



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



# البناء الريفي في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر (ل.م.د) تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ : عزاز مراد

إعداد الطالبة

- تدرانت نجاح

لجنة المناقشة:

الرقم	الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
01	مراحي ريم	أستاذة محاضرة ب	جامعة تبسة	رئيسا
02	عزاز مراد	أستاذ مساعد أ	جامعة تبسة	مشرفا ومقررا
03	إلهام بخوش	أستاذة مساعدة 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 وَأَوْبَارِهَا  
وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ}

[سورة النحل، الآية 80].

## شكر و عرفان

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

وبعد:

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

وثانياً إلى الأستاذ الفاضل: "عزاز مراد" نسأل الله أن يديم عليه صحة البدن وراحة  
البال والسعادة.

كما نتقدم بالشكر الجزيل والامتنان إلى كل من الأستاذتين الفاضلتين الكريمتين  
"ريم مراحي" و"إلهام بخوش" التي نتمنى لها كل التوفيق والسعادة ، 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.

# مقدمة

كثيرا ما نقل من دور وأهمية القطاع السكني غير أنه في الواقع يعتبر من القطاعات الحساسة ذات الأهمية البالغة والتي تستدعي اهتماما وعناية كبيرة وتدخل من الدولة لتحقيق الحاجات السكانية الحاضرة والمستقبلية، ولكون قطاع السكن أكثر الحاجيات الاجتماعية حساسية وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية فقد كرسته الجزائر كحق دستوري وجندت كل الوسائل الممكنة رغم محدوديتها لخلق توازن بين الطلبات المتزايدة للسكن خاصة أمام النمو الديمغرافي للسكان والنزوح الريفي خلال فترة معينة نتيجة انعدام الأمن، ونظرا للأهمية البالغة لهذا القطاع فقد بات من الضروري النهوض بقطاع السكن من خلال انتهاج سياسة واضحة تقلل من أزمة السكن الخانقة التي عرفت الجزائر من جهة، ومن جهة ثانية تسهيل إمكانية الحصول على سكن ملائم تطبيقا لمبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن".

ولقد عرفت الجزائر على غرار باقي الدول عدة اصلاحات مست معظم القطاعات وبالأخص قطاع السكن الذي ظهرت فيه أنماطا سكنية جديدة بعدما كانت تعتمد على الحضري الترقوي والسكن التساهمي، ومن بين هذه الأنماط صيغة البيع بالإيجار والسكن الريفي، هذا الأخير الذي يشكل مطلبا أساسيا لدى سكان الريف.

وقد أولت الجزائر اهتماما خاصا بالتنمية الريفية التي تجسدت في مختلف المشاريع الرامية الى تحسين مستوى معيشة سكان الريف من خلال إعطائه الأولوية من حيث الدعم الكلي من الخزينة العمومية لما يشكل هذا النوع من البناء من أهمية بالغة لسكان هذه المناطق من جهة، ومن جهة أخرى نظرا لخصوصيته من حيث الموقع في أوساط الريف.

◆ دوافع اختيار الموضوع:

- ✓ إن الدوافع والأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع دون غيره تتمثل فيما يلي:
- ✓ الميول الشخصي لدراسة مواضيع القانون العقاري.
- ✓ محاولة معرفة مدى نجاح الدولة في مجال الاعانات المقدمة في إطار برنامج السكن الريفي .

◆ إشكالية البحث:

- ونظرا لما سبق ذكره فإن ذلك جعلنا ندرس هذا الموضوع ونعطيه أهمية بالغة، وذلك من خلال الإجابة عن الإشكالية التالية:
- ما هو البناء الريفي وأهميته؟

◆ منهج البحث في الموضوع:

- لقد اعتمدنا في بحثنا هذا على المنهج الوصفي و المنهج التحليلي، فالمنهج الوصفي من خلال التعرف على طبيعة هذا النمط من السكنات والتعرض لمختلف المسائل التي قد يتعرض لها المترشح للمطالبة بإعانة الدولة لإنجاز سكن ريفي.
- أما في المنهج التحليلي اعتمدناه في تحليل بعض المراسيم التنفيذية المتعلقة بهذا الموضوع محل الدراسة.

◆ أهداف الدراسة:

- ✓ يهدف هذا البحث تحديدا إلى تشجيع برنامج الدولة في إطار التكفل بسكان الريف ومحاولة خلق توازن بين المناطق الريفية والمناطق الحضرية.
- ✓ محاولة تقديم اقتراحات من شأنها المساهمة في التكفل الحقيقي والفعال بسكان الأرياف لتثبيتهم في وسطهم والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي.

◆ الدراسات السابقة:

وبخصوص الدراسات التي تناولت هذا الموضوع، فإنها قليلة جدا بل تكاد تكون منعدمة باستثناء بعض المراسيم التنفيذية التي تناولت الموضوع، كما اعتمدنا على بعض البحوث والقليل من المذكرات الجامعية منها:

✓ مذكرة ماستر بعنوان: "إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر" (2015/2001).

✓ بحث للطالبة الدكتورة "آسية هتشان" بعنوان: "السكن الريفي كآلية للتنمية" (دراسة قانونية).

◆ صعوبات البحث:

أما فيما يخص الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذا البحث فهي تتمثل في قلة المراجع بخصوص موضوع المذكرة

خطة البحث:

ومن خلال العدد القليل من المراجع والتي تم الإشارة إليها سابقا وللإجابة على

الإشكالية السابقة فإننا قسمنا الدراسة إلى فصلين يحتوي كل فصل مبحثين:

- تناولنا في الفصل الأول: الماهية القانونية للسكن الريفي، وقسمناه إلى مبحثين: تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم السكن الريفي وأشكاله، أما المبحث الثاني فكان بعنوان: تمييز السكن الريفي عن غيره من السكنات.
- وبالنسبة للفصل الثاني كان عنوانه: إجراءات الحصول على السكن الريفي والتعديلات والهيآت الممولة له، وقسمناه إلى مبحثين: تطرقنا في المبحث الأول إلى: إجراءات الحصول على السكن الريفي والتعديلات المدخلة عليه، وفي المبحث الثاني: تناولنا الهيآت الممولة له والآثار المترتبة على هذه الاعانة والعراقل التي تعترض برنامج السكن الريفي.

# الفصل الأول

## ماهية السكن الريفي

يعد السكن الريفي محور أساسي وإستراتيجي في عملية التنمية الريفية، لذا وضع المشرع منظومة قانونية من أجل التكفل الحقيقي والفعال لأهم انشغالات سكان الريف من خلال تدعيمهم الكلي لإنجاز هذا النوع من السكنات ضمانا لاستقرارهم وتثبيتهم في هذا الوسط الذي نزحوا منه خلال العشرية السوداء والعودة من جديد الى مناطقهم التي هجروها بسبب الظروف الأمنية، وسنتناول في هذا الفصل مفهوم السكن الريفي أولا وتمييزه عن غيره من السكنات الاجتماعية الأخرى.

## المبحث الأول: مفهوم السكن الريفي وأشكاله:

لقد عملت الدولة على تقديم مختلف المساعدات من أجل إنجاز السكن الريفي متخذة في ذلك عدة صيغ حسب التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها البلاد بدءا بالمساعدات بمواد البناء انتقالا إلى المساعدات المالية المباشرة، والهدف من كل ذلك هو السعي إلى تقديم تحفيزات لتثبيت سكان الريف وتحسين معيشتهم<sup>1</sup>، لذا نحاول في هذا المبحث الإلمام بمفهوم هذه الصيغة من خلال تحديد تعريفها سواء اللغوي أو القانوني (المطلب الأول)، أشكاله (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: مفهوم السكن الريفي:

## الفرع الأول: التعريف اللغوي للسكن الريفي :

## أ. تعريف السكن لغة واصطلاحا:

قال تعالى: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَانًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ﴾<sup>2</sup>.

• **السكن لغة:** يقال سكن الشئ أي يسكن سكونا فهو ساكن. والسكن: الأهل الذين يسكنون الدار 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 فأنا ساكن والجمع سكان، والسكنية: المهابة والرزانة والوقار.

<sup>1</sup> آسيا هشتان: السكن الريفي كآلية للتنمية، دراسة قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، (د.س).

<sup>2</sup> سورة النحل، الآية 80.

<sup>3</sup> الشيخ حسن المصطفوي: تحقيق في كلمات القرآن الكريم، مؤسسة الطباعة والنشر، وزارة الثقافة والإرشاد الإسلامي، مركز نشر إثارة العلامة المصطفوي، ج05، ط01، 1416هـ، 1995، ص196-203.

والسكن: صاحبك الذي تسكن إليه. فلان سكني أي الذي أسكن إليه وفي التنزيل الكريم (جعل الليل سكنا)؛ أي تسكن فيه الحركات<sup>1</sup>.

• السكن اصطلاحاً:

السكن اصطلاحاً 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.

- 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.

ويقصد بالسكن أيضاً: الإيواء والانتفاع لقوله تعالى: "والله جعل من بيوتكم سكناً"<sup>2</sup>، وللسكن مرادفات مثل البيت والمنزل والدار والمأوى وتعرف على أنها مكان الإقامة وهو الذي يؤمن استقرار الحياة للناس<sup>3</sup>.

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>4</sup>.

<sup>1</sup> الشيخ حسن المصطفي: تحقيق في كلمات القرآن الكريم، ص 196-203.

<sup>2</sup> سورة النحل، الآية 80.

<sup>3</sup> إبراهيم يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، ط1، الجزائر، 1992، ص 04.

<sup>4</sup> أحمد صبور، المعرفة والسلطة في المجتمع العام، مكتبة الحياة، ط1، بيروت، 1992، ص 59.

أما بخصوص مصطلح الريف فلا يوجد هناك تعريف عالمي موحد ومتفق عليه ، لذلك من الصعب إعطاء تعريف دقيق له فهو من السهل الممتنع ، فيقصد به في المعاجم العربية الخصب والسعة والمأكل وهو أرض فيها زرع وماء، وقد وردت كلمة الريف في القرآن الكريم بلفظ البدو في سورة يوسف فقال تعالى على لسان سيدنا يوسف عليه السلام: "وجاء بكم من البدو" أما اصطلاحاً فقد عرفته بعض المنظمات العالمية ومنها تعريف هيئة الأمم المتحدة (ONU): وضعت هذه المنظمة معياراً كمياً للتمييز بين الريف و الحضر على أساس الحجم السكاني حيث اعتبرت أن التجمعات السكانية تكون ريفية إذا قل عدد سكانها عن 2000 نسمة، إضافة إلى أنها لا تبعد عن جاراتها بمسافة 200 متر) أي بين تجمعين سكانيين مسافة 2000م، وإذا زاد عدد السكان عن 2000 نسمة فهو مجتمع حضري

#### الفرع الثاني: التعريف القانوني للسكن الريفي:

عرف المشرع "المسكن" بموجب المادة 355 من قانون العقوبات المعدل والمتمم على أنه: «يعد منزلاً مسكوناً كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متى كان معداً للسكن وإن لم يكن مسكوناً وقتذاك وكافة توابعه مثل الاحواش وحظائر الدواجن ومخازن الغلال والاسطبلات والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها ولو كانت محاطة بسيج داخل سياج أو السور العمومي»<sup>1</sup>.

كما عرفه في نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/06/01 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء على أنه: «وتعد عمارات سكنية بمفهوم هذا الفصل المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجيء والمدارس والمحلات

<sup>1</sup> أنظر المادة 355 من الأمر 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم بالقانون رقم 02/16 المؤرخ في 19 يونيو سنة 2016،

المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الاسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية».

أما فيما يخص تعريف الوسط الريفي فقد تناوله المشرع في المادة الثالثة من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي على أنه: «جزء من الاقليم أقل بناء ويتكون من مساحات مخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط اقتصادي أساسي وكذا المناطق الطبيعية والغابات والقرى»<sup>1</sup>.

ومن خلال ما تم التطرق إليه يمكن الإشارة إلى بعض خصائص الوسط الريفي والتي تميزه عن الوسط الحضري وتتمثل فيما يلي:

- أن النشاط الزراعي هو المصدر الأساسي لمعيشة سكان الريف.
- قلة تواجد بنايات في الوسط الريفي وان وجدت فإنها تتميز بتباعدها مقارنة بالوسط الحضري.
- كما حدد المشرع بعض مشتملات الوسط الريفي والمتمثلة في الأراضي الفلاحية، الأراضي الغابية، المناطق الطبيعية (المحميات الطبيعية). وهناك ميزات أخرى أهمها:
- عدد السكان: فنسبة سكان الريف تكون قليلة بالمقارنة بنسبة سكان المناطق الحضرية وهو معيار قد أخذ به المشرع الجزائري قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي، حيث اعتبر الوسط الريفي هو الذي تتوفر فيه شرطان وهما:
- أن يكون عدد السكان القاطنين بالوسط الريفي أقل من 5000 نسمة.
- أن يكون النشاط الفلاحي هو السائد<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الريفي، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 2008/08/10.

<sup>2</sup> القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الريفي، المرجع السابق.

أما بخصوص تعريف السكن الريفي فقد عرفه المشرع بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدول لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة على أنه: «هو سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي، ويجب أن ينجز السكن في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي»<sup>1</sup>.

وعليه نستطيع القول بأن السكن الريفي يعتبر سكن اجتماعي موجه لشريحة معينة وهي ذات الدخل الضعيف أو عديمة الدخل تقيم بالوسط الريفي، ويتم تمويله عن طريق إعانات تدريجية وفقا لإنجاز الأشغال<sup>2</sup>.

والحكومة الجزائري سعت ومازالت تسعى في إطار التنمية الريفية من أجل التكفل بسكان الريف وخلق توازن وتقليص الفوارق بين المناطق الريفية والحضرية بهدف تحفيز سكان هذه المناطق على الاستقرار في أراضيهم التي هجروها لظروف أمنية سابقة.

### المطلب الثاني: أشكال البناء الريفي:

لقد قسم المشرع السكن الريفي إلى أنواع ثلاثة وهي: السكن الريفي المشتت (الفرع الأول)، السكن الريفي شبه المجمع (الفرع الثاني)، السكنات الريفية المجمعة (الفرع الثالث) وسيتم توضيحها كما يلي:

<sup>1</sup> خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة لنيل الماجستير كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009/2008، ص39.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/07، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات المتضمن، الجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخة في 07 أكتوبر 2010.

**الفرع الأول: السكن الريفي المشتت:**

وهذا النوع من السكنات الريفية هو الذي يحظى بالتشجيع مقارنة بالأنواع الأخرى، ومن مميزاته أنه يتخذ أشكالا غير منتظمة<sup>1</sup>، وينتشر على مساحات واسعة من الأراضي الريفية، وهو النمط الذي يجذب أهالي الريف، ويتم إنجازه من طرف المستفيد في أرضه أو في الأرض التي تمنح له من طرف مصالح الدولة أو البلدية، كما يجوز له الاستعانة بمقاول<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: السكن الريفي شبه مجمع:**

ويستفيد من هذا النوع من السكن الريفي الأسر التي لا تملك أراضي للبناء، وينجز على عقارات ريفية تابعة للملكية الخاصة للدولة أو أملاك البلدية، ويحتوي على 10 إلى 20 وحدة سكنية مزودة بشبكات الطرقات، صرف المياه... الخ<sup>3</sup>.

**الفرع الثالث: السكنات الريفية المجمعة:**

بخصوص هذا النوع من السكنات الريفية فقد تبناها المشرع في البداية إلا أنه تراجع فيما بعد عنها وذلك لمخالفتها لطبيعة الوسط الريفي لما تتطلبه من هياكل ومرافق كون عدد السكنات بها يجب ألا يفوق 50 وحدة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> خيرات أحمد: الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص40.

<sup>2</sup> أنظر التعليمات الوزارية المؤرخة في 2006/05/23 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي، الصادرة من طرف وزارة السكن والعمران، ص03.

<sup>3</sup> التعليمات الوزارية المؤرخة في 2006/05/23 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي، المرجع السابق، ص03.

<sup>4</sup> هاشمي الطيب: التوجه الجديد لسياسة التنمية الريفية في الجزائر، رسالة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2014/2013.

المبحث الثاني: تمييز السكن الريفي عن غيره من السكنات الاجتماعية وشروط الحصول عليه:

تعتبر كل السكنات الممولة من أموال الخزينة العمومية سكنا اجتماعيا، والسكن الاجتماعي يرتبط أساسا بالدخل المادي للأسرة التي لم تتمكن من إيجاد سكن لائق في ظل الأوضاع المادية للبلاد، إذ أن هناك معايير ارتبطت بالسكن الاجتماعي وفي حالة غيابها يفقد مدلوله<sup>1</sup>.

المطلب الأول: تمييز السكن الريفي عن غيره:

الفرع الأول: السكن الاجتماعي الإيجاري:

### 1. خصائصه:

هذا النوع من البرنامج ممول كلية من طرف ميزانية الدولة لأنه موجه فقط لمواطنين ذوي الدخل الضعيف (أقل من 24000 دج شهريا)، وتحدد شروط المستفيدين من هذا النوع من السكنات المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 01 فبراير 1998<sup>2</sup>.

### 2. شروطه:

لا يمكن لأي شخص أن يطلب منحه سكنا اجتماعيا إيجاريا بمقتضى المرسوم السالف ذكره إذا كان:

- ✓ يملك عقارا ذو استعمال سكني.
- ✓ يملك قطعة أرض صالحة للبناء أو محلا تجاريا أو أرضا زراعية.
- ✓ استفاد من سكن اجتماعي إيجاري أو سكن تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.

<sup>1</sup> بوخاري جمال الدين، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر، المرجع السابق.

<sup>2</sup> مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر لقطاع السكن والعمران، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، ص 64.

✓ استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن وهي شروط تعني أيضا زوج طالب السكن.

### الفرع الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي:

وسمي تساهمي لأن الدولة والمواطن المستفيد يسهمان في بناء هذا السكن.

#### 1. خصائصه:

هذا النوع من السكن موجه للفئات ذات الدخل المتوسط، ويرتكز أساسا على دمج تمويلي مشترك بالمساهمة الشخصية للمستفيد وإعانة الدولة، علما أن مساهمة الدولة غير معوضة تتم عن طريق الصندوق الوطني للسكن (CNL)<sup>1</sup> ومحدد كحد أقصى 700.000 دج للسكن الواحد، كما أن الحصول على الأرضية يمكن أن تتم بتخفيض قيمته (80%)<sup>2</sup>.

تحدد شروط الاستفادة من هذا النوع من السكنات التعلّمة الوزارية رقم 183 الصادرة بتاريخ 28 أفريل 2002.

#### 2. شروطه:

للحصول على الاستفادة يجب التقدم بالملف التالي:

- ✓ طلب الاعانة موجه للصندوق الوطني للسكن (CNL).
- ✓ تصريح شرفي يفيد أن مقدم الطلب لم يستعد هو وزوجته من قبل من التنازل عن سكن ملك للدولة أو دعم الدولة للإسكان أو أنهم لا يملكان أرض للبناء ما عدا تلك الموجهة لاستيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.
- ✓ تصريح شرفي يتضمن مستوى دخل الزوجين، مرفوقا بالوثائق الداعمة.

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للسكن (CNL) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري. (EPIC) نشأ بموجب مرسوم تنفيذي رقم 91 145 - المؤرخ في 12 ماي 1991 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994.

<sup>2</sup> مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر لقطاع السكن والعمران، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، المرجع السابق، ص 65.

## الفرع الثالث: سكنات البيع بالإيجار:

## 1. خصائصه:

هذا النوع موجه إلى الطبقات ذات الدخل المتوسط، ويستفيد هذا الشخص 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 الموافقة عليه من طرف الخزينة<sup>1</sup>.

وتحدد شروط الاستفادة منه حسب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001<sup>2</sup>.

## 2. شروطه:

للحصول على الاستفادة من سكن عدل يجب توفر الشروط التالية:

✓ أن يتراوح دخل الزوج والزوجة بين 24000 دج و 06 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دج في الشهر.

✓ لا ولم يملك في السابق هو وزوجته أي ملكية سواء كانت قطعة أرض للبناء أو ملكية لغرض السكن، ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لاقتناء سكن مع ملاحظة أن الجزائريين المقيمين في الخارج غير معنيين بسكنات عدل.

<sup>1</sup> داود عبد الله وشقيب توفيق: إنتاج السكن بين الأصالة والمعاصرة، "حالة منطقة مزاب" مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2012.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29 أبريل 2001.

## الفرع الرابع: السكن الاجتماعي التطوري:

هو سكن موجه لطبقات ذوي الدخل المحدود، 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، حيث يقوم الصندوق الوطني للسكن بتمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد، وذلك على حسب دخله، ويأخذ السكن التطوري شكلين: سكن فردي، وسكن جماعي، وقد حل محله السكن التساهمي.

## 1. خصائصه:

هو سكن موجه لشريحة الدخل المحدود، فتقوم الدولة بإعطاء إعانة مالية لتهيئة الأرض وربطها بمختلف الشبكات، في حين يتكفل المستفيد بدفع ثمن الخلية القاعدية<sup>1</sup>.

## 2. شروطه:

تحدد شروط الاستفادة وفق الأمر الوزاري المؤرخ في 15 مارس 1998.

## الفرع الخامس: السكن الترقوي المدعم (الترقوي العمومي حالياً):

## 1. خصائصه:

هي صيغة جديدة من السكن الترقوي العمومي ويجب الإشارة إلى أن هذا النوع لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن، وهو صيغة جديدة استحدثت بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 15 أكتوبر 2010<sup>2</sup> الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء مسكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذلك كيفية منح هذه المساعدة، وهو موجه للمواطنين غير

<sup>1</sup> داود عبد الله وشقيب توفيق: إنتاج السكن بين الأصالة والمعاصرة، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 15 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء مسكن جماعي أو بناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 27 أكتوبر 2010.

المؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي كون دخلهم الشهري يزيد على 24000 دج ولا من سكن عدل البيع بالإيجار المخصص للمواطنين الذين يتراوح دخلهم بين 24000 دج و108.000 دج.

## 2. شروطه:

✓ يتم تمويله عن طريق مساهمة بنكية ولا يتدخل الزبون إلا بعد انتهاء المشروع.

## الفرع السادس: السكن عن طريق تجزئة الأراضي:

### 1. خصائصه:

وهي صيغة سكنية مستحدثة تتعلق بالبناء الذاتي عن طريق تجزئة الأراضي، وقد أعلن عنها وزير السكن والعمران وسيتم إدراجها في البرنامج الخماسي الجديد للقطاع 2019/2015، وتشمل في المرحلة الأولى ولايات الجنوب والهضاب العليا على أن تشمل فيما بعد مناطق الشمال، وقد حرص وزير السكن والعمران على تكثيف الجهود لتحديد الأراضي المعنية بهذه الصيغة، كما أوصى على ضرورة الاعتناء بالجانب الهندسي في عمليات التجزئة.

### 2. شروطه:

✓ يتكفل فيها المواطن أو المستفيد بمفرده بعملية البناء بعد الاستقادة من قطعة أرض ومساعدة مالية من الدولة بشرط احترام مخطط عمراني<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني: شروط الاستفادة من السكن الريفي وكيفية الحصول على الإعانة:

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين، ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي، وتتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة في توفير قطعة أرض تكون

<sup>1</sup> وزارة السكن والعمران، 15 فيفري 2015، متاح على الرابط: [www.mhu.gov.dz/2018/04/08/15.00](http://www.mhu.gov.dz/2018/04/08/15.00)

ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز العمل، وللاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي في الجزائر، يجب توفر بعض الشروط.

### الفرع الأول: المستحقين الاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي:

كل شخص طبيعي منخرط في مختلف برامج التنمية الفلاحية أو يقيم أو يعمل في المناطق الريفية يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي بمبلغ 700.000 دج (سبعون مليون سنتيم)<sup>1</sup>، بشرط توفر بعض الشروط المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وإجراءات دعم فوائد القروض المقدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل اقتناء مسكن جماعي وبناء سكن ريفي من طرف المستفيدين والتمثلة في:

✓ إثبات أن دخل الزوجين يكون ما بين (01) و(06) أضعاف الحد الأدنى للأجور (SNMG).

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

✓ لا يملك منزل للاستخدام السكني.

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

✓ لم يستفد من سكن عمومي إيجاري، إلا في حالة الالتزام المسبق بإعادة هذا السكن.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وإجراءات دعم القروض المقدمة من طرف البنك والمؤسسات المالية من أجل اقتناء مسكن جماعي، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 14 مارس 2010.

الفرع الثاني: كيفية الحصول على إعانة الدولة:

للحصول على مساعدة الدولة لإنجاز سكن ريفي يجب التقدم بملف يحتوي على:<sup>1</sup>

- طلب الإعانة موجه للصندوق الوطني للسكن.
- وثيقة تثبت أن مقدم الطلب هو عضو في برنامج (PNDA) أو أنه يقوم بنشاط في منطقة ريفية عن طريق شهادة صادرة عن مديرية المصالح الفلاحية.
- تصريح شرفي يفيد عدم استفادة الزوجين من قبل من أي دعم من الدولة.
- تصريح شرفي يتضمن مستوى دخل الزوجين، مرفوقا بالوثائق الداعمة بعد مراقبة ومراجعة الملف من قبل لجنة مختصة يصدر الوالي قرار بشأن الاستفادة (وسنتناول ذلك بالتفصيل لاحقاً).
- ويقوم صاحب الطلب بتكملة ملفه على مستوى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن، كما يقوم بإمضاء دفتر الشروط مع إيداع نسخة من قرار أهلية الاستفادة من المساعدة الذي يوقعه الوالي أو من ينوبه.
- شهادة ميلاد رقم 12 وللمتزوجين شهادة عائلية وشهادة ميلاد رقم 12 للزوج.
- صورة من بطاقة التعريف الوطنية.
- نسخة من رخصة البناء.
- ظرفان بالطابع البريدي بالعنوان.

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أبريل 2002، يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، العدد 32، المؤرخة في 08 مايو 2002.

- يقوم صاحب الطلب بالإمضاء على دفتر الشروط ويستفيد من مدة أقصاها 06 أشهر لتقديم ملفه والبدء فعليا بالأشغال.
- كما يتم دفع الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب نسبة تقدم الأشغال على النحو التالي:
  - (20%) من المعونة عند استكمال الأساسيات.
  - (40%) من المعونة عند استكمال الأشغال الكبرى.
  - (40%) من المعونة عند استكمال جميع الأشغال.
- ويمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة لبناء مسكن ريفي من الحصول على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الدولة بمعدل (01%)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> ناصر لباد: النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة (غير منشورة)، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005/2004.

## خلاصة الفصل:

من خلال تطرقنا لماهية السكن الريفي، وأشكاله، وشروطه يمكن القول أن هذه الصيغة من السكنات تهدف إلى تنمية المناطق الريفية بغرض تثبيت السكان المحليين، وتشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق بهم في محيطهم الريفي وفق شروط معينة، تتمثل خاصة في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز المشروع. لتوفير ظروف معيشة ملائمة لهم ولعائلاتهم تتضمن سبل الحياة الكريمة ، وهذا كله من أجل تحقيق مستوى أفضل في المناطق الريفية ، ومحاولة التقليل من درجة التفاوت بين الحضر والريف مما يساعد على الاستقرار في هذه المناطق واستمرار التحسن في الريف.

# الفصل الثاني

إجراءات الحصول على سكن ريفي  
والتعديلات المدخلة عليها

**المبحث الأول: إجراءات الحصول على السكن الريفي والتعديلات المدخلة عليها:**

إن الدولة أولت اهتماما بالغا بهذه الصيغة من السكنات من أجل بعث آلية السكن الريفي محاولة من جهة ايجاد حلول لأزمة السكن في الجزائر، ومن جهة ثانية تشجيع سكان الريف لتبني هذا البرنامج، منتهجة في ذلك طريق الإعانة المالية لإنجاز سكناتهم، وقد مرت الإعانة المقدمة من الدولة بعدة مراحل فكانت بداية الانطلاقة الفعالة لبرنامج السكن الريفي بموجب التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتعلقة بكيفيات إنجاز السكن الريفي، ليتم إلغاؤها بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي<sup>1</sup> مع صدور دفتر الشروط مرفق به قواعد جديدة لتنظيم عملية الاستفادة من السكن الريفي في إطار جهود الدولة لإيصال الدعم لمستحقيه وسنتناول ذلك في مطلبين: الأول نتناول فيه إجراءات الاستفادة من السكن الريفي، ونتناول في الثاني بعض التعديلات المدخلة على الإجراءات المتبعة.

**المطلب الأول: إجراءات الحصول على سكن ريفي:**

يتعين على كل شخص تتوفر فيه الشروط التي تؤهله للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن قصد بناء سكن ريفي جديد أو توسيعه أو تهيئته أن يتقدم بملفه لإيداعه لدى الفرع الفلاحي المختص إقليميا، لتتمكن الجهات المختصة من دراسته والبت فيه إما بالقبول أو الرفض، وتتمثل هذه الاجراءات فيما يلي:

**الفرع الأول: الوثائق المطلوبة في الملف المتضمن طلب الإعانة:**

يجب على الشخص المترشح للاستفادة من إعانة الدولة الموجهة لإنجاز سكن ريفي أن يكون ملف يحتوي على مجموعة من الوثائق، والمتمثلة في:

<sup>1</sup> أنظر القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19 جوان 2013، الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 23 جوان 2013.

◆ طلب الدعم من الصندوق الوطني للسكن مع تحديد مبلغ الإعانة المطلوبة ووصف للمشروع حسب النموذج المعد لذلك.

◆ شهادة الانخراط في برنامج المخطط الوطني للتنمية الريفية أو ممارسة نشاط فلاحي حسب النموذج المعد لذلك والذي يسلمها مدير المصالح الفلاحية

◆ تصريح شرفي يتعهد فيه المترشح بعدم استفادته من أي إعانة أو استفادة أخرى تابعة للقطاع العمومي<sup>1</sup> أو إعانة من الدولة موجهة للسكن.

◆ تصريح شرفي يثبت مداخل المترشح<sup>2</sup> والتعليم رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 حددت نماذج للوثائق المطلوبة في ملف الترشح للاستفادة من إعانة الدولة الموجهة لإنجاز السكن الريفي.

#### الفرع الثاني: التحقيق الميداني:

يقوم المترشح بإعداد ملفه المطلوب للاستفادة من إعانة الدولة الموجهة لإنجاز سكن ريفي لدى الفرع الفلاحي المؤهل إقليمياً، والذي يقوم بدوره بالتحقيق في مدى مطابقة الملف للواقع.

وهناك حالتين تستدعيان تدخل المندوب الفلاحي ومندوب السكن والتجهيزات العمومية بالتحقيق الميداني وهما:

- أولاً: عند لزوم ترميم أو توسيع السكن.

- ثانياً: تعيين الأرضية المقترحة لبناء سكن جديد.

<sup>1</sup> بوسنة إيمان: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة الفكر، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

<sup>2</sup> راجع التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002، المتضمنة كليات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية، الجريدة الرسمية، العدد 62، المؤرخة في 01 جويلية 2002.

## الفرع الثالث: دراسة الملف والمصادقة عليه:

❖ بعد تلقي اللجنة الولائية المختصة لدراسة مثل هذه الملفات والمصادقة عليها والتي تتكون عادة من الوالي أو ممثله رئيساً، مدير السكن والتجهيزات العمومية، مدير التعمير والبناء، مدير التخطيط، مدير المصالح الفلاحية، محافظ الغابات، مدير وكالة الصندوق الوطني للسكن المؤهل قانوناً، مع إمكانية توسيع اللجنة للاستفادة أكثر والمساعدة على حسن إنجاز المهمة المكلفين بها<sup>1</sup>.

❖ وكل ذلك يتم في آجال لا تتعدى 30 يوماً من تاريخ تلقي ملف المترشحين والتي تنتهي في القبول أو بالرفض، ففي حالة قبول طلب الإعانة يحول مقرر منح الإعانة الموقع من طرف الوالي أو الأمين العام للولاية إلى كل من مدير المصالح الفلاحية، وذلك بغرض تبليغها للمترشح عن طريق المندوب الفلاحي، ومدير السكن والتجهيزات العمومية، ومدير وكالة الصندوق الوطني للسكن المؤهل إقليمياً للمتابعة، وتعطى مهلة ستة (06) أشهر للمستفيد بالإعانة لتكوين الملف التقني والبدء الفعلي في الأشغال.

❖ ومن بين الإجراءات الضرورية الملزم بها المستفيد أو المترشح هو الحصول على رخصة البناء وفق الشروط والإجراءات القانونية والتنظيمية الساري العمل بها لتشكيل الملف التقني المطلوب، كما أنه يتم تبليغ المترشح الطالب للإعانة في حالة الرفض بنفس الطريقة.

❖ وفي حالة ما إذا استوفى المترشح للاستفادة من برنامج السكن الريفي من الإعانة المقررة يلتزم بمساهمة ذاتية من أجل ترميم أو توسيع سكن موجود أو إقامة سكن جديد متبعا في ذلك ما يلي:

<sup>1</sup> أنظر التعليمات الوزارية المشتركة، رقم 06، المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتضمنة كفاءات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية، المرجع السابق.

1. يقوم المترشح بالتقرب إلى وكالة الصندوق الوطني للسكن المختص إقليمياً للتوقيع على دفتر الأعباء الذي يحدد الشروط وكيفيات صرف الإعانة المستفاد بها، وتقرير الوكالة يتم مباشرة لفائدة المستفيد.

❖ كما يقوم المترشح بالتوجه إلى مؤسسة مالية يختارها للحصول على قرض لتمويل عملية البناء والبدء في الأشغال، والمؤسسة المؤهلة لتقديم مثل هذه القروض هي بنك الفلاحة والتنمية الريفية، استناداً إلى أحكام الاتفاقية المؤطرة لعملية التمويل عن طريق القروض للمستفيدين المبرمة بين بنك الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية بتاريخ 26 فيفري 2006 حسب ما نصت عليه اتفاقية القرض<sup>1</sup>.

❖ وفي هذه الحالة تعتبر رخصة البناء ومقرر منح الإعانة من الصندوق الوطني للسكن من الوثائق الواجب توفرها لاعتماد هذا القرض.

### المطلب الثاني: التعديلات المدخلة على إجراءات الاستفادة من سكن ريفي:

وضعت وزارة السكن والعمران شروطاً جديدة للاستفادة من إعانة السكن الريفي تتضمن خاصة إثبات الإقامة في إقليم البلدية لمدة 05 سنوات على الأقل، ومباشرة أشغال التهيئة والإنجاز شهرين فقط من الحصول على الإعانة، وصدر قرار وزاري بخصوص ذلك مرفق بدفتر الشروط به قواعد جديدة لتنظيم عملية الاستفادة من السكن الريفي في إطار جهود الدولة لإيصال الدعم لمستحقيه.

أعاد المشرع تنظيم كيفية الحصول على إعانة الدولة لبناء سكن ريفي بالقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من

<sup>1</sup> أنظر التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 23 ماي 2006، الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي، المرجع السابق.

الدولة لبناء سكن ريفي<sup>1</sup>، وعليه تلغى ضمناً كل التعليمات المخالفة لهذا البرنامج وسنتناول ذلك في فرعين: الأول نتناول فيه شروط الاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي، ونتناول في الفرع الثاني: إجراءات الحصول على الإعانة، وفي الفرع الثالث: دراسة الملف والمصادقة عليه.

### الفرع الأول: شروط الحصول على الإعانة:

وقد تدخل المشرع وحدد شرطان ضروريان يجب توفرهما في الأشخاص المقدمين لطلبات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي وهما:

- الأشخاص الطبيعيون الذين يقيمون منذ أكثر من 05 سنوات في البلدية.
- الأشخاص الطبيعيون الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي<sup>2</sup>، وبذلك يكون المشرع قد وسع نطاق الاستفادة من هذه الإعانة لتشمل أشخاص آخرين وتمس شريحة أكبر من سكان الريف، باشرطه للإقامة لمدة خمس (05) سنوات بالبلدية، عكس ما كان عليه الأمر سابقاً، إذ أن المساعدات كانت تفرض الانخراط في برامج المخطط الوطني للتنمية الريفية.

### الفرع الثاني: إجراءات الحصول على الإعانة أو المساعدة:

للحصول على المساعدة المباشرة من الدولة لبناء سكن ريفي لابد من إتباع جملة من الإجراءات الضرورية لذلك، والتي تتمثل في:

- تقديم طلب المساعدة المباشرة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مرفقاً بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق، والمتمثلة في:

<sup>1</sup> أنظر التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 23 ماي 2006، الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 جوان 2013، الذي يحدد كفايات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 23 جوان 2013.

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب المساعدة وزوجه بالنسبة للمتزوجين.
- وثيقة تثبت الراتب (كشف الراتب).
- وثائق مسلمة من إدارة الضرائب أو شهادة موقعة من رئيس البلدية المختص إقليميا في حالة تعذر إحضار إحدى الوثائق المطلوبة في الملف.
- الوثيقة التي تثبت الإقامة منذ 05 سنوات.
- الوثيقة التي تثبت ممارسة النشاط في الوسط الريفي<sup>1</sup>.

#### الفرع الثالث: دراسة الملف والمصادقة عليه:

◆ بعد إيداع المترشح لملف طلب الاستفادة لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يقوم هذا الأخير بإجراء مداولة تتضمن دراسة الملفات لينتهي الأمر إلى إعداد قائمة طالبي المساعدة المستوفون للشروط المذكورة آنفا وفي الحدود المصرح بها من طرف الولاية في آجال لا تتعدى 20 يوما من تاريخ التبليغ ببرنامج المساعدة.

◆ ترسل هذه القائمة الاسمية المقبولة مرفقة بملفاتهم إلى مديرية السكن بالولاية في أجل 08 أيام الموالية، وتتولى هذه الأخيرة عرضها للمراقبة على مستوى البطايقية لدى مصالح وزارة السكن والعمران للتأكد من عدم استفادة هؤلاء المترشحين من أي تنازلات أو إعانات من الدولة في مجال السكن، ويتعين على هذه المصالح الرد في أجل لا يتعدى 08 أيام.

◆ يقوم الوالي المختص إقليميا بالمصادقة على القائمة النهائية المقبولة لطالبي المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ويرسلها بدوره إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن مرفقة بالملفات، وذلك لإعداد مقررات منح المساعدة، وبعد الانتهاء

<sup>1</sup> أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 جوان 2013، الذي يحدد كفايات الحصول على المساعدة

المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 23 جوان 2013

من إعدادها ترسل إلى مدير السكن ليحولها بدوره إلى مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد تبليغها للمستفيدين المعنيين، مرفقة بدفاتر الشروط التي يتعين على هؤلاء اكتتابها، إضافة إلى ذلك تقوم مصالح المجلس الشعبي البلدي بتبليغ الأشخاص غير المستفيدين من هذه المساعدة.

## المبحث الثاني: الهيئات الممولة للسكن الريفي والآثار المترتبة على هذه الإعانة والإشكالات والحلول المقترحة:

تحرص الجزائر كغيرها من الدول على توفير سكن لائق للمواطن، وفي سبيل ذلك اعتمدت سياسات عديدة اختلفت حسب المرحلة التي مرت بها، ففي ظل النظام الاشتراكي تولت الدولة بمفردها عملية إنجاز السكن وتمويله من خلال مؤسسات عمومية لإنجاز السكن، إلا أن ذلك لم يأت بنتيجة إيجابية بل أفرز اتكالا كاملا من المواطن على الدولة. وفي المقابل كانت الدولة عاجزة عن سد النقص الكبير الذي تعانيه في قطاع السكن<sup>1</sup>.

وبعد صدور دستور 1989 فقد حاولت الجزائر التحقيق من العبء الملقى على عاتقها من خلال اعتماد نشاط الترقية العقارية، لفتح المجال أمام المتعاملين العموميين والخواص، وحصرت دور الدولة في شرائح محدودة فقط وهي الشرائح الاجتماعية الفقيرة، والشرائح الاجتماعية المتوسطة الدخل، فتقوم الدولة بإنجاز سكنات اجتماعية ممولة كليا من ميزانية الدولة وتمنحها للأشخاص المنتمين إلى الفئة الأولى (الفقيرة)، ويتم استغلالها على أساس عقود إيجار بتكلفة شهرية معتدلة، أما بالنسبة للفئة ذات الدخل المتوسط فإن تدخل الدولة يكون في شكل مساعدات مالية عمومية غير قابلة للتسديد تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

<sup>1</sup> بوسنة إيمان: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المرجع السابق.

**المطلب الأول: الماهية القانونية للصندوق الوطني للسكن:**

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن، وستناول ذلك في فيما يلي:

**الفرع الأول: تعريف الصندوق الوطني للسكن:**

الصندوق الوطني للسكن هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها، وقد تم إنشاؤه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وإنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير، فتتص المادة الأولى منه على أنه: «ينشأ صندوق وطني للسكن، وباختصار (ص.و.س) يدعى "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به»<sup>1</sup>.

والصندوق الوطني للسكن طبقا للمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية، أما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-111 وتعديل نص المادة 02 السابقة أصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران وللصندوق الوطني للسكن العديد من الصلاحيات.

<sup>1</sup> أنظر نص المادة 01/01 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91، المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 58، 12/05/1991.

### الفرع الثاني: صلاحيات الصندوق الوطني للسكن:

إن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هي تقديم الدعم المالي للمواطنين باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعي من أجل الحصول على ملكية سكن<sup>1</sup>.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-145 في المادة 05 المعدلة والمتممة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 صلاحيات الصندوق الوطني للسكن، وتنص 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 وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي<sup>2</sup>.

◆ ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.  
وعليه يكلف الصندوق خاصة ب:

- المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي عن طريق البحث عن مواد تمويله غير تلك المتأتية من الميزانية وتجنيدها.
- استلام الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.
- اقتراح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان ولاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

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

<sup>2</sup> أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المؤرخ في 12 ماي 1991، المرجع السابق.

▪ إنجاز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات المرتبطة بالسكن، ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية، ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره<sup>1</sup>.

▪ يحدد دفتر الشروط وضوابط تدخل الصندوق وأجوره وكيفيات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة.

### الفرع الثالث: أنواع السكنات التي يمولها الصندوق الوطني للسكن:

تتركز إعانة الصندوق الوطني للسكن على السكنات الاجتماعية التي تنتوع إلى سكن اجتماعي إيجاري، سكن اجتماعي تساهمي، وسكن ريفي، إلا أننا سنركز على النوعين الأخيرين باعتبارهما النوعين الذي يكون تدخل الدولة لدعمهما عن طريق الصندوق الوطني للسكن<sup>2</sup>.

#### 1. السكن الريفي:

حسب تقدم الأشغال بعد أن يقدم المستفيد مساهمته الشخصية، وهو النوع الموجه إلى فئات المجتمع متوسطة الدخل.

#### 2. السكن الاجتماعي التساهمي:

أو كما أصبح يطلق عليه السكن الترقوي المدعم، هو 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 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل

<sup>1</sup> بوسته إيمان: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المرجع السابق.

<sup>2</sup> تقرير جامعة الدول العربية، مشروع دعم تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتوفير سكن اجتماعي منخفض التكاليف، جوان 2008، ص 16.

الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر<sup>1</sup>، وهذا النوع من السكن موجه إلى فئة المجتمع المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن دون اللجوء إلى طلب الإعانة من الدولة<sup>2</sup>.

إن يمكننا أن نشير إلى أن أول نص نظم كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال السكن كان بتاريخ 12-05-1991 من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، غير أن هذا المرسوم ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-10-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني في مجال الدعم المالي للأسر وهو الساري المفعول حاليا، حيث تنص المادة 02 منه على: «يكون التدخل المالي للصندوق الوطني للسكن في حدود موارده حسب الأشكال التالية:

- مساعدات مالية.
- تخفيض في نسب الفوائد.
- تمديد مدة تسديد القرض»<sup>3</sup>.

وقد صدرت العديد من القرارات الوزارية المشتركة بغرض تنفيذ المرسوم التنفيذي رقم 91-308 كما يلي:

◆ ففي سنة 1998 صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/03/1998 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94/308 وألغي سنة 2000 بموجب القرار الوزاري

<sup>1</sup> أنظر المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 04/10/1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية رقم 57، المؤرخة في 05/10/2008.

<sup>2</sup> موقع وزارة السكن، متاح على الرابط: [www.mhu.gov.dz/2018/04/16/18.00](http://www.mhu.gov.dz/2018/04/16/18.00)

<sup>3</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 146/91 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، الجريدة الرسمية، العدد 58، 12/05/1991.

المشترك<sup>1</sup> المؤرخ في 2000/11/15 الذي يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المعدل والمتمم.

♦ وفي سنة 2008 صدر قرار وزاري مشترك المؤرخ في 2008/09/13 يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-94 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، حيث تنص المادة 13 منه على: تلغى جميع الأحكام السابقة لاسيما تلك التي تضمنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 المعدل والمتمم.

**المطلب الثاني: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر:**

**الفرع الأول: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر قبل تاريخ 2008/04/01:**

خلال هذه المرحلة كان القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 هو الساري المفعول، ولدراسة قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر بخصوص السكنات الاجتماعية التساهمية (الترقوية المدعمة)، والسكنات الريفية التي تم إنجازها بتاريخ سابق وتاريخ لاحق عن 2008/04/01 سنتطرق إلى المقصود بالدعم المالي، ومبلغ الإعانة المالية، والأشخاص المستفيدين من المساعدة في ظل هذا القرار كما يلي:

### 1. المقصود بالدعم المالي أو الإعانة المالية قبل تاريخ 2008/04/01:

فالمساعدة المالية لا تمنح لتمويل كل تكاليف الإنجاز أو الشراء للسكن وإنما تمنح لاستكمال التمويل الذي خصه المستفيد لذلك، ويكون في شكل مساهمة شخصية أو في

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المرجع السابق.

شكل قرض أو في شكل مساهمة شخصية وقرض<sup>1</sup>، ويجب في جميع الحالات توفر شروط الاستفادة من المساعدة المالية المشار إليها بالقرار الوزاري المشترك المشار إليه أعلاه.

## 2. مبلغ الإعانة المالية:

يحدد مبلغ المساعدة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب دخل الأسر ويقصد به دخل الزوجين معاً<sup>2</sup>، فبالنسبة للسكنات التي تم الانطلاق في إنجازها قبل تاريخ 2008/04/01 هناك حد أدنى يقدر ب: 400.000 دج، وحد أقصى يقدر ب: 500.000 دج، ولا يمكن أن تتجاوز تكلفة إنجاز السكن 2000.000 دج أي 04 مرات الحد الأقصى للمساعدة المالية، كما تم استثناء مناطق على سبيل الحصر والتي قدر الحد الأقصى للمساعدة المالية بها ب: 250.000 دج.

## 3. الأشخاص المستفيدين من المساعدة أو الإعانة المالية:

يستفيد من المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن الأشخاص التالية:

- من لم يستفد من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية، أو من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.
- من لا يملك مبنى ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- من يثبت دخلاً شهرياً يقل عن الأجر الوطني الأدنى المضمون بخمس مرات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 308/84 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، والمادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15.

<sup>2</sup> أنظر المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2002/04/09 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000-11-15، الجريدة الرسمية، العدد 32، مؤرخة في 08 مايو 2002.

<sup>3</sup> أنظر القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2002/11/15، المرجع السابق.

والإعانة المالية قد تمنح للمستفيد مباشرة، وقد تمنح بطريقة غير مباشرة من خلال المؤسسات والهيئات والمتعاملين في الترقية العقارية الذين يطلبون مساعدات لحساب زبائنهم الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من تلك المساعدة<sup>1</sup>، بناء على ملف تقني وإداري يحتوي الوثائق الثبوتية وبناء على قرار من الوزير المكلف بالسكن<sup>2</sup>.

الفرع الثاني: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر بعد

تاريخ 2008/04/01:

السكنات الريفية والترقوية التي تم الانطلاق في إنجازها بعد تاريخ 2008/04/01 تخضع من حيث المساعدات المالية أو الإعانة المالية لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 يتضمن تحديد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/11/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

#### 1. المقصود بالدعم المالي أو الإعانة المالية بعد تاريخ 2008/04/01:

يتمثل الدعم المالي في شكل مساعدة مالية تمنحها الدولة للمستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة أقرض مالية من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي وتكون كما يلي:

- إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعامل في الترقية العقارية.
- إعانة شخصية متنوعة بتخفيض لنسبة الفوائد لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي.

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرجع نفسه.

■ إعانة ترميم و/أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري والريفي ويدخل في إطار عملية التعمير.

وفي جميع الحالات يجب على المستفيد أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط الاستقادة من المساعدة المالية المحددة قانونا<sup>(1)</sup>.

وفي حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تكون المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والالتزام بإنجاز الأشغال، والملاحظ أن المشرع قد خفف من شروط منح المساعدة المالية بالنسبة للسكن الريفي فقد كان يشترط سابقا إلى جانب ملكية أرضية البناء (أي الوعاء العقاري) الشروع في أشغال إنجاز السكن، أما حاليا فأصبح يشترط إلى جانب ذلك فقط الالتزام بإنجاز الأشغال، وهو بمثابة التخفيف على المستفيدين من المساعدات المالية وتشجيعا من المشرع للبناء في الوسط الريفي.

## 2. مبلغ الإعانة المالية:

يختلف مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن للمستفيدين بين إذا كانت المساعدة موجهة لاكتساب ملكية مسكن جديد أو لإنجاز مسكن في إطار البناء الذاتي، وبين ما إذا كانت موجهة لإعادة ترميم أو توسيع مسكن مملوك من قبل، فالمساعدة المالية التي يمنحها الصندوق تقدر بمبلغ 700.000 دج إذا كانت موجهة لاكتساب سكن جديد من طرف متعامل في الترقية العقارية أو لإنجاز مسكن في إطار البناء الريفي، غير أن المساعدات المالية للحصول على الملكية لا يمكن أن تمنح إذا تجاوزت تكلفة الإنجاز 04 مرات مبلغ المساعدة المالية المحددة.

<sup>1</sup> بوسنة إيمان: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المرجع السابق.

أما إذا كانت المساعدة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن موجهة لإعادة الترميم أو التوسيع، فإن مبلغ المساعدة المالية لا يتجاوز 700.000 دج للوحدة السكنية ويحدد بناء على دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة التابعة للوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية المتوفرة<sup>1</sup>.

### 3. الأشخاص المستفيدين من المساعدة أو الإعانة المالية:

في ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 ينص في مادته السادسة على: «تخصص الاستفادة من المساعدات المالية المنصوص عليها في نفس القرار للعائلات التي تثبت دخلا شهريا لا يفوق ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون»، إضافة إلى شروط أخرى منها:

- تحدد كفاءات التكفل بهذا الشرط بمنشور من الوزير المكلف بالسكن.
- عدم الاستفادة من مساعدة.
- عدم الاستفادة من مسكن في الحظيرة الإيجارية، ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه الدولة مخصصة للسكن.
- عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة.

ومما سبق فإن الشروط التي جاء بها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المعدل والمتمم، تطبق على الإعانات المالية الموجهة للسكنات التي تم الانطلاق في إنجازها قبل تاريخ 01/04/2008، أما أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 الذي يحدد

<sup>1</sup> المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94/308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المرجع السابق.

كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 على الإعانات المالية الموجهة للسكنات التي تم الانطلاق في إنجازها ابتداءً من تاريخ 2008/04/01.

كما أن السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار المساعدة المقدمة من طرف الدولة بغرض التمليك لا يمكن التنازل عنها من مالكيها لمدة 10 سنوات باستثناء حالة الوفاة وتوزيع التركة، وذلك ما أكدته المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 لمنع تحايل بعض المستفيدين من السكنات بالطرق الاحتياالية ليس لغرض تملكها بل لبيعها والاستفادة من فرق الاسعار.

### المطلب الثالث: الآثار القانونية المترتبة على هذه الإعانة (المساعدة):

لقد تدخل المشرع الجزائري من أجل تحديد الحقوق والالتزامات الملقاة على عاتق المترشح المستفيد من الإعانة المالية في إطار إنجاز السكن الريفي، وذلك بموجب دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 19 يوليو 2013<sup>1</sup>، وكذا حدد السلطات الممنوحة للإدارة في هذا الخصوص لذا ارتأينا إلى تحديدها (أولاً)، وبيان السلطات الممنوحة للإدارة في إطار هذه المساعدة (ثانياً).

### الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من هذه الإعانة:

#### 1. حقوق المستفيد من هذه المساعدة:

تتمثل حقوق المستفيد من المساعدة الممنوحة من طرف الدولة لإنجاز سكن ريفي فيما يلي:

أ. التوجيه والمساعدة التقنية: لقد اقتصر اهتمام الدولة بخصوص البناء الريفي على الجانب المالي فقط مما انعكس سلباً على المظهر الخارجي للبنىات الريفية فاتسمت بالرداءة والاكتظاظ، وأصبح لا ينسجم مع متطلبات المحيط من الناحية الجمالية، وهذا ما يستدعي

<sup>1</sup> - أنظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 جوان 2013، الذي يحدد كيفية الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 01 جوان 2013

التدخل من طرف الدولة لفتح المجال للمستفيدين من المساعدة للالتحاق بالإدارات المعنية قصد التوجيه والمساعدة لتحسين المظهر الخارجي للبناءات بما يتماشى ومتطلبات العصر<sup>1</sup>.

### ب. تقديم المساعدة المالية:

أكد القرار على حق المستفيد في الحصول على المساعدة المالية المقررة بموجب القانون لإنجاز السكن الريفي، هذه المساعدات التي تكون في شكل حصتين، تدفع الحصة الأولى والمقدرة ب(40%) كتسبيق بمجرد تقديم رخصة البناء، أما الحصة الثانية والقدرة ب(60%) عند الانتهاء من الأشغال الكبرى أو جزء منها محضر المعاينة هو يثبت مدى تقدم الأشغال من طرف المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالولاية (مديرية السكن والتجهيزات العمومية) أو المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة استعانة المستفيد بمتعامل أو مؤسسة أشغال لإنجاز مسكنه، فإنه يمكن للصندوق الوطني للسكن أن يقوم بدفع حصص المساعدة لفائدة المتعامل، وطلبات الدفع لفائدته مؤشر عليها من طرف المصالح التقنية المؤهلة بمديرية السكن والتجهيزات العمومية أو بالمجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً<sup>2</sup>.

### 2. التزامات المستفيد من هذه المساعدة:

تتمثل التزامات المستفيد من مساعدة الدولة لإنجاز سكن ريفي فيما يلي:

أ. الالتزام باستخراج رخصة البناء: المستفيد ملزم بتقديم رخصة البناء بمجرد طلبها منه ولا يعذر بجهله كونها مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالنظام العام، فهو ملزم باستصدارها وفقاً لما تنص عليه الإجراءات والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر التعليمات الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي، المرجع السابق.

<sup>2</sup> بوسنة إيمان: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المرجع السابق.

<sup>3</sup> الفقرة 03 من التعليمات الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006، من دفتر الشروط الملحق بنفس القرار على أنه: "يوجد سكن غير لائق على قطعة أرض، فإنه ينبغي للمستفيد من المساعدة المباشرة أن يقوم بهدمه طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به"،

ب. الالتزام باستصدار رخصة لهدم السكن غير اللائق:

في حال امتلاك المستفيد سكن غير لائق لابد من هدمه ويتعين عليه القيام بهذه العملية في الإطار القانوني أي بموجب رخصة الهدم التي يحصل عليها من الجهات الإدارية المختصة والمنظمة بموجب قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية<sup>1</sup>، فقد كان المشرع قبل صدور القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 يسمح بتقديم الإعانة من أجل ترميم أو توسيع السكن في الوسط الريفي، إلا أنه بعد صدور القرار اقتصرت إجازة الإعانة على إنجاز سكن جديد.

الفرع الثاني: السلطات الممنوحة للإدارة في إطار هذه الاعانة:

نجد أن المشرع قد منح سلطات واسعة للإدارة في إطار المساعدة الممنوحة من طرف الدولة لإنجاز السكن الريفي، وتتمثل هذه السلطات في:

- مراقبة مدى تقدم الأشغال.
- التسجيل في البطاقة الوطنية.
- توقيع الجزاءات<sup>(2)</sup>.

1. مراقبة مدى التقدم في الأشغال:

تتولى مهمة مراقبة مدى تقدم أشغال المشروع المنطلق في إنجازه من طرف المستفيد كل من المصالح التقنية المؤهلة للسكن سواء بالولاية أو بالمجلس الشعبي البلدي المختص

<sup>1</sup> بوسنة إيمان: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 05/05، من دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كفايات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي، السابق الذكر.

إقليمياً بمبادرة منها أو بطلب من المستفيد، ومدى مطابقتها لتعليمات رخصة البناء، ويتم إثبات ذلك بموجب محضر معاينة وفق نموذج محدد من طرف الصندوق الوطني للسكن.

يرسل الموظف المكلف بهذه المهمة بإرسال محضر المعاينة إلى الصندوق الوطني للسكن من أجل تحرير الحصاة الثانية من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة إذا تمت الأشغال وفقاً للمقاييس المطلوبة (توافق رخصة البناء والكم المطلوب من البناء).

بالإضافة إلى ذلك وفي ظرف 05 أيام الموالية لتاريخ زيارة موقع البناء ترسل نسختين من هذا المحضر الذي بمثابة وثيقة إثبات لتحرير الحصاة الثانية من المساعدة الممنوحة من الدولة إلى المستفيد أو وسيلة إثبات لتوقيع الجزاءات الإدارية في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته<sup>1</sup>.

## 2. التسجيل في البطاقة الوطنية:

يتم تسجيل المستفيد من المساعدة الممنوحة من الدولة لإنجاز سكن ريفي في البطاقة الوطنية للسكن لدى وزارة السكن والعمران، وهذه السلطة الممنوحة للإدارة تؤدي إلى تقاضي كل الأخطاء والتجاوزات التي عرفها هذا النوع من المساعدات للاستفادة أكثر من مرة.

## 3. توقيع الجزاءات:

حتى لا يقع المستفيد تحت توقيع الجزاءات من طرف الإدارة التي لها كل الحق في ذلك فهو ملزم بتنفيذ جميع التزاماته دون الإخلال بها بأي وجه من الأوجه كما تمتاعه على التنفيذ سواء كلياً أو جزئياً، وبذلك فالمستفيد ملزم باحترام بنود دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كفايات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي، إضافة إلى التزامه بتسخير مبلغ المساعدة كله لإنجاز السكن،

<sup>1</sup> أنظر دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013، المرجع السابق.

ويعرض المستفيد لتعويض مبلغ المساعدة الممنوح بكل الطرق القانونية، إضافة إلى متابعته مدنيا من طرف الإدارة على الضرر المادي اللاحق بها وفقا للقواعد العامة<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: الإشكالات التي تواجه برنامج السكن الريفي والحلول المقترحة:

يعد برنامج السكن الريفي واحدا من البرامج الطموحة التي تبنتها الجزائر خلال السنوات الأخيرة مع عودة السلم والاستقرار الأمني، رغبة منها في تثبيت ما تبقى من السكان الذين أجبروا خلال العشرية السوداء على ترك قراهم ومناطقهم الريفية والنزوح نحو المدن والمناطق الحضرية، إلا أن المشروع أو البرنامج الذي تبنته الدولة في سبيل تنمية المناطق الريفية وتطويرها وإعادة الحياة إليها لازالت تعترضه العديد المشاكل والعراقيل الإدارية والتقنية.

### الفرع الأول: الإشكالات التي تواجه برنامج الإعانة الموجهة للسكن الريفي:

يعاني مختلف الراغبين في الحصول على الإعانة بخصوص البناء الريفي من مشاكل عدة جعلتهم يذوقون الأمرين في سبيل الحصول على هذه الإعانة، ومن هذه العراقيل نذكر ما يلي:

- على الرغم من قبول ملفات طالبي الإعانات المالية من طرف اللجان المعنية، إلا أن الإشكال يبقى قائما في عملية الحصول على هذه الأموال والتي تشترط المصالح التقنية على كل مستفيد البدء في إنجاز الشطر الأول من المشروع مقابل حصول صاحبه على الشطر الأول من الإعانة المالية، خاصة أن المستفيدين أغلبهم من الفئة الفقيرة الذين لا يملكون الإمكانيات المالية.

- رفض البنوك دفع مستحقات المستفيدين رغم تقديم مقررات الاستقادة، وبالتالي وجد المستفيدين مشاكل كبيرة مع مصالح البنوك.

<sup>1</sup> بوسته إيمان: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المرجع السابق.

- بعض البلديات تعاني من مشكل نقص العقار.
- مشكل إتمام الملفات يبقى الحاجز الأول لكثير من المواطنين ويحول دون استفادتهم من السكن الريفي ويعرقل مسار إعادة السكان النازحين إلى قراهم بالأرياف.
- إشكالية الوثائق: ويبقى الأغلبية من سكان الريف الراغبين في الاستفادة من الإعانة المالية ضحية الوثائق الإدارية أو الوثائق التي تثبت الملكية، كون أغلبية مالكي الأراضي لا يملكون وثائق رسمية، وكل ما يملكون هو أوراق عرفية تثبت حيازة الأرض ممضاة من طرف كاتبها وشهود.
- غياب منهجية حقيقية مدروسة تعالج طريقة توزيع الحصص السكنية، إذ أن أغلبية أو أكثر من (50%) من السكنات الريفية وزعت على أصحابها من الذين يسكنون بالمجمعات السكنية القريبة من المدن والمحيط العمراني وهو ما يلغي تشجيع سكان الأرياف على العودة إلى قراهم النائية.
- غياب سياسة واضحة ترغب السكان في العودة مجددا كخلق مشاريع استثمارية تفتح مناصب الشغل وغياب بعض ضروريات بالقرى النائية كالماء الشروب.
- صعوبة في الحصول على الدفتر العقاري بالنسبة لبعض البلديات على الرغم من مسح أراضيها<sup>1</sup>.
- غياب شبه كلي للتنسيق بين الإدارات المختلفة المسؤولة على تنفيذ مختلف البرامج السكنية.
- بطء عملية الدراسة التقنية التي تقوم بها اللجان التقنية على مستوى الدوائر.

<sup>1</sup> بوسنة إيمان: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المرجع السابق.

■ أيضا هناك إشكالية في غاية الأهمية وهي غلاء مواد البناء وهو ما ينعكس سلبا ويؤدي إلى تأخر إنجاز مشاريع البناء الريفي.

### الفرع الثاني: توصيات:

يمثل برنامج السكن الريفي العمود الفقري لتشجيع عودة النازحين من المناطق الريفية خلال سنوات اللااستقرار الأمني، وكبح جماح الأقلية المتبقية الراغبة هي الأخرى في مغادرة مناطقهم نحو المناطق الحضرية وبطرق مختلفة يتصدرها البحث عن سكن اجتماعي- إيجاري- وبكل الوسائل خاصة بعد العراقيل التي يصادفها سكان الأرياف في مجال الإعانة الممنوحة في إطار إنجاز البناء الريفي، وحتى يتم تدارك الوضع وتطويق الأزمة تدريجيا لابد من تدخل الجهات المعنية ببرنامج استعجال<sup>1</sup>، خاصة وأن أغلب طالبي السكن هم من فئة الشباب، ومن بين الاقتراحات التي قد تساهم في إنجاح البرنامج:

■ وضع منهجية محكمة الدراسة تساعد على التوزيع العادل للحصص السكنية بحيث لا يكون هناك تفضيل لمنطقة عن أخرى

■ خلق تنسيق بين مختلف الإدارات التي تساهم في تنفيذ برنامج السكن الريفي.

■ تدخل السلطات المعنية بخصوص وثيقة الملكية للقطعة الأرضية والتي تشكل أهم عائق أمام المستفيدين وإجازة الوثيقة العرفية الموقعة من كاتبها وشهود عوض عقد الملكية لتسهيل العملية.

■ وبذلك تحقق الدولة الأهداف المرجوة من البرنامج والمتمثلة في تثبيت سكان الأرياف في مناطقهم وتوليد رغبة لديهم بمغادرة الأوساط الحضرية وبالتالي تنمية الفضاءات الريفية.

<sup>1</sup> - جريدة الشروق، صادرة بتاريخ 28-10-2010.

## خلاصة الفصل:

أن السكن الريفي يهدف إلى تخفيف الضغط على المدن والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي، لذلك عملت الدولة على تشجيع عملية البناء في المناطق الريفية، بمنح دعم مالي على حساب الصندوق الوطني للسكن بموجب التعليمات الوزارية رقم 06 المؤرخة في 2002/07/31 في إطار التنمية الريفية للشخص الذي يريد إنجاز سكن في هذه المنطقة، وهو سكن يعتمد بالدرجة الأولى الفئات الاجتماعية المحدودة الدخل، ولقد أعادت الحكومة من خلال وزارة السكن إعادة النظر في شروط الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، إذ تم إسقاط الوثيقة التي تثبت ممارسة النشاط في الوسط الريفي، كما حدد آجال قانونية للإدارة لا تتجاوزها في دراسة الملفات ومنح المساعدة، مع تحديد شروط واضحة يجب أن تتوفر في المستفيد، كما ألزمته ببند واضحة تضمنها دفتر الشروط وأي إخلال بأحد البنود يحرم صاحبه من دعم الدولة.

◆ كما تم مراجعة كفاءات منح هذه المساعدة من حيث تماشيها مع أشغال البناء، وفي حال استعان المستفيد بمتعامل أو مؤسسة أشغال لإنجاز مشروعه، فإنه يمكن للصندوق الوطني للسكن دفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة المتعامل.

خاتمة

\* أن التنمية في الأوساط الريفية تقتضي تدخلا ضروريا من طرف المشرع الذي أرسى برنامجا شابه الكثير من النقائص لكون الإعانة اقتصرت على الجانب المالي دون أن تلتفت للجانب الجمالي، خاصة وأن البرنامج لقي اقبالا كبيرا من طرف سكان الأرياف بمجرد طرحه، فلا بد من وضع برنامج يضمن الاستقرار الاجتماعي لسكانه بالدرجة الأولى، وبالتالي تحفز هؤلاء السكان على المشاركة في التنمية بمختلف أبعادها الاقتصادية، البيئية، الثقافية... الخ.

لقد ساهم البناء الريفي في فك أزمة السكن والحد من ظاهرة الهجرة نحو المدن وتحسين ظروف معيشة سكان الريف، إلا أن هذه الصيغة بالكيفية المذكورة أعلاه أي الإعانة في شكل تحفيزات مالية مع إهمال الجانب الجمالي في إنجاز البناءات، وعدم متابعة الإدارة لهذا الجانب بالشكل اللازم الأمر الذي أدى إلى خلل واضح في شكل البناءات، رغم أن الجهات المعنية في السنوات الأخيرة اهتمت اهتماما كبيرا لتدارك هذا النقص بإلزام المستفيد من الإعانة بالاهتمام بهذا الجانب.

أما عن التوصيات، فيمكن القول في الأخير أن هذا الموضوع يحتاج لإعادة تنظيمه قانونا ضمن نصوص تشريعية واضحة، لأن تنظيم هذا النوع من البناء بقرارات وتعليمات فقط أثار العديد من التجاوزات.

والمشرع رغم الأولوية التي أبداهها تجاه برنامج البناء الريفي إلا أنه ما يزال لم يحقق الهدف المرجو منه وذلك للعوائق الكثيرة التي تواجهه ومنها على الوجه الخصوص العوائق المفتعلة من الإدارات المسؤولة.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICHE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME

ET DE LA VILLE

LE MINISTRE

---

13 NOV. 2016

وزارة السكن و العمران

و المدينة

-----0-----

الوزير

---0---

رقم : 969 / اخ و اوس.ع.م/2016

1182/16

السيدات والسادة مدراء السكن

الموضوع : ف/ي السكن الريفي: مفهوم الأشغال الكبرى.

المرجع : تعليمتي رقم 178/ و خ/ و س ع م المؤرخ في 25 فيفري 2015.

إن التعليلة المشار إليها في المرجع أعلاه، تم إعدادها من أجل تحديد بوضوح الأشغال التي يغطيها كل شطر من الشطرين المكونين لإعانة السكن الريفي.

وعليه، فإن الشطر الأول المتمثل في 60 % من مبلغ الإعانة، ينبغي أن يخصص لإنجاز الأشغال التي تتراوح من نزع الأتربة إلى الجزء العلوي للسكن.

وكان إنجاز هذه الأشغال الأخيرة، بمثابة شرط للمطالبة بدفع الشطر الثاني.

غير أن، وبعد أكثر من سنة ونصف على صدور هذه التعليلة، يتبين بأن التكفل بهذه الأشغال الأخيرة تشكل عائقا بالنسبة لغالبية المستفيدين، الذين قاموا بإنجاز القاعدة والأعمدة، لكنهم لم تعد لديهم الموارد المالية الكافية لإنجاز الجزء العلوي للسكن.

والنتيجة المترتبة عن هذه الوضعية هي أن هؤلاء المستفيدين يضاقون إلى قائمة العاجزين الذين يبلغ عددهم حاليا 164.000.

وعليه، بالنظر إلى ما سبق، وللتخفيف من هذه الظاهرة والسماح لهؤلاء المواطنين بمواصلة أشغال سكناتهم، أطلب منكم العمل على أن يتم، من الآن فصاعدا، إنجاز الأشغال الخاصة بالجزء العلوي للسكن، برسم الشطر الثاني للإعانة؛ يخص هذا التدبير كافة المستفيدين من إعانة السكن الريفي.

فيما يخص التكفل بباقي الأشغال، المنصوص عليها في التعليلة السالفة الذكر، فإنه يبقى بدون تغيير.

وزير السكن و العمران و المدينة





# قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر:

• القرآن الكريم برواية ورش عن نافع.

• الدستور:

1. دستور سنة 1989.

• الأوامر:

2. الأمر 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم بالقانون رقم 02/16 المؤرخ في 19 يونيو سنة 2016،

• القوانين:

3. القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الريفي، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 2008/08/10.

• المراسيم:

4. المرسوم التنفيذي رقم 145/91، المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 58، 1991/05/12.

5. المرسوم التنفيذي 146/91 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، الجريدة الرسمية، العدد 58، 1991/05/12.

6. المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 04/10/1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية رقم 57، المؤرخة في 2008/10/05.

7. المرسوم التنفيذي 308/84 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، والمادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15.

8. المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29 أبريل 2010.

9. المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وإجراءات دعم القروض المقدمة من طرف البنك والمؤسسات المالية من أجل اقتناء مسكن جماعي، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 14 مارس 2010.

10. المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/07، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبني هذه السكنات المتضمن، الجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخة في 07 أكتوبر 2010.

• القرارات:

11. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أبريل 2002، يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، العدد 32، المؤرخة في 08 مايو 2002.

12. القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2002/04/09 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000، الجريدة الرسمية، العدد 32، مؤرخة في 08 مايو 2002.

13. القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19 جوان 2013، الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 23 جوان 2013.

• التعليمات الوزارية:

14. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002، المتضمنة كفاءات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية، الجريدة الرسمية، العدد 62، المؤرخة في 01 جويلية 2002.

15. التعليمات الوزارية المؤرخة في 2006/05/23 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي، الصادرة من طرف وزارة السكن والعمران.

ثانيا: المراجع: 1 الكتب والمؤلفات :

16. الشيخ حسن المصطفوي: تحقيق في كلمات القرآن الكريم، مؤسسة الطباعة والنشر، وزارة الثقافة والإرشاد الإسلامي، مركز نشر إثارة العلامة المصطفوي، ج05، ط01، 1416هـ، 1995.

17. إبراهيم يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داوود، ط1، الجزائر، 1992.

18. أحمد صبور، المعرفة والسلطة في المجتمع العام، مكتبة الحياة، ط1، بيروت، 1992.

19. إسماعيل بن حماد الجوهري: الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، تحقيق: أحمد عبد الغفار عطار، ج04، ط02، دار صادر، بيروت، 1982.

**ثالثا: المقالات والمجلات:**

20. مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر لقطاع السكن والعمران، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، ص64.

21. بوستة إيمان: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة الفكر، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

**رابعا: الرسائل الجامعية:**

22. بوخاري جمال الدين، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/12/17.

23. آسيا هشتان: السكن الريفي كآلية للتنمية، دراسة قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، (د.س).

24. خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة لنيل الماجستير كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009/2008.

25. داود عبد الله وشقبقب توفيق: إنتاج السكن بين الأصالة والمعاصرة، "حالة منطقة مزاب" مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2012.

26. ناصر عباد: النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005-2004.

27. ناصر لباد: النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه (غير منشورة)، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005/2004.

28. هاشمي الطيب: التوجه الجديد لسياسة التنمية الريفية في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2014/2013.

خامسا الملتقيات والندوات:

29. تقرير جامعة الدول العربية، مشروع دعم تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتوفير سكن اجتماعي منخفض التكاليف، جوان 2008، ص 16.

سادسا: المواقع الإلكترونية:

30. وزارة السكن والعمران [www.mhu.gov.dz/2018/04/08/15.00](http://www.mhu.gov.dz/2018/04/08/15.00)

# المخلص

يندرج السكن الريفي في إطار السياسة الوطنية للتنمية الريفية، ويهدف إلى ترقية الفضاءات الريفية وتثبيت السكان المحليين، ويرمي إلى مساعدة الأسر في بناء سكنات في محيطهم الريفي.

وفي هذه الحالة تكون مساهمة المستفيد بتخصيص قطعة أرضية ملكا له، ومساهمته في عملية البناء، والقيام بكل الأعمال الخاصة بتهيئة السكن داخليا، وبغرض الحصول على الإعانة من الدولة فإن ذلك يخضع لشروط محددة وفقا للقانون والتنظيم الساريين للمفعول. ورغم تجنيد كل الوسائل من طرف الدولة لإنجاح هذا البرنامج، إلا أنها لم تحقق الأهداف المرجوة من ذلك والمتمثلة بالدرجة الأولى في تثبيت سكان الأرياف في مناطقهم، وذلك راجع لعدم وجود سياسة واضحة لتشجيع عودة النازحين إلى مناطقهم.

# الفهرس

شكر وعران

01.....مقدمة:

الفصل الأول: الماهية القانونية للسكن الريفي.

06.....المبحث الأول: مفهوم السكن الريفي وأشكاله:

06.....المطلب الأول: مفهوم السكن الريفي:

06.....الفرع الأول: التعريف اللغوي للسكن الريفي:

08.....الفرع الثاني: التعريف القانوني للسكن الريفي:

10.....المطلب الثاني: أشكال البناء الريفي:

11.....الفرع الأول: السكن الريفي المشتت:

11.....الفرع الثاني: السكن الريفي شبه مجمع:

11.....الفرع الثالث: السكنات الريفية المجمعة:

المبحث الثاني: تمييز السكن الريفي عن غيره من السكنات الاجتماعية وشروط الحصول

12.....عليه:

12.....المطلب الأول: تمييز السكن الريفي عن غيره:

12.....الفرع الأول: السكن الاجتماعي الإيجاري:

13.....الفرع الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي:

14.....الفرع الثالث: سكنات البيع بالإيجار:

15.....الفرع الرابع: السكن الاجتماعي التطوري:

15.....الفرع الخامس: السكن الترقوي المدعم (الترقوي العمومي حاليا):

16.....الفرع السادس: السكن عن طريق تجزئة الأراضي:

- المطلب الثاني: شروط الاستفادة من السكن الريفي وكيفية الحصول على الإعانة:.....16
- الفرع الأول: المستحقين الاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي:.....17
- الفرع الثاني: كيفية الحصول على إعانة الدولة:.....18
- 20.....: خلاصة الفصل

### الفصل الثاني: إجراءات الحصول على سكن ريفي والتعديلات المدخلة عليها

- المبحث الأول: إجراءات الحصول على السكن الريفي والتعديلات المدخلة عليها:.....22
- المطلب الأول: إجراءات الحصول على سكن ريفي:.....22
- الفرع الأول: الوثائق المطلوبة في الملف المتضمن طلب الإعانة:.....22
- الفرع الثاني: التحقيق الميداني:.....23
- الفرع الثالث: دراسة الملف والمصادقة عليه:.....24
- المطلب الثاني: التعديلات المدخلة على إجراءات الاستفادة من سكن ريفي:.....25
- الفرع الأول: شروط الحصول على الإعانة:.....26
- الفرع الثاني: إجراءات الحصول على الإعانة أو المساعدة:.....26
- الفرع الثالث: دراسة الملف والمصادقة عليه:.....27

- المبحث الثاني: الهيئات الممولة للسكن الريفي والآثار المترتبة على هذه الإعانة والإشكالات والحلول المقترحة:.....29

- المطلب الأول: الماهية القانونية للصندوق الوطني للسكن:.....30
- الفرع الأول: تعريف الصندوق الوطني للسكن:.....30
- الفرع الثاني: صلاحيات الصندوق الوطني للسكن:.....31
- الفرع الثالث: أنواع السكنات التي يمولها الصندوق الوطني للسكن:.....32

المطلب الثاني: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر:.....	34
الفرع الأول: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال العدم المالي للأسر قبل تاريخ	
2008/04/01:.....	34
الفرع الثاني: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال العدم المالي للأسر بعد تاريخ	
2008/04/01:.....	36
المطلب الثالث: الآثار القانونية المترتبة على هذه الإعانة (المساعدة):.....	39
الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من هذه الإعانة:.....	39
الفرع الثاني: السلطات الممنوحة للإدارة في إطار هذه الإعانة:.....	41
المطلب الثالث: الإشكالات التي تواجه برنامج السكن الريفي والحلول المقترحة:.....	43
الفرع الأول: الإشكالات التي تواجه برنامج الإعانة الموجهة للسكن الريفي:.....	43
الفرع الثاني: توصيات:.....	45
خلاصة الفصل:.....	46
خاتمة:.....	48
الملاحق.	
قائمة المصادر والمراجع:.....	50
الملخص.	
الفهرس:.....	55