



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي التبسي - تبسة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# النظام القانوني للسكن التساهمي في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري.

إشراف الدكتورة:

- طواهرية كاملة

إعداد الطالبة:

- ساخر شميصة

لجنة المناقشة:

الرقم	الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
01	الوافي فيصل	أستاذ محاضر ب	جامعة تبسة	رئيسا
02	طواهرية كاملة	أستاذ محاضرة ب	جامعة تبسة	مشرفا ومقرا
03	عزاز مراد	أستاذ مساعد أ	جامعة تبسة	مناقشا

السنة الجامعية: 2018/2017

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

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

{وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ  
بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأُوبَارِهَا  
وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ}

[سورة النحل، الآية 80].

## شكر وعرfan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وعلى آله  
وصحبه الطاهرين.

وبعد:

حين تبسط الشمس أشعتها وككل صباح تغادر الطيور أعشاشها، حين  
يسدل الليل ضفائره ويزيح الوشاح عن وجهه ليظهر البدر بكماله يكون القدر قد  
خطّ بأحرفه جزءاً ليس باليسير من مشوارنا الدراسي، وتذرف الدموع مستعطفة  
الأيام علّها تعود ولكن هيهات...

بودّنا في هذه المحطة الأخيرة أن نتقدم أولاً بالشكر الجزيل إليه سبحانه  
وتعالى على عونه وفضله فهو القائل: {وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن  
كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ} سورة إبراهيم [07].

وثانياً إلى الأستاذة الفاضلة: "طواهرية كاملة" التي أضاءت بعلمها عقل  
غيرها، وهدت بالجواب الصحيح حيرة سائلها، فأظهرت بسماحتها تواضع العلماء،  
وبرحابة صدرها سماحة العارفين، التي أعطتنا الكثير من وقتها، نسأل الله أن يديم  
عليها صحة البدن وراحة البال والسعادة على كل حال.

كما نتقدم بالشكر الجزيل والامتنان إلى كل من الأستاذين الفاضلين  
الكريمين "عزاز مراد" و"الوافي فيصل"، وإلى كافة أسرة كلية الحقوق والعلوم  
السياسية وبالأخص قسم الحقوق وكذا كافة الأساتذة الكرام الذين لم يبخلوا علينا  
بعلمهم وجادوا بكل ما ملكت أيديهم.

وإلى كل كافة الأهل والأقارب والأصدقاء.

شميسة

# الإهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وعلى آله

وأصحابه الطاهرين:

وبعد

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى نبع الحنان الذي لا ينضب ...أمي الغالية.

إلى سندي في هذه الدنيا، الذي زرع في نفسي الطموح والمثابرة

والاستقلالية... أبي العزيز.

إلى من يحملون في عيونهم ذكريات طفولتي وشبابي ... أخواتي.

إلى حبيبي، نور عيني ونبض قلبي ابني عبد المؤمن.

إلى توأم روحي، صديقتي الغالية نجاح.

إلى كل من ضاقت السطور عن ذكرهم ووسعهم قلبي أصدقائي

وصديقاتي.

# مقدمة

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية، ذلك لأنه يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى، ولو بطريقة غير مباشرة، كقطاع الصناعة والتجارة والزراعة والتشغيل...إلخ، وهو بهذا المنظور يعتبر مقياس لتطور الأمم في مجالات مختلفة، وقد كرست الدولة الجزائرية السكن كحق دستوري في مرحلة سابقة - من الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينات - وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج سكن وتمويله، على أساس "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق"، وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن.

وكانت الدولة المسؤولة الوحيدة على إنتاج السكن، دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن، مما خلق لدى هذا الأخير ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة، و ينتظر من الدولة أن تحل له مشكلة السكن، ورغم الجهود المبذولة من هذه الأخيرة إلا أنها لم تتمكن من الوفاء باحتياجات المواطن، نتيجة محدودية مواردها من جهة، ومن جهة ثانية لسوء التسيير وعدم الدقة في اتخاذ القرارات، وأمام ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي للسكان والنزوح الريفي، كل هذا أدى إلى جعل عرض السكن يقل بكثير عن الطلب عليه، وهو ما هيا ظرفا مناسباً لتولد أزمة السكن الخائفة التي عرفت الجزائر.

ونتيجة لذلك أصبحت هناك مشاركة من طرف المؤسسات والأفراد، في إنجاز المشاريع السكنية سعياً منها للتخفيف من الأزمة التي يعرفها هذا القطاع، وقد عززت الدولة هذه المشاركة بجملة من أهم الحقوق والواجبات، كي لا تكون هناك تجاوزات، والتي تتولد بطبيعتها عن الرغبة في الربح فقط، حيث أصبح لكل فرد الحق في اختيار ما يناسبه وفق تطلعاته الشخصية ورغباته من جهة، ووفق إمكاناته المادية من جهة أخرى.

ورغم المجهودات الحثيثة لهذه الأخيرة إلا أن مشكل السكن في الجزائر أصبح حسب الدراسات السيسولوجية، يشكل أزمة حادة تعرقل عملية التنمية.

وقد اتخذت السياسة السكنية بعداً آخر، حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات، وبالأخص قطاع السكن الذي عرف تطوراً مهماً منذ الاستقلال في إطار العقار، التسيير، التمويل...إلخ، وظهرت فيه أنماط سكنية عديدة بعدما كانت تعتمد

على السكن الحضري الترقوي، والسكن التساهمي...، ومن بين الأنماط الجديدة نجد صيغة البيع بالإيجار، السكن الريفي، السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الترقوي المدعم...، هذا من جهة، ومن جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر اختلف عن سابقه، محاولة منها كبح الأزمة الخائفة للسكن التي عرفت الجزائر.

والجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية، ارتبطت أساسا بدخل المواطن الجزائري البسيط، حتى يتمكن من هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه الحياتية، والمتمثل في سكن يؤويه هو وعائلته.

### أهمية الموضوع:

تتجلى الأهمية العلمية لهذا الموضوع في حد ذاته كونه صيغة جديدة للسكن، (السكن الترقوي المدعم Ipa) استحدثت منذ سنة 2010 لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي، كما يمكن لهذه الصيغة تفادي القروض البنكية والفوائد المترتبة عنها. كما له صلة وثيقة بالواقع العملي لحياة الناس، حيث يتعلق بالمصلحة الفردية والمصلحة العامة على حد سواء، والعناية الكبيرة التي توليها الدولة لهذه الصيغة من السكنات، للوصول إلى صورة واضحة المعالم وناجحة في تخطي مشكل السكن، فكان البحث في الموضوع، يثير إشكالات هامة ومحورية حول مفهوم صيغة السكن الترقوي المدعم، وكذا فيما يتعلق بكيفية الحصول على هذه الصيغة والتنسيق بين الدولة والخواص.

### دوافع اختيار الموضوع:

إن الدوافع والأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع دون غيره تتمثل فيما يلي:

يلي:

#### أسباب ذاتية:

- ✓ ميولنا لمثل هذه الدراسات وخاصة أن لها ارتباط كبير بحياة الناس.
- ✓ طبيعة الاختصاص (القانون العقاري) تفرض مثل هذه الدراسة العملية.

أسباب موضوعية:

✓ كون صيغة السكن الترقوي المدعم صيغة جديدة للسكن، يتم بناؤه بالتنسيق بين القطاع العام والقطاع الخاص، وموجهة لذوي الدخل المتوسط.

✓ رافقت هذه الصيغة صدور العديد من القوانين والمراسيم وحتى المقترح تعديلها، والعديد من التدابير الجديدة أيضا، خاصة فيما يتعلق بالمساهمة المالية الذاتية، والإعانة المالية الممنوحة من قبل الدولة، وكيفية تدخل المرقى العقاري لتفعيل وتيرة إنجاز هذه المشاريع.

✓ هذه الصيغة من السكن حديث العام والخاص، كونها تسمح للأشخاص الذين لم يستفيدوا مسبقا، من ملكية أرض أو سكن بمنحهم فرصة تملك مسكن لائق، هذا ما دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع.

إشكالية البحث:

ونظرا لما سبق ذكره فإن ذلك جعلنا ندرس هذا الموضوع وأعطيه أهمية بالغة، وذلك من خلال الإجابة عن الإشكالية التالية:

- ما الدوافع التي أدت بالدولة إلى تبني هذه الصيغة السكنية؟ وما هي أهم مميزاتها؟  
ومن هي الفئات المعنية بذلك؟

منهج البحث في الموضوع:

لقد اعتمدنا في بحثنا هذا على المنهج الوصفي، والمنهج التحليلي.

ففي المنهج الوصفي قمت بتبيان الإجراءات المتبعة للحصول على السكن الترقوي المدعم، وكيفية إنجاز هذه الصيغة الجديدة للسكن، والتعرف على طبيعتها.

أما في المنهج التحليلي: اعتمدت على تحليل النصوص القانونية المتعلقة بهذا الموضوع محل الدراسة.

أهداف الدراسة:

✓ يهدف هذا البحث تحديدا إلى معرفة الطبيعة القانونية لصيغة السكن التساهمي ( الترقوي المدعم) ومعرفة الإجراءات المتبعة للحصول عليه، وكذا النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة به.

✓ الوقوف على أهم الإشكالات والعراقيل التي تواجهه.

**الدراسات السابقة:**

وبخصوص الدراسات التي تناولت هذا الموضوع، فهي قليلة كي لا نقول عنها منعدمة، فإني اعتمدت على مذكرة جامعية وحيدة وهي:  
- مذكرة ماجستير بعنوان: "السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، للطالبة لمياء بولجر، جامعة منتوري، قسنطينة لسنة 2006/2005.

**صعوبات البحث:**

لكل دراسة مسار تنتهجه في سعيها للوصول إلى الحقيقة وهذا هو حالي مع هذه الدراسة، ومن ضمن هذه العراقيل والصعوبات: قلة المراجع إن لم نقل معدومة، وخاصة الجزائرية المتخصصة في هذا الموضوع، كذلك حادثته بالنظر إلى صدور القوانين التي تنظمه فيما نرى أن أخرى مازالت قيد الدراسة والتعديل. أيضا تم الاعتماد في هذه الدراسة تقريبا إلا على القوانين والمراسم المتعلقة بالسكن الترقوي المدعم Ipa والسكن الجماعي.

**خطة البحث:**

وقد تم تقسيم موضوعي إلى فصلين؛ تناولت في الفصل الأول ماهية السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم) والذي يضم مبحثين، المبحث الأول: مفهوم السكن التساهمي، والمبحث الثاني: شروط وإجراءات الحصول على السكن التساهمي، أما في الفصل الثاني تطرقت إلى الإجراءات المتبعة لإنجاز السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم) والإشكالات التي تعترض ذلك من خلال مبحثين؛ المبحث الأول: الفاعلون وآليات تمويل ودعم إنجاز السكن التساهمي، أما المبحث الثاني: الإشكالات التي تصادف إنجاز المشروع والحلول المقترحة لذلك.

# الفصل الأول

ماهية السكن التساهمي

(السكن الترقوي المدعم LPA)

إن كل الأديان تتحدث عن الإنسان وعن الأرض التي سكنها وتوالت المفاهيم عن المسكن الذي كان يتغير ويتطور من المغارة إلى الخيمة ثم إلى المبنى، والأهم في هذا التطور ليس الجانب المادي أو اللغوي بل المفهوم الاجتماعي والإنساني والأثر السيكولوجي الذي يتركه المسكن عند الإنسان، هذا المسكن الذي هو عند البعض "البيت" أو "الدار" وعند البعض الآخر "المأوى" أو "الموئل".

وأي كانت التسمية فالمسكن يعبر عن الإقامة وعن إستمراريتها وديمومتها وارتباطها بمحيط ومناخ اجتماعي، فالمسكن ليس مكانا ننزل فيه أو نحل فيه بصورة عابرة ومؤقتة بل هو الموئل الذي نجد فيه أنفسنا، فننال راحتها وتحقق كرامتها.

وفي سبيل ذلك سعت الدولة إلى تحقيق هذا المطلب الشعبي عبر العديد من الأنماط السكنية، من بين ذلك السكن الترقوي المدعم، والذي سنتعرض إلى حقيقته من خلال مبحثين اثنين هما:

المبحث الأول: مفهوم السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم Lpa).

المبحث الثاني: شروط وإجراءات الحصول على السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم Lpa).

### المبحث الأول: مفهوم السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم lpa):

السكن هو مركز بناء الذات الاجتماعي، حيث تتداخل حدود الداخل والخارج الخاص والعام، وكذلك حميمية الذات والذاكرة العائلية ووظائف المواد والبنى الاقتصادية المكونة له، والإطار الحقوقي الذي ينظم مجمل هذه العلاقات. ومنه ما المقصود بالسكن الترقوي المدعم أو ما تعريفه، وما هو الفرق بينه وبين صيغ السكنات الأخرى وما هي خصائصه؟

### المطلب الأول: تعريف السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم lpa):

السكن التساهمي (سابقاً) أو السكن الترقوي المدعم حالياً<sup>(1)</sup> هو صيغة جديدة استحدثت منذ سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي المعروف تحت تسمية (LSP)، وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلباً هاماً من قبل قطاع هام من المجتمع.

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد يتم بناؤه من قبل مرقي عقاري وفقاً للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفاً من طرف الدولة ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة من الدولة، وموجه فقط لذوي الدخل المتوسط وتتم الاستفادة من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن، تصب مباشرة لفائدة المرقي.

<sup>1</sup> - أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 11 جمادى الثانية 1432 الموافق لـ 14 مايو سنة 2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية، العدد 51 المؤرخة في 2011/09/14.

**الفرع الأول: تعريف السكن لغة واصطلاحاً:**

قال تعالى: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ﴾<sup>(1)</sup>.

**فالسكن لغة:**

أصل واحد مطرد يدل على خلاف الاضطراب والحركة يقال سكن الشئ أي يسكن سكونا فهو ساكن. والسكن: الأهل الذين يسكنون الدار<sup>(2)</sup>، والسكن النار فإن الناظر إليها يسكن لها ولأهلها<sup>(3)</sup>. والسكن كلما سكنت إليه من محبوب.

ونقول سكنت الدار وفي الدار سكنا والاسم السكنى فانا ساكن والجمع سكان<sup>(4)</sup>، والسكينة: المهابة والرزانة والوقار.

والسكن: صاحبك الذي تسكن إليه. فلان سكني أي الذي أسكن إليه وفي التنزيل الكريم (جعل الليل سكنا) أي تسكن فيه الحركات.

ونقول: سكن سكونا: قر وأنقطع عن الحركة، سكن عنه الوجع، فارقه، سكن سكونا إليه: أرتاح، تسكن: أطمئن وقر، والسكن هو كل ما يستأنس به: الرحمة والبركة، السكينة: الوقار والطمأنينة والمهابة.

**السكن اصطلاحاً:**

لم يتم تعريف حق السكن سواء في الدساتير، أو القوانين الداخلية والخارجية، وإنما عد من الحقوق الأساسية التي يتمتع بها الإنسان، مع تكفل الدولة به، واستقرار هذا المفهوم في ذهنه.

السكن هو دراسة الوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس، ودراسة لسوق إنتاج السكن ورغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم والمشاكل التي يتعرضون لها للحصول على مسكن ملائم وتأثير السكن عليهم نفسياً واجتماعياً وثقافياً، واستثناساً نورد

1 - سورة النحل، الآية: 80 برواية حفص عن عاصم.

2 - أنظر أحمد محمد علي الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، بيروت، المكتبة العلمية، ج01، ص282.

3 - أنظر معجم المعاني الجامع، معجم عربي عربي.

4 - أنظر أحمد بن فارس، معجم مقاييس اللغو، دار الفكر، 1979، ج03، ص88.

التعريفات الآتية التي تبين مركز السكن بحسب أهمية هذا الحق المتعلق بآدمية الإنسان وخصوصيته، وكرامته:

فالسكن عند المعماري: هو تصميمات تتوافر فيها الراحة والجمال.  
وعند المخطط العمراني: مواقع وكثافات ومستويات وطرق ومرافق.  
وعند الاقتصادي: دخل وتكاليف وقروض وعائد ودعم.  
وعند القانون الإداري: بيع والشراء ورهن وعلاقة بين المالك والمستأجر.  
وفي القانون الاجتماعي: أسرة ومجتمع وعادات وتقاليده ومتطلبات معيشية واستعمال.

وعند المنتج: إنتاج وصناعة وتسويق وتأثير.

وعند الإداري: تنظيم وإدارة وتشغيل وصيانة<sup>(1)</sup>.

ويجب أن يكون هناك فهم واضح للمقصود بكلمة سكن وقد أصبح هذا اللفظ في كثير من الدول أشمل بكثير من الاعتبارات البسيطة لهيكل المسكن نفسه، وأصبح التعريف اللفظي يمتد ليشمل البيئة السكنية والبيئة العامة المحيطة بها فيشمل المسكن والمرافق العمومية من مياه وشراب وصرف صحي وكهرباء والتخلص من فضلات المسكن (القمامة)، وشبكات الطرق المحلية كما يمتد ليشمل الخدمات العامة التي على مستوى المجاورة السكنية مثل المدرسة الابتدائية والوحدة الصحية والمراكز الاجتماعية وساحة الشباب والحديقة.

ويقصد بالسكن أيضا: الإيواء والانتفاع لقوله تعالى: {وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ<sup>(2)</sup>، وللسكن مرادفات مثل البيت والمنزل والدار والمأوى وتعرف على أنها مكان الإقامة وهو الذي يؤمن استقرار الحياة للناس<sup>(3)</sup>.

والمنزل كمصطلح مرادف يعني مكان النزول أي الحلول بالمكان والتوطن فيه.

<sup>1</sup> - أنظر معجم المعاني الجامع، معجم عربي عربي.

<sup>2</sup> - سورة النحل، الآية: 80 برواية حفص عن عاصم.

<sup>3</sup> - إبراهيم يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، 1992، ص 04.

والمسكن هو المنزل الذي توده العلاقات الإنسانية والذي يكفل تماسك الأسرة ورفقها، وفيه يبلور كل فرد منها ذاته وكيانه الاجتماعي ويحمي حياته الخاصة بشكل عادي، ويكون بذلك من أهم حاجات الفرد والأسرة وشكل من أشكال ثقافتها المادية. ويعرف "بيار جورج" المسكن بأنه عنصر أساسي للارتباط بين الفرد والأسرة والوسط الاجتماعي وهو يصنع نموذجاً من الإنسانية<sup>(1)</sup>. واعتبر المسكن على أنه مكان يوفر فيه الراحة ووظائف مهمة فهو نمط تنظيمي لحياة الناس في الوسط الذي يعيش فيه الإنسان، فالمسكن هو خلق مساحة يومية للعديد من العلاقات الأسرية حيث يعيش الفرد علاقات حب وود اتجاه مسكنه ومن يشاركونه فيه، بهذا يكون شيئاً حياً له خصوصيته ومميزات هندسية تعزز ملامح الأنفة بين أطراف الأسرة فيه<sup>(2)</sup>.

وفي بحث حول التكوين الوظيفي للمدينة الإسلامية ترى (سارة ميمنة) أن السكن يحمي من عوارض الطبيعة ومكان مقدس يحفظ النساء والأهل، هذا ما نجده في قوله تعالى: {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْذِنُوا وَتُسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا}<sup>(3)</sup>.

وتعرف "ليتا بان" إحدى خبيرات الإسكان بمجال العلوم المنزلية في الهند السكن: المكان الذي يقيم فيه أفراد تربط بينهم روابط حب وتعاطف وهو المكان الذي تتبع منه علاقة المحبة بين الأبوين وبين كل فرد في الأسرة، والتي يسعد بها الكبار والصغار، وهو المكان الذي ينعم فيه الفرد بالراحة والخصوصية والذي يشعر فيه بالأمان، وهو المكان الذي يسعد فيه الفرد بممارسة الهوايات ويحفظ فيه خزانه ماله. وتضيف إلى أن حق السكن هو أحد الحقوق الأساسية والمشروعة للإنسان، هذا الحق يتسم بأهمية خاصة في سائر بلاد العالم عامة، وفي العالم العربي خاصة، حيث اقتناء المسكن يشكل إحدى القيم الاجتماعية ويرمز إلى الهوية الشخصية والأسرية وهو فوق كل ذلك انتماء وكرامة للإنسان<sup>(4)</sup>. ذكرت تعريفات عدة للسكن وباعتبارات عدة ولم تحتوي المفهوم المراد قانوناً.

1 - أحمد صبور، المعرفة والسلطة في المجتمع العام، مكتبة الحياة، مج3، بيروت، 1992، ص59.

2 - الشيخ أحمد رضا، معجم فن اللغة، مكتبة الحياة، مج02، بيروت، 1959، ص57.

3 - سورة النور: الآية 27 برواية حفص.

4 - سلوى محمد سعيد، الإسكان، المسكن والبيئة، دار الشروق، جدة، 1986، ص17-18.

الفرع الثاني: تعريف كلمة الترقوي لغة واصطلاحاً:

قال تعالى: {أَمْ لَهُمْ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا فَلْيَرْتَقُوا فِي الْأَسْبَابِ} (1).

الترقية لغة:

ترقية اسم المصدر: رقى، وهي إسناد وظيفة إلى الموظف أعلى من وظيفته وتتطوي الترقية على زيادة في واجباته ومرتبته عادة.

نقول: نال الموظف ترقية لكفاءته، ترقى الموظف في وظيفته: حصل على ترقية، الترقى في العلم، الارتفاع والوصول إلى درجة عالية.

الترقية اصطلاحاً:

يقصد بالترقية في مجال العقار هي عمليات يقصد منها تطوير الأملاك العقارية الوطنية<sup>(2)</sup>، وتكييفها حسب الحاجات الاجتماعية للمواطنين في مجال السكن، ويتجلى ذلك في بناء العمارات المخصصة للسكن بصفة أساسية وتخصيص محلات تجارية بصفة ثانوية<sup>(3)</sup>. ويستغل في ذلك الأراضي المقتناة والمهياة التابعة للقطاع العام، ويمكن أن تخصص العقارات أو مجموعة العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية والذاتية والبيع والإيجار<sup>(4)</sup>.

وحسب نص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم: 93-03 المؤرخ في: 07 رمضان عام 1413 الموافق ل: 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري فهي تعرف الترقية العقارية بقولها: (يشمل النشاط العقاري على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع والإيجار أو تلبية حاجات خاصة)<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> - سورة ص: الآية 10، برواية حفص.

<sup>2</sup> - أنظر القانون رقم 90\_30 قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في 1990/12/01 المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية، العدد 44.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 14 من القانون رقم 11-04 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.

<sup>4</sup> - أنظر القانون رقم 07-05، المؤرخ في 2007/05/13 المعدل للقانون المدني نظم أحكام عقد الإيجار وألغى نص المادة 20 والفقرتان 02 و03 من المادة 21، والمادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، عملاً بنص المادة 08 من هذا القانون، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 2007/05/13.

<sup>5</sup> - أنظر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري المادة 02، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 1993/03/03.

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية مجال ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصص لإيواء نشاط حرفي، أو صناعي أو تجاري أو التشييد والبناء المعماري<sup>(1)</sup>، كما تشمل الترقية العقارية على جميع الأعمال التي تساعد على تحقيق الهدف المحدد من المادة 02 لاسيما الاكتتاب وشراء الأساس العقاري ورصد الادخار، وإنجاز العمارات المخصصة للحصول على الملكية أو الإيجار.

وتصمم وتتجز في إطار اختيارات التهيئة العمرانية طبقا لقواعد التعمير والجمال الفني وجمال المحيط، والأولويات المقررة في محيط التنمية وحسب النوعية والأهداف المسطرة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، ثم نموذج البيانات المعتمدة في دفتر الشروط.

### الفرع الثالث: تعريف كلمة مدعم لغة واصطلاحا:

#### تعريف كلمة مدعم لغة:

نقول دعم: بمعنى آزر وأسند، أيد وثبت. وهي الشيء المقوى المضاف إليه ما يدعمه. مدعم اسم: دعم يدعم تدعيما فهو مدعم. نقول دعم الحائط: بمعنى قواه وثبته<sup>(2)</sup>. يدعم موقفه: يؤيده .

#### تعريف كلمة مدعم قانونا:

هو التعزيز وهو عملية تدعيم السلوك المناسب، أو زيادة احتمالات تكراره في المستقبل بإضافة مثيرات إيجابية أو إزالة مثيرات سلبية بعد حدوثه، ويأخذ التدعيم أشكالا عديدة فهو قد يكون أوليا أو ثانويا، وقد يكون إيجابيا أو سلبيا<sup>(3)</sup>، وهو كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية.

1 - ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، الجزائر، جامعة الجزائر، 2006، ص14.

2 - أنظر أحمد محمد علي الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، بيروت، المكتبة العلمية، ج01، ص194، وإبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، دار الدعوة، ص286.

3 - أنظر المادة 03 من القانون 11-04، فقرة 08.

**الفرع الرابع: التعريف القانوني والتشريعي للسكن الترقوي المدعم:**

السكن الترقوي المدعم صيغة جديدة استحدثت سنة: 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي المعروف تحت تسمية: "LSP"، وقد صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق لـ: 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم<sup>(1)</sup>.

وطبقا لنص المادة: 01 من القرار الوزاري السابق ذكره والتي تنص على: "تطبيقا لأحكام المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-235<sup>(2)</sup> المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق لـ 05 أكتوبر سنة 2010 والمذكور أعلاه يهدف هذا القرار إلى تحديد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم. يعتبر السكن الترقوي المدعم ذلك السكن المحدد بموجب أحكام المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه<sup>(3)</sup>.

وتنص المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-87 المؤرخ في: 24 ربيع الأول عام 1431 الموافق لـ: 10 مارس 2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين على: المادة 02: لتطبيق أحكام هذا المرسوم يقصد بما يأتي: السكن الترقوي المدعم: هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 2011/09/14.

<sup>2</sup> . أنظر المرسوم التنفيذي رقم 10-235، الجريدة الرسمية، العدد 58، مؤرخة في 2010/10/07.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي السابق.

<sup>4</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1431 الموافق 10 مارس 2010، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 2010/03/14.

### الفرع الخامس: مميزات السكن التساهمي:

يقوم السكن التساهمي على مبدأ الإعانة المالية التي تأتي تكملة للمساهمة المالية للمستفيد المدعمة عند الحاجة بقرض بنكي للحصول على ملكية مسكن تتم المبادرة بهذه البرامج من طرف مرقي عقاري إما:

✓ لصالح زبائنه مباشرة أو معتمد لدى الجماعات المحلية، المؤسسات، الهيئات المستخدم والتعاضديات لحساب الموظفين، الأعوان والمستخدمين، إذ تتميز هذه الصيغة بتدخل الدولة عن طرق الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية.

✓ توفير العقار وتهيئة المجال، تخفيض الضريبة، تحديد فئة المستفيدين من الدعم وأخيرا اختيار المرقي العقاري الذي يقوم بالإنجاز<sup>(1)</sup>.

ومن خلال ما تم ذكره يتضح أن السكن التساهمي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة، وسمي تساهمي لأن الدولة والمواطن المستفيد يسهمان في بناء هذا السكن ويستهدف أساسا الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الاستفادة من السكن الاجتماعي، الذي عوضه حاليا السكن الترقوي المدعم والذي تكون فيه نسبة الفائدة للقروض العقارية مخفضة تتراوح بين 01 و03 بالمائة، بالإضافة إلى الإعانة الممنوحة من قبل الدولة.

### المطلب الثاني: تمييز السكن التساهمي (الترقوي المدعم) عن غيره من الصيغ الأخرى:

كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية يعتبر سكنا اجتماعيا، فالتعريف البسيط للسكن الاجتماعي يرتبط أساسا بالدخل المادي للأسرة التي لم تتمكن من إيجاد سكن لائق في ظل الأوضاع المادية للبلاد، والتعريف الدقيق للسكن الاجتماعي فلا بد فيه من توضيح مختلف المعايير التي ارتبطت به في حالت غيابها يفقد السكن الاجتماعي مدلوله، من هذه التعاريف نذكر الآتي:

✓ دعم الدولة للسكن الاجتماعي بصورة واضحة وبنسبة 100% أو جزئيا يعود أساسا إلى اختلاف أنواع السكن الاجتماعي.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 06 من المرسوم القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000، المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي، الجريدة الرسمية، العدد 66.

✓ يستهدف السكن الاجتماعي الفئة ذات الدخل الضعيف أو المتوسط ممن لا يمكنهم بدون دعم الدولة الحصول على سكن.

✓ يجسد السكن الاجتماعي من خلال تنمية خدمة الوظيفة الاجتماعية التي تضطلع بها سياسة السكن في الجزائر.

من خلال هذه المعايير الثلاثة يتبلور لنا تعريف متكامل يتسم بالدقة حول السكن الاجتماعي، فهو لا يعبر فقط عن المدخول الأسري وإنما يعبر كذلك عن التوجهات الاقتصادية والاجتماعية التي تميز الدولة ومن أنواعه:

- ❖ السكن الاجتماعي الإيجاري.
- ❖ السكن الاجتماعي التساهمي.
- ❖ سكنات البيع بالإيجار.
- ❖ السكن الاجتماعي التطوري.
- ❖ السكن الريفي.

#### الفرع الأول: السكن الاجتماعي الإيجاري:

هذا النوع من البرامج ممول كلية من طرف ميزانية الدولة لأنه موجه فقط للمواطنين ذوي الدخل الضعيف (أقل من 24000 دج شهريا) يحدد شروط المستفيد من هذا النوع حسب المرسوم التنفيذي رقم: 98-42 المؤرخ في: 01 فبراير 1998<sup>(1)</sup>. ولا يمكن للشخص أن يطلب منحه سكن اجتماعي إيجاري في مفهوم هذا المرسوم إذا كان:

- ✓ يملك عقارا ذو استعمال سكني.
- ✓ يملك قطعة أرض صالحة للبناء، أو محلا تجاريا، أو أرضا زراعية والتأكد من أنها أن تنتج لها مداخيل.
- ✓ استفاد من سكن اجتماعي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
- ✓ استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن.

<sup>1</sup> - مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر لقطاع السكن والعمران، وزارة السكن والعمران، 2012، ص 64.

✓ تعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن.

ومما تقدم يظهر أن السكن الترقوي المدعم يختلف عن السكن الإيجاري في أنه غير ممول كلية من الدولة وأنه موجه إلى الطبقة المتوسطة، ويجتمعان في أنهما يسهمان في مطلب شعبي وهو السكن، الذي به تتحقق الحياة الكريمة مما يشترط للاستفادة منه توفر شروط مالية واجتماعية معينة، في المترشح للحصول عليها.

### الفرع الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي LSP:

هو سكن موجه للفئات ذات الدخل المتوسط، ويرتكز أساسا بدمج تمويلي مشترك بالمساهمة الشخصية للمستفيد وإعانة الدولة، ومساهمة الدولة غير معوضة تتم عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL<sup>(1)</sup> ومحددة كحد أقصى 700.000 دج للسكن الواحد كما أن الحصول على الأرضية يمكن أن تتم بتخفيض قيمته 80%.

والسكن الاجتماعي التساهمي صيغة بديلة للسكن التطوري وتعود هذه الصيغة في الأصل إلى إنجاز نواة سكنية بمساحة أرضية صغيرة للأسر متوسطة الدخل التي تتحمل تكاليف إتمام أشغال البناء، إلى جانب الحصول على إعانة مالية تقدمها الجماعات المحلية وعرفت العملية بالسكن التطوري الذي ظهر سنة 1995، ومن أحد أشكاله السكن المدعم الموجه للتمليك الذي ظهر سنة 1997.

ويقوم السكن الاجتماعي التساهمي على مبدأ الدعم والملكية وذلك بصور التعليمات رقم: 278 أ ع و/1999 الصادرة في 07 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجع للتمليك<sup>(2)</sup>.

وتحدد شروط الاستفادة من هذا النوع حسب التعليمات الوزارية رقم: 183 الصادرة بتاريخ: 28 أبريل 2002.

<sup>1</sup> -أنظر القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي، الجريدة الرسمية، العدد 66.

<sup>2</sup> - لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005-2006.

للحصول على الاستفادة يجب التقدم بملف يحتوي على:

- ✓ طلب الإعانة موجه للصندوق الوطني للسكن CNL.
- ✓ تصريح شرفي يفيد أن مقدم الطلب لم يستفد هو وزوجه من قبل من التنازل عن مسكن ملك للدولة أو من دعم للدولة للإسكان أو أنهما لا يملكان أرض للبناء ماعدا تلك الموجهة لاستيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.
- ✓ تصريح شرفي يتضمن مستوى دخل الزوجين مرفقا بالوثائق الداعمة (1).

### الفرع الثالث: سكنات البيع بالإيجار:

هذا النوع موجه إلى الطبقات ذات الدخل المتوسط ويستفيد هذا النوع من مجانية القطع الأرضية، والتكفل بالقروض المقدمة من طرف الدولة، ويستفيد المقبلون على الشراء من قروض صغيرة بفائدة 01% في حدود 75% من المبلغ المتوقع الموافق عليه من طرف الخزينة (2).

- وتحدد شروط الاستفادة منه حسب المرسوم التنفيذي رقم: 01-05 المؤرخ في: 23 أفريل 2001 للاستفادة من سكن عدل في الجزائر يجب توافر الشروط التالية:
- ✓ أن يتراوح دخل الزوج والزوجة بين 24.000 دج وستة مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دج في الشهر.
- ✓ لا يملك أو لم يملك في السابق أي ملكية لا هو ولا زوجه أكانت قطعة أرض للبناء، أو ملكية لغرض السكن، ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء أو اقتناء مسكن.
- ✓ الجزائريون المقيمون في الخارج ليسوا معنيين ببرنامج عدل.
- ✓ اللذين تقدموا باقتناء سكن عدل واللذين أحيلوا على التقاعد منذ تلك الفترة، يحتفظون بحقهم الكامل في اقتناء هذه الصيغة من السكن، وتحديث الملفات يتم عبر موعد وعلى المعني بالأمر تقديم آخر قسيمة أجر، شهادة إقامة، تصريح شرفي يثبت أنه لم يستفد من مساعدة الدولة، هذه الوثائق يجب أن تكون مؤرخة بأقل من شهر.

1 - أنظر المادة 06 من القرار الوزاري المشترك السابق.

2 - داوود عبد الله وشقيب توفيق، إنتاج السكن بين الأصالة والمعاصرة (حالة منطقة ميزاب)، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012، ص12.

وتتمثل هذه الصيغة في الحصول على سكن، مع إمكانية تملكه بعد الاستمرار في دفع بدل الإيجار لمدة 25 سنة المحددة في إطار عقد مكتوب، يحدد السعر في هذا النمط على أساس التكلفة النهائية للبناء، مع حساب قيمة الحصول على الأرضية، إضافة إلى تكاليف التسيير التقني والإداري، موجه إلى الفئات متوسطة الدخل التي لا يتجاوز مدخلها 05 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، يقدم الطلب على مستوى وكالة تطوير وترقية السكن AADL ، حيث تدفع القيمة الابتدائية بحوالي 25%.

#### الفرع الرابع: السكن الاجتماعي التطوري:

هو سكن موجه لطبقات ذوي الدخل المحدود، حيث تقوم الدولة بإعطاء إعانة مالية موجهة لتهيئة الأرضية، ربطها بمختلف الشبكات، في حين المستفيد يتكفل بدفع ثمن الخلية القاعدية<sup>(1)</sup>.

وتحدد شروط الاستفادة منه وفق الأمر الوزاري المؤرخ في: 15 مارس 1998.

ويتضمن مفهوم التطورية أعمال تغيير السكن الذي يمثل حجم نشاط مهم في التطور بتوسيع حجم مجالات وزيادة مساحة السكن، وفي بعض الحالات إعادة التوزيع الداخلي للسكن، ويتميز بمرونة وببساطة مخططات السكن الأصلية، مخططات التدخل والتوزيع وبتطبيق مبدأ هذا السكن في أنه يجب أن يتأقلم ويتطور بتطور مكونات الأسرة واحتياجاتها، وبالتالي فهو يطبق على النمط الفردي وحتى النمط الجماعي، أين عرف رواجاً كتجربة في أوروبا خلال فترة من نهاية الخمسينات إلى نهاية السبعينات، وعرف هذا السكن عدة تطبيقات في العديد من دول العالم<sup>(2)</sup>.

وسمي هذا النوع بالسكن التطوري لأن المستفيد من السكن يطور سكنه بنفسه، وهذا النمط من السكنات تقوم بإنجازه الوكالة الوطنية لتطوير السكن، على شكل تخصيص اجتماعي، ويمكن للمستفيد أن يوسع مسكنه بشكل عمودي أو أفقي، وهو موجه للطبقات ذات الدخل المحدود، حيث يقوم الصندوق الوطني للسكن بتمويله عن طريق

1 - داوود عبد الله وشقيب توفيق، المرجع السابق، ص 23.

2 - لمياء فالت، السكن التطوري في مدينة خنشلة، السكن التطوري في مدينة خنشلة، الانعكاس على المجال وعلى الانتاج السكني، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، 2006، جامعة منتوري قسنطينة، ص 67.

تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد، وذلك على حسب دخله، ويأخذ السكن التطوري شكلين، سكن فردي أو سكن جماعي، وقد حل محله السكن التساهمي.

### الفرع الخامس: السكن الريفي:

جاء هذا النوع لتدعيم إتمام هذا المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، ويهدف إلى تثبيت سكان الريف، وتنمية المجالات الفلاحية والريفية، وتشجيع السكان النازحين إلى العودة إلى الريف، ويتعلق بتهيئة أو توسيع سكن موجود أو بناء سكنات جديدة، وتحدد التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002 كيفية الدعم<sup>(1)</sup>.

### شروط الاستفادة من السكن الريفي:

✓ إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي تحت 06 مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.

✓ لم يستند من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة، أو من دعم الدولة للإسكان.

✓ لم يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.

✓ لا يملك أرض للبناء، ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

### من يحق له الاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي:

1. كل شخص طبيعي يقيم منذ خمس سنوات في البلدية<sup>(2)</sup>، أو يزاول نشاط في الوسط الريفي.

2. أن يكون المستفيد مالك لقطعة أرض بالريف صالحة لإنجاز مسكن.

3. تمنح الإعانة على حسب مستوى دخل المستفيد.

يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي.

✓ ويقدر مبلغ الإعانة ب: 1000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب الكبير الأربعة (أدرار، تمنراست، إليزي، تندوف).

1 - تقرير حول السكن الريفي ، الجزائر، مارس 2003 ص18.

2 . أنظر قانون البلدية رقم 10-11 المؤرخ في 22 يونيو 2011، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخة في 2011/07/03.

✓ 800.000 دج بالنسبة للولايات الستة (الأغواط بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية).

✓ 700.000 دج بالنسبة للولايات المتبقية.

ويندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين، وتتمثل مشاركة المستفيد في هذا النمط، في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز العمل، كما يمكن للمستفيد الحصول على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الدولة بمعدل 01%، بالإضافة إلى الإعانة الممنوحة من قبل الدولة.

**المطلب الثالث: المستفيدون من السكن الترقوي المدعم LPA ومستويات الإعانة فيه:**

يخص السكن الترقوي المدعم الطبقة ذات الدخل المتوسط، وهو سكن منجز من قبل مرقي عقاري وفق مواصفات تقنية، وشروط مالية محددة مسبقا، يوجه إلى طالبي السكن المؤهلين قانونا للاستفادة من إعانة الدولة.

حيث يتم الحصول عليه ضمن تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية، قرض مسير عن الاقتضاء، إعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة، موجهة لفئة بعينها، ولتبيان ذلك نتطرق لما يلي:

**الفرع الأول: الأشخاص المؤهلين للاستفادة من هذه الصيغة:**

الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون

والتي:

✓ لا تملك عقار موجه للسكن.

✓ لا تملك قطعة أرض قابلة للبناء.

✓ لم تستفد من السكن العمومي الإيجاري<sup>(1)</sup>، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي، والسكن المقتنى في إطار البيع بالإيجار، لم تستفد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء أو تهيئة مسكن.

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 05 جمادى الأولى 1429 الموافق 11 مايو 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، مؤرخة في 2008/05/11.

### الفرع الثاني: مستويات الإعانة الممنوحة من طرف الدولة:

- حددت مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة، للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم، حسب الشروط التالية:
- ✓ يتضمن الدخل راتب طالب السكن يضاف إليه راتب الزوج عند الاقتضاء.
  - ✓ 700.000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة (01) الأجر الوطني المضمون، ويكون أقل أو يساوي أربعة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
  - ✓ 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل أربعة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون<sup>(1)</sup>.
  - ✓ ويمكن أن يرافق الإعانة المالية قرض بنكي بنسبة فائدة ميسرة من طرف الخزينة العمومية، تحدد هذه النسبة قانوناً بـ: 01% بالنسبة لهذه الفئة من طالبي السكن.

### الفرع الثالث: مزايا السكن الترقوي المدعم LPA:

- السكن الترقوي المدعم له عدة مزايا أهمها:
- ✓ الأوعية العقارية التابعة للدولة بتخفيض إلى سعر قد يصل إلى:
    - 80% لفائدة ولايات الشمال.
    - 90% لفائدة ولايات الهضاب العليا.
    - 95% لفائدة ولايات الجنوب.
  - ✓ قرض ميسر لفائدة المرقي العقاري (04% على عاتق المرقي العقاري).
- مساحة السكن الترقوي المدعم:**
- تحدد المساحة القابلة للسكن بـ: 70 متر مربع، مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر أو أقل من 03% يتكون كل مسكن من العناصر التالية:
- ✓ قاعة جلوس، غرفتين، مطبخ، قاعة حمام، مرحاض، مكان الممر، وحدات تخزين، المنشر.
- تشكل المساحات الداخلية الصافية للعناصر المذكورة، المساحة القابلة للسكن.

<sup>1</sup> - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فيفري 2018، متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

### التنظيم الوظيفي للسكن:

يجب أن يضمن توجيه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس، المطبخ وجانب من الغرف.

✓ يقدر الارتفاع الأدنى للسقف بـ: 2,90 متر.

✓ يجب وضع غرفة الجلوس عند المدخل للسماح مباشرة للزوار، دون المرور بالمجالات المخصصة للحياة الخاصة العائلية<sup>(1)</sup>.

✓ يجب أن تكون مساحتها بين 18 و 20 متر مربع.

✓ يجب أن تكون الغرفة مساحتها بين 12 و 14 متر مربع.

✓ يجب أن يوفر المطبخ زيادة عن وظائفه المعتادة، إمكانية اخذ الوجبات وتكون مساحته بين 10 و 12 متر مربع.

✓ تحدد المساحة الدنيا للحمام بـ: 04 متر مربع، يجب أن تجهز بحوض بالأبعاد القياسية.

✓ تحدد المساحة الدنيا للمرحاض بـ: 1.40 متر مربع، يجب أن يكون امتدادا للمطبخ.

✓ يجب حجب الملابس عن المنظر الخارجي، مع التمتع بأشعة الشمس الكافية.

✓ يمكن استغلال هذه المساحة عن الحاجة كمكان وظيفي مرفق للمطبخ.

### سعر التنازل للسكن الترقوي المدعم LPA:

يجب أن يعبر سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم بالمتري المربع، القابل

للسكن باحتساب جميع الرسوم، دون تكلفة الأرضية، يشمل مجمل الخدمات وأعباء المرقى

العقاري لتسليم مسكن منتهي تماما<sup>(2)</sup>، في حالة جيدة للسكن وكذا مجمل أشغال الطرقات

والشبكات المختلفة من الصنف الثالث.

✓ يكمل سعر التنازل بالتكلفة المالية المتعلقة باقتناء الأرضية العقارية، بعد تحديدها

من طرف إدارة أملاك الدولة.

<sup>1</sup> - أنظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على

إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخ في 2011/09/14.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 10 من القرار الوزاري المشترك السابق.

✓ يعبر عن سعر التنازل بالمتر المربع قابل للسكن، يقترحه المرقي العقاري ثم يكمل بالتكلفة العقارية، ويجب أن يعتبر نهائياً وهو بمثابة تعهد المرقي العقاري.

ما هو الإجراء؟

يتم تسويق السكنات حسب صيغة البيع على التصاميم<sup>(1)</sup>.

✓ ينبغي على المرقي العقاري قبل بدء الأشغال الحصول على شهادة الضمان، الصادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

✓ ينبغي عليه أيضا إعداد عقود البيع على التصاميم، أمام الموثق طبقاً للإحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، لفائدة المقتنين في أجل ثلاثة أشهر كحد أقصى، باعتبار تاريخ تبليغه بقائمة المقتنين من طرف السلطات المختصة.

✓ يمنع المرقي العقاري منعا باتا من استلام أي تسبيق، أو دفع من طرف المكتتبين قبل إبرام عقود البيع على التصاميم.

✓ يجب على المدير الولائي المكلف بالسكن تبليغ المرقي العقاري (2) بقائمة المستفيدين في أجل ثلاثة أشهر كحد أقصى، بعد انطلاق الأشغال.

✓ عندما لا تحترم هذه الآجال، أو عندما تعجز الإدارة المحلية عن تقديم كل أو جزء من قائمة المستفيدين، يسمح للمرقي العقاري الشروع في اختيار مقتنيه الذين تتوفر فيهم شروط الأهلية، على أن يتحصل على المصادقة على القائمة من طرف السلطات المختصة.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 11 من القرار الوزاري المشترك السابق.

<sup>2</sup> - أنظر الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06، تنظم نشاط الترقية العقارية.

### المبحث الثاني: شروط إجراءات الحصول على السكن الترقوي المدعم LPA:

صرح وزير السكن العمران والمدينة لدى اجتماعه بمدراء السكن لـ: 48 ولاية<sup>(1)</sup>، أن قيمة السكن ستحدد وفقا لطبيعة كل منطقة، ومستوى دعم الدولة المقدم، وسيكون متوسط السعر مثل صيغة البيع بالإيجار<sup>(2)</sup>، أي بقيمة 50.000 دج (05 مليون سنتيم) للمتر المربع الواحد خارج قيمة العقار.

وسيتم تحديد قيمة السكن النهائي من خلال تقسيم المكتتبين وفقا لأربعة مناطق، حيث تضم كل منطقة مجموعة من الولايات، وسنتطرق من خلال هذا المبحث إلى ملف الاككتاب للسكن الترقوي المدعم وأماكن إيداعه، كما سنتطرق أيضا إلى الشروط المالية وكيفية تسديد الثمن، وأخيرا إلى واجبات المرقي العقاري.

### المطلب الأول: إعداد ملف الاككتاب للسكن الترقوي المدعم وأماكن إيداعه:

على الراغبين في الحصول على سكن ترقوي مدعم تكوين ملف اكتتاب يودع لدى جهات مختصة للنظر فيه، وسنتناول في هذا المطلب ملف اكتتاب السكن الترقوي المدعم، وأماكن إيداع ملفات الاككتاب.

### الفرع الأول: إعداد ملف الاككتاب للسكن الترقوي المدعم LPA:

للحصول على سكن ترقوي مدعم يجب أن:

- ✓ أن يكون جزائريا ويعمل داخل القطر الجزائري.
- ✓ ألا يكون الطالب أو زوجه قد استفاد من قطعة أرض سكنية، أو في أي برنامج سكن، أو إعانة من الدولة، وذلك بموجب تصريح شفري موقع من قبل الطالب ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي، يقر فيه بعدم الاستفادة.
- ✓ أن يكون الدخل الشهري مع دخل الزوج(ة) أقل من 60.000.00 دج.

<sup>1</sup> - أنظر القانون 12-07 المتضمن قانون الولاية، المؤرخ في 21 فبراير 2012، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة 29/02/2012.

<sup>2</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 26 شوال 1413 موافق 05 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، العدد 58، مؤرخة في 07/10/2010.

- ✓ يجب أن يحتوي ملف المترشح أو الطالب على الوثائق التالية:
- طلب الحصول على إعانة الدولة/استمارة من الصندوق الوطني للسكن<sup>(1)</sup> مصادق عليها تكون في نسختين.
- صورة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة ميلاد أصلية للمترشح (ة) وللزوج (ة) رقم 12 صالحة للاستعمال.
- شهادة ميلاد الزوج.
- شهادة عمل للمترشح (ة) وللزوج (ة) مؤرخة بأقل من ستة أشهر، أو صورة طبق الأصل للسجل التجاري مصادق عليها بالنسبة للتجار.
- شهادة عائلية أو بطاقة شخصية للعاذب (ة).
- بطاقة إقامة.
- شهادة عدم الملكية العقارية للمترشح(ة) وللزوج(ة) مستخرجة من المحافظة العقارية<sup>(2)</sup> لمقر الإقامة وكذا من مكان الازدياد.
- كشف الراتب السنوي (مع تحديد الفترة) للمترشح(ة) وللزوج(ة)، أو كشف المداخل السنوية للتجار.
- ✓ بالنسبة للزوج(ة) غير العامل(ة):
- شهادة عدم العمل.
- شهادة عدم الانخراط مستخرجة من الصندوق الوطني للتأمين لغير الأجراء<sup>(3)</sup>.
- ✓ الوثائق اللازمة لتكوين ملف السكن الترقوي المدعم 2018<sup>(4)</sup>:
- طلب خطي.
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية للزوج وللزوجة.

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 12/05/1991.

<sup>2</sup> - أنظر القرار المؤرخ في 21 ذي القعدة 1411 الموافق 04 يونيو 1991، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 38، مؤرخة في 04 صفر 1412.

<sup>3</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 289-15 المؤرخ في 14 نوفمبر 2015، يتعلق بالضمان الاجتماعي للأشخاص غير الأجراء الذين يمارسون نشاطهم لحسابهم الخاص، الجريدة الرسمية، العدد 61، سنة 2015.

<sup>4</sup> - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة المذكورة سابقا.

- كشف الراتب الشهري بالنسبة للعمال، أو التصريح بالمدخلات الضريبية للتجار للمعني والزوجة.
- نسخة عن رقم الضمان الاجتماعي للمعني والزوجة.
- شهادة عائلية بالنسبة للمتزوجين.
- شهادة عدم الزواج بالنسبة للعزاب.
- شهادة الإقامة.

### الفرع الثاني: أماكن إيداع ملف الاكتاب:

تودع طلبات السكن الترقوي المدعم من طرف الطالبين لدى مصالح البلدية لمكان الإقامة، ويتضمن الملف طلب الإعانة للحصول على الملكية حسب استمارة الصندوق الوطني للسكن<sup>(1)</sup>، الذي يمكن تحميله من المواقع الإلكترونية لوزارة السكن والعمران والمدينة، والصندوق الوطني للسكن والولاية والمجلس الشعبي البلدي.

ويتم انتقاء الطالبين من طرف لجنة خاصة تنشأ بناء على قرار من الوالي المختص إقليمياً، ويجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في معايير اختيار الطالبين المحددة من قبل هذه اللجنة، الوضعية العائلية (حجم الأسرة) وقدرتها على الوفاء، وعليه يجب منح الأولوية للطالبين المتزوجين حسب حجم الأسر وظروفها الاجتماعية، ويتم التأكد منها حسب تحقيق اجتماعي.

ينبغي على مدير الولاية المكلف بالسكن، تسليم هذه القائمة في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ توقيعها من الوالي، إلى الصندوق الوطني للسكن مرفقة بملفات الطالبين وإلى المرقي العقاري المعين<sup>(2)</sup>.

تودع ملفات الاكتاب أيضاً لدى الهياكل الولائية والجهوية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI.

✓ الهياكل الجهوية التابعة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ADDL في الولايات أين تكون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة.

1 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 58، مؤرخة في 12/05/1991.

2 - أنظر المادة 18 من القانون رقم 11-04، المنظم لنشاط الترقية العقارية.

✓ عناوين مكاتب الاستقبال التابعة لهذه الهياكل لكل ولاية مثل ولاية قسنطينة مثلا:  
سورست حي 384 مسكن برج 03 - المدينة الجديدة علي منجلي - قسنطينة، الهاتف:  
031.67.68.50 - 031.67.30.50.

✓ المعايير وسلم التقيط: لحد الآن لم يحدد أي سلم تقيط أو مقياس لمنح السكنات الترقوية المدعمة.

### المطلب الثاني: الشروط المالية وكيفية تسديد ثمن السكن الترقوي المدعم LPA:

يتم التحديد النهائي لقيمة السكن الترقوي المدعم من خلال تقسيم المكتتبين وفقا لأربعة مناطق حيث تضم كل منطقة مجموعة من الولايات<sup>(1)</sup>.

ويمكن للمكتتبين في الصيغ الأخرى الذين لم يدفعوا أقساط السكن بعد التسجيل ضمن هذه الصيغة الجديدة، بشرط تقديم تنازل من الصيغة التي سجلوا فيها سابقا، ويتاح للمكتتبين اختيار السكنات من شقق ذات غرفتين إلى شقق ذات 05 غرف، وسنتطرق في هذا المطلب إلى الشروط المالية الواجب توافرها في هذه الصيغة، وسنتناول أيضا كيفية تسديد ثمن السكن الترقوي المدعم.

### الفرع الأول: الشروط المالية الواجب توافرها في صيغة السكن الترقوي المدعم:

لقد حددت مساحة ونوع السكن الترقوي المدعم الصالحة للسكن بـ: 70 متر مربع، مع نسبة تحمل بـ: 03% مما يعني أن مساحة السكن الترقوي المدعم تتراوح ما بين 65.7 متر مربع إلى 74 متر مربع، تحتسب المساحة الصالحة للسكن من داخل الغرف، المطبخ وغرفة الجلوس، الحمام، المراض، باستثناء الشرفات.

### ثمن أو سعر السكن الترقوي المدعم:

بالنسبة للشروط المالية يجب أن ينجز السكن الترقوي المدعم من طرف مرقي عقاري في إطار مناقصة، ويتوجب على المتقدمين بالعرض أن يقترحوا سعر بيع المسكن بمبلغ لا يفوق 40.000 دج للمتر المربع القابل للسكن، خارج أو بدون حساب سعر

<sup>1</sup> - انظر التعليمات الوزارية المشتركة السابقة.

القطعة الأرضية في إطار عقد بيع على المخطط<sup>(1)</sup>، مما يعني أن سعر السكن الترقوي المدعم يتراوح ما بين: 2.628.000 دج و 2.972.000 دج بدون حساب قيمة الأرض. يحدد سعر السكن الترقوي المدعم بكل الرسوم وبدون احتساب أتعاب الموثق كما يجب أن يعكس ثمن سكن كامل، ومنتهى الأشغال بمفهوم القوانين سارية المفعول، ومن جهة أخرى يستفيد المرقى العقاري من التخفيضات التالية في سعر قطعة الأرض:

- 80% في ولايات الجزائر، وهران، قسنطينة.
- 95% في ولايات الهضاب العليا والجنوب.
- 90% في الولايات الأخرى<sup>(2)</sup>.

كما يستفيد من تخفيض يساوي 100% برنامج 65.000 سكن في إطار البيع بالإيجار، الذي سينجزه صندوق التوفير والاحتياط. لكن عندما يتضمن المشروع محلات غير موجهة للسكن يحتسب التخفيض فقط بالنسبة للمساحة التي تشمل المحلات الموجهة للسكن، كما يستفيد المرقى من قرض بنكي ذو فائدة مخفضة (4%) فقط يتحملها المرقى العقاري<sup>(3)</sup>.

#### الفرع الثاني: كيفية دفع وتسديد ثمن السكن الترقوي المدعم:

يقدر السعر المتوسط للسكن الترقوي المدعم بمبلغ: 2800.000 دج أي 280 مليون سنتيم، ويتم تسديده بالطريقة التالية:

✓ يقوم الصندوق الوطني للسكن بتحويل مبلغ الإعانة المالية (70 أو 40 مليون سنتيم) لفائدة المرقى العقاري.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق لـ 14 مايو 2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 2011/09/14.

<sup>2</sup> - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة السابقة.

<sup>3</sup> - أنظر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1992، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 1993/03/03 (ملغى) بالقانون 04-11.

✓ يسدد المستفيد مساهمة مالية لفائدة المرقى العقاري والتي تتراوح ما بين: 600.000 دج، و900.000 دج هذه المساهمة يمكن أن تسدد على دفعات عندما يكون السكن غير مكتمل.

✓ والباقي يتم تحويله عن طريق قرض بنكي بفائدة مخفضة (01%) ويمنع منعا باتا على المرقى العقاري أن يقوم باستلام أي مبلغ مالي، من طرف المستفيدين من السكنات قبل إبرام عقد البيع على المخطط.

✓ على المستفيدين من السكنات الترقية المدعمة أن يلتزموا بواجباتهم، خاصة دفع مستحقاتهم المالية، وبالمقابل يلتزم المرقى العقاري بأجال الإنجاز التعاقدية.

### المطلب الثالث: واجبات المرقى العقاري وأجال الإنجاز:

قد يكون المرقى العقاري شخص طبيعي أو معنوي، وذلك وفقا للقانون رقم: 04-11 ولا بد من توافر شروط معينة لاكتسابه هذه الصفة<sup>(1)</sup>، واختيار المرقى العقاري المكلف بإنجاز المشروع يتم عن طريق الخضوع للمسابقة، وتقوم اللجنة التقنية بالفصل في نتائجها، ثم التأكد من سيرة المرقى العقاري الفائز، والذي ينبغي ألا يكون قد واجه مشاكل في إنجاز مشاريع أخرى، وسنتناول في هذا المطلب: واجبات المرقى العقاري، ثم سنتطرق إلى آجال إنجاز السكنات الترقية المدعمة.

### الفرع الأول: واجبات المرقى العقاري:

على المرقى العقاري أن يلتزم بدفتر الشروط<sup>(2)</sup>.

- الأول: دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية والشروط المالية العامة، المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم<sup>(3)</sup>.

- الثاني: دفتر الشروط المتضمن التزام المرقى العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة، والشروط المالية، وشروط تنفيذ مشروع السكنات الترقية المدعمة.

1 - أنظر المادة 15 من القانون رقم 04-11 .

2 - أنظر المادة 01 من الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 2011/09/14.

3 . أنظر المادة 02 وما بعدها من الجريدة الرسمية السابقة .

كما أن المرقى العقاري ملزم باللجوء إلى الموثق لإعداد عقود البيع على المخطط، مع المستفيدين في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلامه قائمة المستفيدين من قبل السلطات المختصة.

### الفرع الثاني: آجال إنجاز السكنات الترقوية المدعمة في الجزائر:

حددت السلطات العامة أجل 18 شهرا كأجل إنجاز هذا النوع من السكنات، مع مدة تأخير لا تتجاوز 06 أشهر، لكن هذه الآجال تعتبر نظرية بالنظر للتجربة التي عرفتتها سكنات عدل. ويتبادر إلى ذهن القارئ هل للشباب امتيازات ممنوحة في هذا المجال؟

إن صيغة السكن الترقوي المدعم لا تشمل على أية امتيازات ممنوحة للشباب، على خلاف السكن الاجتماعي الإيجاري، الذي يخص 40% من السكنات الاجتماعية للأشخاص الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة.

كما أن غياب أي نص تنظيمي ينظم هذه الصيغة من السكنات الترقوية المدعمة، يصعب كثيرا معرفة الامتيازات التي تعطىها هذه الصيغة من السكنات.

### - ما هي إجراءات شراء سكن ترقوي مدعم؟

تتم الاستفادة من سكن ترقوي مدعم عن طريق عقد بيع على المخطط<sup>(1)</sup> طبقا للقوانين سارية المفعول، ويحدد هذا العقد الموثق مختلف الترتيبات المتعلقة بتسديد المبالغ المستحقة<sup>(2)</sup>.

1 - أنظر المادة وما بعدها من القانون رقم 11\_4\_0.

2 - أنظر الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 14/09/2011.

## خلاصة الفصل:

من خلال تطرقنا للماهية القانونية للسكن الترقوي المدعم، يمكننا أن نخلص إلى أن السكن الترقوي المدعم صيغة جديدة بالنسبة لباقي الصيغ الأخرى المتعلقة بالسكن الاجتماعي، وكانت بديلة للسكن الاجتماعي التساهمي، وقد جاءت هذه الصيغة بخصائص وشروط معينة، وقد أتيحت للطبقة متوسطة الدخل والمواطنين الذين لم يتمكنوا من التسجيل في الصيغ الأخرى، وبنمط تمويل جديد.

وسيتم تحديد الحصص السكنية حسب وزير السكن والعمران والمدينة، من طرف لجنة التسيير التقني التي تتشكل على مستوى كل ولاية، حيث ستتراوح ما بين 50 إلى 300 مسكن في الحي الواحد إلى جانب مجتمعات سكنات فردية في الجنوب.

## الفصل الثاني

الإجراءات المتبعة لإنجاز السكن

التساهمي (الترقوي المدعم)

والإشكالات التي تعترض ذلك

اتخذت وزارة السكن والعمران والمدينة إجراءات جديدة في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم، حيث تم منح امتيازات للمرقين العقاريين لتشجيعهم على إنجاز السكنات الموكلة إليهم، حسب ما أعلن عنه وزير القطاع بتاريخ: 2018/01/22. وتهدف هذه الإجراءات التي ستدرج ضمن المرسوم التنفيذي صيغة الترقوي المدعم إلى تمكين المرقين العقاريين، من تحقيق الربح المادي الذي سيسمح لهم بتخطي مشاكلهم المالية، التي تعيق في بعض الأحيان متابعة المشاريع، كما ستعطي نشاطا جديدا في مجال الترقية والضريبة وتخفف من العبء على ميزانية الدولة<sup>(1)</sup>. وسنتطرق في هذا الفصل إلى الفاعلون وآليات تمويل ودعم إنجاز السكن الترقوي المدعم خلال المبحث الأول، أما في ما يخص المبحث الثاني سنتطرق إلى الإشكالات التي تصادف إنجاز المشروع والحلول المقترحة لذلك.

<sup>1</sup> - أنظر جريدة البلاد أون لاين يوم 2018/01/22.

### المبحث الأول: الفاعلون وآليات تمويل ودعم إنجاز السكن الترقوي المدعم:

تتعلق الإجراءات المتبعة لإنجاز السكن الترقوي المدعم، بتأمين تمويل المشاريع بقيمة منتظمة من خلال رصد كل الموارد المالية عبر الصندوق الوطني للسكن<sup>(1)</sup>، بحيث يتم تسديد مستحقات المقاولات عبر مراحل وحسب نسب تقدم المشروع، وتتم هذه العملية تحت رقابة الصندوق الوطني للسكن، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية<sup>(2)</sup>.

وستتطرق في هذا المبحث إلى تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL المتكفل المالي لإنجاز السكن الترقوي المدعم وكذلك إلى دور المرقى العقاري في إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم.

### المطلب الأول: تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL المتكفل المالي لإنجاز المشروع:

يتم تحديد مستويات المساعدة المباشرة لإقتناء السكن الترقوي المدعم بـ: 70 مليون سنتيم إذا كان الدخل أقل من أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم: 06-18 الذي نشر في العدد الأخير من الجريدة الرسمية<sup>(3)</sup>، وتنص المادة الثالثة منه على: "تحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة بالاستناد إلى مداخيل الطالبين بالنسبة إلى السكن الترقوي المدعم بـ: 700.000 دج إذا كان الدخل أقل من أربع (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها".

كما حدد النص أيضا الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالسكن والعمران والمدينة.

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المتضمن كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 1991/05/29.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 56 وما بعدها من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول موافق 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 2011/03/06.

<sup>3</sup> - أنظر المرسوم الرئاسي رقم 94-06 مؤرخ في 07 ذي الحجة موافق لـ 08 يناير 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 02، المؤرخة في 1994/05/25.

### الفرع الأول: التعريف بالصندوق الوطني للسكن CNL:

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشائها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد، من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن، وقد إنشائه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن<sup>(1)</sup>، حيث تنص المادة الأولى منه على: "ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار (ص و س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به، يحدد القانون الأساسي بمرسوم تنفيذي "وقد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-145 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 94-111<sup>(2)</sup>".

والصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري<sup>(3)</sup> تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(4)</sup>، كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي<sup>(5)</sup>.  
وحسب نص المادة الثانية (02) من المرسوم التنفيذي رقم: 91-145 فإن الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية، غير أنه بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم: 94-111 وتعديل نص المادة 02 السابقة أصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران والمدينة.

1 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-146، المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية سكن، الجريدة الرسمية، عدد 25، مؤرخة في 1991/05/29.

2 - أنظر المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، عدد 32، مؤرخة في 1994/05/25.

3 - أنظر نص المادة 01/01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 58، مؤرخة في 1994/05/12.

4 - أنظر نص المادة 02/01 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

5 - أنظر نص المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

### الفرع الثاني: مهام الصندوق الوطني للسكن CNL:

تتمثل مهام الصندوق الوطني للسكن حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-145<sup>(1)</sup> المعدلة والمتممة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 التي تنص على:

"تتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يأتي:

✓ تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانتها وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

✓ ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.

وبهذه الصفة يكلف الصندوق لاسيما بما يأتي:

✓ يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

✓ يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.

✓ ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.

✓ يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان ولاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

✓ ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن، ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية، ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.

✓ يحدد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق وأجوره وكيفيات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة<sup>(2)</sup>.

1 - أنظر الجريدة الرسمية، العدد 58، مؤرخة في 12/05/1991.

2 - أنظر القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000، المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني في مجال الدعم المالي، الجريدة الرسمية، العدد 66.

ويتضح من نص المادة السابقة أن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هي تقديم الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي وبالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه القروض العقارية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: أنواع السكنات المدعمة من قبل الصندوق الوطني للسكن CNL:

تتوجه إعانة الصندوق الوطني للسكن السكنات الاجتماعية وهي عموما تتنوع إلى سكن اجتماعي إيجاري، سكن منجز في إطار البيع بالإيجار، سكن اجتماعي تساهمي (السكن الترقوي المدعم) وسكن ريفي، إلا أننا سنكتفي بتعريف النوعين الأخيرين، باعتبارهما النوعين اللذين يكون تدخل الدولة لدعمهما عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

#### أولاً: السكن الاجتماعي التساهمي (السكن الترقوي المدعم):

وهو السكن الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية، وذلك تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 94-308 المؤرخ في: 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر<sup>(2)</sup>، وهذا النوع من السكن موجه إلى فئة المجتمع المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن دون الحصول على إعانة الدولة.

#### ثانياً: السكن الريفي:

يهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، وهو يخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال، بعد أن يقدم المستفيد مساهمته الشخصية وهذا النوع من السكنات موجه أيضاً إلى فئات المجتمع المتوسطة<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004-2005، ص316.

<sup>2</sup> - أنظر الجريدة الرسمية، عدد 66، مؤرخة في 1994/10/06.

<sup>3</sup> - تقرير جامعة الدول العربية، مشروع دعم تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتوفير سكن اجتماعي منخفض التكاليف، جوان 2008، ص19.

### الفرع الرابع: الصندوق الوطني للسكن CNL المسير المالي:

#### ❖ الإجراءات التي يباشرها الصندوق الوطني للسكن:

#### أولاً: في جانب الوثائق:

يعد الصندوق الوطني للسكن اتفاقية التمويل لكل مشروع من صيغة السكن الترقوي المدعم، موقعة من المدير الولائي المكلف بالسكن والمرقي العقاري المعني على أساس الوثائق التالية:

- ✓ عقد ملكية الوعاء العقاري.
- ✓ رخصة البناء أو شهادة التعمير.
- ✓ البطاقة التقنية للمشروع حسب نموذج الصندوق الوطني للسكن المؤشر عليه من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن.
- ✓ نسخة من الاعتماد وشهادة التسجيل في الجدول للمرقين العقاريين ونسخة من الانتساب المسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية سارية المفعول<sup>(1)</sup>.
- ✓ نسخة من السجل التجاري.
- ✓ يتم التحقق المسبق من شروط الاستفادة لطالبي السكن قبل إعداد قرارات منح إعانة الدولة.
- ✓ يخص هذا التحقق مجمل معايير الاستفادة بما في ذلك الأملاك العقارية لطالبي السكن وأزواجهم لدى مصالح أملاك الدولة.
- وفي حال تقصير طالب السكن بعد إعداد قرار منح إعانة الدولة يقوم الصندوق الوطني للسكن بإلغاء قرار منح إعانة الدولة، مع إبلاغ المرقي العقاري والمدير الولائي المكلف بالسكن بذلك.
- ✓ تشرع اللجنة الخاصة باستخلاف طالب السكن في أجل لا يتجاوز 10 أيام.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 55 من القانون رقم 11-04.

✓ في حالة إعداد عقد البيع على التصاميم<sup>(1)</sup>، يقوم المرقى العقاري بالترتيبات اللازمة من أجل فسخ هذا العقد.

✓ ينبغي على المرقى العقاري أن يوجه للصندوق الوطني للسكن نسخة من مجمل عقود البيع على التصاميم في أجل 04 أشهر ابتداء من تاريخ استلام قرارات منح الإعانات.

### ثانياً: في الجانب المالي:

ويتمثل في:

1. توفير الموارد المالية: يتكفل الصندوق الوطني للسكن على مستواه، مجمل الموارد المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم، المتكونة من مساهمات المستفيدين والقروض البنكية المكتملة الممنوحة لهم أو قروض أخرى.

تدفع هذه الموارد للصندوق الوطني للسكن على أساس أوامر بالدفع معدة من طرف المرقى العقاري، وفق الحصص المحددة في عقد البيع على التصاميم<sup>(2)</sup>.

يمنع منعاً باتاً على المرقى العقاري التحصيل المباشر لكل تسبيق أو تسديد من طرف المكتتبين للسكنات الترقية المدعمة.

✓ لا يتم بيع المحلات الموجهة للتسويق الحر حسب صيغة البيع على التصاميم.

✓ تصب مساهمات الطالبين في حساب خاص مفتوح من قبل الصندوق الوطني للسكن طبقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم: 13-143 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013.

✓ يتم تسديد سعر السكن الترقوي المدعم دون احتساب إعانة الدولة من طرف المستفيد، حسب مدى تقدم أشغال الإنجاز على النحو المحدد أدناه:

✓ عند توقيع عقد البيع على التصاميم، عشرون (20%) من سعر البيع.

✓ عند الانتهاء من إنجاز الأساسات خمسة عشرة (15%) من سعر البيع.

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق لـ 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66، مؤرخة في 2013/12/25.

<sup>2</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي السابق.

✓ عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك أشغال المساكن، الجدران الخارجية والداخلية خمسة وثلاثون (35%) من سعر البيع.

✓ عند الانتهاء من الأشغال بمختلف الأجزاء بما في ذلك الربط بالطرق والشبكات المختلفة، وكذا التهيئات الخارجية خمسة وعشرون (25%) من سعر البيع.

✓ يتم دفع المبلغ المتبقي، عند إعداد محضر الحيازة على أساس شهادة المطابقة<sup>(1)</sup>، أي خمسة (5%) المتبقية من سعر البيع المتفق عليه خارج إعانة الدولة.

2. التنازل عن السكن الترقوي المدعم: يختلف سقف سعر التنازل باحتساب كل الرسوم<sup>(2)</sup>، خارج الأعباء العقارية للسكنات الترقوية المدعمة، حسب أنماطها ومواقع إنجاز المشاريع كالتالي:<sup>(3)</sup>

أ. البلديات التابعة لولايات الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة (سكن جماعي):

- السكن من غرفتين: 2500.000 دج للسكن.

- السكن من 03 غرف: 3500.000 دج للسكن.

- السكن من 04 غرف: 4400.000 دج للسكن.

ب. البلديات التابعة لولايات الهضاب العليا وبلديات مقر ولايات الجنوب (سكنات جماعية وشبه جماعية):

- السكن من غرفتين: 2.200.000 دج للسكن.

- السكن من 03 غرف: 3.100.000 دج للسكن.

- السكن من 04 غرف: 3.900.000 دج للسكن.

ج. البلديات الأخرى التابعة لولايات الجنوب (سكنات فردية مع فناء وسطح قابل للاستغلال في حالة مكتملة تماما من الخارج):

- السكن من 04 غرف: 2.600.000 دج.

<sup>1</sup> - أنظر القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990.

<sup>2</sup> - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة السابقة.

<sup>3</sup> - أنظر القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية، العدد 06، مؤرخة في 07/02/1984.

د. البلديات التابعة للولايات الأخرى:

- السكن من غرفتين: 2.300.000 دج للسكن.
- السكن من 03 غرف: 3.300.000 دج للسكن.
- السكن من 04 غرف: 4.100.000 دج للسكن.

تكون نسبة أنماط السكنات الترقية المدعمة في كل مشروع كالتالي:

- 20% على الأكثر للسكنات من غرفتين بمساحة 50 متر مربع قابلة للسكن.
- 50% على الأقل للسكنات من ثلاث غرف بمساحة 70 متر مربع قابلة للسكن.
- 30% على الأكثر للسكنات من أربع غرف بمساحة 85 متر مربع قابلة للسكن.

3. الدفع للمرقي العقاري: يقوم الصندوق الوطني للسكن بالدفع إلى المرقي العقاري<sup>(1)</sup>، حسب تقدم الأشغال وفق الرزنامة التالية:

- بالنسبة للسكن من النوع الجماعي أو شبه الجماعي:

المرحلة	نسبة الدفع المطبقة على سعر التنازل
1- عند الانتهاء من الأساسات	15%
2- عند إنجاز 50 % من البنى الفوقية	10 %
3- عند إنجاز 100% من البنى الفوقية	10 %
4- عند الانتهاء من إنجاز الجدران	10 %
5- الانتهاء من الأرضيات	15%
6- عند الانتهاء من الأجزاء الثانوية	15%
7- عند الانتهاء من إنجاز الطرق والشبكات المختلفة والتهيئة الخارجية	20%
8- عند حيازة السكنات من طرف المقتنين	5%

<sup>1</sup> - أنظر القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

- بالنسبة للسكنات المغلقة والمغطاة في الجنوب:

المرحلة	نسبة الدفع المطبقة على سعر التنازل
1- عند الانتهاء من الأساسات	15%
2- عند إنجاز البنى الفوقية	25%
3- عند الانتهاء من إنجاز الجدران	15%
4- عند الانتهاء من الواجهات	20%
5- عند الانتهاء من إنجاز الطرق والشبكات المختلفة والتهيئة الخارجية	20%
6- عند حيازة السكنات من طرف المقتنين	5%

يلزم الصندوق الوطني للسكن بدفع حصة المستفيدين المتأخرين أو العاجزين في انتظار استخلافهم.

يققطع الصندوق الوطني للسكن من الدفعات المستحقة للمرقي العقاري (دون احتساب إعانة الدولة) نسبة تعادل 1.5% تمثل تكاليف التسيير المالي للمشروع<sup>(1)</sup>، من أجل تسوية الدفعات المستحقة، يقوم المرقي العقاري بإعداد في 05 نسخ، محضر لمعاينة تقدم الأشغال، مطابق للنموذج المرفق باتفاقية تمويل المشروع، موقع من قبل مكتب الدراسات ومؤشر عليه من طرف المدير المكلف بالسكن المختص إقليمياً.

وتخص الرقابة إنجاز الأشغال ومدى مطابقتها مع رخصة البناء<sup>(2)</sup>، والخصائص التقنية المطبقة على السكن الترقوي المدعم، كما هو محدد بموجب القرار المؤرخ في: 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق لـ: 30 يناير 2018.

في حالة وجود خلاف بين مختلف أطراف المحضر، يمكن للمرقي العقاري أن يودع طعن لدى المصالح المختصة للإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن والعمارة والمدينة.

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 94-308 مؤرخ في 28 ربيع الثاني 1415 موافق 04 أكتوبر 1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، العدد 66، مؤرخة في 1994/10/16.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 52، 53 من القانون 90-29.

يسلم محضر معاينة تقدم الأشغال المعد بهذه الصفة، للمرقي العقاري في الأسبوع الموالي لدعم ملفه، لطلب الدفع لدى الصندوق الوطني للسكن.

#### المطلب الثاني: دور المرقي العقاري في إنجاز مشروع إنجاز السكن الترقوي المدعم:

يتم تحديد الأوعية العقارية حسب المشروع وفق عدد معين من السكنات، التي يمكن إقامتها طبقا للمواصفات التي تملئها أدوات التعمير ويجب أن تكون هذه الأوعية العقارية خالية من أية عوائق.

ويتم إعداد بطاقة مشروع لكل وعاء عقاري معدة من طرف المدير الولائي المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء<sup>(1)</sup>، وتكون عملية انتقاء مرقين عقاريين الذين يتكفلون بإنجاز المشاريع وهو الذي سنتطرق إليه من خلال الفرع الموالي.

#### الفرع الأول: انتقاء المرقين العقاريين:

فور تبليغ الإعانات المالية للولايات، يتعين على الولاية القيام بإشهار المرقين العقاريين حسب كفاءات يتم تحديدها محليا، مع تحديد التاريخ المحدد لإيداع ملفات طلباتهم لاقتناء الأرضية، ويتعين على المرقين العقاريين المهتمين بإنجاز برنامج السكن الترقوي المدعم، إيداع ملفاتهم في 06 نسخ، على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، ويجب أن يتضمن كل ملف ما يلي:

✓ طلب لاقتناء أرضية تابعة لأملاك الدولة والمحددة للمشروع، يوجه إلى الوالي المختص إقليميا.

✓ دفتر الشروط الخاص بالمشروع يملئ ويوقع طبقا للنموذج المحدد.

✓ بطاقة تقنية للمشروع حسب النموذج المرفق بالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في: 06 فيفري 2018 المتعلقة بكفاءات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

✓ اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري.

1 - أنظر القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري المتعلق بالولاية.

## الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة لإنجاز السكن التساهمي (الترقوي المدعم) والإشكالات التي تعترض ذلك

✓ شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ونسخة من شهادة الانتساب، يسلمها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، تبيين الالتزامات للمرقي العقاري في إطار البيع على التصاميم<sup>(1)</sup>.

✓ السجل التجاري والقوانين الأساسية للمرقي العقاري، عند الاقتضاء.

✓ تصريح المرقي العقاري يبين مراجعه في مجال إنجاز المشاريع العقارية مرفق بكل الشهادات والمبررات المتعلقة بالعمليات المتمم إنجازها.

وبهدف تسهيل عملية إيداع الملفات، فإن السلطة المحلية مدعوة لاستغلال كل إمكانية تهدف إلى الاستعانة بالوسائل المعلوماتية في مجال الاتصال لإيداع هذه الملفات عن بعد.

يجب على اللجنة التقنية للولاية أن تجتمع في أجل لا يتجاوز شهر واحدا ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب للقيام بانتقاء المرقي العقاري، وفق معايير من بينها:

✓ عدد السكنات الترقية (الحرّة أو المدعّمة) المنجزة خلال السنوات العشر (10) الأخيرة من قبل المرقي العقاري الذي يتم تأكيده من قبل:

- المديرية الولائية المكلفة بالسكن فيما يخص العمليات المنتهية.
- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية فيما يخص الالتزامات المتعلقة بالبيع على التصاميم.

• مراجع المرقي العقاري (تصريح).

✓ القدرات المالية للمرقي العقاري التي يتم تقديرها بالمقارنة مع رقم الأعمال المنجز خلال السنوات المالية الثلاثة (03) الأخيرة في إطار النشاط العقاري<sup>(2)</sup>.

تلغى تلقائياً ترشحات المرقيين العقاريين الذين أخلوا بالتزاماتهم التنظيمية في إطار ممارسة المهنة.

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المذكور سابقاً.

<sup>2</sup> - أنظر الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 06/03/2011، تنظم نشاط الترقية العقارية.

- شروط ومعايير انتقاء المرقيين العقاريين:

المعايير		
رقم الأعمال السنوي المتوسط	عدد السكنات المسلمة	شروط الاستفادة من المشروع
40 سكن وأقل	20 سكن وأقل	أقل من 50 سكن ترقوي مدعم
أكثر من 40 أو يساوي 200	أكثر من 20 وأقل من 100 سكن	أكثر من 50 سكن وأقل من 150 سكن ترقوي مدعم
يفوق 200	يفوق أو يساوي 100	بين 150 و300 سكن ترقوي مدعم

يجب على اللجنة التقنية أن تفرض تقديم كل وثيقة تبريرية تسمح بالتأكد من العناصر المذكورة أعلاه<sup>(1)</sup>.

بعد انتهاء أشغال اللجنة التقنية الولائية، يتعين على الوالي المختص إقليمياً:

1. بالنسبة للمرقيين العقاريين المقبولين: تبليغ في غضون خمسة عشرة (15) يوماً، للمعنيين وللمصالح المعنية قرار يرخص التنازل عن الأرضية ويتضمن لاسيما: عدد السكنات الترقية المدعمة التي يمكن إقامتها على الوعاء العقاري، مع تحديد المساحات التجارية والخدمات والسكنات الترقية الحرة والحظائر في الطابق تحت الأرضي، عند الاقتضاء، الممنوحة للمرقي العقاري في إطار إنجاز المشروع.

2. بالنسبة للمرقيين العقاريين المرفوضين: إرسال رد سلبي مبرر للمعنيين في أجل أقصاه ثمانية أيام، ابتداءً من تاريخ اجتماع اللجنة التقنية.

لكل قوام مشروع يفوق 300 سكن، ينبغي على أمين اللجنة التقنية للولاية إرسال تقرير مفصل إلى مصالح الإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن.

<sup>1</sup> - أنظر التعليمات الوزارية المذكورة سابقاً.

## الفرع الثاني: التنازل عن الأراضي وإنجاز المشاريع:

### 1. التنازل عن الأراضي:

على أساس قرار الوالي الذي يرخص التنازل عن الوعاء العقاري، يتوجب على المرقى العقاري تسليم في الأجل المحدد من طرف اللجنة التقنية للولاية، حسب أهمية المشروع، والذي لا يجب أن يتجاوز خمسة (05) أشهر، للمدير الولائي المكلف بالسكن، ملف إنجاز المشروع المرفق قانونا بالرأي التقني لمصالح الولاية المكلفة بالتعمير<sup>(1)</sup>.

يتم إعداد عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة، بعد تسديد سعر التنازل والتكاليف الخاصة بالعملية أو الأقساط المستحقة في أجل مقدر بـ: 30 يوما.

يلحق بهذا العقد دفتر الشروط المرفق بالنموذج المحدد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق لـ 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإقامة برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم، ويمنح تخفيض عن القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الدولة<sup>(2)</sup> بمساهمة تقدر بـ:

- 80% بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة.

- 95% بالنسبة لولايات الجنوب والهضاب العليا.

- 90% بالنسبة للولايات الأخرى.

يقتصر التخفيض فقط على مساحة الأرضية التابعة نسبيا للسكنات الترقية المدعمة، أما المساحة المتبقية باستثناء مواقف السيارات الموجودة في الطوابق تحت الأرضية، فهي غير معنية بهذه التخفيضات.

لا تحسب مساحة الطوابق تحت الأرضية المخصصة لحظيرة السيارات في نسبة المساحة الإجمالية التي لا تستفيد من التخفيضات.

يضاف لسعر التنازل عن السكنات أعباء العقار التابع لكل سكن.

<sup>1</sup> - أنظر القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، لسنة 1990.

<sup>2</sup> - أنظر القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون 08-14 مؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية، العدد 44.

## 2. إنجاز المشاريع:

فور الحصول على عقد الملكية<sup>(1)</sup>، المرفق بقائمة المكتتبين المصادق عليها، يترتب على المرقى العقاري الشروع في الدراسات الهندسية بعد استشارة 05 مكاتب دراسات على الأقل.

إن المساهمة في اختيار المشروع الهندسي بالنسبة للمصالح المكلفة بالسكن، وتلك المكلفة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء إجباريان وتفرض على كل المرقين العقاريين. يلزم المرقى العقاري بالتعهد مع مؤسسات إنجاز تتوفر على إمكانيات كافية حسب أهمية المشروع، تمنح الأولوية قدر الإمكان للمؤسسات الوطنية للإنجاز.

تسلم نسخ من العقود المبرمة من طرف المرقى العقاري مع المتعاملين المتعاقدين، على غرار مكتب الدراسات المكلف بالتصميم، هيئة المراقبة التقنية للبناء، المؤسسة أو مؤسسات الإنجاز ومكتب الدراسات المكلف بالمتابعة، إلى المدير الولائي المكلف بالسكن قبل انطلاق الأشغال.

ترسل وثيقة تبرر إيداع نسخ العقود على مستوى المديرية الولائية للسكن، والوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن.

يلتزم المرقى العقاري بالشروع في أشغال بناء المشروع في ظرف شهر واحد من تاريخ الحصول على رخصة البناء، وضمان إنجازه في الآجال المتفق عليها، والتي يجب أن ترد في اتفاقية تمويل المشروع مبرمة بين الصندوق الوطني للسكن ومديرية السكن والمرقى العقاري، ودفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على التنازل عن الأراضي الموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة.

بهذا الشأن يتم إعداد محضر افتتاح الورشة مع ممثل عن المديرية الولائية المكلفة بالسكن، بطلب من المرقى العقاري<sup>(2)</sup>.

1 - أنظر الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 78، مؤرخة في 30/09/1975.

2 - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة السابق ذكرها، المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة.

يلزم المرقى العقاري بإنجاز سكن نموذجي، فور الانتهاء من إنجاز هيكل العمارة الأولى، في حالة السكن الجماعي، وفور الانتهاء من إنجاز هيكل المسكن الأول في حالة البناءات الفردية.

يجب أن يحصل السكن النموذجي على موافقة المدير الولائي المكلف بالسكن، أو ممثله، موثقة من خلال إعداد محضر حضورياً موقع من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، أو ممثله والمرقى العقاري.

يجب إيداع كشف جدول وصفي دقيق لدى الموثق<sup>(1)</sup>، المكلف بإعداد العقود بالنسبة لكل نوع من السكنات التي تشكل المشروع طبقاً لأحكام المرسوم رقم 431-13 المذكور سابقاً.

كما يجب إعطاء الأولوية إلى استعمال الإنتاج الوطني في إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، ويجب أن تستجيب المنتجات والمواد المستعملة للمعايير المعمول بها. يلتزم المرقى العقاري على أن تكون كل أشغال إنجاز المشروع بطريقة جيدة وتنفذ حسب القواعد، طبقاً للمواصفات ووثائق الرسومات البيانية المصادق عليها، وكذا الوثائق التقنية والتنظيمية السارية المفعول.

خلال كل فترة الورشة، يلتزم المرقى العقاري بوضع تحت تصرف المصالح التقنية المؤهلة، كل المعلومات وأيضاً السماح بالقيام بمراقبة المشروع.

### الفرع الثالث: حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في حالة تقصير المرقى العقاري:

في حالة تقصير المرقى العقاري المثبت طبقاً للتشريع والتنظيم ساريان المعمول بهما، يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المكتبتين، هذه الحلول توجب على الصندوق العمل على إنهاء البناءة أو جزء منها، التي هي موضوع عقود البيع على التصاميم، المبرمة بين المستفيدين والمرقى العقاري المخل.

1 - أنظر القانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 2006/03/08 .

## الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة لإنجاز السكن التساهمي (الترقوي المدعم) والإشكالات التي تعترض ذلك

في هذه الحالة يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بفسخ بيع الوعاء العقاري، لفائدة المرقى العقاري المخل بالتزاماته عن طريق القضاء، ويباشر كذلك الإجراءات القضائية لنقل هذا الوعاء العقاري المعني لفائدة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بصفته مكلفاً بضمان مشروع الترقية العقارية<sup>(1)</sup>.

يخول هذا الحل لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، سلطة مواصلة عمليات إنهاء البناءات، وفي ذلك توكيل مرقى آخر بتكاليف وفي مكان المرقى المخل بالتزامه في حدود المبالغ المدفوعة لهذا الأخير.

من جهة أخرى في حالة فسخ بيع الوعاء العقاري المشهورة باسم المرقى العقاري المخل، فإن أحكام خاصة منصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المعدل والمتمم، لاسيما التأشير باسم صندوق الضمان المذكور أعلاه على عقود نقل الحقوق والأملاك (الأرضية والبيع على التصاميم)<sup>(2)</sup>.

1 - أنظر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 1993/03/03.

2 - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة السابقة.

### المبحث الثاني: الإشكالات التي تصادف إنجاز المشروع والحلول المقترحة لذلك:

إن قيمة السكن الترقوي المدعم تحدد وفقا لقيمة العقار، في كل منطقة حسب ما أعلن عنه وزير السكن والعمران والمدينة بتاريخ: 2018/01/08. وأكد الوزير لدى اجتماعه بمدراء السكن لـ: 48 ولاية أن قيمة السكن تحدد وفقا لطبيعة كل منطقة، ومستوى دعم الدولة المقدم، وسيكون متوسط السعر مثل صيغة البيع بالإيجار، أي بقيمة 50 ألف دج (05 مليون سنتيم) للمتر المربع الواحد، خارج قيمة العقار.

وسيتم التحديد النهائي لقيمة السكن الترقوي المدعم من خلال تقسيم المكتتبين إلى أربعة مناطق، حيث تضم كل منطقة مجموعة من الولايات، غير أن هذا لا يمنع أن مشروع السكن التساهمي تواجهه جملة من الإشكالات والعراقيل، نحاول أن نتعرض لها من خلال المطالبين الآتيين:

المطلب الأول: المشاكل والعراقيل التي تصادف إنجاز مشروع السكن التساهمي، والمطلب الثاني: الحلول المقترحة لتفادي إشكالات التنفيذ.

### المطلب الأول: المشاكل والعراقيل التي تصادف إنجاز مشروع السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم):

تحدد الحوصص السكنية من طرف لجنة التسيير التقني التي تشكل على مستوى كل ولاية، حيث ستتراوح ما بين 50 إلى 300 سكن في الحي الواحد، إلى جانب مجتمعات سكنية فردية في الجنوب، وسيتحمل المسؤولون على المستوى المحلي<sup>(1)</sup> المنتمون للقطاع مسؤولية التنفيذ الجيد للبرنامج، حيث يتم تكوين لجنة تقنية يترأسها الوالي، وتضم مختلف الفاعلين، مهمتها متابعة سير المشاريع، وهذا ما يعترضه العديد من العراقيل والإشكالات سنتناولها فيما يلي:

1. أنظر قانون البلدية رقم 10\_11 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 37، مؤرخة في 2011/07/03.

### الفرع الأول: العقاريل والإشكالات التي يتسبب فيها المرقى العقارى:

يرجح أن يكون وراء تأخر أشغال الانطلاق الرسمى للصيغة السكنية الخاصة بالترقوى المدعم إلى:

✓ اعتراض المرقين العقاريين على سعر المتر المربع الواحد الذي حددته الحكومة للسكنات، وهو يتراوح حسب ما أعلن عنه وزير السكن والعمران والمدينة، إلى 50 ألف دج للمتر المربع الواحد، دون احتساب قيمة العقار.

✓ عدم رضا المرقين العقاريين على اعتماد هذا السعر، ويتم التساؤل حول الأسباب التي جعلت الجهات الوصية تقرر هذا السعر رغم أن الواقع يؤكد استحالة تشييد بنايات بهذا السعر.

✓ تم إحصاء 720 مرقى عقارى مغل بالتزاماته، و344 ورشة متوقفة عن العمل أكثر من 3500 مرقى عقارى مهددون بفسخ عقودهم، ودعوتهم للتسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

✓ هجر الورشات ودخول المكتتبين في نزاعات شائكة مع المرقين العقاريين عبر أجهزة العدالة<sup>(1)</sup>.

✓ إحصاء أكثر من 9400 ملف من طرف المرقين العقاريين للحصول على الاعتماد على مستوى وزارة السكن، منهم 5240 مسجلون ضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من بين 7000 الحائزين على الاعتماد.

✓ إحصاء أكثر من 3508 مرقى عقارى غير مسجل، تمت دعوتهم لتسجيل أنفسهم خلال الثلاثي الأول من السنة الجارية (2018) وأي تخلف عن الإجراء ينتج عنه فسخ اعتماد المرقى العقارى غير المسجل.

✓ وجود مرقين عقاريين مهددين بالبطالة<sup>(2)</sup>.

1 - أنظر جريدة المشوار السياسي يوم 2018/01/23.

2 - أنظر المواد من 119-122 من القانون المدني الجزائري.

**الفرع الثاني: العراقيل والإشكالات التي تتسبب فيها الإدارة والمستفيد:**

تم إحصاء توقف المشاريع في 48 ولاية، وأزيد من 16 ألف وحدة سكنية بصيغة السكن الترقوي المدعم، وصيغة السكن الاجتماعي التسهامي تشهد تأخرا في الانجاز، وأسباب ذلك ما يلي:

✓ التماطل في إبرام عقود البيع حسب المخططات، وتحويل أموال المكتتبين إلى مشاريع أخرى.

✓ عدم القدرة على اختيار العقار الخالي من العوائق، لإنجاز المشاريع.

✓ الشكاوى المقدمة للإدارة بخصوص رفع قيمة الشطر الأول للسكن الترقوي المدعم.

✓ تلاعب المسؤولين المحليين في عمليات التخصيص<sup>(1)</sup>.

✓ عدم النظر في الطعون المقدمة من طرف المكتتبين.

✓ عدم تناسب الوعاء العقاري مع حصة السكنات.

✓ تأخر الشروع في استلام ملفات المواطنين الراغبين في الاستفادة من سكنات مدعمة،

خاصة بعد طرح بدائل تمويلية لصالح المرققين العقاريين.

✓ النقائص التي عرفتتها صيغة الترقوي المدعم، والتي تم تجميدها سنة 2012 حوالي

16 ألف وحدة سكنية توقفت الأشغال بها بسبب النزاعات المختلفة.

✓ عدم الدفع من طرف المستفيد، وتحديد قيمة المستفيدين من هذه الصيغة.

<sup>1</sup> - أنظر المواد من 937-947 من القانون المدني الجزائري.

### المطلب الثاني: الحلول المقترحة لتفادي إشكالات تنفيذ المشروع:

إن وزارة السكن والعمران والمدينة، طرحت مؤخرا بدائل تمويلية لصالح المرققين العقاريين المكلفين بإنجاز سكنات Ipa، وذلك من أجل تفادي الوقوع في مشاكل معهم، فما هي الحلول المتعلقة بالعراقيل التي تسبب فيها المرققي العقاري؟ وما هي الحلول أيضا التي تسببت فيها الإدارة والمستفيد؟ وسنحاول الإجابة على ذلك مما يأتي.

### الفرع الأول: حلول واقتراحات متعلقة بالمرققي العقاري:

لقد عمدت وزارة السكن إلى ما يلي:

- ✓ طرح بدائل تمويلية لصالح المرققين العقاريين، من أجل تمكينهم من الربح المادي دون المساس بسعر المتر المربع. الذي اعتمده الحكومة لإنجاز هذه المشاريع.
- ✓ اختيار المرققي العقاري المكلف بإنجاز المشروع، يتم عن طريق الخضوع للمسابقة، وتقوم اللجنة التقنية بالفصل في نتائجها.
- ✓ التأكد من سيرة المرققي العقاري الفائز، الذي ينبغي ألا يكون قد واجه مشاكل في إنجاز مشاريع أخرى<sup>(1)</sup>.
- ✓ معرفة الاختلالات السابقة من أجل تصحيح التغييرات، والاستفادة من التجارب السابقة.
- ✓ الاعتماد على آليات قانونية تضمن استمرارية المشروع السكني، مهما كانت الظروف، كاستبدال المرققي العقاري حالة فشله<sup>(2)</sup>.
- ✓ إجراء مسابقة للهندسة المعمارية بحضور مدير السكن للولاية، لاختيار أفضل تصميم للمشروع، وذلك بغرض ضمان احترام متطلبات النوعية وجودة الأحياء السكنية.
- ✓ حث المرققي العقاري على استخدام مواد بناء وطنية، عن طريق وضع تحت تصرفهم قائمة المنتجين الوطنيين، في كل الولايات، بهدف الحصول على سكن يقارب نسبة الاندماج فيه 100%.

<sup>1</sup> - صبرينة دلومي بن خريف، تفاصيل الاستفادة من السكن الترقوي المدعم، جريدة وقت الجزائر، 2018/01/22.

<sup>2</sup> أنظر نفس الجريدة المذكورة سابقا.

✓ الاعتماد على آليات تضمن قيام المرقى العقاري بإجبارية التسيير العقاري لمدة سنتين بعد تسليم المشروع بشكل عصري (إنجاز 70 ألف وحدة سكنية ابتداء من 2018).

✓ يتعين على المرقى العقاري إنجاز سكن "شاهد" في بداية المشروع، ليوضح للمستفيدين المواصفات المرجعية التعاقدية، في حين يمكن للمواطن أن يستفيد من خيارات إضافية تحت الطلب، مع تقديم مبلغ مالي إضافي (معاينة نوعية الإنتاج، ونوعية المواد المستعملة).

### الفرع الثاني: الحلول والاقتراحات المتعلقة بالإدارة والمستفيد:

تم منح الامتيازات الجديدة المقدمة من قبل الإدارة للمرقى العقاري<sup>(1)</sup>، وذلك بإنجاز مساحات تجارية معينة للبيع الحر، تتراوح نسبتها بين 20% و25% من مساحة المشروع، كما تم تمكينهم من إنجاز طوابق تحت أرضية تباع بنمط (البيع الحر)، وتتيح لهم الاستفادة من موارد مالية إضافية.

✓ بإمكان المكتب في صيغة السكن الترقوي المدعم تقديم رغباته الإضافية قبل استكمال إنجاز مسكنه، مع الاتفاق مع المقاول المعني ومدير السكن للولاية على تكاليف هذه التعديلات، وهذا لتقادي إعادة تعديل الشقق المنجزة من طرف المواطنين، وعدم التسبب في إزعاج السكان.

✓ إشراك السلطات المحلية<sup>(2)</sup> في تحديد البرنامج السكني من ناحية الكم والنوع، والمساهمة في اختيار المستفيدين من السكنات.

✓ اختيار العقار الخالي من العوائق وتصفية الأوعية العقارية.

✓ تأكيد وزير السكن والعمران والمدينة، أن النصوص التنفيذية الخاصة بمراجعة قانون التعمير ستكون جاهزة في القريب العاجل، وذلك بتحيين هذه القوانين.

✓ وضع مخططات عمل جديدة بأهداف محددة، لاستدراك التأخر المسجل في إنجاز المشاريع السكنية.

1 - أنظر القانون 04-11 المذكور سابقا.

2 - أنظر القانون 07-12 المذكور سابقا.

## الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة لإنجاز السكن التساهمي (الترقوي المدعم) والإشكالات التي تعترض ذلك

- ✓ منح امتيازات للمرقين العقاريين وتشجيعهم على الانجاز وتحقيق الربح المادي، الذي يسمح لهم بتخطي مشاكلهم المالية، وتتم هذه العملية تحت رقابة الصندوق الوطني للسكن وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>(1)</sup>.
- ✓ اعتماد مرقين عقاريين عموميين وخواص في انجاز المشاريع وفق سكن مقتن، بحيث تنحصر مساهمة الدولة في إعداد قائمة المستفيدين ومنح المساعدة المالية لهم، عن طريق الصندوق الوطني للسكن، بينما يمكن للمستفيد تمويل شراء السكن عن طريق قرض بنكي<sup>(2)</sup>.
- ✓ إطلاق رخصة البناء إلكترونياً، بغرض القضاء على البيروقراطية وتحقيق الإجراءات وتقليص الأجل.
- ✓ مراجعة القانون رقم 04-11 المؤطر لهذه المشاريع مع إعادة تفعيل المجلس الأعلى للمرقين العقاريين.

1 - عمر.ب، 3500 مرقى عقاري مهددون بفسخ اعتمادهم، جريدة المشوار السياسي، يوم 2018/01/23.

2 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 10-87 مؤرخ في ربيع الأول موافق 10 مارس 2010، يحدد ومستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية، العدد 17، مؤرخة في 2010/03/14.

### خلاصة الفصل:

يمكننا أن نلخص هذا الفصل فيما يلي:

✓ أنه يتم تمويل صيغة السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم)، من قبل الصندوق الوطني للسكن الذي يعد اتفاقية تمويل لكل نوعية من هذه الصيغة، موقعة من المدير الولائي المكلف بالسكن، والمرقي العقاري المعني على أساس جملة من الشروط المطلوبة.

✓ يقوم الصندوق الوطني للسكن بإلغاء قرار منح إعانة الدولة، في حالة تقصير طالب السكن مع إبلاغ المرقي العقاري والمدير الولائي للسكن بذلك، وتشرع اللجنة الخاصة باستخلاف طالب السكن في أجل لا يتجاوز 10 أيام، كما يقوم المرقي العقاري بفسخ عقد البيع على التصاميم.

✓ كما أن الصندوق الوطني للسكن يقوم بالدفع للمرقي العقاري الفائز عن طريق مسابقة حسب تقدم الأشغال، وذلك وفق رزنامة معينة للبدء في المشروع ومن ثم استكمالها وفق دفتر الشروط.

✓ كما أنه وعلى الصعيد الميداني لا تخلو هذه الصيغة من السكنات على وجود العديد من الإشكالات المطروحة، منها ما يتعلق بمراجعة بعض القوانين كي تتماشى مع التغيرات المستجدة التي تشهدها البلاد، ومنها ما هو متعلق بالإدارة والمرقي العقاري والمستفيد من هذه الصيغة، وتسعى الدولة حثيثا لإيجاد كل الحلول وتقديم جل الاقتراحات لحل هذه الإشكالات وإزالة جميع العراقيل التي تحول دون تحقيق الهدف المنشود من صيغة السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم)(1).

<sup>1</sup> - أنظر الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 2011/09/14.

خاتمة

من أهم ما يمكن أن نخلص إليه من نتائج الآتي:

1. صيغة السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم) هي الصيغة الجديدة التي استحدثت من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي، حيث يعكس ثمن سكن كامل ومنتهى الأشغال، بمفهوم القوانين سارية المفعول، هذا من جهة ومن جهة أخرى استفادة المرقى العقاري من تخفيضات، بالإضافة إلى قرض بنكي ذو فائدة مخفضة.
2. أن السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم) موجه إلى الطبقة المتوسطة التي لم تستفد سابقا من ملكية كاملة، أو أرض موجهة للبناء، أو أي صيغة من صيغ السكنات الأخرى، بالإضافة إلى الاستفادة من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو حتى تهيئة مسكن.
3. للحصول على سكن ترقوي مدعم يجب على المستفيد الاكتمال للحصول على السكن الترقوي المدعم، والذي يتكون من العديد من الوثائق لقبوله على مستوى أماكن إيداعه، ويتم تمويل هذه الصيغة عن طريق إعانة ممنوحة من طرف الدولة، عن طريق تدخل الصندوق الوطني للسكن المتكفل المالي بهذا المشروع، بالإضافة إلى دور المرقى العقاري الذي يلتزم وفق دفتر الشروط بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة، والشروط المالية، وشروط تنفيذ المشروع.
4. حددت آجال محددة من أجل إنجاز هذا المشروع مع مدة تأخير محددة هي الأخرى، إلا أنها تبقى نظرية بالمقارنة مع الواقع.
5. إن وزير السكن والعمران والمدينة، يطرح بدائل تمويلية لصالح المرقين العقاريين المكلفين بإنجاز هذه الصيغة، ويمكنهم من الربح المادي، بالإضافة إلى وجوب إنجاز سكن "شاهد" في بداية المشروع، ليوضح للمواطنين المستفيدين المواصفات المرجعية التعاقدية.

**وأما التوصيات فتتمثل في:**

- وجب على المشرع إصدار قوانين توضح أكثر معالم هذه الصيغة، وتزيل الغموض عنها.

**وأما المقترحات تتمثل في:**

✓ وجب على المشرع إعطاء ضمانات أكثر للمستفيدين من صيغة السكن التساهمي، تكون في مواجهة العراقيل والإشكالات خاصة في مرحلة التنفيذ وتجسيدها على أرض الواقع.

✓ وجب على المشرع الجزائري وضع أحكام دقيقة تنظم مختلف الصيغ الخاصة بالسكن، خاصة صيغة السكن الترقوي المدعم لحدائته سواء فيما تعلق بالإدارة أو المرقى العقاري أو المستفيد على نحو يحول دون أي تعسف.

الملاحق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الناحية والجماعات

المتخلفة والشهية العمرانية

تعليمية وزارية مشتركة رقم 01/م... مؤرخة في 05 FEB 2016 الموافق .....  
متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة.

السيدات والسادة الولاة

بالتبليغ إلى السيدات والسادة:

- مدراء السكن؛
- مدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء؛
- المدير العام للصندوق الوطني للسكن؛
- المدير العام للصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

المراجع:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنفاذ برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة، المعادل والمتسم،
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في ..... الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات إنجاز السكن الترقوي المدعم،
- القرار المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على البرامج السكنية الترقية المدعمة.



تطبيقاً للأحكام التنظيمية المذكورة أعلاه، تهدف هذه التعلية إلى تحديد كفاءات ومبتكراً السكن الترقوي المدعم.

وعلى ضوء التجارب السابقة، فقد تم مراجعة إجراء الدعم للحصول على الملكية لفائدة الأسر ذات الدخل المتوسط، لجعله أكثر فعالية، من خلال:

- المشاركة القوية للجماعات الإقليمية في اختيار المرشحين وطالبي السكن وكذا تعبئة الأراضي الخالية من العوائق، التي تستقطب برمج السكنات الترقوية المدعمة،
- تركيز التمويل لدى الصندوق الوطني للسكن،
- إشراك المرشحين من خلال منحهم إمكانية إنجاز مساحات متنوعة موجهة للتسويق الحر،
- تأطير عملية إنجاز السكن الترقوي المدعم والمتابعة الصارمة والدائمة للورشات،
- تمويل الورشات بصفة مستمرة،
- وأخيراً تأمين مساهمات المواطنين.

إن هذا التنظيم الجديد يأتي ليعزز الإلدار الموجود الذي يعتمد، لاسيما على:

- إعانة مباشرة تقدر بـ 400.000 دج أو 700.000 دج تمنح للمقتني حسب مستوى الدخل،
- إعانة غير مباشرة على شكل تخفيض يتراوح من 80% إلى 95% (حسب المنطقة)، من سعر التنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والذي يهدف إلى تقليص بشكل معتبر السعر المرجعي للسكن،
- تخفيض من نسبة الفائدة للقروض البنكية المحتملة الممنوحة للمقتنين المستقبليين،
- إعانات أخرى غير مباشرة: نوحه للسكن في مجال الجباية (الضريبة على القيمة المضافة بنسبة منخفضة وإعفاءات من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري).

وبذلك، تم تعزيز دعم الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم، من خلال عرض يلي الاحتياجات التي تتماشى مع الأسر ومستوى الدخل.

يرفق بهذه التعليمه دليل منهجي لمختلف مراحل تجسيد وإنجاز مشروع سكن ترقوي مدعم ويشكل جزء لا يتجزأ منها.

تلغي هذه التعليمه الوزاريه المشتركة أحكام التعليمه رقم 01 المؤرخ في 30 ماي 2011، المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكن الترقوي، المدعم.

في الأخير، يتعين إبلاغ المصالح المركزيه لوزارة الداخليه والجماعات المحليه والتهئته العمرانيه ووزارة السكن والعمران والمدينه بأية صعوبة قد تعترض تنفيذ أحكام هذه التعليمه.

حرر بالجزائر، في: ..... 05 FEB 2018

وزير السكن والعمران  
والمدينه

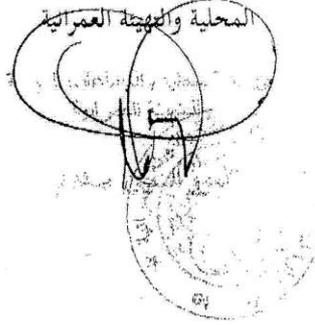
وذاكر السكن والعمران والمدينه

عبد الوحيد طهار



وزير الداخليه والجماعات

المحليه والتهئته العمرانيه



إطار خاص بالصندوق الوطني للسكن CNL Cadre réservé à la CNL

Wilaya	_____
Daira	_____
Commune	_____
Numéro de dossier	_____
NIN	_____

وزارة السكن والعمران والمدينة  
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville



طلب مساعدة مالية من أجل الحصول على ملكية السكن  
في إطار برنامج السكن الترقوي المدعم

Demande d'Aide à l'Accession à la Propriété  
dans le cadre du programme du Logement Promotionnel Aidé -LPA-

لدراسة موفقة لملفكم نرجو منكم ملاء هذا الطلب باتقان دون شطب أو غموض في الكتابة  
Pour faciliter l'étude de votre dossier, veuillez remplir soigneusement  
cette demande sans ratures ni surcharges

Je soussigné(e),

أنا الممضي أسفله،

Etat-civil :		الحالة المدنية :	
POSTULANT(E)		المترشح(ة)	
Nom	.....	اللقب	.....
Prénom(s)	.....	الاسم	.....
Prénom(s) du père	.....	اسم الأب	.....
Nom et prénom(s) de la mère	.....	لقب و اسم الأم	.....
Date de naissance (JJ/MM/AAAA)	...../...../.....	تاريخ الازيداد (ي ي/م/س)	...../...../.....
Lieu de naissance (commune)	.....	مكان الازيداد (بلدية)	.....
Wilaya	.....	ولاية	.....
Situation familiale	Marié (e) <input type="checkbox"/> Divorcé (e) <input type="checkbox"/> Veuf (ve) <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> متزوج (ة) مطلق (ة) أرمل (ة) أعزب (ة)	الحالة العائلية	.....
<b>CONJOINT<sup>1</sup></b>		<b>الزوج(ة)<sup>1</sup></b>	
Nom	.....	اللقب	.....
Prénom(s)	.....	الاسم	.....
Prénom(s) du père	.....	اسم الأب	.....
Nom et prénom(s) de la mère	.....	لقب و اسم الأم	.....
Date de naissance (JJ/MM/AAAA)	...../...../.....	تاريخ الازيداد (ي ي/م/س)	...../...../.....
Lieu de naissance (commune)	.....	مكان الازيداد (بلدية)	.....
Wilaya	.....	ولاية	.....

(1) Pour les postulants ayant plus d'un conjoint, veuillez renseigner autant d'imprimés que de conjoints.

(1) في حالة تعدد الزوجات، تملأ استمارة لكل زوجة.

Résidence :		الإقامة :	
Adresse actuelle	.....	العنوان الحالي	.....
Commune de résidence	.....	بلدية	.....
Wilaya de résidence	.....	ولاية	.....
E-mail	.....	البريد الإلكتروني	.....
Tél.	.....	الهاتف	.....
Conditions d'hébergement	Local non destiné à l'habitation (cave, garage,...) <input type="checkbox"/> محل غير مخصص للسكن (قبو، مرآب،...)	Chez des parents ou des tiers <input type="checkbox"/> عند الأقارب أو عند الغير	Logement de fonction <input type="checkbox"/> سكن وظيفي
		Locataire <input type="checkbox"/> سكن مؤجر	ظروف الاواء الحالية

Situation professionnelle :		الحالة المهنية :	
du postulant	.....	للمترشح(ة)	.....
du conjoint	.....	للزوج(ة)	.....

التمس إعانة الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن  
Sollicite une Aide de l'Etat pour l'Accession à la Propriété

Typologie du logement souhaité				صنف السكن المرغوب فيه	
F2	<input type="checkbox"/>	F3	<input type="checkbox"/>	F4	<input type="checkbox"/>
				Individuel <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>
				فردى <sup>2</sup>	
(2) Le logement individuel est réservé aux communes des wilayas du sud.					
(2) السكن الفردي مخصص لبلديات ولايات الجنوب.					

DECLARATION SUR L'HONNEUR تصريح شرفي

DECLARATION DE REVENUS		تصريح بالمداخيل	
JE DECLARE sur l'honneur que le REVENU mensuel moyen du ménage [mon revenu, augmenté - s'il y a lieu - de celui de mon (es) conjoint(s)] est de : ..... DA <sup>3</sup>		أصرح بشرفي أن متوسط مدخول العائلة الشهري [مدخولي مضاف إليه احتماليا مدخول زوجي أو زوجتي (أو زوجاتي)] مقرب: ..... دج <sup>3</sup>	
..... dinars [en lettres],		..... دينار (بالحروف)	
détaillé comme suit :		مبين كما يلي:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>POSTULANT</b></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>المترشح (ة)</b></li> </ul>	
Revenu mensuel moyen (DA) <sup>3</sup> .....	Employeur .....	متوسط الدخل الشهري (دج) <sup>3</sup> .....	المستخدم .....
Adresse de l'Employeur .....	N° Tél. & Fax de l'Employeur .....	عنوان المستخدم .....	رقم الهاتف وفاكس المستخدم .....
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CONJOINT</b></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>الزوج (ة)</b></li> </ul>	
Revenu mensuel moyen (DA) <sup>3</sup> .....	Employeur .....	متوسط الدخل الشهري (دج) <sup>3</sup> .....	المستخدم .....
Adresse de l'Employeur .....	N° Tél. & Fax de l'Employeur .....	عنوان المستخدم .....	رقم الهاتف وفاكس المستخدم .....
(3) Champs obligatoires. ملئ الخانات اجباري.			

DECLARATION DE NON POSSESSION DE BIEN IMMOBILIER ET DE NON BENEFICIAIRE D'UNE AIDE DE L'ETAT		تصريح بعدم الملكية وعدم الاستفادة من إعانة الدولة	
Je déclare sur l'honneur que je ne possède pas et n'ai jamais possédé en toute propriété de construction à usage d'habitation, ni de terrain à bâtir et qu'il en est de même pour mon (mes) conjoint(s) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public. Et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint (s) d'une aide de l'Etat destinée au logement.		أصرح بشرفي أنني لا أملك ولم يسبق لي ان امتلكت ملكية تامة، أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) أي عقار مخصص للسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء، وأنني لم أستفد أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أي تنازل عن مسكن من الحضيرة العقارية العمومية، وأنني لم أستفد أبدا أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أية إعانة من الدولة مخصصة للسكن.	
Je soussigné, déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie sur l'honneur l'exactitude des informations portées sur la présente demande. En outre, je certifie avoir pris connaissance des dispositions des articles 220, 221, 228 et 229 du code pénal.		أنا الممضي أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب وأشهد علاوة على ذلك أنني أطلعت على أحكام المواد 220، 221، 228 و 229 من قانون العقوبات.	

PROCURATION		توكيل	
Dans le cas où ma demande serait acceptée, j'autorise par la présente la CNL à :		في حالة قبول طلبي، افوض الصندوق الوطني للسكن من اجل:	
- verser au promoteur l'Aide à l'Accession à la Propriété qui me sera octroyée ;	- mobiliser et verser au promoteur mes différents apports personnels, éventuellement les crédits bancaires et/ou l'aide FNPOS,...	دفع، لصالح المرقي العقاري، مبلغ الإعانة للحصول على ملكية السكن التي ستمنح لي؛	
		- تعبئة ودفع، لصالح المرقي العقاري، مختلف مساهماتي الخاصة واحتماليا القروض البنكية و/أو اعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ...	
ملاحظة: في كل الحالات، يتم ارجاع مساهمات المكتتب، في اجل اقصاه 60 يوم ابتداء من تاريخ تلغص الصندوق الوطني للسكن بالفسخ القضائي او الودي لعقد البيع على التمام.			
N.B. : En tout état de cause, le remboursement des apports du souscripteur intervient dans un délai de 60 jours à compter de la date de notification à la CNL de la résiliation, ou de la rupture par consentement mutuel, du contrat de vente sur plans (VSP).			
Nom I.....	Prénom(s) I.....	Date de naissance .....	اللقب.....
Fait à ..... le.....		في.....	
Signature légalisée		توقيع مصادق عليه	

**COMPOSITION DU DOSSIER**

**مكونات الملف**

1. Photocopie de la carte nationale d'identité du postulant ;
  2. Extrait de l'acte de naissance du postulant N° (12) et de son (ses) conjoint(s) pour les personnes mariées ;
  3. Fiche familiale d'état civil ou certificat de non mariage ;
  4. Attestation de travail datant de moins de six (06) mois pour les salariés, ou  
Copie de tout document justifiant l'exercice d'une activité professionnelle pour les non-salariés ;
  5. Fiche de résidence du postulant ;
  6. Pièces justificatives des revenus selon le cas (voir tableau ci-dessous).
1. نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمترشح (ة) ؛
  2. مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب الإعانة وزوجه (أزواجه) بالنسبة للمترشحين؛
  3. بطاقة عائلية للحالة المدنية أو شهادة عدم الزواج ،
  4. شهادة عمل مؤرخة بأقل من ستة (06) أشهر بالنسبة للأجراء أو نسخة من أي وثيقة تثبت ممارسة نشاط مهني لغير الأجراء ؛
  5. بطاقة الإقامة للمترشح (ة) ؛
  6. وثائق إثبات المداخيل حسب الحالة (انظر الجدول اسفله).

يحق للصندوق الوطني للسكن طلب أي وثيقة إثبات تكميلية و إجراء أي مراقبة  
NB : La CNL se réserve le droit d'exiger toute autre pièce justificative et d'opérer tout contrôle.

**Pièces justificatives des revenus :**

**وثائق إثبات المداخيل :**

**POSTULANT**

**المرشح(ة)**

- **Cas des salariés**  
Les fiches de paie des trois (03) derniers mois, ou  
Le relevé des émoluments détaillé, comportant obligatoirement les montants du salaire imposable et l'IRG, uniquement pour les salariés du secteur public (Administrations, Institutions et Organismes publics)
  - **Cas des non-salariés**  
Dernière déclaration de l'impôt sur le revenu selon le cas C20 ou G1 ou C9 ou G 50.
  - **Cas des retraités et pensionnés**  
Attestation de perception de pension.
  - **Cas de postulant sans revenus**  
La déclaration sur ce formulaire fait foi.
- **حالة الأجراء**  
كشوف الراتب للأشهر الثلاثة (03) الأخيرة، أو  
كشف الراتب السنوي مفصل، يحتوي إجباريا على مبالغ الأجر الخاضع للضريبة والضريبة على الدخل الاجمالي بالنسبة لأجراء القطاع العمومي (الإدارات، المؤسسات والأجهزة العمومية).
  - **حالة غير الأجراء**  
آخر تصريح للضريبة على الدخل حسب الحالة C20 أو G1 أو C9 أو G50.
  - **حالة المتقاعدين وذوي المنح**  
شهادة المعاش.
  - **حالة المترشح(ة) بدون مدخول**  
التصريح المدلى به في هذه الاستمارة يعتبر التزاما.

**CONJOINT**

**الزوج(ة)**

- **Cas de conjoint disposant de revenus**  
Mêmes pièces justificatives que le postulant, selon le cas.
  - **Cas de conjoint sans revenus**  
La déclaration sur ce formulaire fait foi.
- **حالة الزوج(ة) ذو مدخول**  
نفس الوثائق الإثباتية الملزم بها المترشح(ة)، حسب الحالة.
  - **حالة الزوج(ة) بدون مدخول**  
التصريح المدلى به في هذه الاستمارة يعتبر التزاما.

# قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر:

❖ القرآن الكريم.

❖ الأوامر:

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية، عدد 44 الصادرة بتاريخ 26 جوان 2005.

2. الأمر رقم 75-26 المؤرخ في 26/09/1995، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 55، لسنة 1995.

❖ القوانين:

3. القانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، لسنة 1990.

4. القانون 90-30 قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية، العدد 44.

5. القانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 08/03/2006.

6. القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل للقانون المدني، الذي ينظم أحكام عقد الإيجار.

7. القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي ينظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 06/03/2011.

8. القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، مؤرخة في 29/02/2012.

9. القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، مؤرخة في 2011/07/03.

10. القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية، العدد 06، مؤرخة في 1984/02/07.

❖ المراسيم التنظيمية:

11. المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 1993/03/03.

12. المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32، مؤرخة في 1994/05/25.

13. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 1993/03/03 (ملغى).

14. المرسوم الرئاسي رقم 94-06 مؤرخ في 25 رجب 1414 الموافق 08 يناير 1994، يتضمن الاعتمادات المخصصة لرئاسة الجمهورية من ميزانية التسيير بموجب قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية، العدد 02، مؤرخة في 1994/01/09.

15. المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 58، مؤرخة في 1991/05/12.

16. المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المتضمن كفايات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، الجريدة الرسمية، العدد 25، مؤرخة في 1991/05/29.

17. المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1431 الموافق لـ 10 مارس 2010، يحدد مستويات وكفايات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية، العدد 17، مؤرخة في 2010/03/14.

18. المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر 1435 الموافق لـ 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66، مؤرخة في 2013/12/25.
19. المرسوم التنفيذي رقم 94-308 مؤرخ في 28 ربيع الثاني موافق 04 أكتوبر 1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، العدد 66، مؤرخة في 1994/10/16.
20. المرسوم التنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 26 شوال 1431 موافق 05 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، العدد 58، مؤرخة في 2010/10/07.
21. المرسوم التنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 05 جمادى الأولى موافق 11 مايو 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 02، مؤرخة في 2008/05/11.
22. المرسوم التنفيذي رقم 289-15 المؤرخ في 14 نوفمبر 2015، يتعلق بالضمان الاجتماعي للأشخاص غير الأجراء الذين يمارسون نشاطهم لحسابهم الخاص، الجريدة الرسمية، العدد 61، مؤرخة في 1993/03/03.

❖ القرارات:

23. القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000، المحدد لكفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي، الجريدة الرسمية، العدد 66.
24. القرار الوزاري المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 المحدد لكفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، العدد 57، مؤرخة في 2008/10/05.

25. القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 11 جمادى الثانية 1432 الموافق لـ 14 مايو 2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية، العدد 51، مؤرخة في 2011/09/14.
26. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 رمضان 1429 الموافق 13 سبتمبر 2008، يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 18 ربيع الثاني موافق لسنة 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، العدد 57، مؤرخة في 2008/10/05.
27. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018، متعلقة بكفاءات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

#### ثانيا: المراجع:

#### ❖ المؤلفات:

28. الشيخ أحمد رضا، معجم فن اللغة، مج01، مكتبة الحياة، بيروت، 1959.
29. أحمد بن فارس، معجم مقاييس اللغة، ج03، دار الفكر، 1979.
30. أحمد محمد علي الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، ج01، المكتبة العلمية، بيروت، (د.س).
31. سلوى محمد سعيد، الإسكان، المسكن والبيئة، دار الشروق، جدة، 1986.
32. إبراهيم يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، 1992.
33. أحمد صبور، المعرفة والسلطة في المجتمع العام، مج03، مكتبة الحياة، بيروت، 1992.

#### ❖ الرسائل والمذكرات الجامعية:

34. ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005/2004.
35. لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي بولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2006/2005.

36. ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2006.
37. لمياء فالتق، السكن التطوري في مدينة خنشلة، الانعكاس على المجال وعلى الانتاج السكني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة جامعة منتوري، قسنطينة، 2006.
38. داوود عبد الله، شقبق توفيق، إنتاج السكن بين الأصالة والمعاصرة، حالة (منطقة ميزاب)، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة منتوري قسنطينة، 2012.

❖ المقالات:

39. تقرير جامعة الدول العربية، مشروع دعم تطور الشراكة بين القطاعين العام والخاص، لتوفير سكن اجتماعي منخفض التكاليف، 2008.
40. صبرينة دلومي بن خريف، تفاصيل الاستفادة من السكن الترقوي المدعم، جريدة وقت الجزائر، يوم 2018/01/22.
41. عمر ب، 3500 مرقى عقاري مهددون بفسخ اعتمادهم، جريدة المشوار السياسي، يوم 2018/01/23

# المخلص

السكن الترقوي المدعم صيغة جديدة بالنسبة لباقي الصيغ الأخرى المتعلقة بالسكن الاجتماعي، وكانت بديلة للسكن الاجتماعي التساهمي، وقد جاءت هذه الصيغة بخصائص وشروط معينة، خاصة بالطبقة متوسطة الدخل والمواطنين الذين لم يتمكنوا من التسجيل في الصيغ الأخرى، وبنمط تمويل جديد، وسيتم تحديد الحصص السكنية حسب وزير السكن والعمران والمدينة، من طرف لجنة التسيير التقني التي تتشكل على مستوى كل ولاية، حيث ستتراوح ما بين 50 إلى 300 مسكن في الحي الواحد.

يتم تمويل صيغة السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم)، من قبل الصندوق الوطني للسكن الذي يعد اتفاقية تمويل لكل نوعية من هذه الصيغة، موقعة من المدير الولائي المكلف بالسكن، والمرقي العقاري المعني على أساس جملة من الشروط المطلوبة. كما أنه وعلى الصعيد الميداني لا تخلو هذه الصيغة من السكنات على وجود العديد من الإشكالات المطروحة، منها ما يتعلق بمراجعة بعض القوانين كي تتماشى مع التغيرات المستجدة التي تشهدها البلاد، ومنها ما هو متعلق بالإدارة والمرقي العقاري والمستفيد من هذه الصيغة، وتسعى الدولة حثيثا لإيجاد كل الحلول وتقديم جل الاقتراحات لحل هذه الإشكالات وإزالة جميع العراقيل التي تحول دون تحقيق الهدف المنشود من صيغة السكن التساهمي (السكن الترقوي المدعم Ipa).

# فهرس المحتويات

شكر وعران

01.....مقدمة:

**الفصل الأول: ماهية السكن التساهمي**

06.....تمهيد:

07.....المبحث الأول: مفهوم السكن التساهمي:

07.....المطلب الأول: تعريف السكن التساهمي:

08.....الفرع الأول: تعريف السكن لغة واصطلاحا:

11.....الفرع الثاني: تعريف كلمة الترقوي لغة واصطلاحا:

12.....الفرع الثالث: تعريف كلمة مدعم لغة واصطلاحا:

13.....الفرع الرابع : التعريف التشريعي والقانوني للسكن التساهمي:

14.....الفرع الخامس: مميزات السكن التساهمي:

14.....المطلب الثاني: تمييز السكن التساهمي عن غيره من الصيغ الأخرى:

15.....الفرع الأول: السكن الاجتماعي الإيجاري:

16.....الفرع الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي:

17.....الفرع الثالث: سكنات البيع بالإيجار:

18.....الفرع الرابع : السكن الاجتماعي التطوري:

19.....الفرع الخامس: السكن الريفي:

20.....المطلب الثالث: المستفيدون من السكن التساهمي ومستويات الإعانة فيه:

20.....الفرع الأول: الأشخاص المؤهلين للاستفادة من هذه الصيغة:

21.....الفرع الثاني: مستويات الإعانة الممنوحة من طرف الدولة:

21.....الفرع الثالث: مزايا السكن التساهمي:

24.....المبحث الثاني: شروط وإجراءات الحصول على السكن التساهمي:

24.....المطلب الأول: إعداد ملف الاككتاب للسكن التساهمي وأماكن إيداعه:

24.....الفرع الأول: إعداد ملف الاككتاب للسكن التساهمي:

26.....الفرع الثاني: أماكن إيداع ملف الاككتاب:

- المطلب الثاني: الشروط المالية وكيفية تسديد ثمن السكن التساهمي:.....27
- الفرع الأول: الشروط المالية الواجب توافرها في صيغة السكن التساهمي:.....27
- الفرع الثاني: كيفية دفع وتسديد ثمن السكن التساهمي:.....28
- المطلب الثالث: واجبات المرقي العقاري وآجال الانجاز:.....29
- الفرع الأول: واجبات المرقي العقاري:.....29
- الفرع الثاني: آجال إنجاز السكن التساهمي في الجزائر.....30
- خلاصة الفصل:.....31

## الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة لإنجاز السكن التساهمي والإشكالات التي

### تعترض ذلك

- تمهيد:.....33
- المبحث الأول: الفاعلون وآليات التمويل والدعم لإنجاز السكن التساهمي:.....34
- المطلب الأول: تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL المتكفل المالي لإنجاز المشروع:.....34
- الفرع الأول: التعريف بالصندوق الوطني للسكن:.....35
- الفرع الثاني: مهام الصندوق الوطني للسكن:.....36
- الفرع الثالث: أنواع السكنات المدعمة من قبل الصندوق الوطني للسكن CNL:.....37
- الفرع الرابع: الصندوق الوطني للسكن CNL المسير المالي:.....38
- المطلب الثاني: دور المرقي العقاري في إنجاز مشروع السكن التساهمي:.....43
- الفرع الأول: انتقاء المرقين العقاريين:.....43
- الفرع الثاني: التنازل عن الأراضي وإنجاز المشاريع:.....46
- الفرع الثالث: حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في حالة تقصير المرقي العقاري.....48
- المبحث الثاني: الإشكالات التي تصادف إنجاز المشروع والحلول المقترحة لذلك:.....50
- المطلب الأول: المشاكل والعراقيل التي تصادف إنجاز السكن التساهمي:.....50
- الفرع الأول: العراقيل والإشكالات التي يتسبب فيها المرقي العقاري:.....51
- الفرع الثاني: الإشكالات والعراقيل التي تتسبب فيها الإدارة والمستفيد:.....52

53.....	المطلب الثاني: الحلول المقترحة لتفادي إشكالات تنفيذ المشروع:
53.....	الفرع الأول: الحلول والاقتراحات المتعلقة بالمرقي العقاري:
54.....	الفرع الثاني: الحلول والاقتراحات المتعلقة بالإدارة والمستفيد:
56.....	خلاصة الفصل:
58.....	خاتمة:
	الملاحق
61.....	قائمة المصادر والمراجع:
67.....	الملخص
	فهرس المحتويات.