  - \* على الرغم من المجهودات المبذولة إلا أن الجزائر لازالت تتخبط وتعاني في أزمة السكن التي تزداد حدة يوما بعد يوم.
  - \* السكن دوره لا يقتصر على الاستقرار الاجتماعي حيث أنه بتوفير السكن تزيد اقتصاديات الدولة وتتطور الانتاجية، نقص البطالة بتوفير فرص شغل
  - \* تعاقب السياسات السكنية زاد في حدة الأزمة حيث أن كل السياسات تفقر إلى حل جذري من شأنه القضاء نهائيا على الازمة
  - \* التماطل في انجاز السكنات وضرب آجال التنفيذ والتسليم عرض الحائط فلا رقيب على هاته الاجراءات.
  - \* النزوح الريفي نحو المدن ضاعف من تواجد الأكوخ القصديرية حولها.
  - \* قوبل قطاع السكن بالعديد من العراقيل المتعلقة بالمحيط مثل مشكلة العقار أي نقص في الأراضي المهيأة للعمران.
  - \* ضعف الادخار خصوصا الطبقة المتوسطة والضعيفة.
  - \* اجحاف النظام الجبائي المطبق على المستفيد من القروض البنكية للحصول على السكن.
  - \* تهرب البنوك من تمويل الطبقة الضعيفة والمتوسطة لعدم مصداقيتها في التسديد، نتيجة ضعف مداخيلها مما يؤدي إلى عدم قدرتها على تسديد المساهمة الأولية.
  - \* لحد الآن لم يتم تحديد الخلل في قطاع السكن ولم تستطع الدولة رسم السياسة المناسبة لمواجهة هذه الأزمة.

\* العديد من الصيغ لقيت استحسان المواطنين حيث أن صيغة البيع بالإيجار أصبحت تسمى صيغة كل الآمال حيث أنها الصيغة الوحيدة التي تلائم وضعية أكبر شريحة من المجتمع، لأن شروط حيازتها سهلة.

### الاقتراحات والتوصيات:

- من خلال ما سبق يمكن أن نضع بعض الاقتراحات والتوصيات كما يلي:
- تطوير ادارة قطاع السكن وأن يستفيد القطاع من تأطير شرعي وتنظيمي شفاف .
- رفع كفاءة القطاع الانتاجية.
- العمل على وضع تحفيزات لسكان الأرياف للحد من الهجرة نحو الشمال عن طريق توفير ما ينزحون لأجله من مرافق ومتطلبات العيش الضروري.
- اعتماد سياسة ملمة بجميع بؤادر الأزمة وخلق حلول جذرية للنهوض بالقطاع.
- التشجيع على الادخار من خلال أنظمة محفزة عليه.
- محاولة تحسين الدخل الفردي.
- ترك الاعتماد الكلي على الدولة في توفير السكن.فان اردنا نستطيع.
- اعتماد سياسة تشجع البنوك على تمويل العقار، ومنحها حرية أكثر في منح القروض العقارية.
- ادخال اصلاحات بما يتماشى ومتطلبات واحتياجات السوق السكني.
- تخفيض معدل الفائدة المطبق على القروض العقارية.
- تحفيز الاستثمار في مجال البناء والعمران.
- تسهيل الاجراءات الادارية.
- محاولة الاستفادة من التجارب والخبرات الاجنبية في مجال السكن والاستفادة كذلك من التطور العلمي والتقنيات الحديثة.
- تشكيل لجان تسهر على التوزيع العادل والشفاف للوحدات السكنية.

# المصادر والمراجع

### قائمة المصادر:

#### أ. القرآن الكريم

- سورة النحل، الآية 79.

- سورة الحديد، الآية 11.

#### ب. القوانين

1. دستور 1976 الجزائر.
2. العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بموجب قرار الجمعية العامة رقم 2200 ألف (د-21) المؤرخ في 16 كانون الأول ديسمبر 1966.
3. اعلان التقدم و الاتحاد في الميدان الاجتماعي المعتمد بموجب قرار الجمعية العامة 2542 (د-24)، المؤرخ في 11 كانون الأول/ ديسمبر من العام 1969.
4. اعلان الحق في التنمية المعتمد من قبل الجمعية العامة بموجب قرارها 128/41 و المؤرخ في 4 كانون الأول/ ديسمبر 1986.
5. الاستراتيجية العامة للمأوى حتى عام 2000 المعتمدة من قبل الجمعية العامة للأمم المتحدة بموجب القرار رقم 181/43 المؤرخ في كانون الأول/ ديسمبر 1988.
6. القانون 64 / 227 بتاريخ 10/08/1964 المتضمن تأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ج ر عدد 26 ببتاريخ 25/08/1964.
7. قانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد، 21 بتاريخ 23/04/2008
8. مرسوم رئاسي رقم 666/83 مؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد لقواعد تسيير الملكية المشتركة، الجريدة الرسمية، العدد 47 الصادر في 15 نوفمبر 1983.
9. المرسوم التنفيذي رقم 85/85، المؤرخ في 30/04/1985 متضمن احداث بنك التنمية المحلية، الجريدة الرسمية العدد 19. مؤرخة في 01/05/1985.
10. المرسوم التنفيذي رقم 144/91، المؤرخ في 12/05/1991 متضمن احداث وكالة لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية العدد 25. مؤرخة في 29/05/1991.
11. المرسوم التنفيذي رقم 84/93، المؤرخ في 23/03/1993 متضمن طريقة تمويل السكن الاجتماعي وطابعه الايجاري، الجريدة الرسمية العدد 20.
12. المرسوم التنفيذي رقم 406/97، المؤرخ في 03/11/1997 متضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 73.

13. المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 01/02/1998 المتعلق بشروط و كفيات منح السكن العمومي الايجاري ذو الطابع الاجتماعي . الجريدة الرسمية عدد 05، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 334/04، مؤرخ في 24/10/2004.
14. المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 الم حدد لشروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالايجار . الجريدة الرسمية عدد 25، مؤرخة في 29/04/2001.
15. المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري ، الجريدة الرسمية عدد 24 الصادر في 11/05/2008.
16. المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05/10/2010 الم حدد للمساعدة الممنوحة من قبل الدولة للمستفيدين من الطبقة المتوسطة، الجريدة الرسمية عدد 58، مؤرخة في 07/10/2010/2001.
17. المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15/06/2014 الم حدد مستويات و كفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض. الجريدة الرسمية عدد 24، مؤرخة في 29/06/2014.
18. تعليمة رقم 1999/278 الصادرة في 07 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتملك
19. المقرر رقم 01/98، المؤرخ في 06/04/1998 المتعلق بتأسيس شركة اعادة التمويل الرهني، الجريدة الرسمية العدد 27. مؤرخة في 03/05/1998.

### قائمة المراجع:

#### أ. الكتب

1. ابن منظور، لسان العرب، الجزء 11 (مادة مول)، دار صادر للطباعة و النشر، دار بيروت للطباعة و النشر، لبنان 1956.
2. الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة 1995، الجزائر، الرواشد، دار النور هادف.
3. ثروت عبد المجيد: اتفاق التمويل العقاري، دراسة أحكام القانون العقاري و التشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، اسكندرية، مصر 2007.
4. سليمان ناصر: مبادئ التمويل في عمليات البنوك الاسلامية، الملتقى الدولي حول أخلاق الاسلام و الاقتصاد، المجلس الاسلامي الاعلى، الجزائر 2006.
5. شاكر القرويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر

- 1992.
6. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن) ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2001.
  7. عبد اللطيف بن اشنهو، الهجرة الريفية الى الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
  8. عبد المجيد الحكيم الموجز في شرح القانون المدني العراقي في مصادر الالتزامات، الجزء 1، شركة الطبع و النشر الأهلية، بغداد 1969.
  9. علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد الطبعة 2. موفم للنشر و التوزيع، الجزائر 2005.
  10. قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، مصر 2004.
  11. محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية 2006.
  12. محمد حسين، الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1983.
  13. مدحت صادق، أدوات و تقنيات مصرفية، دار غريب القاهرة 2001.
  14. ميلاد حنا، أريد سكنا، مشكلة لها حل، مكتبة روز اليوسف، القاهرة 1978.
  15. هشام خالد، البنوك الاسلامية و عقودها مع اشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، الحلال للطباعة، الاسكندرية، 2007.
  16. هشام محمد القاضي: التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، الطبعة 1 دار الفكر الجامعي، الاسكندرية 2011.
  17. وليد وحداني، السياسة السكنية في الجزائر، منتدى التهيئة و العمران، الجزائر 2010.

### ب. الرسائل والأطروحات

1. ابتسام حوشين: السياسة السكنية في الجزائر الواقع و الآفاق، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر 2003.
2. حمزي ابراهيم، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع قانون الاعمال، جامعة تيزي وزو، سنة 2001.
3. خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، فرع نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم علوم التسيير، جامعة الجزائر 2008./2009.
4. جمال جعيل، نظرة إستشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في التسيير، شعبة تسيير مؤسسات جتمعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2011.
5. دحدوح فاطمة، النمو الحضري و أزمة إسكان، دراسة ميدانية لنيل شهادة ماجستير تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، جامعة أم البواقي 2011.

6. دليلة زرفة، سياسات السكن و الاسكان بين الخطاب و الواقع -دراسة ميدانية بمدينة وهران- رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران 2، 2016/2015.
7. زنوس طاووس، البيع بالايجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2011/2010.
8. صلاح الدين عمراوي، السياسة السكانية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم والاسلامية، قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، جامعة باتنة 2009.
9. عرعار الياقوت: التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الاعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2009/2008.
10. علمي حمزة، دور المقاولات الصغيرة و المتوسطة في انجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009، دراسة حالة ولاية سطيف، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة فرحات عباس 2011/2010.
11. عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير جامعة العقيد لخضر، باتنة، الجزائر، 2013، 2014.
12. ياسر مبارك اليامي أزمة السكن في المملكة العربية السعودية، الواقع والافاق والحلول، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 2010.

### ج. المقالات

1. اسلام ابو زهرة الفضلاوي، اسامة شيهاب الجعفري، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية و السياسية، عدد 3، 2015.
2. القطبي محمد، "تسيير السكن العمومي الايجاري في الجزائر" (النهج المتبع، الصعوبات المعترضة و النزاعات المشاركة). مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 4، ديسمبر 2017.
3. بن طيبة صنية، "السكن الريفي، العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية"، مجلة النبران للدراسات القانونية، المجلد الثاني، العدد الثاني، مارس 2017.
4. حسيبة زغلامي، الاطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر.
5. حميل نواره، عقد البيع بالايجار، جامعة تيزي وزو العدد 5 سنة 2007.
6. خلف الربيعي، كلية الاقتصاد، جامعة المختار، في تصريح لجريدة الصباح.
7. سرور طالبي، "التزامات الدول في مجال الترقية العقارية من أجل تعزيز الحق في سكن لائق"،

- مركز البحث العلمي مؤسسة علمية خاصة ومستقلة بتاريخ 2014/02/08.
8. شوقي قاسمي، "التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي و واقع الالتزام المحلي"، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة بسكرة الجزائر، العدد 19، جوان 2015.
9. شوقي قاسمي، "أثر الخيارات السياسية و الاقتصادية في اعمال الحق في السكن، الجزائر نموذجاً"، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 37/36 نوفمبر 2014.
10. عايدة جغار، استراتيجية السكن التطوري نماذج عن تفاعلات اجتماعية و مجالية للعملية بولاية قسنطينة حالة ما بنينا، مفترق الطرق الأربعة، عين اسمادة، سبتمبر 2003.
11. عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، "آفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية"، ورقة بحث مقدمة الى الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و آفاق"، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدينة، يومي 23، 24 ماي 2012.
12. عقيل عبد الله عبد الجليل و سهى مصطفى حامد، "الاستثمار في القطاع السكني وتمويله"، مجلة المخطط والتنمية، العراق العدد 24، 2011.
13. محمد محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية لتنشيط سوق العقارات المبنية، مداخل في إطار السكن بالجزائر للسيد زين نوري- رئيس جمعية العربي بن مهدي في 20 أوت 2008.
14. وزارة السكن و العمران 2008 " أرقام مشجعة" التقرير المرحلي لسياسة قطاع السكن والعمران في مجلة السكن، العدد 02، نوفمبر 2008.
15. وزارة السكن و العمران [2000] "يجب اصلاح عملية البناء" حوار مع وزير السكن و العمران في مجلة السكن، العدد 01، جوان 2008.

## الملخص

للمحافظة على الروح البشرية وتكريمها على باقي الكائنات تم تجسيد حق السكن من قبل المجتمع الدولي بما فيها الجزائر التي لم تتوان للحظة في محاولة توفير هذا الحق وتكريسه لكل مواطن، فقامت بالعديد من المحاولات لعل منها ما فيه حل لأزمة السكن، حيث خلقت العديد من الأنظمة، وفي كل مرة تقوم بتطوير هذه الأنظمة مسايرة للتطور في الحلول والتطور في الأزمة على حد سواء، فاعتدت بنظام التمويل العقاري كأحد الأنظمة والحلول لمشكل السكن في الجزائر، ليس ذلك فحسب فالدولة لم تدخر جهدا لمحاولة توفير مسكن لكل مواطن فتم الاعتماد على الصيغ السكنية الصيغة تلي الصيغة كل ذلك لتكريس حق السكن، إلا أن الأزمة كل يوم في تفاقم.

## Abstract

To protect the human life and honor it over other species, housing rights was issued by the international community including Algeria, which never attempted to procrastinate accommodating housing for its citizens. Algeria followed several frameworks trying to solve housing crisis, it created many organizations and updated them casually to keep up with today's problems solving and development facing crisis at a time. Real estate financing system was adopted by the country as a solving framework to reduce housing crisis in Algeria. Moreover, it did not save enough energy to provide housing for each citizen, so it used residential formulas successively to support housing rights, however, it did not put an end to the crisis and it is only getting worse.

رقم الصفحة	الفهرس
1	مقدمة:
1	أهمية الموضوع:
2	دوافع اختيار الموضوع
2	طرح الاشكالية:
3	المنهج المتبع:
3	أهداف الدراسة:
3	الدراسات السابقة:
3	صعوبات الدراسة:
4	الخطة المتبعة:
5	الفصل الأول: الحق في السكن
6	المبحث الأول: مفهوم الحق في السكن.
6	المطلب الأول: مفهوم الحق في السكن.
6	الفرع الأول: تعريف الحق في السكن.
8	الفرع الثاني: الأساس القانوني لحق السكن.
11	المطلب الثاني: أهمية السكن.
14	المبحث الثاني: أزمة السكن في الجزائر.
14	المطلب الأول: واقع أزمة السكن وأسبابها.
15	الفرع الأول: واقع أزمة السكن.
15	الفرع الثاني: أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر.
19	المطلب الثاني: آثار أزمة السكن والحلول المقترحة.
19	الفرع الأول: آثار أزمة السكن.
21	الفرع الثاني: الحلول المتبعة لحل أزمة السكن.

23	.....	المبحث الثالث: السياسة السكنية في الجزائر .
23	.....	المطلب الأول: تعريف السياسة السكنية وأدواته.
24	.....	الفرع الأول: تعريف السياسة السكنية.
25	.....	الفرع الثاني: أدوات السياسة السكنية.
28	.....	المطلب الثاني: الأهداف و المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية.
28	.....	الفرع الأول: أهداف السياسة السكنية
29	.....	الفرع الثاني: المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية.
32	.....	خاتمة الفصل الأول:
33	.....	الفصل الثاني: التمويل العقاري
34	.....	المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري.
34	.....	المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري وخصائصه:
34	.....	الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري:
36	.....	الفرع الثاني: خصائص التمويل العقاري:
39	.....	المطلب الثاني: أهمية التمويل العقاري وطبيعته القانونية.
40	.....	الفرع الأول: أهمية التمويل العقاري.
42	.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للتمويل العقاري.
43	.....	المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري.
44	.....	المطلب الأول: القروض العقارية.
44	.....	الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية.
45	.....	الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية:
46	.....	المطلب الثاني: التمويل بالاستئجار والتوريق.
46	.....	الفرع الأول: التمويل بالاستئجار.
47	.....	الفرع الثاني: التوريق.
49	.....	المبحث الثالث: أطراف التمويل العقاري

49	.....	المطلب الاول: الهيئات المانحة للتمويل العقاري
53	.....	المطلب الثاني: الهيئات الضامنة للتمويل العقاري وطالب التمويل.
53	.....	الفرع الأول: الهيئات الضامنة للتمويل العقاري
55	.....	الفرع الثاني: طالب التمويل:
57	.....	خلاصة الفصل الثاني
58	.....	الفصل الثالث: الصيغ السكنية
59	.....	المبحث الأول: الصيغ التقليدية.
59	.....	المطلب الاول: صيغة السكن الاجتماعي الايجاري.
59	.....	الفرع الأول: تعريف الصيغة.
61	.....	الفرع الثاني: مميزاتها وشروطها:
63	.....	الفرع الثالث: آلية تمويل السكنات الاجتماعية:
65	.....	المطلب الثاني: السكن الريفي.
65	.....	الفرع الأول: تعريف السكن الريفي.
66	.....	الفرع الثاني: خصائصه وشروطه.
66	.....	الفرع الثالث: تمويل السكن الريفي.
69	.....	المبحث الثاني: صيغتي السكن الترقوي والسكن الذاتي.
69	.....	المطلب الأول: السكن الترقوي
69	.....	الفرع الاول: التعريف بالصيغة
70	.....	الفرع الثاني: شروط الحصول على السكن الترقوي:
71	.....	الفرع الثالث: تمويل السكن الترقوي:
73	.....	المطلب الثاني: السكن الذاتي
73	.....	الفرع الاول: التعريف بالصيغة
74	.....	الفرع الثاني: شروطها
76	.....	الفرع الثالث: الاجراءات المتبعة للاستفادة من الدعم المالي

77	.....	المبحث الثالث: صيغتي السكن المدعم أو التساهمي وصيغة البيع بالايجار:
77	.....	المطلب الأول: السكن المدعم أوالتساهمي
77	.....	الفرع الأول: تعريف بالصيغة:
78	.....	الفرع الثاني: شروطها وخصائصها:
79	.....	الفرع الثالث: تمويل السكن التساهمي:
81	.....	المطلب الثاني: صيغة البيع بالايجار
82	.....	الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالايجار.
83	.....	الفرع الثاني: خصائص البيع بالايجار وشروطه:
85	.....	الفرع الثالث: تمويل البيع بالايجار:
87	.....	خلاصة الفصل الثالث:
88	.....	خاتمة
88	.....	النتائج المتوصل إليها:
90	.....	الاقتراحات والتوصيات: