جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

تدخل الدولة لتكريس حق السكن في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه (ل م د) في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:

أسماء حنيني

إشراف الأستاذة الدكتورة:

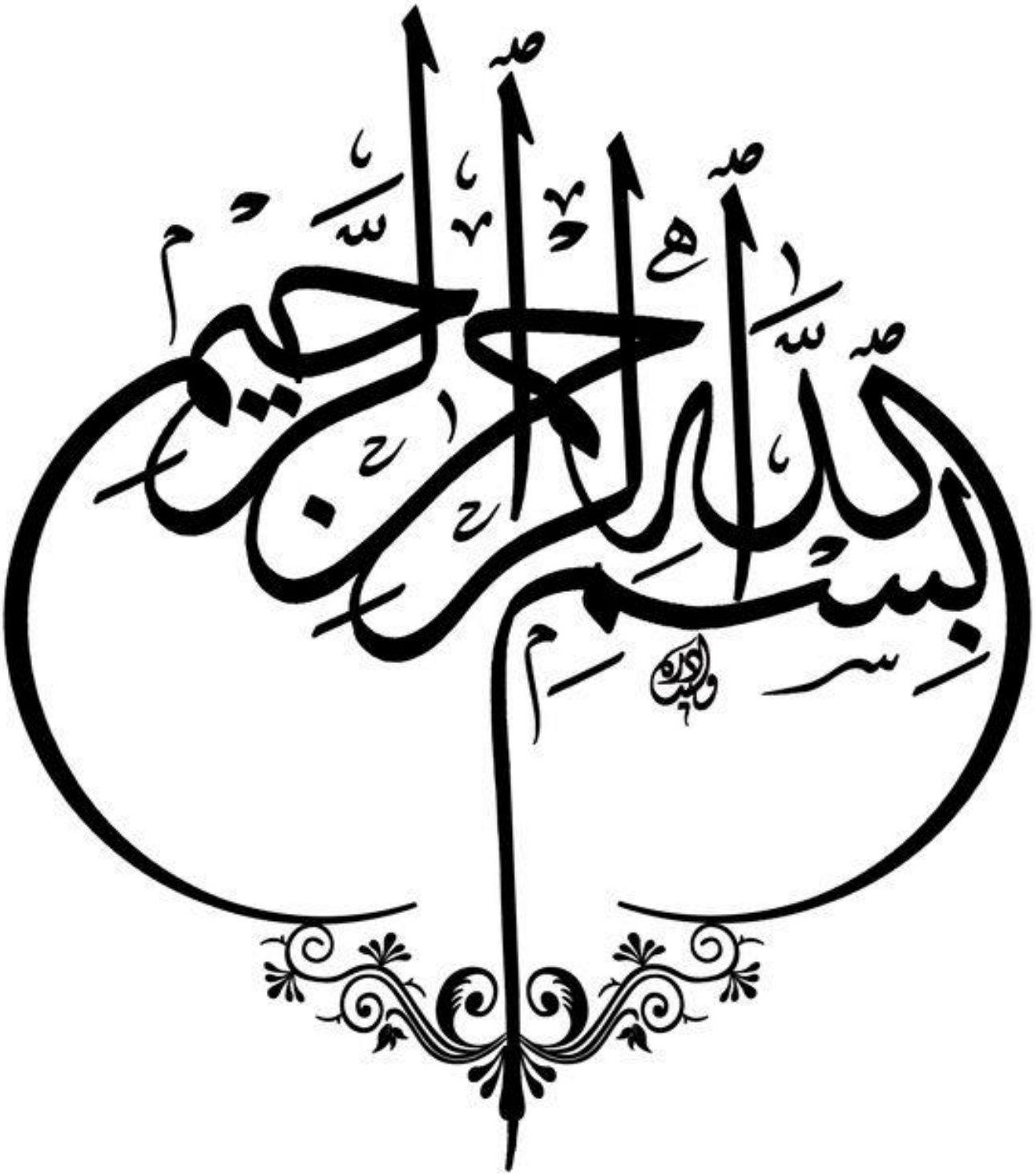
صونية بن طيبة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
حدة مبروك	أستاذ	جامعة العربي التبسي –تبسة-	رئيسا
صونية بن طيبة	أستاذ	جامعة العربي التبسي –تبسة-	مشرفا
طارق مخلوف	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي –تبسة	ممتحنا
إلهام بخوش	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي –تبسة	ممتحنا
سميحة حنان خوادجية	أستاذ	جامعة منتوري –قسنطينة 1 -	ممتحنا
عبد الحفيظ بوقندورة	أستاذ	جامعة العربي بن مهيدي –ام البواقي-	ممتحنا

السنة الجامعية:

2025 – 2024


بسم الله الرحمن الرحيم



سورة هود آية " 88"

شكر وتقدير

الحمد والشكر لله الذي أنار لي الدرب، وأمدني بالصبر والإرادة لإتمام هذه الأطروحة حمدا يليق بجلاله.

يقتضي الوفاء أن يرد الفضل لأهله، لذلك أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذة صونية بن طيبة لتفضلها بالإشراف على هذه الرسالة، والتي لم تبخل بتقديم التوجيهات والإرشادات لتخطي الكثير من الصعاب فجزاها الله عني خير الجزاء وأمدها بدوام الصحة والعافية، والشكر موصول لأعضاء اللجنة الكرام كل بإسمه على قبول مناقشة هذا البحث رغم ثقل أعبائهم ليتقدموا بإرشاداتهم وتوجيهاتهم السديدة وخبرتهم العلمية التي ستُثري حتما هذا العمل.

كما أتقدم بجزيل الشكر لجميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة تبسة ولكل من ساهم من قريب أو من بعيد في هذه الدراسة.

الحمد لله أولاً وآخراً

إهـــــداء

إلى مصدر الدعم والأمان عائلتي الكريمة

إلى منبع العطف والحنان أمي الغالية أطال الله في عمرها

إلى روح والدي الغالي

أسأل الله أن يرفع مقامه

إلى الذي كان سندا قويا و مشجعا زوجي ورفيق دربي

إلى مصدر قوتي وسعادتي أبنائي أنس وآدم

إلى من أشد بهم عضدي إخواني وأخواتي الغاليين

إلى كل طالب علم

أسماء حنيني

قائمة المختصرات

أولا: بالعربية

ص: صفـحة

د : دورة

ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

د ط: دون طبعة

د ت ن: دون تاريخ نشر

ط 1: رقم الطبعة

د ج: دينار جزائري

ثانيا: بالفرنسية

OPGI	Les **O**ffices de **P**romotion et de **G**estion **I**mmobilière
AADL	**A**gence Nationale de l'**A**mélioration et du **D**évelopement du **L**ogement.
ENPI	L'**E**ntreprise **N**ationale de **P**romotion **I**mmobilière
EPLF	**E**ntreprise de **P**romotion du **L**ogement **F**amilial
AGRFU	**A**gence de **G**estion et de **R**égulation **F**oncières **U**rbaines
CNL	**C**aisse **N**ationale de **L**ogements
FGCMPI	**F**onds de **G**arantie et de **C**aution **M**utuelle de **P**romotion **I**mmobilière
FNPOS	Le **F**onds National de **P**éréquation des **Œ**uvres **S**ociales
CNEP	**C**aisse **N**ationale d'**E**pargne et **P**révoyance
CPA	**C**rédit **P**opulaire d'**A**lgérie
BDL	**B**anque de **D**éveloppement **L**ocal
SRH	**S**ociété de **R**efinancement **H**ipothécaire
SNAT	**S**chéma Nationale d'**A**ménagement du **T**erritoire
PAT	**P**rogramme d'**A**ction **T**erritorial
LPP	**L**ogement **P**romotionnel **P**ublic
LPL	**L**ogement **P**romotionnel **L**ibre
LPA	**L**ogement **P**romotionnel **A**idé
Op. cit	**O**pus **c**itatum **(P**récité**)**
OPU	**O**ffice des **P**ublications **U**niversitaires
PUF	**P**resses **U**niversitaires de **F**rance

مقدمـــــة

مقـــدمـــة

يعتبر السكن من الحاجات الضرورية للاستقرار النفسي والاجتماعي في حياة الإنسان؛ فحاجته للحصول على مأوى يحميه من تقلبات الطقس والمخاطر الخارجية ظهرت منذ القدم، ومع التطور الذي عرفته البشرية، بدأ الفرد يبحث عن الاستقرار في المناطق التي توفر له المواد الضرورية للعيش، والتي تطورت تدريجيا عبر الزمن إلى أن وصلت إلى نظام المدينة الذي يوفر كل متطلبات الحياة الضرورية كالمستشفيات لحفظ الصحة العامة، المدارس والمعاهد للحفاظ على التربية والتعليم وتوفير المراكز التجارية لسد مختلف الاحتياجات الغذائية وغيرها من المرافق بمختلف نشاطاتها.

كما أنّ السكن يُشكِّل أحد الأركان الهامة لحضارة الأمم في مختلف وجوهها؛ باعتباره المحرك الأساسي الذي تدور حوله القطاعات الأخرى، الأمر الذي دفع البعض إلى القول "**عندما يسير قطاع السكن فالكل يسير**"، وقد أصبح السكن حق من الحقوق التي يتوجب على الدولة البحث على السبل الناجعة لتوفيره لمواطنيها مع بداية القرن العشرين، أين بدأت الفكرة تنتقل تدريجياً نحو الاعتراف بها في القانون الدولي، الذي اعتبر حق السكن من الحقوق الأساسية للمواطنين، ليس فقط لسد احتياج أساسي لدى الفرد في إيجاد مأوى، ولكن لاقترانه بالكرامة الإنسانية، وقد أُعترف بالحق في السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان سنة 1948 . ثم تلته العديد من الاتفاقيات والمواثيق الدولية ذات الصلة بحقوق الإنسان، والتي أثرت على المستوى الوطني من خلال تبني المواثيق والتشريعات الوطنية لمختلف دول العالم لهذا الحق وتقنينه كحق أساسي؛ ولضمان حماية حقوق الإنسان التزمت الدول بإنشاء مؤسسات وطنية، وهو ما تم تبنّيه من قبل منظمة الأمم المتحدة بموجب قرار الجمعية العامة سنة 1994 المتعلق بالمؤسسات الوطنية لتعزيز وحماية حقوق الإنسان.

وتجدر الإشارة إلى أن أزمة السكن ظهرت في أغلب بلدان العالم، وإن اختلفت في حدّتها بين بلد وآخر تبعاً لعوامل ترتبط بالتوجه السياسي للدولة، بالكثافة السكانية، بالموارد المالية وغيرها من العوامل الاجتماعية والاقتصادية، والجزائر كغيرها من الدول تواجه مشكلة حقيقية في مجال السكن على الرغم من الجهود التي بذلتها ولا تزال تبذلها في هذا المجال. وهذه الأزمة ليست وليدة فترة من الفترات بل هي نتاج تراكمات وسياسات اتبعت منذ الاستقلال وأثبتت فشلها، فإلى غاية بداية التسعينات من القرن الماضي ظلت الدولة ولأكثر من ثلاثة عقود هي المنتج، الموزع والمسير للسكن؛ إذ تحتكر سوق إنتاج السكن من خلال مؤسسات إنجاز عمومية تفتقد إلى الفعالية في التسيير، ويظهر ذلك جليا من خلال تأخر إنجاز مشاريع السكن لعدة سنوات وما ينجم عنه من خسائر كبيرة تتكبدها الخزينة العمومية مقابل عرض هزيل من المساكن في السوق مقارنة بالطلب المتزايد والناجم عن ضغط النمو الديمـغرافي، الهجرة المكثـفة من الأرياف إلى المدن وتكوين أسر جديدة في حاجة ماسة إلى السكن، إلى جانب إلغاء آلية مشاركة للمواطن في تمويل سكنه الأمر الذي خلق ذهنية الاعتماد التام على الدولة.

وبما أنّ الاحتكار التام للدولة لقطاع السكن يُشكّل السبب الأساسي لتفاقم الأزمة، أصبح التفكير في تقليص دورها وتشجيع القطاع الخاص للاستثمار في قطاع البناء والالتحاق بمهنة المرقي العقاري ضرورة ملحة، لذا توجّهت السلطات المختصة نحو خلق سياسة سكنية جديدة تتضمن آليات عديدة ومختلفة تشترك في بلوغ هدف واحد هو القضاء على أزمة السكن، وكان ذلك باعتماد الترقية العقارية باعتبارها من أهم نشاطات تنمية إنجاز السكن وتمويله، وإشراك العديد من البنوك والمؤسسات المالية في مجال التمويل العقاري، بالإضافة إلى التخطيط العمراني وإنشاء المدن الجديدة للقضاء على السكن العشوائي في إطار التوجه نحو تنمية مستدامة، كما توجّهت نحو تنويع الصيغ السكنية التي تتماشى مع المؤسسات المكلّفة بالإنجاز لزيادة العرض في السوق، بهدف تجسيد مبدأ تكافؤ الفرص بين المواطنين والحصول على سكن حسب مستويات دخل كل فئة اجتماعية، حيث لم تكتف الدولة بالتكفل بالفئات المحرومة بإنجاز السكن العمومي الإيجاري، بل قامت باستحداث صيغ أخرى للفئات المتوسطة تتمثل في سكن البيع

بالإيجار، السكن التساهمي الذي حُوّل في السنوات الأخيرة إلى صيغة السكن الترقوي المدعم، كما خصصت للفئة مرتفعة الدخل والجالية الجزائرية القاطنة بالخارج صيغة الترقوي العمومي، بالإضافة إلى السكن الوظيفي لفئة الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية، والأكثر من ذلك فتحت الحكومة المجال للمواطنين الذين يرغبون في إنجاز مساكنهم بمفردهم من خلال تشجيع البناء الذاتي في إطار السكن الريفي الفردي، وكذا في إطار التجزئات الاجتماعية؛ حيث تتم الاستفادة من القطع الأرضية بمبالغ رمزية.

ولقد كلّفت الدولة العديد من المؤسسات مهمة إنجاز السكن وبشتى أنماطه تحت وصاية وزارة السكن والعمران والمتمثلة في: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين المُكلّفة بتسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية، ديوان الترقية والتسيير العقاري المُكلّف بإنجاز السكن العمومي الإيجاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المُكلّفة بإنجاز سكن البيع بالإيجار، بالإضافة إلى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية المُكلّفة بإنجاز السكن الترقوي العمومي، وتماشياً مع التزاماتها الدولية قامت الجزائر باستحداث المجلس الوطني لحقوق الإنسان ضمن الإصلاحات الدستورية سنة 2016 لحماية حقوق الإنسان المتضمنة الحق في السكن اللائق.

مما سبق فإن **أهمية الموضوع** تبرز من ناحيتين :

الناحية العلمية تستمد الدراسة أهميتها في إثراء المكتبة القانونية حيث لوحظ افتقارها لدراسة شاملة لآليات تدخل الدولة في قطاع السكن، الآليات المؤسساتية، آليات التمويل العقاري، نشاط الترقية العقارية، التخطيط العمراني، الصيغ المعتمدة لتوفير السكن إذ نجد الدراسات الأكاديمية لكل جزء على حدى.

الناحية العملية تتمثل في النقاط التالية:

- حيوية موضوع حق السكن، لارتباطه ارتباطاً وثيقاً بحياة الإنسان وحقه في حياة كريمة؛ حيث يستمد أهميته بالنسبة للمواطنين وللدولة على حد سواء، فالمواطن يعتبره التزاما من التزامات الدولة التي تعمل بجميع الوسائل المناسبة على ضمان إتاحة المسكن المقبول وبثمن معقول لكل فرد، وتعتبره الدولة مطلبا مشروعا ووسيلة إثبات

نجاح السياسة التنموية الشاملة، لذا تعتمد مختلف التدابير والآليات في شكل نصوص تشريعية وتنظيمية واجبة التطبيق.

- تقديم دراسة لآليات تطوير مجال قطاع السكن في الجزائر، وفق الصيغ المختلفة وإبراز نقاط قوة وضعف كل صيغة على حدى.
- الاستثمار في قطاع السكن يؤدي إلى تنشيط الاستثمار في قطاعات أخرى مرتبطة به كقطاع مواد البناء، النقل وغيرها.
- تعتبر سوق السكن المجال الخصب لاستثمار البنوك في القروض الرهنية العقارية حيث تشكل هذه الأخيرة النسبة الأكبر من أنواع القروض التي تقدمها البنوك.

لقد وقع **اختياري** لهذا الموضوع دون سواه **للأسباب التالية:**

الأسباب الذاتيـــة: تتمثل في:

- الرغبة الشخصية في التعمق في مجال السياسة السكنية بالجزائر، وتوسيع وتحيين معارفي العلمية من خلال البحث في مختلف الصيغ والآليات المعتمدة لتكريس حق السكن وتقييم مدى نجاعتها.
- تحقيق طموح شخصي يتمثل في إعداد دراسة علمية في مجال القانون العقاري، تُعتمد كمرجع شامل في مجال توفير السكن في الجزائر.

الأسباب الموضوعية:

- موضوع السكن من مواضيع القانون العقاري التي تشهد تطوراً كبيراً، لاستيعابه مجالات عديدة تفرض على الباحث التفصيل، التدقيق والتمحيص لإزالة الغموض عن جوانبه الغامضة.
- تقييم واقع السكن في الجزائر، ومحاولة تسليط الضوء على العوائق التي تعرقل نجاح السياسة السكنية الوطنية للقضاء على أزمة السكن أو على الأقل التخفيف من حدّتها.
- يسمح الإطلاع على موضوع السياسة السكنية في الجزائر بدراسة مختلف القواعد القانونية والآليات والتدابير المتخذة لتكريس حق السكن للمواطن الجزائري، وقد تنوعت هذه الآليات بين آليات مؤسساتية مكلفة بإنجاز السكنات وأخرى مكلفة بعملية التمويل، وبالرغم من الجهود المبذولة إلا أن أزمة السكن ما زالت موجودة .

وبناءً على ما سبق فإنّ **الإشكالية** التي يمكن طرحها لهذا الموضوع ومن ثم معالجتها تتمثل في:

إلى أي مدى وُفّقت الدولة الجزائرية في تكريس حق السكن للمواطن ؟ وهل الآليات التي اعتمدتها كفيلة للحد من أزمة السكن؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة ومراعاةً لطبيعة الموضوع تم اعتماد **عدة مناهج :**

المنهج الوصفي الذي يعتمد على وصف الظاهرة وتفسير جميع الظروف المحيطة بها؛ حيث تم الاستعانة به في العديد من جزئيات الأطروحة حتى نعكس صورة واضحة المعالم عن واقع السكن، من خلال الوصف الدقيق لمراحل السياسة السكنية الوطنية، العراقيل التي تعترض نجاح هذه السياسة ووصف الطبيعة القانونية لمختلف المؤسسات .

المنهج التحليلي الذي يعتمد على التحليل الموضوعي الدقيق على اعتبار الدراسة قانونية تقتضي مناقشة وتحليل النصوص القانونية للتمكن من استخلاص نتائج؛ حيث تم تحليل مضامين المواثيق الدولية المُدعمة لتكريس حق السكن، وتقييم مدى التزام الدّولة الجزائرية بمسؤولياتها إزاء مواطنيها، بالإضافة إلى تحليل النصوص القانونية الوطنية المتضمنة آليات تدخل الدولة لتوفير السكن، كشروط الاستفادة من مختلف الصيغ السكنية المعتمدة ومناقشة مدى تطبيقها على أرض الواقع.

نسعى من خلال هذه الدراسة بلوغ **الأهداف التالية:**

- التطرق لمسار السياسة السكنية في الجزائر وتسليط الضوء على أهم المحطات التي مرت بها البلاد، بغية تبيان جهود الدولة في حماية حقوق الإنسان بصفة عامة والحق في السكن بصفة خاصة .
- إبراز واقع سوق السكن في الجزائر والعراقيل التي تعيق فعاليته في ظل السياسات التي تتبنّاها الحكومة في هذا المجال.
- التحليل المُعمّق للنصوص القانونية التي تُنظم مختلف الآليات المعتمدة للتخفيف من حدة أزمة السكن وتقييم مدى فعاليتها.

- توضيح دور مساعي الدولة لإنعاش قطاع السكن سواء من ناحية الدعم المالي أو تعدّد الصيغ المعتمدة لتوفير السكن للمواطنين.

في مجال البحث على ما كُتب عن موضوع السكن في الجزائر **كدراسات سابقة،** نجد معظم الدراسات تطرقت لموضوع السكن من منظور اقتصادي أو اجتماعي أو سياسي في كليات علم الاجتماع، العلوم الاقتصادية والعلوم السياسية، كما أن هناك من درس هذا الموضوع من جانب تقني كالمختصين في مجال الهندسة المدنية والهندسة المعمارية. أما في الدراسات القانونية فنجد العديد من الدراسات الأكاديمية من مذكرات ماجستير وأطروحات دكتوراه قد سبقتنا في دراسة الموضوع، وتناولت جزء من جزئياته أو عدة جوانب منه، وفي فترات زمنية مختلفة، لكن لم نصادف دراسة سابقة تحمل نفس العنوان ونذكر أقرب الدراسات لموضوع الأطروحة وتتمثل في:

- أطروحة دكتوراه للباحث "**عمار دراوزي**"، المعنونة بـ "**آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري**"، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2017-2018، والتي تعتبر مرجع ثري في مجال السكن حيث قسم الباحث هذه الدراسة إلى بابين تضمن الباب الأول الآليات السياسية والمالية المنتهجة لتوفير السكن؛ أين بيّن السياسات المنتهجة لتوفير السكن في مختلف الفترات ودور التمويل العقاري، وتطرق في الباب الثاني إلى الآليات الموضوعية والمؤسساتية لتوفير السكن، والتي تتضمن الترقية العقارية ومختلف المؤسسات المكلّفة بالتمويل والضمان المالي وكذا مختلف الصيغ السكنية بالجزائر، وتعتبر هذه الآليات نقاط مشتركة مع دراستنا مع وجود بعض الاختلافات في تحليل المضامين خاصة فيما يتعلّق بتحيين القوانين المعدّلة بعد سنة 2018، وعلى سبيل المثال تحيين الأجر الوطني الأدنى المضمون بموجب المرسوم الرئاسي رقم **21-137** المؤرخ في 2021/04/07.

وتختلف دراستنا عن الدراسة المذكورة أعلاه في تناول العديد من الأجزاء التي لم يتناولها الباحث وتتمثل في :

- تخصيص فصل كامل لدراسة السكن كحق من حقوق الإنسان باستفاضة.
- إبراز دور وزارة السكن والعمران كهيئة مشرفة على ترقية قطاع السكن.
- تسليط الضوء على دور التخطيط العمراني وإنشاء المدن الجديدة في توفير السكن.
- إبراز دور البطاقية الوطنية للسكن في تكريس الحق في السكن في إطار منظم، والهيئة المُكلفة بمسكها على المستوى المركزي والمحلي.
- الإشارة إلى دور البناء الذاتي في إطار التجزئات الاجتماعية كآلية لتوفير السكن الفردي ضمن الصيغ السكنية بالجزائر.

- أطروحة دكتوراه للباحث "**أحمد عبادة**"، المعنونة بـ "**الحق في السكن اللائق في ضوء القانون الدولي لحقوق الإنسان والتشريع الجزائري**"، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي ليابس بسيدي بلعباس، السنة الجامعية 2018-2019، والتي تعتبر دراسة جد قيّمة تبيّن مكانة الحق في السكن في القانون الدولي ومدى تكريسه وطنيا، وقد قسّم الباحث الأطروحة إلى بابين، تضمن الباب الأول الاعتراف بحق الإنسان في السكن اللائق؛ حيث بيّن ماهية الحق في السكن اللائق وعلاقته بحقوق الإنسان الأخرى، وتطرق في الباب الثاني آليات إعمال الحق في السكن اللائق في الجزائر؛ حيث عمد إلى إبراز الصيغ السكنية لذوي الدخل الضعيف والمتوسط بالإضافة إلى الشغل القانوني للسكن في التشريع الجزائر، والأمر الذي يوضح الاختلاف بين الدراستين تسليط الضوء على الحق في السكن اللائق كحق من حقوق الإنسان مع التركيز على الصيغ السكنية دون التطرق إلى الآليات الأخرى، وبالرغم من ثراء الدراسة وأهميتها كمرجع هام في القانون الدولي، إلا أننا نسجّل عدم تناول مسألة إنشاء المؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان التي أقّرتها الجمعية العامة للأمم المتحدة سنة 1994، وإبراز مختلف الهيئات الوطنية لحماية حقوق الإنسان المُنشأة لهذا الغرض، خاصة وأنّ المجلس الوطني لحقوق الإنسان نشأ سنة 2016 أي قبل مناقشة هذه الدراسة سنة 2019.

وفي هذا الإطار تم **التعرض لعدة صعوبات؛** حيث سجّلنا خلال بحثنا عن المادة العلمية غياب المؤلفات الفقهية التي تتولّى دراسة الموضوع من الناحية القانونية في الجزائر مقارنةً بالبلدان العربية الأخرى، أين وجدنا العديد من المؤلفات عن السكن في مصر والكويت والأردن. بالإضافة إلى نقص الملتقيات العلمية المناقشة لهذا الموضوع؛ حيث وجدنا عدد قليل من المداخلات تُعد على الأصابع، كما أنّه لم يتسنّ لي المشاركة في أي ملتقى أو يوم دراسي متعلّق بموضوع الدراسة لا وطنيا ولا دوليا أثناء إعدادي الأطروحة لإثراءها ودعمها بالمستجدات، خاصةً فيما يتعلّق بتجارب الدول الأخرى.

كما أنّه يظهر جلياً لأي مُتصفح للأطروحة شمولية الموضوع واتساعه؛ حيث تتداخل عدة آليات في تكريس حق السكن، وعدة مؤسسات تسهر على توفيره، الأمر الذي يستلزم كثرة القوانين والنصوص التنظيمية التي تُنظم مختلف جوانب الموضوع، مع كثرة التعديلات وهو ما جعل عملية البحث عنها، تصنيفها وترتيبها شاقة ومُنهكة لأي باحث.

للإجابة على الإشكالية المطروحة آنفا قمنا بتقسيم الدراسة إلى بابين، تضمن **الباب الأول** الإطار العام لسياسة السكن في الجزائر، وتم تقسيم هذا الباب إلى فصلين، تم تناول ماهية الحق في السكن والتزام الدولة بتوفيره بالفصل الأول كمدخل ضروري أما في الفصل الثاني تم التطرق إلى السياسة السكنية المنتهجة بالجزائر.

أما **الباب الثاني** تضمن آليات تدخل الدولة الجزائرية لتوفير السكن، وتم تقسيم الباب إلى فصلين، بالفصل الأول تم التطرق إلى آليات توفير السكن في إطار التوجه نحو التنمية المستدامة، أما الفصل الثاني خُصّص لدارسة الصيغ السكنية في الجزائر.

الباب الأول

الإطار العام لسياسة السكن في الجزائر

يعتبر حق الإنسان في السكن اللائق حقاً أساسياً من حقوق الإنسان، الذي أولته النظم الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والقانونية اهتماماً كبيراً على مر العصور، فقد أولت المواثيق الدولية لحقوق الإنسان والدساتير والقوانين الوطنية اهتماماً كبيراً بهذا الحق كونه من أهم الركائز الأساسية لحياة الإنسان وإحساسه بكرامته المتأصّلة فيه. وهو في حد ذاته حق أساسي من حقوق الإنسان، وبذات الوقت أداة هامة لإعمال حقوق الإنسان الأخرى المدنية والسياسية وكذلك الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، باعتبار هذه الحقوق مترابطة ومتداخلة ومتشابكة بعضها بعضاً؛ لأنّ إعمال أحد الحقوق كلياً أو جزئياً يعتمد على إعمال الحقوق الأخرى وهذا ما يُعرف بمبدأ عدم قابلية حقوق الإنسان للتجزئة .

وبناءً على ذلك يقع على عاتق الدول المصادقة على اتفاقيات حقوق الإنسان، مجموعة من الالتزامات القانونية المتمثلة في اتخاذ التدابير التشريعية والميدانية بهدف تعزيز احترام وحماية حق المواطنين في سكن ملائم، على أساس المساواة في الحقوق دون أي شكل من أشكال التمييز المعروفة، وقد أصدرت المواثيق الدولية الجوانب النوعية المُتصلة بالسكن والتي تجعل منه سكنا لائقاً، وبهدف التوضيح الدقيق لمضمون الحق في السكن اللائق حدّدت لجنة الأمم المتحدة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التصورات الخاطئة عن هذا الحق.

كما أنّ الانتهاكات التي تتعرّض لها حقوق الإنسان دفعت إلى التفكير بإنشاء مؤسسات على مستوى الدول، يُعهد لها مهمة حماية حقوق الإنسان وترقيتها القائمة على مبادئ باريس[1]، وهو ما تم تبنّيه من قبل منظمة الأمم المتحدة بموجب قرار الجمعية العامة سنة 1994[2]، والذي تضمن ضرورة تأسيس مؤسسات وطنية تتولّى حماية حقوق الإنسان.

[1] – المبادئ المتعلقة بمركز المؤسسات الوطنية (مبادئ باريس) 1994.

[2] – قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة، رقم 134–48 المؤرخ في 1994/03/04 المتعلق بالمؤسسات الوطنية لتعزيز وحماية حقوق الإنسان.

ولقد قامت الجزائر في هذا الصدد بإنشاء عدة هيئات وطنية استشارية لحماية حقوق الإنسان في بداية التسعينات، وبموجب التعديل الدستوري 2016 [1] وتماشياً مع مضامين المواثيق الدولية لحقوق الإنسان بغية ضمان المطابقة مع المعايير الدولية في مجال حقوق الإنسان أُنشئ المجلس الوطني لحقوق الإنسان بنص دستوري ويُعتبر مكسب من المكاسب التي حققتها الجزائر مؤخراً.

ولأهمية هذا الحق سعت أغلب الدول إلى وضع سياسات سكنية تتلاءم مع الظروف الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية، حيث تختلف السياسات باختلاف المناهج المتبعة من طرف الدول وبطرق التمويل، والجزائر كغيرها من الدول وضعت السياسات الكفيلة للقضاء على أزمة السكن منذ فجر الاستقلال، باعتبار قطاع السكن جزء لا يتجزأ من السياسة الشاملة للتنمية الوطنية، وعامل مشترك بين مختلف النشاطات والقطاعات؛ وقامت بإنشاء العديد من الهيئات التي تتولى إنجاز السكن وبشتى أنماطه، تحت وصاية وزارة السكن والعمران المُكلفة بالتسيير الإداري المركزي للقطاع.

ومن خلال ما سبق ستتم دراسة الإطار العام لسياسة السكن في الجزائر من خلال تقسيم هذا الباب إلى فصلين، يتم التطرق إلى ماهية الحق في السكن والتزام الدولة بتوفيره بالفصل الأول كمدخل ضروري أما في الفصل الثاني سيتم التطرق إلى السياسة السكنية المنتهجة بالجزائر والمؤسسات المُكلفة بتنفيذ هذه السياسة.

[1] – الصادر بموجب بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 2016/03/06، ج ر عدد 14 الصادرة سنة 2016.

الفصل الأول
ماهية الحق في السكن والتزام الدولة بتوفيره

تبلورت البداية الحقيقية لمبادئ حقوق الإنسان عامة في النصف الثاني من القرن 19 بالعديد من الدول الأوروبية، والتي كانت تعاني من بؤس الأوضاع المعيشية خاصة في طبقة العمال[1]، ومع بداية القرن العشرين بدأت الفكرة تنتقل تدريجياً نحو الاعتراف بها في القانون الدولي، الذي اعتبر حق السكن من الحقوق الأساسية للمواطنين، ليس فقط لسد احتياج أساسي لدى الفرد في إيجاد مأوى، ولكن لاقترانه بالكرامة الإنسانية، بالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها نجد أنّ أهميته تفوق ذلك لتلمس الجانب الاقتصادي وحتى السياسي باعتباره حق من حقوق الإنسان مثله مثل الحقوق الأخرى كالحق في الحياة، الحق في التعليم وغيرها من الحقوق اللصيقة بالحق في الحياة.

ويعتبر الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لعام 1948 ميلاد الحق في السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب، ومنذ ذلك الحين تم تكريس هذا الحق من خلال العديد من المواثيق الدولية، تلتزم الدول بتوفيره باتخاذ التدابير التشريعية والميدانية بهدف تعزيز احترام وحماية حق المواطنين في سكن ملائم.

ومن هذا المنطلق يتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، يتضمن المبحث الأول الإطار المفاهيمي للحق في السكن كتمهيد لا بدّ منه، والاعتراف بالحق في الحصول عليه دوليا ووطنيا، أما المبحث الثاني يتضمن مسؤولية الدولة بحماية الحق في السكن مع ضرورة تبيان معايير السكن الملائم.

[1] – شوقي قاسمي، **التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي وواقع الالتزام المحلي**، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة بسكرة الجزائر، العدد 19، جوان 2015، ص 53.

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي للحق في السكن

إنّ دراسة آليات توفير السكن تجذب اهتمام الكثير من المُفكرين وعلى اختلاف تخصُصاتهم القانونية أو الاقتصادية أو الاجتماعية أو التقنية، حيث يتم التحليل كل حسب مجاله، ويعتبر دراسته من طرف السياسيين والحقوقيين حقل خصب لأنّه يُنظر له كحق من حقوق الإنسان مُعترف به دولياً ووطنياً.

تم الإعتراف بالحق في السكن الملائم كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لعام 1948، وفي العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1966 ومنذ ذلك الحين، اعترفت معاهدات دولية أخرى من معاهدات حقوق الإنسان أو أشارت إلى الحق في السكن اللائق أو بعض عناصره مثل حماية بيت الشخص وخصوصيته. وينطبق احترام الحق في السكن اللائق على الدول؛ لأنّها صادقت جميعها على واحدة على الأقل من المعاهدات الدولية التي تشير إلى الحق في السكن، والتزمت بإعمال هذا الحق من خلال اتخاذ مختلف التدابير التشريعية والتنظيمية لتوفير السكن بجميع أنماطه [1].

وقبل إبراز مسؤولية الدولة في حماية الحق في السكن، من الضروري التطرق للمفاهيم العامة المتعلّقة بالسكن وتبيان أهميته على المستوى الوطني، ثم دراسة مفهوم الحق في السكن وتوضيح المفاهيم الخاطئة الشائعة عن هذا الحق . ومن هذا المنطلق يتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، يتضمن المطلب الأول المفاهيم العامة حول السكن، أما المطلب الثاني يتضمن الحق في السكن حق من حقوق الإنسان.

[1] – صحيفة الوقائع رقم (21) التنقيح 1، الحق في السكن اللائق، منشورات مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، جنيف 2010، ص 1.

المطلب الأول

المفاهيم العامة حول السكن

سيتم التطرق لمفهوم السكن والحق في الحصول عليه (الفرع الأول) من خلال تعريفه لغة واصطلاحاً وتبيان مفهوم الحق في السكن وكذا أزمة السكن، وتوضيح المفاهيم الخاطئة الشائعة عن الحق في السكن(الفرع الثاني)، ثم إبراز أهمية السكن الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مفهوم الحق في السكن

نتعرض أولا لتعريف السكن لغةً واصطلاحاً قبل التطرق له كحق من حقوق الانسان ثم نعرج لمعنى أزمة السكن باعتبار مصطلح أزمة ملازم لمفردة السكن.

أولا: معنى السكن لغةً واصطلاحاً:

أ- **تعريف السكن لغةً:** سكن الشيء يسكن سكوناً إذا ذهبت حركته، ومنه قوله تعالى: **{وَلَهُ ما سَكَنَ فِي اللَّيْلِ وَالنَّهارِ وَهُوَ السَّمِيعُ الْعَلِيمُ}**[1] ؛فالسكون ضد الحركة كأن نقول سكنت الريح وسكن الغضب، والمسكِن بكسر الكاف المنزل أو البيت وأهل الحجاز يفتحون الكاف المسكَن [2]. ويقصد بالسكن كذلك المأوى، سكَنَ المكان: أقام به واستوطنه كأن يسكن الرِّيف، ومنه قوله تعالى: { **وَإِذْ قِيلَ لَهُمُ اسْكُنُوا هَٰذِهِ الْقَرْيَةَ وَكُلُوا مِنْهَا حَيْثُ شِئْتُمْ وَقُولُوا حِطَّةٌ وَادْخُلُوا الْبَابَ سُجَّدًا نَغْفِرْ لَكُمْ خَطِيئَاتِكُمْ سَنَزِيدُ الْمُحْسِنِينَ** }[3].

ويقصد بالسكن أيضا البيت لقوله تعالى: **{ واللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَناً }**[4].

ويجب الإشارة أنّ استعمال مصطلح السكن في مختلف الوثائق الدولية والوطنية المتعلقة بحقوق الإنسان يكون ترجمة لمصطلح "**housing**" بالانجليزية ومصطلح **"logement"**

---

[1] – الآية 13 من سورة الأنعام.

[2] – ابن منظور، **لسان العرب**، الجزء السابع عشر، دار النوادر، الكويت، 2010، ص ص 73، 76.

[3] – الآية 161 من سورة الأعراف.

[4] – الآية 80 من سورة النحل.

بالفرنسية؛ ويعود ذلك لارتباط مصطلح السكن بالوظيفة الأساسية التي يتوجب أن يُحققها المسكن والتي تتجاوز مجرد توفير الحاجات المادية إلى ضرورة توفير السكن والطمأنينة للإنسان [1].

ب-تعريف السكن اصطلاحاً: وردت تعاريف عديدة لتحديد مفهوم مصطلحي السكن والمسكن وما يقترب منهم من تسميات كالمنزل، الدار، المأوى...، ومن أبرز التعاريف:

- تعريف هافيل **(J.E.Havel)** : "ذلك الفضاء الذي يتردد عليه الفرد، يجول فيه ويعمل، يسترخي، يأكل أو ينام ويعتبر السكن موضوع العمران والتهيئة الإقليمية" [2].
- تعريف روبير **(Robert Leroux):** "إنَّ المسكن هو ذلك الحيز الذي يستجيب إلى ثلاث وظائف هي حماية الفرد من الرياح العالية، الأمطار، الثلوج، الشمس الحارقة كما يحميه من المعتدين، ويحميه أيضا من أعين الفضوليين" [3].
- ويعرف من جانبه باشلار **(G.Bachlard)** المسكن بأنَّه: " المجال المنشرح الذي يأوي قبل كل شيء قيم؛ فهو وجدان وذكريات وأفعال مفعمة بالأحاسيس لها مكانتها في المجال المسكون، إن أي مجال مسكون يحمي في جوهره فكرة المسكن الذي هو عالما الأول، ومهد الماضي المعيش" [4].
- يقول الفقيه إيون **(J.Ion)** في ذات الموضوع: " السكن يحتوي في ذاته على كل جزئيات المجال المبني والمساحة المجاورة له، قريبة كانت أو بعيدة، جغرافية أو اجتماعية " [5].

باستقراء التعريفات السابقة يتضح تركيزها على الجانب الجغرافي، الاجتماعي أو المادي، إلاّ أنَ مفهوم السكن قد تطور عبر الزمن نظراً لتطور الحاجات الإنسانية

---

[1] - أحمد عبادة، **الحق في السكن اللائق في ضوء القانون الدولي لحقوق الانسان والتشريع الجزائري**، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي ليابس بسيدي بلعباس، 2019/2018، ص 21.

[2] -J . E Havel**, Habitat et logement**, P U F, Paris, 1974 , p113.

[3]- Robert Leroux,**Ecologie humaine**, science de l'habitat Paris, Ed Eyrolles, 1963, p 25.

[4]- Gaston Bachlard,**La poétique de l'espace**, P U F, Paris, 1961, p 42.

[5] – محمد عمران، **سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي، جامعة الجزائر، سبتمبر 2001، ص 5.

وتقدم المجتمعات البشرية؛ حيث كان يُنظر إلى السكن بمفهومه الضيق باعتباره مأوى يقيم فيه الأفراد (جدران وأسطح)، أما المفهوم الواسع فلا يقتصر على هذه العناصر بل يشمل أيضاً الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع، لكي يُقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار[1].

وفي المجال القانوني تطرّق المشرع الجزائري في قانون العقوبات [2] إلى تعريف المسكن بأنّه كل دار أو مبنى مُعد للسكن وإن لم يكن مسكوناً، وكافة توابعه مثل المخازن، الأحواش والمباني التي توجد بداخلها [3].

وتجدر الإشارة أن محكمة النقض المصرية تؤكد بدورها على فكرة حماية الإقامة والحيازة سواء كانت دائمة أو مؤقتة حيث قضت بأنّه المكان الذي يتّخذه الشخص سكناً له بصفة مؤقتة أو دائمة؛ بحيث يكون حرماً آمناً لا يُباح لغيره دخوله إلاّ بإذنه[4]. وتوسّع فقهاء آخرون في مدلول المسكن ليمتد إلى تلك الأماكن الخاصة المغلقة والذي يباشر فيها الشخص نشاطاً معيناً، والتي قد لا يقيم فيها إلّا لفترة محدودة من اليوم والتي يمتنع فيها على المواطنين عادةً بدون تمييز دخولها دون إذن من حائزها؛ حيث يشمل المسكن حسب رأيهم بالإضافة للمكان المخصص للإقامة أو السكنى، كل مكان يزاول فيه الشخص نشاطه الصناعي أو التجاري مثل مكاتب الأطباء والمحاميين وغيرهم[5]. ويتوافق هذا الرأي مع المدلول الواسع للمسكن الذي تبنّاه القانون الجنائي الفرنسي، فهو يشمل كل

---

[1] – إسماعيل إبراهيم الشيح درة، ، **اقتصاديات الإسكان**، د ط، عالم المعرفة (سلسلة كتب)، الكويت، 1978، ص 15.

[2] – الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 49، لسنة 1966.

[3] – تنص المادة 355 من قانون العقوبات والتي ورد فيها أنّه: " **يُعد منزلاً مسكوناً كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متى كان معـداً للسكن وإن لم يكن مسكوناً وقت ذاك وكافة توابعه مثل الأحواش وحظائر الدواجن ومخازن الغلال والإسطبلات والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى ولو كانت محاطة بسياج خاص داخل السياج أو السور العمومي.**"

[4] – هبة أحمد علي حسانين، **الحماية الجنائية لحرمة الحياة الخاصة: دراسة مقارنة**، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 2007، ص ص، 180، 181.

[5] – آمال عبد الرحيم عثمان، **شرح قانون الإجراءات الجنائية**، ط 2، الهيئة العامة للكتاب، القاهرة، 1991، ص 356.

مكان يستخدمه الفرد مقراً له[1]، وهذا ما أكّد عليه يوسف شحادة حيث عرّف المسكن بأنَه: "المقر الذي يأوي إليه الإنسان ويتّخذه مقراً له، ويدخل في ذلك المكان الذي يقيم فيه فعلاً، كما يدخل المكان الذي يُعدّه لسكناه –وإن كان يتغيَب عنه في فترة معيَنة– وبعبارة أخرى فهو يشمل المكان المسكون فعلاً أو المعد للسكن، كبيت في الريف يقضي صاحبه معظم الوقت في المدينة"[2]. والهدف من وراء ذلك هو توسيع استفادة الشخص الحائز للمكان من الحماية التي يُقرّرها القانون الجنائي ولو كان نزيل في فندق لليلة واحدة [3].

وبناءً على ما سبق لا يقتصر مفهوم السكن على الجانب المادي للمكان الذي يُقيم فيه الإنسان ليمتد– بالإضافة إلى المعنى المادي أي المكان الذي يقي الإنسان من حر الصيف وبرد الشتاء– إلى المعنى المعنوي كونه يُوفّر للإنسان حاجة نفسية للتمتع بالخصوصية بالإضافة إلى الإحساس بالسكينة والطمأنينة.

ثانيا: تعريف أزمة السكن

تُعرَّف الأزمة على أنَها انعكاساً لموقف أو عملية أو قضية ما، يُواجهُها متخذ القرار في إحدى الكيانات الإدارية، تتلاحق الأحداث وتتداخل أو تتشابك الأسباب والنتائج، وتتعقّد الأمور، ويفقد معها مُتّخذ القرار القدرة على الرؤية السليمة عند اصطدامه بها للوهلة الأولى أو عند محاولته السيطرة عليها وعلى اتجاهاتها المستقبلية المُتوقعة [4].

---

[1] – عرّفته محكمة النقض الفرنسية بأنَه: "المكان الذي يحق للشخص قانونا أن يشغله." **نقلاً عن** هبة أحمد علي حسانين، المرجع السابق، ص 180.

[2] – يوسف شحادة، **الضابطة العدلية: علاقتها بالقضاء ودورها في سير العدالة الجزائية "دراسة مقارنة"**، د ط، مؤسسة بحوث للنشر والتوزيع، لبنان، 1999، ص 280.

[3] – هبة أحمد علي حسانين، المرجع السابق، ص 177.

[4] – ماجد سلام الهدمي، **مبادئ إدارة الأزمات –الإستراتيجية والحلول–**، د ط، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، د ت ن، ص 8.

أما عبارة أزمة السكن يعرفها شومبير **(Chambert de Lowe)** بأنّها أزمة تكون مظهراً لأزمات أخرى أكثر عمقاً تقنية، اقتصادية، ديمغرافية وخاصة أزمة تطوير البنيات الاجتماعية وأزمة حضارة[1].

ويعرَفها فريدريك أنجلز بكونها امتداد مخصوص بشروط السكن الرديئة بالنسبة للعمال، كنتيجة لتدفق المكان المفاجئ على المدن الكبرى والزيادات الهائلة في الإيجارات، والازدحام المتعاظم الدائم في المنازل المنفصلة، واستحالة العثور مطلقاً بالنسبة للبعض على مكان يقيمون فيه[2].

ويعتبر تعريف أزمة السكن للكاتب "**سيد بوبكر**" أكثر تعريف شامل حيث يعتبرها ظاهرة معقدة في مظهرها، والتي تتجلّى في ضعف الحظيرة العقارية الموجودة كعدم كفاية العرض بالنسبة للمساكن ذاتهم، وكذا ندرة مواد البناء بالإضافة إلى مشكلة ازدحام شغل السكان ذاتهم، وظهور البيوت القصديرية التي تكون جامعة المظاهر الأكثر حدة لهذه الأزمة، وفي موقع آخر يعتبرها أزمة مجتمع أدّت حركة التعمير فيه إلى إتلاف نمط حياة سكّانه، فالأزمة كما يراها معقدة في مظهرها كما هي كذلك في آثارها [3].

تُعد أزمة السكن من المشاكل الحادة التي عرفتها الجزائر على غرار باقي الدول، وهي تزداد تفاقماً كلما ازداد عدد السكان الذي يتبعه بالضرورة زيادة عدد الطلبات لاسيما وأنّ الجزائر أخذت على عاتقها إنجاز السكن وتوفيره ووضع الشروط الخاصة بتوزيعه، فهذه الأزمة تأخذ العديد من الأبعاد العمرانية، الاجتماعية، الثقافية وكذا الاقتصادية [4].

---

[1] – أحمد خيرات، **الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009/2008، ص 5.

[2] – فريدريك أنجلز، **أزمة السكن**، ترجمة فؤاد أيوب، د ط، دار دمشق للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، 1964، ص 200.

[3] – رشيد شيخي، الجلالي سالمي، **أزمة السكن في الجزائر من منظور بعض الأساتذة – دراسة ميدانية** –، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الأول، 2018، ص 234.

[4] – جليلة القاضي، **التحضر العشوائي**، ترجمة منحى البطراوي، د ط، دار العين للنشر، مصر، 2009، ص 11.

ثالثا: مفهوم الحق في السكن

عرَف بعض شُرّاح القانون المدني الجزائري الحق بأنَه قدرة أو ميزة يمنحها القانون ويحميها لشخص معيَن على شخص آخر أو على شيء معين معنوي أو مادي، على أن يكون القانون هو مصدر كل الحقوق، فلا يمكن أن ينشأ حق إلاّ إذا كان القانون يعترف به ويُقره كما أنَ المصلحة هي أساس الحق وغايته [1].

وبناءً على معنى الحق في مفهومه العام باعتباره: " سلطة شخص على شيء معين مادي أو أدبي يُقرها القانون ويحميها" نجد الحق في السكن لا يتفق مع هذا المعنى الاصطلاحي؛ لأنَها حقوق مشتركة لكل الناس لا يستأثر بها أحد على سبيل الاستئثار والانفراد[2]، وهذا ما أكّدته النصوص الدولية إذ بعد مراجعة الوثائق الصادرة عن وكالات الأمم المتحدة وتعليقات لجان معاهدات حقوق الإنسان يتبيّن أنّها لم تُعرّف كلمة الحق منفردة، وإنّما عرّفت مصطلح حقوق الإنسان بشكل عام استناداً لمبدأ عدم قابلية حقوق الإنسان للتجزئة؛ حيث أنّ لجميع الأفراد الحق في الحصول على الحقوق الإنسانية على قدم المساواة وبدون تمييز [3].

والحق في السكن يتعدّى مفهوم الإيواء أي الجدران الأربعة التي تحيط بالإنسان، بل يتمثّل في العيش في مكان آمن وفي سلامة وكرامة، ومنه فإنّ الحق في السكن

---

[1] – بلحاج العربي، **النظريات العامة في الفقه الإسلامي**، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 17.

[2] – إسماعيل عبد الفتاح، زكريا القاضي، **معجم مصطلحات حقوق الإنسان**، د ط، مركز الإسكندرية للكتاب، 2006، ص ص 148، 158.

[3] – "**حقوق متصلة في جميع البشر، مهما كانت جنسيتهم، أو نوع جنسهم، أو أصلهم الوطني أو العرقي، أو لونهم، أو دينهم، أو لغتهم، أو أي وضع آخر. إنَ لنا جميع الحق في الحصول على حقوقنا الإنسانية على قدم المساواة وبدون تمييز وجميع هذه الحقوق مترابطة ومتآزرة وغير قابلة للتجزئة**"، مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان، **الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية**، دليل المؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان، سلسلة التدريب المهني، العدد رقم (12)، نيويورك، جنيف، 2005.

المناسب يتجاوز الفكرة المادية لمسكن في حد ذاته ويكون بتجسيد فكرة تجمع بين الطابع المعنوي والمادي للسكن[1]. وسنوضح بالتفصيل شروط السكن الملائم في المبحث الموالي.

الفرع الثاني

التصورات الخاطئة الشائعة عن الحق في السكن اللائق

إنّ الحق في السكن اللائق لا ينبغي أن يُفسّر تفسيراً ضيقاً، بل ينبغي النظر إليه على أنّه الحق في العيش في مكان ما بأمان وسلام وكرامة، وهذا ما أكّدته لجنة الأمم المتحدة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية[2]. وبهدف التوضيح الدقيق لمضمون الحق في السكن اللائق حدّدت اللجنة التصورات الخاطئة عن هذا الحق على النحو التالي:

أولا: الحق في السكن اللائق لا يقتضي قيام الدولة ببناء مساكن لجميع السكان: أكثر التصورات الخاطئة شيوعاً للحق في السكن اللائق، أنّه يقتضي قيام الدولة ببناء مساكن لجميع المواطنين بمختلف فئاتهم؛ حيث أنّ مضمون هذا الحق لا يُلزم الحكومة ببناء جميع مساكن البلد، بل يشمل التركيز على الفئات الأكثر تهميشاً وحرماناً واتخاذ مختلف التدابير لمواجهة ظاهرة التشرد وكذا الإخلاء القسري[3]. تُترجم هذه التدابير على عدة مستويات وهي المستوى التشريعي أو الإداري أو السياسة العامة أو أولويات الإنفاق[4]. وقد يكون على الدولة التزامات مُضاعفة، في حالات مُحدّدة، تتمثّل في تقديم مساعدة

---

[1] – علي فيلالي، **نظرية الحق**، د ط، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص 22.

[2] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر، ص 3.

[3] – يُعرّف الإخلاء القسري في القانون الدولي بأنّه: " **نقل الأفراد والأسر و/أو المجتمعات المحلية، بشكل دائم أو مؤقت وضد مشيئتهم، من البيوت و/أو الأراضي التي يشغلونها، دون إتاحة سبل مناسبة من الحماية القانونية أو غيرها من أنواع الحماية أو إتاحة إمكانية الحصول عليها. غير أنّ حظر حالات إخلاء المساكن بالإكراه لا يسري على حالات الإخلاء التي تطبّق بالإكراه وفقاً لأحكام القانون والعهدين الدوليين الخاصين بحقوق الإنسان**" استناداً للفقرة (3) من التعليق العام رقم (7) للجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، بشأن الحق في السكن الملائم [المادة 11 (1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية]، سنة 1997.

[4] – يُمكن تنفيذها عن طريق نهج تمكيني إزاء المأوى في إطار الإستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام 2000 (تم اعتمادها بموجب قرار الجمعية العامة رقم 43–181 المؤرخ في 1988/12/20).

مباشرة بما فيها السكن أو بدل السكن، وخاصة للأشخاص المتضررين من الكوارث (طبيعية كانت أو من صنع الإنسان) ولأضعف فئات المجتمع [1].

ثانيا: الحق في السكن اللائق ليس مجرد هدف برنامجي يتعيّن تحقيقه في المدى البعيد: لأنّه قائم على عدم تحديد التزامات مباشرة يتعيّن على الدولة الوفاء بها، بل يوجب عليها بذل كل ما في وسعها لإعمال الحق في السكن اللائق وفق الموارد المُتاحة. وبالرغم من ذلك فإنّ لبعض الالتزامات أثراً فورياً مثل منع عمليات الإخلاء القسري، أو ضمان درجة معيّنة من أمن الحيازة للجميع، أو الالتزام بضمان هذا الحق على قدم المساواة ودون تمييز [2].

ثالثا: الحق في السكن اللائق لا يمنع من قيام المشاريع الإنمائية التي يمكن أن تؤدي إلى تشرد الناس: إنّ الحماية من الإخلاء القسري لا تمنع قيام مشاريع إنمائية أو تحديثية قد تؤدي إلى التشرد؛ لأنّ تطوير بعض المناطق أو المدن المتنامية لأغراض عامة ولأغراض البنية التحتية ضرورة حتمية لا سبيل إلى تفاديها. ويفرض في هذه الحالة الحق في السكن اللائق شروطاً وقيوداً إجرائية لهذا الإخلاء، أهمها بذل الجهد الكافي لوضع حلول تقلّل إلى الحد الأقصى من حجم الإخلاء وما يتسبّب فيه من اضطراب مع ضرورة التشاور مع المتضررين [3].

رابعا: الحق في السكن اللائق ليس مثيل الحق في الملكية: لأنّه يتضمّن ضمان أن يكون لكل شخص –بما في ذلك من ليس مالكاً– مكان يتصف بالأمان ليعيش فيه بسلام وكرامة، ويُعتبر أمن الحيازة من ركائز الحق في السكن [4].

خامسا: الحق في السكن اللائق ليس مثيل الحق في الأرض: يرى البعض أنّ الحصول على الأرض يُشكّل عنصراً أساسياً من عناصر إعمال الحق في السكن اللائق، وبخاصة

---

[1] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر ، ص ص 6 ، 7.

[2] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر ، ص 7.

[3] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر ، ص 7.

[4] – يُمكن أن يتخذ أشكالاً شتّى منها السكن المُخصّص للإيجار لفترات قصيرة أو السكن التعاوني أو الإيجار لفترات طويلة الحق في السكن اللائق أوسع نطاقاً من الحق في الملكية، صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر ، ص 8.

في المناطق الريفية أو في أوساط الشعوب الأصلية. وقد يُفسّر الإخلاء القسري نتيجة لحرمانهم من إمكانية الحصول على الأراضي، وبذلك قد يستلزم التمتع بالحق في السكن اللائق في بعض الحالات، تأمين إمكانية الحصول على الأرض والتحكم فيها، لكن القانون الدولي لحقوق الإنسان لا يعترف حالياً بالحق في الأرض كحق قائم بذاته [1].

سادسا: الحق في السكن اللائق يشمل ضمان إمكانية الوصول إلى خدمات كافية:

إنّ الحق في السكن اللائق يفرض بالإضافة إلى ملائمة هيكل المسكن، أن تكون إمكانية الوصول إلى المرافق الأساسية للصحة والأمن والراحة والغذاء بشكل مستدام ودون تمييز؛ فعلى سبيل المثال يجب الحصول على الطاقة لأغراض الطهي والتدفئة والإنارة، ومياه الشرب، ومرافق الصرف الصحي وخدمات الطوارئ [2].

الفرع الثالث

أهمية السكن في مختلف الأصعدة

إنّ للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، ويمكننا أن نحصر هذه الأهمية في ثلاثة جوانب رئيسية وهي: الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي والجانب السياسي وهذا ما سنحاول تفصيله في النقاط التالية:

أولا: الأهمية الاقتصادية للسكن

يُعتبر مشكل السكن من أهم المشاكل التي تُواجهُها المجتمعات الحضرية، فعلى الصعيد الاقتصادي يُمثّل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني ويشغل في المتوسط عمالة تتراوح بين 7 إلى 9 % من الفئة النشيطة، كما يُمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام وبين 25 إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة [3].

---

[1] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر ، ص 9.

[2] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر ، ص 9.

[3] - Jean Peythieu,, **Le financement de la construction de logement**, Ed Sirey ,Paris, France , 1991, p 3.

بناءً على نتائج الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي، من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي، إنّ العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة والقطاعات الأخرى من جهة أخرى علاقة تكاملية؛ حيث أنَ التناسق بين هذه القطاعات من شأنه أن يُوفّر اليد العاملة البسيطة في مجالات واسعة وقد يمتد لتطويرها وترقيتها[1]. وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها وبصفة دورية، وكذلك دافع للرفع من إنتاجية العمل لتُساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات البناء، فالسكن لم يعد يُنظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية ومالية للمجتمع فحسب بل ينظر إليه على أنَه محرك للتنمية الاقتصادية [2].

ومن هذا المنطلق يكمن إنتاج السكنات في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيها المُتخصّصة والبسيطة، والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية وكذلك المتطورة، فعلى سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40 % سنة 1968، بينما توجد بنسبة أقل في المدن لأنّ فرص العمل متوفرة أكثر بالمدن؛ إذ ينشط قطاع السكن بكثرة في المناطق الحضرية [3].

كما نجد أنّ تنظيم البرامج السكنية وسيلة لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة، ومن شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية، على اعتبار أنّ صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل ومحرك فعال للتنمية الاقتصادية. فعلى سبيل المثال خصَص قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر سنة

---

[1] – مرتا أنسوبرت، **السياسة السكنية – خبرة البلدان** ، مجلة التمويل والتنمية الصادرة عن صندوق النقد الدولي، عدد "3" ، سبتمبر 1984، ص 18.

[2] – عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، مداخلة منشورة بعنوان **آفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية** ، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية –واقع وآفاق–، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدية، يومي 24، 25 ماي 2012، ص 6.

[3] – عبد اللطيف بن أشنهوا، **الهجرة الريفية في الجزائر**، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 1986، ص 60.

1976 أكثر من 50 % من نشاطه للسكن، كما أنّ نسبة 32 % من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء والأشغال العمومية [1].

تتعدّى الأهمية الاقتصادية للسكن مجال توفير مناصب العمل، وزيادة دورة إنتاج قطاع البناء إلى جوانب أخرى أهمها تنمية السكن الريفي وترقيته، الذي من شأنه أن يُستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة في الوسط الريفي، وبالتحديد لخدمة الزراعة والصناعة وفي الوقت ذاته تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشُده أي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه ربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها، ويحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى وفرص العمل متوفرة وهو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي [2].

ثانيا: الأهمية الاجتماعية للسكن

إنّ السكن أساس استقرار وطمأنينة الفرد والأسرة على حد سواء، ولهذا فإنّ المكان الذي يسكن فيه الشخص يُعد ركيزة أساسية في تكوين شخصيته وعاملاً مؤثراً في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية؛ فعدم الحصول على مسكن مريح يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع مما يؤدي به إلى الانحراف والانحلال الخلقي، الأمر الذي يؤكد أنّ الاستقرار في مسكن لائق أداة فعالة للوقاية من الجرائم ومختلف الفئات الاجتماعية.

وبما أنّ السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكاً غير سوي مناف للقيم الإنسانية وللأخلاق الكريمة. وغيابه يشكل أزمة في المجتمع الدولي عموماً والدول النامية خصوصاً، ويؤثر بشدة على الطبقة الفقيرة، وبعبارة أخرى على أصحاب الدخل المحدود وذلك نتيجة عدم التوازن بين الأجور وارتفاع أسعار المساكن، حيث أنّ هذه الأخيرة في ارتفاع سريع ومستمر في حين الأجور ثابتة تقريباً[3].

[1] – أحمد خيرات، المرجع السابق، ص 9.

[2] – عبد اللطيف بن أشنهوا، المرجع السابق، ص 54.

[3] – عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، المرجع السابق، ص 5.

ثالثا: الأهمية السياسية للسكن

تعتبر الأحزاب السياسية من أبرز مظاهر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد، والتي تمنح اهتماماً كبيراً لمشكل السكن في برامجها التنموية؛ لأنّه أضحى عنصراً من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، حيث يأتي السكن ضمن الوعود الأولى للناخبين لكسب أصواتهم بهدف الوصول للسلطة.

ومن الأمور التي أصبحت تثير الانتباه أنّ المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة مفادها " حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير فإنَ كل القطاعات الأخرى تكون كذلك"[1]. وعلى هذا الأساس أصبح قطاع السكن مقياساً للتطور الاقتصادي، الاجتماعي والسياسي على السواء لأنَه يعكس بحق المستويات المعيشية والحياتية التي وصلت إليها الأمم.

المطلب الثاني

الاعتراف بالحق في السكن كحق من حقوق الإنسان

بدأت مبادئ حقوق الإنسان في بداية القرن العشرين بالانتقال تدريجياً نحو آفاق أوسع ألا وهو الاعتراف بها في القانون الدولي، الذي اعتبر حق السكن من الحقوق الأساسية للمواطنين التي تلتزم الدول بتوفيره، ليس فقط لسد احتياج أساسي لدى البشر في إيجاد مأوى ولكن لأنَ وجود سكن ملائم للمواطنين خاصة المحتاجين يُجنّب البلاد الكثير من الظواهر السلبية مثل: التشرد، انتشار جرائم السرقة، بيع المخدرات، انتشار العشوائيات وسوء تخطيط المدن و الضغط على بنيتها التحتية كوسائل يحاول بها من لا يملكون المأوى توفيره. لذا سيتم التطرق لتكريس حق السكن من خلال المواثيق الدولية (بالفرع الأول) ثم الاعتراف بهذا الحق من خلال المواثيق الوطنية (بالفرع الثاني) وإبراز علاقته بحقوق الإنسان الأخرى (بالفرع الثالث).

[1] – فاطمة دحدوح، **النمو الحضري وأزمة الإسكان**، دراسة ميدانية لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، 2011، ص 56.

الفرع الأول

الإعتراف بالحق في السكن من خلال المواثيق الدولية

سعى المجتمع الدولي إلى حماية الحق في السكن وإقراره للإنسان في كل الظروف على غرار الحقوق الأخرى، وقد اعتماد العديد من النصوص والمواثيق الدولية التي قنّنت الحق في السكن منها ما تناول الحق في السكن ضمن حقوق الإنسان عامةً ومنها ما تضمَن الحق في السكن كحق مستقل مستهدف في عدة مؤتمرات وندوات [1]، وسنذكر أهم المواثيق الدولية على سبيل المثال لا الحصر ونحاول ترتيبها ترتيباً زمنياً لتبيان المسار الذي اتخذه المجتمع الدولي لتكريس حقوق الإنسان عامة والحق في السكن خاصة.

أولا: المواثيق الدولية المتعلقة بحقوق الإنسان عامةً:

1-الإعلان العالمي لحقوق الإنسان[2]: يعتبر من أولى الوثائق الدولية التي أشارت للحق في السكن باعتباره حق من حقوق الإنسان؛ حيث يحق لكل شخص العيش في مستوى مقبول من خلال ضمان المأكل، الملبس، **المسكن** والصحة [3].

2- الاتفاقية الخاصة بوضع اللاجئين لسنة1951[4]: تمنح الحق للاجئين للدول المصادقة على بنودها الإقامة بصورة نظامية والتمتع بالحقوق الممنوحة للأجانب [5].

---

[1] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر ، ص 11.

[2] –الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، اعتُمد بموجب قرار الجمعية العامة رقم 217000 (د– 3) ، المؤرخ في 1948/12/10.

[3] - كما ورد بالمادة 12 منه أنَه: " **لا يجوز تعريض أحد للتدخل التعسفي في حياته الخاصة أو في شؤون أسرته أو مسكنه أو مراسلاته ولا لحملات تمس شرفه وسمعته، ولكل شخص حق في أن يحميه القانون من مثل هذا التدخل أو تلك الحملات.**"

[4] – صادرة عن مؤتمر الأمم المتحدة بناء على دعوة الجمعية العامة، بمقتضى قرار رقم 429 (د– 5)، المؤرخ في 1950/12/14، تاريخ بدء النفاذ 1954/04/22 .

[5] – تنص المادة 21 منها: " فيما يخص **الإسكان** وبقدر ما يكون هذا الموضوع خاضعاً للقوانين أو الأنظمة أو خاضعاً لإشراف السلطات العامة، تمنح الدول المتعاقدة اللاجئين المقيمين بصورة نظامية في إقليمها أفضل معاملة ممكنة على ألاَ تكون في أي حال أقل رعاية من تلك الممنوحة للأجانب في نفس الظروف."

3-**إعلان الأمم المتحدة للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري لسنة 1963**[1]: ورد بالمادة 3 منه على ضرورة بذل كل الجهود اللازمة لمنع التمييز لأي سبب في إقرار الحقوق المدنية والاقتصادية لاسيما الحق في الإسكان...نيل المواطنة والتعليم.

4-**الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري لسنة 1965**[2]: تضمنت هذه الاتفاقية تعهد الدول الأطراف بالقضاء على كافة أشكال التمييز لضمان الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بما فيها الحق في السكن الملائم[3].

5-**العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لسنة 1966**[4]: ورد بالمادة 11 منه على التزام الدول الأطراف في العهد الحالي بإقرار حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية وتوفير ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء **والمأوى**، وتتعهد الدول الأطراف باتخاذ التدابير اللازمة لإنفاذ هذا الحق.

6-**إعلان التقدم والإنماء في الميدان الاجتماعي لسنة 1969**[5]: تنص المادة 10 حرف (و) على ضرورة تزويد الجميع، ولاسيما ذوي الدخل الصغير والأسر الكثيرة الأفراد، **بالمساكن** وبالخدمات الضرورية.

7-**إعلان بشأن حماية النساء والأطفال في حالات الطوارئ والمنازعات المسلحة 1974**[6] : ورد بالفقرة السادسة منه عدم جواز حرمان النساء والأطفال من بين

---

[1] – اعتُمد ونُشر على الملأ بموجب قرار الجمعية العامة 1904 "د– 18" المؤرخ في 20 نوفمبر 1963.

[2] – اعتُمدت للتوقيع والمصادقة بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 2106 ألف (د– 20)، المؤرخ في 1965/12/21، تاريخ بدء النفاذ 1969/01/04.

[3] – تنص المادة 5 منها على: " إيفاء للالتزامات الأساسية المقررة في المادة الثانية من هذه الاتفاقية تتعهد الدول الأطراف بحظر التمييز والقضاء عليه بكافة أشكاله وبضمان حق كل إنسان دون تمييز بسبب العرق أو اللون أو الأصل القومي في المساواة أمام القانون، لاسيما بصدد التمتع بالحقوق التالية:.....الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ولاسيما الحقوق التالية:...3– **الحق في السكن**."

[4] – اعتُمد للتوقيع والمصادقة بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 2200 ألف (د– 21)، المؤرخ في 1966/12/16، تاريخ بدء النفاذ 1976/01/03 .

[5] – اعتُمد بموجب قرار الجمعية العامة 2542 (د–24)، المؤرخ في 11 ديسمبر من عام 1969.

[6] – اعتُمد ونُشر على الملأ بموجب قرار الجمعية العامة 3318 "د–29" المؤرخ في 1974/12/14.

السكان المدنيين الذين يجدون أنفسهم في حالات الطوارئ والمنازعات المسلحة، أثناء الكفاح في سبيل السلم وتقرير المصير أو الذين يعيشون في أقاليم محتلة، من **المأوى** أو الغذاء أو المعونة الطبية.

8-**اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز العنصري ضد المرأة لسنة 1979**[1]: أقرّت اتخاذ التدابير اللازمة للقضاء على التمييز ضد المرأة وإقرار مساواتها مع الرجل، في التمتع بالحق في مستوى معيشي مناسب خاصة الإسكان [2].

9-**إعلان الحق في التنمية لسنة 1986**[3]: نصت المادة الثامنة منه على ضرورة اتخاذ الدول الأعضاء على الصعيد الوطني جميع التدابير اللازمة لإعمال الحق في التنمية، والذي يجب أن يتضمن تكافؤ الفرص للجميع في إمكانية وصولهم إلى المواد الأساسية كالغذاء **والإسكان** والعمل والتعليم والخدمات الصحية.

10- **اتفاقية حقوق الطفل لسنة 1989**[4]: نص المبدأ الرابع منه على أنَه: ينبغي أن يكون الطفل مؤهلاً للنمو الصحَي السليم، وأن يُحاط هو وأمّه بالعناية والحماية الخاصتين قبل الوضع وبعده، من خلال إقرار الحق في قدر كاف من الغذاء و**المأوى** واللهو والخدمات الطبية، بهدف تمتّع الطفل بفوائد الضمان الاجتماعي.

11- **الاتفاقية الدولية لحماية حقوق العمال المهاجرين وأفراد أسرهم لسنة 1990**[5]: نصت المادة 43 الفقرة الأولى على حق العمال المهاجرين في التمتع بالمساواة في

---

[1] – تم الإعلان عنها في 1979/12/18، ثم فتح باب التوقيع عليها في مارس 1980، مصادق عليها من طرف الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-51 ممضي في 1996/01/22، ج ر عدد 6 لسنة 1996.

[2] – تنص المادة 14 منها على أنَه: " تتخذ الدول الأطراف جميع التدابير المناسبة للقضاء على التمييز ضد المرأة في المناطق الريفية لكي تكفل لها على أساس المساواة بين الرجل والمرأة أن تشارك في التنمية الريفية بوجه خاص الحق في..... التمتع بظروف معيشية ملائمة ولاسيما فيما يتعلَق **بالإسكان** والمرافق الصحية والإمداد بالكهرباء والماء والنقل والمواصلات".

[3] – اعتُمد ونُشر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 41/128 المؤرخ في 1986/12/04.

[4] – اعتمدتها الجمعية العامة في قرارها 44-25 المؤرخ في 1989/11/20 وبدأ نفاذها في 1990/09/02.

[5] – اعتُمدت بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 45-158 المؤرخ في 1990/12/18.

المعاملة مع رعايا دولة العمل، خاصة فيما يخص الحماية من الاستغلال المتعلّق بالإيجار وبإمكانية الحصول على **مسكن** في إطار مشاريع الإسكان الاجتماعية.

ثانيا: المواثيق الدولية المتعلقة بالحق في السكن كحق مستقل:

إضافة إلى المواثيق الدولية التي تناولت الحق في السكن باعتباره حقاً من حقوق الإنسان، حرص المجتمع الدولي إلى إصدار العديد من الإعلانات والاتفاقيات المتعلقة بصفة مباشرة بالحق في السكن وأهمها:

1- **إعلان فانكوفر المنبثق عن المؤتمر المنعقد في كندا عام 1976** [1]: ورد بالفقرة 3 من الجزء الثالث منه أنّه يجب على الحكومات ضمان إقرار حق **السكن** والخدمات المناسبة، عن طريق تقديم مساعدات مباشرة إلى أقلهم حظاً من خلال برامج مُوجّهة وينبغي على الحكومات السعي إلى تذليل جميع الصعوبات لبلوغ الأهداف المُسطرة.

2- **الإعلان الإسلامي العالمي لسنة 1981** [2]: اعترف بالحق في المسكن كأحد حقوق الإنسان الاجتماعية وجعله التزاماً لا يقع على عاتق الدولة فحسب بل على المجتمع كذلك؛ حيث أشارت المادة 18 من هذا الإعلان: " لكل فرد الحق في المأكل **والمسكن** والملبس....."[3].

3- **إعلان إسطنبول الخاص بالمستوطنات البشرية لعام 1996** [4]: من أهم المؤتمرات المؤتمر الثاني المنعقد بتركيا الذي تضمّن إعادة التأكيد على التزام الدول الأطراف بإعمال **الحق في السكن الملائم**، على النحو المنصوص عليه في الاتفاقيات الدولية إعمالاً تاماً ومتدرجاً ووصولاً إلى تلك الغاية، والسعي إلى تحقيق المشاركة النشطة من

---

[1] – يُعد الموئل الأول لمؤتمر الأمم المتحدة المعني بالمستوطنات البشرية، وقد انعقد بمدينة فانكوفر بكندا بالمدة من 31 ماي إلى 11 جوان 1976 وحضرت 132 دولة.

[2] - اعتُمد من قبل المجلس الإسلامي العالمي بتاريخ 1981/09/19.

[3] – أحمد عبادة، المرجع السابق، ص 36.

[4] – اعتُمد ونُشر على الملأ بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة 7 (الدورة الاستثنائية 25) المؤرخ في 9 /06/ 2001.

جانب الشركاء العامين والخواص على كافة المستويات، من أجل الحماية من التمييز والمساواة في الفرص على مسكن ملائم معقول التكلفة للأفراد وعائلاتهم[1].

4- **إعلان الأمم المتحدة بشأن الألفية لسنة 2000** [2]: أكّد على ضرورة تغيير حياة 100 مليون شخص على الأقل من سكان الأحياء الفقيرة للأفضل، في إطار البرنامج المسطر إلى غاية عام 2020 والمتمثل في مدن خالية من الأحياء الفقيرة.

5- **الاستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام 2000** [3]: نص البند 13 منه على أنَ الاعتراف الدولي **للحق في السكن الملائم** يُنشئ التزامات على عاتق الدول نحو قطاع الإسكان من خلال تخصيص التمويل، إنشاء وزارات إسكان، اعتماد السياسات والبرامج والمشروعات الخاصة به، وتقبّل الالتزام الأساسي في تحسين المنازل والمناطق المحيطة بها بدلاً من إتلافها وتدميرها؛ حيث أنّ لكل المواطنين في كافة الدول بمختلف مستوياتهم الحق في الحصول على الاهتمام المطلوب من الحكومات فيما يتعلّق بحاجتهم السكنية [4].

6- **إعلان بشأن المدن والمستوطنات البشرية الأخرى في الألفية الجديدة لسنة 2001** [5]: تضمن الالتزام بتوفير **المأوى** المناسب للجميع على قدم المساواة والتنمية المستدامة للمستوطنات البشرية [6].

---

[1] – جميلة سليماني، **دراسات في علم النفس الاجتماعي الفضائي "الآليات النفسية الاجتماعية للمسكن"**، د ط، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 105.

[2] – تم اعتمادها بموجب قرار الجمعية العامة رقم 55-2 المؤرخ في 2000/09/13.

[3] – تم اعتمادها بموجب قرار الجمعية العامة رقم 43-181 السالف الذكر.

[4] – عبد المؤمن بن صغير، **الحق في السكن الملائم على أساس المساواة بين الرجل والمرأة في الشريعة الإسلامية والمواثيق الدولية-دراسة مقارنة –**، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد الخامس، ديسمبر 2015، ص 175.

[5] – اعتُمد ونُشر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة (الدورة الاستثنائية 25) المؤرخ في 2001/06/09.

[6] – ورد بالمادة السادسة منه: " **نُجدّد ونؤكد التزاماتنا الواردة في جدول أعمال المؤتمر والمتعلّقة بتوفير المأوى المناسب للجميع والتنمية المستدامة للمستوطنات البشرية، والتمكن والمشاركة والمساواة بين الجنسين وتمويل المأوى والمستوطنات البشرية والتعاون الدولي وتقييم ما يحرز من تقدم**".

الفرع الثاني

الاعتراف بالحق في السكن من خلال المواثيق والتشريعات الوطنية

إنّ الاعتراف بالحق في السكن وإقراره على المستوى الدولي من خلال العديد من الاتفاقيات والصكوك الدولية المتعلقة بحقوق الإنسان، سوف يؤثر من دون شك على المستوى الوطني من خلال تبنّي المواثيق والتشريعات الوطنية لمختلف دول العالم لهذا الحق وتقنينه كحق أساسي، والذي يهُمنا في هذا المقام تبيان مدى تكريس التشريعات الوطنية لهذا الحق:

أولا: الحق في السكن من خلال المواثيق الوطنية

1-**ميثاق الجزائر لسنة 1964**[1]: لم يتبنّ هذا الميثاق حق المواطنين في الحصول على مساكن ملائمة؛ حيث يقتصر دور الدولة أساساً في تسهيل عملية تملك المواطنين لمساكن عن طريق صيغة الإيجار أو البيع، وتقوم الدولة بالمساهمة في إنجازها [2].

2- ميثاق الجزائر لسنة 1976[3]: ورد الحق في السكن بالباب السابع من هذا الميثاق المتعلق بالأهداف الكبرى للتنمية، وبالضبط في الفصل السادس المعنون بالاستمرار في سياسة التقدم الاجتماعي مع القاعدة المادية الاشتراكية، حيث أقر ضرورة تحسين المستوى المعيشي للمواطن الجزائري واتخاذ التدابير المناسبة لتوفير سكن ملائم[4]، وقد وقد تزامن ظهور هذا الميثاق مع ظهور قانون التعاون العقاري[5]؛ حيث أخذت الدولة على عاتقها في هذا القانون توفير القطع الأرضية الصالحة للبناء وتحفيز المواطنين على بناء مساكنهم بواسطة القروض لاسيما تلك التي يقدمها صندوق التوفير والاحتياط، ويجب التنويه هنا على جهود ومساعي الدولة في هذا المجال خاصة وأنّ

---

[1] – تمت المصادقة عليه في المؤتمر الأول لجبهة التحرير الوطني (بين 16 و21 أفريل 1964).

[2] – جميلة سليماني، المرجع السابق، ص 126.

[3] – تمت المصادقة عليه بتاريخ 5 جويلية 1976، جبهة التحرير الوطني، مركب الطباعة الجزائري 1976.

[4] – تضمنّت الفقرة "هـ" من الميثاق ما يلي: " توفير مسكن محترم ومريح وفقاً للحد الأدنى من شروط السكن العصري يعتبر عاملاً أساسياً لتحسين المستوى المعاش للجماهير".

[5] – الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد 12 لسنة 1976.

معظم الأراضي التي تحصلّت عليها في إطار الاحتياطات العقارية البلدية [1] تم توزيعها على الأفراد [2].

3- **الميثاق الوطني لسنة 1986**[3]: تم النص على السكن في الفصل الرابع ضمن الفرع العاشر تحت عنوان التنمية الثقافية والاجتماعية، والذي تضمّن ضرورة اتخاذ الدولة الإجراءات اللازمة لتمكين فئات المواطنين الأكثر حرماناً، وكذا العمال في المدن والقرى من الحصول على مسكن في إطار تخطيط برامج ومشاريع خاصة؛ حيث قامت الدولة بتسخير الجماعات المحلية والمؤسسات لتحقيق الأهداف المرسومة، ونظراً لأهمية هذه الأخيرة ولاستكمال الجهود التي يبذلها القطاع العام شجعت الدولة القطاع الخاص في مجال الترقية العقارية؛ لأنّ السكن يظل قضية الجميع لاسيما فيما يخص المحافظة على صيانته أو نظافته، لذا يجب أن تتضافر جهود جميع المواطنين فردية كانت أو جماعية وجهود الدولة والمؤسسات التابعة لها[4]، وقد تزامن هذا الميثاق مع ظهور أول قانون يُنظّم الترقية العقارية القانون رقم 86-07 [5]. ويعتبر ميثاق 1986 أول ميثاق يبيّن الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة وأولها فتح المجال أمام المرقين الخواص إلى جانب المرقين العموميين في توفير السكن بالشكل اللائق وبالأعداد الكافية.

---

[1] – الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19 لسنة 1974.

[2] – عمار دروازي، **آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2018/2017، ص 34.

[3] – نُشر بموجب المرسوم رقم 86-22 المؤرخ في 9 فيفري 1986، المتعلق بالميثاق الوطني الموافق عليه في استفتاء 16 يناير 1986، محضر نتائج الاستفتاء النهائية في إثراء الميثاق الوطني، ج ر عدد 7 لسنة 1986.

[4] – جميلة سليماني، المرجع السابق، ص 128.

[5] – القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10 لسنة 1986.

ثانيا: الحق في السكن من خلال النصوص الدستورية الجزائرية

تحرص الدساتير على النص على حقوق الأفراد وحرياتهم بهدف تعزيز وحماية هذه الحقوق انطلاقاً من قاعدة السمو التي تتمتع بها القاعدة الدستورية في التشريع الوطني، وبالرغم من الأهمية التي يكتسيها الحق في السكن إلاّ أنّه لم يرقَ ليُكرس بطريقة واضحة ومُفصلة بموجب الدستور الجزائري قبل التعديل الدستوري لسنة 2020[1]، فقد اكتفى المؤسس الدستوري سابقاً بالإشارة لهذا الحق ضمن عبارات مبهمة وبسيطة [2]؛ أما بصدور دستور سنة 1989[3] اختفى تماما هذا الحق تحت تأثير التحولات السياسية والاقتصادية، وبالرجوع لمضمون المادة 67 من دستور 1996 المعدل والمتمم [4]، نجدها تقر أنّ الدولة تسعى جاهدة لتوفير المساكن خاصة لفائدة الفئات المحرومة، إلاّ أنها لم تعطِ تعريفاً واضحاً للحق في السكن الملائم ولم تحدّد الهيئة المسؤولة عن ضمان وإعمال الحق في السكن من جهة، ومن جهة أخرى لم تلزم الدولة بتوفير السكن للمواطنين العاجزين عن تحمل التكاليف والأعباء المالية[5].

ويثير عدم النص صراحة على الحق في السكن اللائق في الدستور الجزائري تساؤلات عديدة لاسيما وأنّه تم التنصيص على عدد معتبر من الحقوق الاجتماعية الأخرى كالحق في العمل، التعليم، الحق في الرعاية الصحية بعبارات واضحة وصريحة استناداً للمواد 65، 66 و69 من دستور 1996[6]، الأمر الذي يؤكد أنّ الدستور الجزائري سار مسار

---

[1] – الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 الصادر بتاريخ 2020/12/30، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، ج ر عدد 82 لسنة 2020.

[2] – ورد بالمادة 33 من دستور سنة 1976 أنّ: " الدولة مسؤولة عن ظروف حياة كل مواطن، فهي تكفل استيفاء حاجياته المادية والمعنوية خاصة متطلباته المتعلقة بالكرامة والأمن..."

[3] – الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 1989/02/23 المتضمن نشر الدستور، ج ر عدد 9 لسنة 1989.

[4] - الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 96-438 المؤرخ في 1996/12/07، ج ر عدد 76 لسنة 1996، المعدل والمتمم.

[5] – أسماء بلملياني، محمد بن أحمد، **ضمان الحق في السكن بين الاتفاقيات الدولية والتشريعات الوطنية** ، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي "عدد خاص بالسكن"، المجلد 01 لسنة 2021، ص 12.

[6] – أحمد عبادة، المرجع السابق، ص 46.

الدول التي اكتفت بالنص على حرمة المساكن ومنها: الدنمارك، ألمانيا والأردن...بالرغم من أنّ عدة دساتير قد نصّت صراحةً على حق المواطنين في السكن الملائم، ومنها على سبيل المثال لا الحصر دستور البرازيل لسنة 1988، فنزويلا 1999، الرأس الأخضر 1992، والشيشان 2003، حيث تقوم هذه الدساتير بتعريف المسكن الملائم بناءً على معايير واضحة [1] كما ورد بالدستور المصري لسنة 2014؛ حيث أقر بالمادة 78 منه على ضمان الدولة للمواطنين الحق والأمن الصحي وفي السكن اللائق، بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية [2].

ويجب التنويه أنّ الجزائر قد صادقت على العديد من المعاهدات ذات الصلة بموضوع الحق في السكن، لاسيما العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية [3]، علاوة على الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري [4]، ومن المعلوم أنّ المعاهدات المصادق عليها تدخل ضمن النظام القانوني للدولة، وتتمتع بقيمة قانونية أعلى من تلك الممنوحة للتشريعات العادية، وهذا مبدأ دستوري تم تأكيده بكل وضوح من طرف المجلس الدستوري[5]، حيث تصبح لها سلطة أعلى من سلطة هذا القانون، بما يسمح لأي مواطن بالاحتجاج بها لدى الجهات القضائية المختصة [6].

إلا أنّ الدولة قد استدركت الأمر بموجب التعديل الدستوري الأخير لسنة 2020؛ حيث نصّت صراحة على الحق في السكن بموجب المادة 63 منه ومفادها " **تسهر الدولة على تمكين المواطن من ... الحصول على سكن، لاسيما للفئات المحرومة**".

---

[1] – أحمد عبادة، المرجع السابق، ص 47.

[2] – علي الدباس، **طبيعة ومضمون الحق في السكن اللائق في الدستور الأردني: دراسة مقارنة**، مجلة المنارة، المجلد 23، العدد (1)، 2017، ص 315.

[3] – بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-67 المؤرخ في 1989/05/16، ج ر عدد 20 سنة 1989.

[4] – بموجب الأمر رقم 66-348 المؤرخ في 1969/12/15، ج ر عدد 7 سنة 1967.

[5] – تنص المادة 150 من دستور 1996 المعدل والمتمم على " **أي اتفاقية تصبح بعد التصديق عليها وفور نشرها جزءًا من القانون الوطني...**".

[6] – أحمد عبادة، المرجع السابق، ص ص 46، 47.

الفرع الثالث

علاقة الحق في السكن اللائق بحقوق الإنسان الأخرى

سعى المجتمع الدولي إلى إقرار الحق في السكن اللائق للإنسان على غرار الحقوق الأخرى، باعتبار هذه الحقوق مترابطة ومتداخلة ومتشابكة بعضها بعضاً؛ لأنّ إعمال أحد الحقوق كلياً أو جزئياً يعتمد على إعمال الحقوق الأخرى [1]. وتعلن العديد من القرارات والإعلانات الدولية عدم قابلية حقوق الإنسان للتجزئة [2]، وعلى رأسها ما ورد بإعلان عمل فيينا الذي اعتمده المؤتمر العالمي لحقوق الإنسان في 25 جوان 1993 الذي أقر بترابط حقوق الإنسان[3]، وقرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 32-130، بالإضافة إلى أجندة الجمعية العامة للأمم المتحدة في دورتها 41، والتي تؤكد على الارتباط القائم بين الحقوق المدنية والسياسية والحقوق الاجتماعية والثقافية الاقتصادية والاعتماد المتبادل بينها[4].

أولا: علاقة الحق في السكن اللائق بكرامة الإنسان [5]:

إنّ ما يُفسّر ترابط وتشابك حقوق الإنسان أنّ لها جوهر مشترك، يتمثّل في الحفاظ على كرامة الإنسان وآدميته، ذلك أنّ غاية كل الحقوق هو تحقيق العيش اللائق بكرامة الإنسان[6]. وهذا ما أكدّته ديباجتي العهدين الدوليين لعام 1966 حيث تنص على: "إنّ حقوق الإنسان تنبثق من كرامة الإنسان الأصيلة فيه" .

---

[1] – الموقع الرسمي لمنظمة الأمم المتحدة للطفولة "اليونيسيف"، تاريخ التصفح 2023/11/20: https://www.unicef.org/ar

[2] – الفقرة (9) من التعليق العام رقم (4) لسنة 1991، للجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، يتضمن الحق في السكن الملائم ،[المادة 11 (1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية].

[3] –"**كل حقوق الإنسان عالمية وغير قابلة للتجزئة ومترابطة ومتشابكة**".

[4] – جاك دونللي، **حقوق الإنسان العالمية بين النظرية والتطبيق**، ترجمة مبارك علي عثمان، د ط، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، 1998، ص 59.

[5] – تنص المادة الأولى من ديباجة الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على: "**جميع الناس يولدون أحراراً متساوين في الكرامة والحقوق** ".

[6] – علاء حسين علي، **القيمة القانونية لحقوق الإنسان بين التدرج وعدم التجزئة**، مجلة الجنان لحقوق الإنسان، عدد 7، قسم حقوق الإنسان، جامعة الجنان، لبنان، 2014، ص 62.

وقد رفضت اللجنة المعنية بالحقوق الاجتماعية والثقافية والاقتصادية تعريفات السكن اللائق القائمة على المأوى المادي، واعتمدت بدلاً من ذلك تعريفاً مرتبطاً بالحق في الكرامة حيث أشارت على ضرورة تفادي تفسير الحق في السكن تفسيراً ضيقاً يجعله ينحصر على المأوى المُوفّر للمرء بمجرد وجود سقف فوق رأسه؛ حيث ينبغي النظر إلى هذا الحق من جانب ضرورة أن يكون المكان الذي يعيش فيه الإنسان يضمن كرامته ويتصف بالأمن والسلام [1].

وفي هذا الإطار وصف المُقرر الخاص المعني بالسكن اللائق التشرد بالسمة الأشد دلالة والأبرز للعيان على انتهاك الحق في السكن الملائم، واعتبرت الأمم المتحدة الأسر المشرّدة بأنّها الأسر التي ليس لها مأوى يندرج ضمن نطاق المساكن، وتنام في الشوارع، أو على الأرصفة أو في مداخل المباني أو في أي مكان آخر بصورة عشوائية حاملة القليل من متاعها[2]. وبالإضافة إلى عدم احترام حق المشردين في السكن الملائم، قد يُحرمون من كامل حقوق الإنسان الأخرى استناداً لمبدأ عدم قابليتها التجزئة، فمجرد افتقار المشردين إلى مأوى آمن يجعلُهُم أكثر عرضة من غيرهم للعنف والتهديدات، تؤثّر تأثيراً مباشراً على سلامتهم البدنية والنفسية [3]؛ وبالتالي يعتبر التشرد أكثر الصور مساساً بالكرامة الإنسانية، لذا نجد أغلب القوانين تُجرّم التشرد أو النوم في العراء.

ثانيا: علاقة الحق في السكن اللائق بالحق في الحياة:

كرست المادة الثالثة من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان[4] حق كل إنسان في الحرية الحرية والحياة، وسلامة شخصه، وقد أكّدت اللجنة المعنية بحقوق الإنسان في تعليقها العام رقم (6) أنّ الحق في الحياة هو "الحق الإنساني الأسمى الذي ينبغي ألاّ يُفسّر تفسيراً ضيقاً"، باعتباره الحق المطلوب حمايته من أجل إعمال جميع حقوق الإنسان الأخرى. وانطلاقاً من كون الملايين من الأفراد يعيشون ظروفاً سكنية مزرية تُهدّد حقهم

[1] – لجنة الحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم (4) السالف الذكر.

[2] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر، ص 23.

[3] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر ، ص 24.

[4] – الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، المؤرخ في 1948/12/10، السالف الذكر.

في الحياة، وقد أدّى الارتباط الوثيق بين الحق في الحياة والحق في السكن اللائق إلى جذب اهتمام الأوساط الدولية المعنية بحقوق الإنسان[1]. وفي الاستعراضات الدورية لاحظت اللجنة الآثار الموثقة للعيش بلا مأوى على الصحة وعلى الحياة، وأشارت إلى أنّ الحق في الحياة يتطلّب اتخاذ تدابير إيجابية لمعالجة حالة العيش بلا مأوى، إلا أنّها لم تُقّر باعتبار الحرمان من المأوى انتهاكاً للحق في الحياة[2]. الأمر الذي استوجب اعتماد اللجنة التعليق العام رقم (36) سنة 2018 ويعتبر هذا الأخير تطوراً نوعياً هام لكل من الحقوق الاقتصادية وكذلك الحقوق المدنية والسياسية.

وتتمثّل أهمية هذا التعليق على الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، في تقديم توصيات موضوعية ذات الصلة بالفئة المحرومة من الحق في الحياة بسبب الجوع، التشرد، الفقر، قلة الرعاية الصحية وغيرها من انتهاكات للحقوق الاجتماعية، وأهم ما أقّره هذا التعليق بوجوب تفسير الحق في الحياة على أنّه الحق في العيش بكرامة وسلام، ويوجّه التزامات الدولة في تسيير الظروف الملائمة لحياة كريمة لجميع الأفراد وتعزيزها[3] . وقد ورد بالفقرة 26 من الجزء الخاص بحماية الحق في الحياة أنّه ينبغي للدول الأطراف أن تتخذ التدابير الملائمة بهدف كفالة إمكانية حصول الأشخاص دون تأخير على الخدمات الأساسية، مثل الغذاء، والماء و**المأوى** والرعاية الصحية.....**وتعزيز برامج الإسكان الاجتماعي** تكريساً لمبدأ حماية الحق في الحياة.

ويتجلّى دور التعليقات العامة التابعة لهيئة الأمم المتحدة بصفة عامة من خلال التوجيهات والإرشادات لتفسير حقوق الإنسان الدولية، ويتميّز التعليق رقم (36) المتعلق بالحق في الحياة على وجه الخصوص بأهمية بالغة؛ لأنّه صدر بعد 30 عام وحل محل التعليقات رقم (6) و (14) اللذان تم اعتمادهما سنتي 1982 و1984 على التوالي،

---

[1] – اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم (6) لسنة 1982 بشأن الحق في الحياة (المادة 6)، الصكوك الدولية لحقوق الإنسان.

[2] – أحمد عبادة، المرجع السابق، ص 95.

[3] – اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم (36) لسنة 2018 بشأن الحق في الحياة (المادة 3)، الصكوك الدولية لحقوق الإنسان.

وتضمّن الإطار المعياري لهذا الحق وأبرز بشكل واضح الطبيعة المتغيّرة للحقوق؛ حيث عزّز القدرة على تحدّي الانتهاكات البليغة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية المؤثرة على الحق في الحياة، كما يؤكد بقوة على عدم قابلية الحقوق للتجزئة وترابطها[1].

ثالثا: علاقة الحق في السكن اللائق بالحق في المساواة:

تضمنّت ديباجة العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية لسنة 1966[2]، أنّ أساس الحرية والعدل والسلام في العالم وفقاً للمبادئ المعلنة في ميثاق الأمم المتحدة هو الإقرار بما لجميع أفراد الأسرة البشرية من حقوق متساوية وثابتة، من خلال تهيئة الظروف لتمكين كل إنسان من التمتع بحقوقه الاقتصادية والاجتماعية والثقافية المتضمنة الحق في السكن اللائق، وكذلك بحقوقه المدنية والسياسية.

وبالرجوع لنص المادة 3 من هذا العهد نجدها تؤكد على ضرورة ضمان مساواة الذكور والإناث في حق التمتع بجميع الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية المنصوص عليها في هذا العهد من طرف الدول الأطراف في هذا العهد.

وجدير بالذكر أنّ من أبرز مبادئ حقوق الإنسان مبدأي عدم التمييز والمساواة، ويعتبران عنصرين حاسمين في تكريس الحق في السكن اللائق. وقد ورد بالعهد الدولي الخاص بالحقوق الاجتماعية والثقافية والاقتصادية، في المادة الثانية فـ2 عدداً من أسس التمييز لكنّها ليست شاملة وتتمثل في: الدين، أو العرق، أو اللون، أو الثروة، أو النسب، أو الجنس، أو اللغة، أو الرأي السياسي، أو غير السياسي، أو الأصل القومي أو الاجتماعي، أو غير ذلك من الأسباب. والتي قد تشمل وفقاً للجنة الحقوق الاجتماعية والثقافية والاقتصادية، الوضع الصحي أو الإعاقة بأنواعها، وقد أكّد المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق بدوره أنّ التفرقة والتمييز في منح السكن يمكن أن يكونا

---

[1] – الموقع الرسمي للشبكة العالمية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، **تقرير بعنوان "هيئة الأمم المتحدّة تعتمد التفسير التقدمي للحق في الحياة"** تاريخ التصفح 2023/11/26

https://www.escr-net.org/ar/news/2018/419168

[2] – اعتُمد للتوقيع والمصادقة بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 2200 ألف (د-21)، المؤرخ في 1966/12/16، تاريخ بدء النفاذ 1976/03/23.

نتيجة للفقر والتهميش الاقتصادي، ويزداد أثر التمييز تعقيداً عندما يعاني الفرد من تمييز مزدوج مضاعف أو أضعافاً مثل التمييز على أساس اللون والإعاقة، أو الجنس والعرق، أو الدين واللغة[1].

وتجدر الإشارة أنّ عدّة مواثيق دولية قد أكّدت على مبدأي عدم التمييز والمساواة [2] في التمتع بالحق في السكن اللائق نذكر أبرزها:

- إعلان الأمم المتحدة المتضمن القضاء على مختلف أشكال التمييز العنصري لسنة 1963 والذي نص بموجب نص المادة 3 منه، على منع التمييز في مجال الحقوق الاقتصادية والتعليم **والإسكان** والدين والصحة وكذا الحقوق المدنية.
- الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري لسنة 1969 والتي أقرت بموجب نص المادة 5 منها بضمان حق كل إنسان في المساواة أمام القانون، دون تمييز بسبب اللون أو الأصل أو العرق، لاسيما بصدد التمتع بالحقوق الاقتصادية ومن بينها "**الحق في السكن**".
- اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز العنصري ضد المرأة لسنة 1979، والتي كرّست بموجب المادة 14 منها المساواة بين الرجل والمرأة في التمتع بجميع الحقوق الاجتماعية والثقافية والاقتصادية، ولاسيما فيما يتعلّق **بالإسكان** والمرافق الصحية، وقد شدّدت لجنة الحقوق الاقتصادية في هذا الإطار على أهمية حظر التمييز ضد المرأة بشأن التمتع بظروف معيشية ملائمة [3].

---

[1] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر ، ص 11.

[2] – "**يُقصد بالتمييز أي تفرقة أو إقصاء أو تقييد على أساس خصائص محدّدة يتّسم بها الفرد مثل العرق أو الدين أو العمر أو الجنس، يُسبب أو يقصد منه إضعاف أو إلغاء الاعتراف بحقوق الإنسان والحريات الأساسية أو التمتع بها أو ممارستها. وهو يرتبط بتهميش فئات سُكانية محدّدة ويكون عادة من جذور حالات انعدام المساواة البنيوية داخل المجتمعات**". صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر ، ص 10.

[3] – اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم (16) لسنة 2005 بشأن المساواة بين الرجل والمرأة في التمتع بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (المادة 3) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية.

- إعلان الحق في التنمية لسنة 1986 السالف الذكر، والذي كرّس بموجب المادة 8 منه، على إمكانية الوصول إلى المواد الأساسية والغذاء **والإسكان** والتعليم والخدمات الصحية والعمل والتوزيع العادل للدَخل تجسيداً لمبدأ تكافؤ الفرص للجميع.

ويُمكن للتمييز أن يتّخذ أشكال عديدة في مجال الإسكان، من خلال اعتماد قوانين أو تنظيمات أو سياسات أو تدابير تمييزية، أو سياسة إنمائية إقصائية، أو أنظمة تقسيم المناطق، أو الحرمان من أمن الحيازة، أو الاستثناء من استحقاقات السكن، أو محدودية المشاركة في صنع القرار أو عدم وجود إمكانية للوصول إلى الائتمان، أو نقص الحماية من الممارسات التمييزية المُمارسة من طرف المسؤولين[1].

رابعا: علاقة الحق في السكن اللائق بالحقوق الاقتصادية الأخرى:

إنّ التمتع ببعض الحقوق الاقتصادية والاجتماعية الأخرى، كالحق في العمل أو الصحة أو التعليم أو الضمان الاجتماعي، مُتوقّف على مدى تكريس الحق في السكن اللائق استناداً لمبدأ عدم قابلية حقوق الإنسان للتجزئة [2]، فارتباط الحق في التعليم بالسكن مثلاً يكون من خلال وجوب قُرب المدرسة من السكن، حيث ورد بالمادة 13 ف 2 من التعليق العام رقم (13) أنّه ينبغي تأمين التعليم وأن يكون في المتناول مادياً، وذلك إما عن طريق الحضور للدراسة في موقع جغرافي مناسب بشكل معقول **(في مدرسة تقع بالقرب من المسكن)**..."[3].

أما فيما يخص علاقة الحق في الصحة بالسكن نجد المادة 12 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الثقافية والاقتصادية والاجتماعية، تُؤكد ضرورة إقرار الدول الأطراف في هذا العهد بحق كل فرد في التمتع بأعلى مستوى من الصحة الجسمية والعقلية، وبصدور التعليق العام رقم (14) أقرت اللجنة المعنية بحقوق الإنسان أنّ الحق في الصحة يتأثر بقائمة عريضة من العوامل الاجتماعية والاقتصادية، تشمل الركائز

[1] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر، ص 11.

[2] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر، ص 10.

[3] – اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم (13) لسنة 1999 بشأن الحق في التعليم (المادة 13) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية.

الأساسية للصحة مثل الغذاء والتغذية، **والمسكن**، والعمل في بيئة صحية، والتي تهيئ الظروف التي تسمح للناس بأن يعيشوا حياة صحية [1].

خامسا: علاقة الحق في السكن اللائق بالحريات:

يشمل الحق في السكن اللائق عدد من الحريات تتمثل في:

- ضرورة حماية الفرد من عمليات الإخلاء القسري، ومن تدمير وهدم مسكنه تعسفاً.
- حق الفرد في عدم التعرض للتدخل التعسفي في مسكنه "حرمة المسكن"، وحماية حياته الخاصة وشؤون أسرته.
- تكريس حرية الفرد في اختيار محل إقامته وفي تحديد مكان عيشه وفي حرية التنقل[2].

[1] – اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم (14) لسنة 2000 بشأن الحق في التمتع بأعلى مستوى من الصحة يمكن بلوغه (المادة 12) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية.

[2] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر ، ص 3.

المبحث الثاني
مسؤولية الدولة بحماية الحق في السكن اللائق

حظي موضوع حماية الحق في السكن باهتمام دولي، حيث تم إرساء نظام قانوني من خلال مختلف الوثائق الدولية ذات الصلة يكفل تمكين الأفراد من ممارسة هذا الحق. وانطلاقاً من التوجيهات الصادرة عن العديد من الآليات الدولية لحقوق الإنسان التي استعرضناها، يقع على عاتق الدول مجموعة من الالتزامات القانونية المتمثلة في اتخاذ التدابير القانونية والميدانية بهدف تعزيز احترام حق المواطنين في سكن لائق، على أساس المساواة في الحقوق دون التأثر بمختلف أشكال التمييز المعروفة، وقد أصدرت المواثيق الدولية الجوانب النوعية المتصلة بالسكن والتي تجعل منه سكنا لائقاً، ذلك أنّ المفهوم الحقيقي للسكن يتجاوز مفهوم توفر أربعة جدران؛ بل هو ذلك الحيّز المكاني الذي يعيش فيه الإنسان بكل راحة واستقرار.

كما أنّ الانتهاكات التي تتعرض لها حقوق الإنسان دفعت إلى التفكير بإنشاء مؤسسات على مستوى الدول، يُعهد لها مهمة حماية حقوق الإنسان وترقيتها، وهو ما تم تبنّيه من قبل منظمة الأمم المتحدة بموجب قرار الجمعية العامة سنة 1994[1]، والذي تضمن ضرورة تأسيس مؤسسات وطنية تتولى حماية حقوق الإنسان.

من هذا المنطلق تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول يتضمن السكن اللائق من منظور القانون الدولي وإبراز التزامات الدولة في توفيره، أما المطلب الثاني يتضمن المؤسسات المُكلّفة بحماية حقوق الإنسان في الجزائر (الحق في السكن).

[1] – قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة، رقم 134–48 المؤرخ في 1994/03/04 السالف الذكر.

المطلب الأول

السكن اللائق من منظور القانون الدولي

يتطلب توفير الحق في السكن اللائق تحديد مضمون هذا الحق؛ أي الشروط الواجب توافرها في السكن لوصفه بالسكن اللائق أو الملائم، باعتباره جزء من الحق في مستوى معيشي لائق كما ورد بنص المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان [1]، ويقع على عاتق الدول والحكومات بموجب مختلف الصكوك الدولية لحقوق الإنسان التي استعرضناها، مسؤولية اتخاذ مختلف التدابير التنظيمية والميدانية بهدف تعزيز حماية حق المواطنين في سكن لائق على أساس المساواة في الكرامة والحقوق وتفادي أي صورة من صور التمييز [2].

ومن هذا المنطلق سيتم عرض المعايير القانونية الأساسية للسكن اللائق (بالفرع الأول)، وإبراز التزامات الدولة في توفير السكن اللائق (بالفرع الثاني).

الفرع الأول

المعايير القانونية الأساسية للسكن اللائق

أصدرت لجنة الحقوق الاقتصادية والثقافية والاجتماعية المُكلّفة بمراقبة تنفيذ أحكام العهد الدولي للحقوق الاجتماعية والاقتصادية والثقافية سنة 1991، التعليق العام رقم "4" الخاص بالحق في السكن الملائم بموجب المادة 11 من العهد الدولي[3]، والذي حدّد سبعة عناصر أساسية للسكن الملائم مُصنّفة بين ما هو مادي وما هو معنوي.

---

[1] – أحمد نور الدين أبو زيد توني، **تأثير الاستثمار العقاري الأجنبي على آليات العرض والطلب لسوق الإسكان في مصر–دراسة تحليلية–**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، مصر، 2010، ص 12.

[2] – قرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي رقم 1986/41 المعنون "**إعمال الحق في السكن الملائم**" المعتمد في 1986/05/23، UNDoc E/RES/1986/41

[3] – لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم (4) السالف الذكر.

أولا: المعايير المعنوية للسكن الملائم: تؤكد مبادئ القانون الدولي لحقوق الإنسان أنّ مصطلح "**السكن اللائق**" قائم على عنصر جوهري من عناصر ضمان الكرامة الإنسانية، لأنّه يتجاوز في مضمونه مفهوم الجدران الأربعة للغرفة والسقف الذي يحمي الإنسان، ليشمل أبعاد وارتباطات مختلفة ومتعددة يصعب تحديدها كالعمل، الأمن، مستويات الصحة، الوصول إلى الخدمات والهوية الشخصية؛ حيث تتأثّر علاقة الفرد في المجتمع الذي يعيش بمختلف أعضاء الأسرة البشرية.

وتتمثل المعايير الأساسية لتحقيق الاستقرار المعنوي في[1]:

1- الضمان القانوني لحيازة المسكن: يُقصد بهذا الضمان عدم التعرض لأي فرد بتمتعه في السكن الذي يستغله بغض النظر عن نوع الحيازة من خلال توفير الحماية القانونية من المضايقة والتهديدات وعمليات الإخلاء القسري، وانطلاقاً من خطورة هذه الأخيرة وما تُمثّلها من انتهاكات لحقوق الإنسان، فقد أكّد القانون الدولي على الضمانات الواجب تُوفّرها عند تنفيذ الجهات المعنية قرار بإخلاء أحد المساكن بالإكراه والتي تشمل:

- وجوب توفير فرصة للتشاور الحقيقي والفعال مع المتضررين.
- الإشعار المسبق لجميع المتضررين بشكل واف، وفي التوقيت المناسب الموعد المقرر للإخلاء.
- إبلاغ جميع المتضررين بعمليات الإخلاء المقترحة، وعند الاقتضاء بالغرض البديل المقرر لاستخدام الأرض أو المسكن من أجله.
- حضور الموظفين الحكوميين تنفيذ عمليات الإخلاء.
- تحديد هوية جميع الأشخاص الذين سيتولّون القيام بعملية الإخلاء تحديداً دقيقاً[2].
- حظر القيام بالإخلاء في ظل أحوال جوية سيئة أو أثناء الليل، إلا إذا وافق المتضررون على التنفيذ في هذه الظروف .

---

[1] – أسماء حنيني، صونية بن طيبة، **التزامات الدولة الجزائرية في تكريس الحق في السكن اللائق –قراءة في تقارير الأمم المتحدة**–، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد 1، 2023، ص 633.

[2] – لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، بشأن الحق في السكن الملائم [المادة 11 (1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية]، الفقرة (15) من التعليق رقم (7) لسنة 1997.

- تقديم الاستشارة القانونية عند الإمكان للمحتاجين إليها، من أجل مساعدتهم على التظلم لدى المحاكم المختصة.
- توفير سبل الانتصاف القانونية[1].

وقد أكّدت لجنة الحقوق الاقتصادية على مبدأ الحيازة الآمنة بتعليقها العام رقم (4) بإقرارها أنّه ينبغي تمتُّع كل شخص بدرجة من الأمن في شغل السكن يكفل له الحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه، من المضايقات والتهديدات ، بصرف النظر عن نوع شغل هذا المسكن من قبل المالك، أو من المؤجر، الإسكان في حالات الطوارئ، الإسكان التعاوني، الاستيطان غير الرسمي، بما في ذلك الاستيلاء على الأراضي والعقارات. لذلك يجب على الدول الأطراف اتخاذ تدابير فورية تهدف إلى توفير الضمان القانوني لشغل المسكن بالنسبة إلى الأشخاص والأسر الذين يفتقرون حالياً إلى هذه الحماية، من خلال التشاور الحقيقي مع الأشخاص المعنية [2].

2- إتاحة إمكانية الحصول على السكن: إنّ إتاحة إمكانية الحصول على سكن ملائم يعتبر دعم معنوي من طرف الدولة خاصةً للفئات المحرومة، حيث أكدت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ضمان الأولوية في مجال السكن لبعض الفئات كالأطفال والمسنين والأشخاص الذين يعانون من مشاكل طبية مستمرة، والمعوقين جسدياً، والمصابين بفيروس نقص المناعة المكتسبة والمرضى عقلياً وضحايا الكوارث الطبيعية والأشخاص الذين يعيشون في مناطق معرضة للكوارث [3].

---

[1] -أكّدت لجنة الحقوق الاقتصادية على ذلك بقولها: " **وتكفل الدول الأطراف، قبل القيام بأية عمليات إخلاء، وخاصة ما يتعلق منها بجماعات كبيرة، أن يتم استكشاف جميع البدائل المجدية بالتشاور مع المتضررين، بغية الحيلولة دون ضرورة استخدام القوة، أو على الأقل، بغية التقليل من هذه الضرورة إلى أدنى حد. وينبغي توفير سبل الانتصاف أو الإجراءات القانونية للمتأثرين بأوامر الإخلاء. وعلى الدول الأطراف أيضا أن تكفل للأفراد المعنيين كافةً الحقَ في التعويض الكافي عن أية ممتلكات تتأثر من جراء ذلك، شخصية كانت أم عقارية**".

[2] – جميلة سليماني، المرجع السابق، ص 110.

[3] – لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الفقرة (**8 / البند هـ**) من التعليق العام رقم (4) السالف الذكر.

لذا يجب أن تُعزّز الأهداف الرئيسية للسياسة العامة للدول الأطراف إمكانية الحصول على الأراضي لصالح شرائح المجتمع الفقيرة، من خلال اعتماد قوانين وسياسات إسكان تأخذ في الاعتبار الكامل التكفل المستمر بالاحتياجات السكنية الخاصة لهذه الفئات، مع ضرورة تحديد التزامات حكومية واضحة ترمي إلى تأكيد حق جميع الناس في الحصول على مكان آمن يعيشون فيه بسلام وكرامة[1].

ثانيا: المعايير المادية للسكن الملائم: إنّ أهمية الجانب المعنوي للحق في السكن اللائق والتي تمّ توضيحها لا تنفي أهمية الجانب المادي للمسكن، وقد أكّدت الوثائق الدولية لحقوق الإنسان أهمية صلاحية المسكن، المساحة، الموقع وتوفير الخدمات لوصفه بعبارة " **ملائم** "، وبالرجوع إلى أحكام العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتعليقات الصادرة عن اللجنة المختصة بهذه الحقوق، يتبيّن أنّ المعايير المادية للسكن الملائم تتمثل في[2]:

1- القدرة على تحمّل التكاليف: ممّا لا شك فيه أنّ تكلُفة المسكن تؤثر بصورة كبيرة على مسألة حصول المرء على مسكن ملائم، وقد وضّحت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية المعيار الذي يمكن من خلاله تحديد التكلفة المعقولة للسكن اللائق، والمتمثل بأن لا تنطوي التكاليف الشخصية أو الأسرية المرتبطة بالسكن على تهديد تلبية الاحتياجات الأساسية الأخرى أو الانتقاص منها[3]. كما أكّدت اللجنة على مجموعة من القواعد التي ينبغي للدول الأطراف القيام بها لتعزيز حق الأفراد بالسكن اللائق في مجال القدرة على تحمل التكاليف والمتمثّلة فيما يلي:

- تقديم مساعدات مالية لأولئك الذين لا يستطيعون الحصول على مساكن يمكنهم تحمُّل تكلفتها.
- حماية مستأجري المساكن من مستويات الإيجار أو زيادات الإيجار المرتفعة على نحو غير معقول.

---

[1] – لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الفقرة (**8 / البند هـ**) من التعليق العام رقم (4) السالف الذكر.

[2] – أسماء حنيني، صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 634.

[3] – لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الفقرة (**8 / البند ج**) من التعليق العام رقم (4) السالف الذكر.

- في المجتمعات التي تُشكّل فيها المواد الطبيعية المصادر الرئيسية لمواد بناء المساكن، ينبغي ضمان توفّر هذه المواد.
- اتخاذ الخطوات التي تضمن تناسب النسبة المئوية للتكاليف المتصّلة بالسكن بصورة عامة مع مستويات الدخل.
- تحديد مستويات وآليات تمويل الإسكان التي تُترجم بصورة كافية عدد البرامج السكنية المُمكن إنجازها [1].

2- **الصلاحية للسكن:** يُشترط في المسكن أن يكون صالحاً للسكن، وهو ما بيّنته لجنة الحقوق الاجتماعية والثقافية والاقتصادية باشتراطها أن يتوفر بالسكن العناصر التالية:

- المساحة الكافية: بمعنى أن تكون مساحة المسكن تُوفّر الحيّز المناسب لساكنيه.
- الحماية من البرد، الرطوبة، الحرارة، المطر، الريح، أو غير ذلك من العوامل التي تهدّد الصحة؛ فغالباً ما تؤدي هذه الظروف الجوية للإصابة بالأمراض.
- الحماية من نواقل الأمراض والمخاطر البنيوية [2].
- وجوب تطبيق الدول الأطراف "**المبادئ الصحية للسكن**"[3] التي أعدّتها منظمة الصحة العالمية بصورة شاملة [4].

3- **توافر الخدمات والمواد والمرافق والهياكل الأساسية:** تؤكد لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على أنّ السكن الملائم، يجب أن تتوفّر له بعض المرافق الخدماتية اللازمة كالتعليم، الصحة، الأمن، ومحلات تموين التغذية، بالإضافة إلى إمكانية الحصول على المواد الطبيعية كالطاقة لأغراض الطهي، الإضاءة والتدفئة، والمياه الصالحة للشرب

---

[1] – لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الفقرة (8 / **البند ج**) من التعليق العام رقم (4) السالف الذكر.

[2] – مثل السكنات الجاهزة التي تحتوي جدرانها على مادة الأميونت والتي صُنّفت بالخطيرة على صحة الإنسان، حيث أنّه تم إحصاء العديد من الأمراض التي تُسبّبها هذه المادة أبرزها تلف الرئتين، وستة أنواع من السرطانات لا تظهر إلا بعد عشرين أو ثلاثين عاما . تاريخ التصفح 2023/09/30

الموقع الرسمي لوزارة العمل والضمان الاجتماعي https://oprebatph.org.dz/index.

[3] – تقرير منظمة الصحة العالمية، جنيف، 1990.

[4] – لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الفقرة (8 / **البند د**) من التعليق العام رقم (4) السالف الذكر.

بشكل دائم، مع ضرورة توصيل السكن بالقنوات الضرورية للمياه وقنوات الصرف الصحي وخدمات الطوارئ [1].

4- الموقع الملائم: أعطت لجنة الحقوق الاقتصادية والثقافية والاجتماعية أهمية بالغة لموقع السكن سواء كان في المدن الكبيرة أو في المناطق الريفية؛ حيث بيّنت أنّ المسكن يجب أن يكون في موقع يتيح للمقيمين فيه الإمكانيات التالية [2]:

- ألاّ يكون المسكن في موقع مُلوّث أو في موقع قريب جداً من مصادر التلوّث التي تُهدّد حق السكان في الصحة.
- الاستفادة من خدمات المرافق الضرورية المدارس، الرعاية الصحية، مراكز رعاية الطفل، البريد، الجامعة وغيرها من المرافق الاجتماعية.
- الاستفادة من خيارات العمل؛ إذ تظهر أهمية موقع السكن الملائم من حيث توفير الوقت والمال اللذان يترتبان على التنقل بين المسكن وموقع العمل، وفي هذا الإطار أشارت ذات اللجنة في مناسبات مختلفة إلى المشقة التي يتكبّدها بعض الأشخاص جراء بعد المسافة بين أماكن عملهم ومساكنهم، معتبرة الدول التي لا تحترم شرط الموقع في السكن الملائم مخالفة لأحكام العهد ومنتهكة لالتزاماتها الناشئة عنه [3].

5- الملائمة من الناحية الثقافية: اعتبرت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية "الملائمة الثقافية" من العناصر الأساسية لمفهوم السكن الملائم؛ بحيث يتسم هذا الأخير باحترام ومراعاة التعبير عن الهوية الثقافية وأساليب الحياة من خلال التحقق من النقاط التالية [4]:

---

[1] – لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الفقرة (**8 / البند ب**) من التعليق العام رقم (4) السالف الذكر.

[2] – لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الفقرة (**8 / البند و**) من التعليق العام رقم (4) السالف الذكر.

[3] – محمد يوسف علوان، محمد خليل الموسى، **القانون الدولي لحقوق الإنسان- الحقوق المحمية** –، ط 1، الجزء الثاني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2007، ص 351.

[4] – لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الفقرة (**8 / البند ز**) من التعليق العام رقم (4) السالف الذكر.

- ضمان عدم التضحية بالأبعاد الثقافية للإسكان، عند اعتماد الأنشطة الموجّهة نحو تحديث أو تطوير قطاع الإسكان بل يُفضّل توفير المعدّات التكنولوجية الحديثة للحفاظ على الهوية الثقافية.
- إمكانية التعبير على نحو مناسب عن الهوية الثقافية والتنوع في السكن، من خلال طريقة بناء المساكن ومواد البناء المستخدمة والسياسات الداعمة لها.

والمبدأ الذي دفع اللجنة إلى إعطاء مفهوم السكن الملائم بعداً ثقافياً؛ هو أنّ البناء التقليدي في أية دولة من الدول يعكس بنية وطبيعة المجتمع ذاته، فالقيم الثقافية والدينية والحضارية والاجتماعية تحكم نمط السكن وأشكال المعمار في الدول، لذلك فإنّ عدم أخذ هذا الأمر بالحسبان عند توفير المسكن قد يؤدي إلى إنكار النمط الثقافي للمجتمع وإلى توهين البناء التقليدي لأي مجتمع من المجتمعات[1].

الفرع الثاني

التزامات الدولة في توفير السكن اللائق

تلتزم الدول بموجب مختلف الاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان التي استعرضناها، وعلى رأسها العهد الدولي الخاص بالحقوق الثقافية والاقتصادية والاجتماعية [2]، بمجموعة من الالتزامات القانونية المتمثلة في التخطيط التشريعي والتنظيمي بهدف تعزيز احترام وحماية حق كل المواطنين في سكن ملائم على حد سواء، والسعي لتوفير ظروف معيشية مقبولة من خلال تذليل العقبات المعترضة.

وقد قدمت عدّة وثائق دولية توجيهات وتوصيات إضافية بشأن طبيعة وفحوى التزامات الدول فيما يتعلّق بالحقوق الاجتماعية والاقتصادية والثقافية. ففي عام 1987 وضع فريق من الخبراء الدوليين المرموقين في المجال الدولي مجموعة من المبادئ بشأن

---

[1] – محمد يوسف علوان، محمد خليل الموسى، المرجع السابق، ص 351.

[2] – تنص المادة الثانية الفقرة الأولى من العهد على أنّه: " **تتعهد كل دولة طرف في هذا العهد بأن تتخذ، بمفردها وعن طريق المساعدة والتعاون الدوليين، ولاسيما على الصعيدين الاقتصادي والتقني، وبأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة، ما يلزم من خطوات لضمان التمتع الفعلي التدريجي بالحقوق المعترف بها في هذا العهد، سالكة إلى ذلك جميع السبل المناسبة، وخصوصاً سبيل اعتماد تدابير تشريعية.**"

هذه الالتزامات من خلال اجتماع ليمبورغ بهولندا[1]، تُوفر إطاراً شاملاً لفهم الطابع القانوني والتنظيمي لهذه الالتزامات، وكان لهذه المبادئ تأثيراً بالغاً لدى لجنة الحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية عند إعداد التعليق رقم (3) سنة 1990[2]. واستناداً على ذلك تم تصنيف التزامات الدولة إلى:

أولا: الالتزامات ذات الأثر الفوري:

تتضمن مجموع الإجراءات الواجب اتخاذها بصفة استعجالية بهدف التقدّم الفوري بأقصى ما يمكن من سرعة وفعالية نحو الإحقاق الكامل للحق وتتمثل في:

1-الالتزام باحترام الحق في السكن: يقتضي هذا الالتزام من الدولة التوقف عن أي تصرف من جانب سلطاتها وأعوانها قد يُعيق تمتّع الأفراد بأي حق من حقوقهم، وقد أكّدت لجنة الحقوق الاجتماعية والاقتصادية والثقافية على أنّ العديد من التدابير اللازمة لتعزيز الحق في السكن، لا تتطلّب سوى امتناع الحكومات عن انتهاج ممارسات معيّنة، والتزامها بتسيير وتنظيم الإطار الذي يُساهم في قُدرة مختلف الفئات المجتمعية على مساعدة نفسها بنفسها، وفي حال استغلال الموارد القصوى المتاحة لدولة من الدول الأطراف يكون من المناسب تقديم طلب في أقرب وقت ممكن للحصول على التعاون الدولي وفقاً للمواد (11 ف1) و(22) و (23) من العهد[3]، ومن أهم الإجراءات العاجلة التي يجب على الدولة اتخاذها:

- **القضاء على التمييز:** منع القانون الدولي لحقوق الإنسان جميع الممارسات التمييزية التي تحد من فرص الحصول على المساكن والممتلكات والأراضي، بما في ذلك حرمان الفئات المُهمّشة وعلى رأسها المرأة؛ حيث تنطلق كل الصكوك الدولية من قاعدة أساسية تتمثّل بإقرار المساواة وتحريم التمييز في مجال حق الإنسان في المسكن اللائق، والذي قد يكون في سن قوانين أو اعتماد سياسات أو تدابير تمييزية أو أنظمة

[1] – أحمد عبادة، المرجع السابق، ص 54.

[2] – لجنة الحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم (3) لسنة 1990، يتضمن طبيعة التزامات الدول الأطراف،[المادة 2 (1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية].

[3] – لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الفقرة **(10)** من التعليق العام رقم (4) السالف الذكر.

تقسيم المناطق، أو الاستثناء من استحقاقات السكن...أو نقص الحماية من الممارسات التمييزية التي يمارسها الفاعلون الأهليون ضد الأجانب واللاجئين[1].

وقد حدثت عدّة تطورات تتعلّق بأسس ومعايير التمييز في إطار القانون الدولي لحقوق الإنسان، إلا أنّه مازال ينظر في العديد من حالات التشرد والفقر على أنّها سبب من أسباب التمييز. ومن المعترف به أنّ من يُواجهون التمييز في الحصول على المسكن بسبب الأصل أو الدين أو نوع الجنس أو اللغة أو الإعاقة، على سبيل المثال غالباً ما يكونون مُعرضين للمزيد من التمييز والتجريم بسبب حالتهم الاقتصادية والاجتماعية وحالتهم من حيث السكن، من قبيل كونهم يسكنون في الشوارع أو في مستوطنات عشوائية أو في سكن دون المستوى[2].

- **حظر المساس بالحريات المرتبطة بالحق في السكن اللائق:** بمعنى منع أي تصرف ينتهك الحريات المرتبطة بالحق في المسكن اللائق، كالحق في التنظيم والتجمع وتكوين الجمعيات وخاصة منظمات المجتمع المدني التي تسعى لتعزيز وحماية الحق في السكن؛ حيث أكّد القانون الدولي لحقوق الإنسان على حق الإنسان في التجمّع السلمي للتعبير عن آرائه والدفاع عن حقوقه، فهي تُشكّل المقياس الحقيقي لفلسفة الدولة وسياستها ومدى تكريسها واحترامها لمبادئ حقوق الإنسان بما في ذلك الحق في المسكن اللائق[3].
- **حظر المساس باحترام الخصوصية الثقافية للمسكن:** أكّدت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على أنّ من جوانب الحق في السكن اللائق مراعاة الخصوصية الثقافية للمنطقة، بحيث تتيح طريقة بناء المساكن والمواد المستخدمة فيه والسياسات الداعمة لها إمكانية التعبير على نحو مناسب عن الهوية الثقافية والتنوع في السكن،

---

[1] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر، ص 11.

[2] – أحمد عبادة، المرجع السابق، ص 73.

[3] - تنص المادة 21 من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية لسنة 1966 على:" **يُعترف بالحق في التجمّع السلمي ولا يجوز وضع قيود على ممارسة هذا الحق غير ما يفرض منها تماشيا مع القانون، والتي تستوجبها في مجتمع ديمقراطي مصلحة الأمن الوطني أو السلامة العامة أو النظام العام أو حماية الصحة العامة أو الأخلاق العامة أو حماية حقوق الآخرين وحرياتهم**".

والمحافظة على الأبعاد الثقافية للسكان عند القيام بالأنشطة المستخدمة في تطوير وتحديث المساكن[1].

- **حظر عمليات الإخلاء غير القانوني وهدم المنازل:** ينبغي على الدول حماية مبدأ ضمان أمن الحيازة، من خلال حظر انتهاك الحق في الخصوصية وحماية المنازل من الهدم وتنفيذ عمليات الإخلاء القسري، أو حرمان فئات معينة من الحيازة الآمنة، أو خرق حق استرداد المساكن والأراضي والممتلكات لشرائح معينة [2].

2- الالتزام باتخاذ خطوات فورية لإعمال الحق في السكن: يعتبر الالتزام باتخاذ خطوات[3] إيجابية ترمي إلى إعمال الحق في السكن اللائق في صميم التزامات الدول فيما يتعلق بذلك الحق، إذ يتعيّن على الدول أن تبذل جهوداً مستمرة بغية تحسين التمتع بالحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية. وهذا يعني أنّه في الوقت الذي يجوز فيه تحقيق هذا الإعمال تدريجياً، يجب اتخاذ خطوات في سبيل تحقيق هذا الهدف في غضون وقت قصير بصورة معقولة. ويجب أن تكون هذه الخطوات واضحة، مدروسة وملموسة باستخدام جميع الوسائل اللازمة[4]، بما في ذلك بوجه خاص:

- الاعتراف التشريعي والقضائي بالحق في السكن اللائق؛ حيث تنص الفقرة 1 من المادة الثانية من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية على الالتزام باتخاذ الخطوات بجميع الوسائل المناسبة، بما فيها اتخاذ التدابير التشريعية.

---

[1] – لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الفقرة **(8 / البند ز)** من التعليق العام رقم (4) السالف الذكر.

[2] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر، ص 34.

[3] – هو تعهد ليس في حد ذاته، مقيداً أو محدوداً باعتبارات أخرى. ويمكن أيضا تقدير المعنى التام لهذه العبارة بملاحظة بعض صياغاتها المختلفة باللغات الأخرى. ففي النص الإنجليزي: تتعهد الدول الأطراف بأن تتخذ خطوات: **(to take steps)**، وفي النص الفرنسي تتعهد بأن تعمل على: **(s'engagent à agir)**، وعليه ففي حين أنّ الإعمال التام للحقوق يمكن تحقيقه تدريجياً، فلا بد من اتخاذ خطوات باتجاه هذا الهدف في غضون مدة قصيرة معقولة من الزمن بعد بدء نفاذ العهد بالنسبة إلى الدول المعنية وهذا ما أكّده التعليق العام رقم (3) فقرة "2" للجنة الحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية.

[4] – مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان، أسئلة يتكرر طرحها بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، صحيفة الوقائع رقم (33)، منشورات مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، 2008، ص20.

- اعتماد إستراتيجية وطنية للإسكان وفق الموارد المتاحة تُحدّد أهداف تطوير ظروف الإيواء مُمكنة التحقيق.
- اعتماد القوانين والسياسات الضرورية وإتاحة أموال كافية لوضع هذه الخطط والاستراتيجيات موضوع التنفيذ[1].
- ضرورة تطهير الملكية العقارية من خلال إنشاء أو إعادة إنشاء نظم مسح عقاري وطنية متعدّدة الأغراض، أو غيرها من النظم المناسبة لتسجيل حقوق السكن والأراضي والملكية كعنصر أساسي.
- ينبغي دعم البنية التحتية من خلال توفير الخدمات والموارد والمرافق والهياكل الأساسية للصحة والتغذية والأمن والراحة، كما يجب أن تُتاح للمنتفعين بالحق في السكن وبشكل مستمر إمكانية الحصول على الموارد الطبيعية، على المياه النظيفة، الطاقة لأغراض الطهي والتدفئة والكهرباء، وكذلك المرافق المتعلقة بتعزيز الصحة العامة وتخزين الأغذية، والتخلص من النفايات وتصريف المياه وخدمات الطوارئ[2].
- تخصيص جزء ملائم من الميزانية لقطاع الإسكان، ودعمه بما يتناسب مع متطلبات واحتياجات الإسكان.
- يجب على الدول ضمان صلاحية المسكن بتطبيق المبادئ الصحية للسكن والتي أعدّتها منظمة الصحة العالمية التابعة للأمم المتحدة في عام 1990، كتعزيز استخدام مواد البناء الطبيعية والأصلية في عمليات البناء.
- القيام على نحو منتظم برصد وتقييم التقدم المحرز في تنفيذ الخطط والاستراتيجيات[3].
- توفير سبل التظلم القضائي فيما يتعلّق بالحقوق التي يمكن الاحتجاج بها أمام المحاكم، لكي يتسنى للأفراد التقدم بشكاوى إذا لم تف الدولة بمسؤولياتها خاصة وأنّ العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية يتضمن عدّة أحكام واردة

[1] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر ، ص 33.

[2] – أسماء حنيني، صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 637.

[3] – صحيفة الوقائع رقم (33)، أسئلة يتكرر طرحها بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، السالفة الذكر، ص 20.

(بالمواد 3 – 4 –7/ف1 – 8 –10/ف3 – 13/ف2– 15/ف3) قابلة للتطبيق الفوري من جانب الأجهزة القضائية [1].

3– ضمان الالتزامات الأساسية الدنيا: أكّدت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، على ضرورة التزام الدول الأطراف في العهد بالوفاء بالحد الأدنى للمستويات الأساسية لكل من الحقوق التي أقرّها العهد والتي يُطلق عليها عبارة "بالالتزامات الأساسية الدنيا"، من خلال بذل الحكومات أقصى جهد لكفالة توجيه الموارد المُتاحة نحو تلبية مختلف السياسات المنتهجة مع إعطاء الأولوية المُطلقة للقرارات الخاصة بالميزانية، وإذا لم تف الدولة بهذه الالتزامات بسبب عدم امتلاكها للموارد فإنّه يجب عليها البرهنة على أنّها قد بذلت كل الجهود[2]. وحتى إذا كان من الواضح أنّ الدولة ليس لديها موارد كافية، فيجب على الحكومة مع ذلك تنفيذ برامج منخفضة التكلفة ومحدّدة الهدف بغية مساعدة أكثر الناس احتياجاً لكي تستخدم مواردها المحدودة بكفاءة وفعالية.

وتجدر الإشارة أنّه بالأمثلة التوضيحية للالتزامات الأساسية في مجال تكريس الحق في السكن، المقدمة من طرف مفوضية الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان ضرورة كفالة الحصول على المأوى الأساسي، والسكن وخدمات الصرف الصحي [3].

ثانيا: الالتزام بالإعمال التدريجي للحق في السكن اللائق

إنّ مفهوم "**الإعمال التدريجي**" يصف جانباً محورياً تفصيلياً من جوانب مسؤولية الدولة، والتزاماتها المتصّلة بالحقوق الاجتماعية والثقافية والاقتصادية بموجب وثائق حقوق الإنسان الدولية. ويتضمّن هذا المفهوم الالتزام باتخاذ تدابير ملائمة تتناسب مع ما تسمح به مواردها، من أجل الإعمال الكامل للحقوق والاجتماعية والثقافية الاقتصادية[4]، ويُعتبر الاعتراف بعدم إمكانية الإحقاق الكامل لهذه الحقوق في أغلب الدول بسبب قلة الموارد،

[1] – لجنة الحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية، الفقرة (5) من التعليق العام رقم (3) لسنة 1990، السالف الذكر.

[2] – لجنة الحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية، الفقرة (10) من التعليق العام رقم (3)، السالف الذكر.

[3] – صحيفة الوقائع رقم (33)، أسئلة يتكرر طرحها بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، السالفة الذكر، ص 21.

[4] – صحيفة الوقائع رقم (33)، أسئلة يتكرر طرحها بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، السالفة الذكر، ص 16.

أحد الأسس المنطقية الرئيسية التي قام عليها مبدأ الإعمال التدريجي لتلك الحقوق على المدى المتوسط والبعيد [1].

وردت عبارة الإحقاق التدريجي لبعض الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في ثلاث معاهدات أساسية دولية: المادة الثانية الفقرة الأولى من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والثقافية والاجتماعية السابق ذكرها، اتفاقية حقوق الطفل لسنة 1989 [2] واتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة لسنة 2006 [3].

وقد وصفت لجنة الحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية الإحقاق التدريجي، بأنّه اعتماد التخطيط بأسلوب مرن مبني على معطيات واقعية تعكس احتياجات مختلف القطاعات والصعوبات التي تُواجهها لكفالة الإحقاق الكامل لهذه الحقوق. وأكّدت على أنّ الإعمال التدريجي للحقوق لا يعني أنّه يمكن للدول تأجيل الجهود الرامية إلى إعمال هذه الحقوق إلى ما لا نهاية بحجة عدم توافر الموارد أو وجود قيود أخرى[4]. ومن هذا المنطلق يتضّح أنّ الإعمال التدريجي للحقوق متوقف على شرطين أساسيين هما:

1- شرط الحد الأقصى من الموارد المتاحة: تلتزم الدول ببذل أقصى الجهود في حدود الموارد المتاحة لإعمال الحق في السكن اللائق وترقيته نحو الأفضل. والموارد المتاحة هي تلك الموارد الموجودة داخل الدولة، وبصفة استثنائية تلك المتاحة من المجتمع الدولي من خلال التعاون والمساعدة الدوليين على نحو ما أوجزته المادة الثانية الفقرة الأولى من

---

[1] – تقرير مفوض الأمم المتحدة السامي لحقوق الإنسان بشأن مفهوم الإحقاق التدريجي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في القانون الدولي لحقوق الإنسان، UNDoc : E/2007/82، الموثقة في 2007/06/25، الفقرة (5).

[2] – تنص المادة 4 منها على: " تتخذ الدول الأطراف كل التدابير التشريعية والإدارية وغيرها من التدابير الملائمة لإعمال الحقوق المعترف بها في هذه الاتفاقية. وفيما يتعلق بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، تتخذ الدول الأطراف هذه التدابير **بأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة** وكذلك، حيثما يلزم في إطار التعاون الدولي."

[3] – تنص المادة 4 الفقرة الثانية منها على: " فيما يتعلّق بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، تتعهد كل دولة من الدول الأطراف باتخاذ التدابير اللازمة **بأقصى ما تتيحه الموارد المتوافرة لديها**، وحيثما يلزم، في إطار التعاون الدولي، للتوصل تدريجياً إلى إعمال هذه الحقوق إعمالاً تاماً، دون الإخلال بالالتزامات الواردة في هذه الاتفاقية والواجبة التطبيق فوراً، وفقاً للقانون الدولي."

[4] – لجنة الحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية، الفقرة (9) من التعليق العام رقم (3) ، السالف الذكر.

العهد الدولي للحقوق الاقتصادية[1]. ومن هذا المنطلق فإنّ مصطلح "الموارد المتاحة" لا يقتصر على القدرة المالية لدولة ما فحسب، وإنّما أيضا إلى أنواع أخرى من الموارد التي لها علاقة بإحقاق هذه الحقوق من قبيل الموارد البشرية والتكنولوجية [2].

واستناداً لمبادئ القانون الدولي الثابتة، أكّدت لجنة الحقوق الاقتصادية والثقافية والاجتماعية على التزام الدول كافة إعمال هذه الحقوق من جهة، وعلى التعاون الدولي من أجل التنمية من جهة أخرى[3].

ويقع واجب التعاون بوجه خاص على عاتق الدول التي بإمكانها مساعدة غيرها من الدول في هذا الشأن استناداً لنصي المادتين 55 و56 [4] من ميثاق الأمم المتحدة، ونشير إلى أنّ المُقرر الخاص للجنة حماية الأقليات المُهمّشة وحظر التمييز، أكّد على أنّ الحق في السكن وإن كان يحتاج إلى موارد وتكاليف باهضة، فإنّ هذا لا يعني بالمرة أنّ على الدولة التزاماً بتوجيه ما يتاح لها من موارد لتبني مساكن لكافة السكان أو أنّ عليها أن تُوفّر السكن مجاناً لكل من يطلبه، أو أنّ على الدولة أن توكل إلى نفسها على سبيل الحصر مهمة ضمان هذا الحق للجميع[5].

وتجدر الإشارة إلى أنّه بالرغم من تكريس بعدي التضامن والإخاء في إطار التعاون الدولي الذي تنص عليه الصكوك الدولية لحقوق الإنسان، على الدول المُصادقة

---

[1] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر، ص 31.

[2] – تقرير مفوض الأمم المتحدة السامي لحقوق الإنسان بشأن مفهوم الإحقاق التدريجي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في القانون الدولي لحقوق الإنسان، المرجع السابق، الفقرة 7.

[3] – لجنة الحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية، الفقرة (14) من التعليق العام رقم (3) لسنة 1990، السالف الذكر.

[4] – لقيام علاقات سليمة ودّية بين الأمم المتحدة مؤسسة على احترام المبدأ الذي يقضي بالتسوية في الحقوق بين الشعوب ورغبةً في تهيئة دواعي الاستقرار والرفاهية الضروريين ، تعمل الأمم المتحدة على:

توفير أسباب تحقيق مستوى أعلى للمعيشة والنهوض بعوامل التطور والتقدم الاقتصادي والاجتماعي.

- إشاعة احترام حقوق الإنسان والحريات الأساسية للجميع بلا تمييز بسبب الجنس أو اللغة أو الدين، ولا تفريق بين الرجال والنساء، ومراعاة تلك الحقوق والحريات فعلاً.
- تيسير الحلول للمشاكل الدولية الاقتصادية والاجتماعية والصحية وما يتصل بها، **وتعزيز التعاون الدولي** في أمور الثقافة والتعليم.

[5] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر، ص 6.

ضرورة الامتناع عن اتخاذ أي إجراء أو اعتماد أية سياسات اجتماعية عالمية يمكن أن تعيق قدرتها على تنفيذ تعهداتها إزاء سُكانها. كما أنّ هناك التزامات تقع على كاهل المجتمع الدولي، بما في ذلك المؤسسات الدولية والكيانات فوق الوطنية والأطراف في مختلف الاتفاقات الاقتصادية، بإزالة مثل هذه القيود التي تعرقل تحمّل الدول لالتزاماتها إزاء مواطنيها [1].

2- شرط عدم جواز اتخاذ تدابير تراجعية متعمّدة: إنّ الالتزام باتخاذ خطوات نحو التحقيق الكامل للحق يندرج على قرينة قاطعة بعدم جواز التراجع المتعمّد، ويُقصد بالتدابير التراجعية المتعمدة تلك التدابير التي ينتج عنها تراجع المستوى الذي يتم به الوفاء بالحق في الوقت الحالي[2]؛ لأنّ هذه التدابير تضعف حماية الحق في السكن اللائق، وفي حالات الضرورة يتعيّن على الدولة إثبات الدراسة المُسبقة والدقيقة لكل الخيارات، ونظرت في التأثير العام للتدبير على جميع حقوق الإنسان واستخدمت جميع الموارد المتاحة لها بالكامل[3]. وقد كرّست لجنة الحقوق الاقتصادية والثقافية والاجتماعية هذا المبدأ في تعليقها رقم (3) حيث فرضت على الدولة تقديم تبريراً كاملاً عند اتخاذ تدابير تراجعية بالإشارة إلى كامل الحقوق التي ينص عليها العهد.

[1] – أحمد عبادة، المرجع السابق، ص 60.

[2] – لجنة الحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية، المادة (13) من التعليق العام رقم (13) السالف الذكر.

[3] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر، ص 32.

المطلب الثاني

المؤسسات المُكلّفة بحماية حقوق الإنسان بالجزائر

(الحق في السكن)

عرض المجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع لهيئة الأمم المتحدة، مسألة إنشاء المؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان لأول مرة سنة 1946، وتم التصديق على مبادئ باريس[1] القائمة على مجموعة من الأسس التي يجب على المؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان مراعاتها، ثم أقّرتها الجمعية العامة للأمم المتحدة سنة 1994 بموجب القرار رقم 134-48 [2]. ولقد قامت الجزائر في هذا الصدد بإنشاء هيئات وطنية استشارية لحماية حقوق الإنسان سنة 1991، وبموجب التعديل الدستوري 2016 وتماشياً مع مضامين المواثيق الدولية لحقوق الإنسان أنشئ المجلس الوطني لحقوق الإنسان .

ومن هذا المنطلق سيتم عرض الهيئات المُكلفة بحماية حقوق الإنسان قبل سنة 2016 (بالفرع الأول)، والمجلس الوطني لحقوق الإنسان المُنشأ سنة 2016 (بالفرع الثاني).

الفرع الأول

هيئات حماية حقوق الإنسان المنشأة بالجزائر قبل 2016

أنشأت الجزائر عدّة هيئات وطنية لحماية حقوق الإنسان في إطار التزاماتها الدولية، أوّلُها الوزارة المنتدبة لحقوق الإنسان التي أُنشئت بموجب المرسوم الرئاسي رقم 91-300

---

[1] – هي المصدر الرئيسي لقواعد تأسيس الهيئات الوطنية لحقوق الإنسان، تمت صياغة هذه المبادئ في حلقة عمل دولية عُقدت في باريس سنة 1991، وجاءت المبادئ في أربعة أجزاء:

– الجزء الأول بعنوان "الاختصاصات والمسؤوليات" يتضمن 3 فقرات.

– الجزء الثاني بعنوان "التكوين وضمانات الاستقلال والتعددية" يتضمن 3 فقرات..

– الجزء الثالث بعنوان "وسائل التشغيل" يتضمّن 7 فقرات..

– الجزء الرابع بعنوان "مبادئ إضافية بشأن مركز اللجان ذات الاختصاصات شبه القضائية " يتضمن 5 فقرات.

[2] – قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة، رقم 134-48 المؤرخ في 1994/03/04 السالف الذكر.

المتضمّن صلاحيات الوزير المنتدب لحقوق الإنسان [1]، وكذا تعيين أعضاء هذه الوزارة بموجب المرسوم الرئاسي رقم 91-301 [2]. وفي سنة 1992 تم إنشاء المرصد الوطني لحقوق الإنسان بموجب المرسوم الرئاسي رقم 92-77 [3]، حلّت محلّه سنة 2001 اللجنة الوطنية الاستشارية لحماية وترقية حقوق الإنسان.

أولا: المرصد الوطني لحقوق الإنسان

1-الطبيعة القانونية للمرصد الوطني لحقوق الإنسان: بالرجوع لنص المادة 4 من المرسوم رقم 92-77 المرصد هيئة مستقلة، تتمتع بالاستقلال الإداري والمالي، ويُعتبر جهاز للتقويم والمراقبة في مجال احترام وحماية حقوق الإنسان [4]، وتم وضعُهُ لدى رئيس الجمهورية حامي الدستور استناداً لنص المادة 2 من نفس المرسوم.

2-تشكيلة المرصد الوطني لحقوق الإنسان: يتم اختيار أعضاءه من بين المواطنين المعروفين بالاهتمام بالدفاع عن حقوق الإنسان ، يُنّصبهم رئيس الجمهورية بعد تعيينهم، ويضم ست وعشرون (26) عضواً يتم اختيارهم حسب الكيفيات التالية:

- أربعة (4) أعضاء يختارهم رئيس الجمهورية،
- أربعة (4) أعضاء يختارهم رئيس المجلس الشعبي الوطني،
- عضوان (2) يختارهم رئيس المجلس الدستوري،
- عضو واحد تختاره المنظمة الوطنية للمجاهدين،
- عضو واحد يختاره المجلس الإسلامي الأعلى،
- عضو واحد يختاره المجلس الأعلى للقضاء،
- عضو واحد تختاره النقابة الوطنية للمحامين،

---

[1] – المرسوم الرئاسي رقم 91-300 المؤرخ في 1991/08/24، الذي يحدد صلاحيات الوزير المنتدب لحقوق الإنسان، ج ر عدد 40 المؤرخة في 1991/08/28.

[2] – المرسوم الرئاسي رقم 91-301 المؤرخ في 1991/08/24، الذي يتضمن أعضاء الوزارة المنتدبة لحقوق الإنسان، ج ر عدد 40 المؤرخة في 1991/08/28.

[3] – المرسوم الرئاسي رقم 92-77 المؤرخ في 1992/02/22، المتضمن إحداث المرصد الوطني لحقوق الإنسان، ج ر عدد 15 المؤرخة في 1992/02/22.

[4] – انظر: المادة 5 من المرسوم الرئاسي رقم 92-77، المذكور أعلاه.

- اثني عشر (12) عضوا، منهم (6) نساء، تُعيّنهم الجمعيات ذات الطابع الوطني والتي تعني بحقوق الإنسان[1] .

يتم تعيين الأعضاء لمدة أربع سنوات ويتم تجديد نصفها كل سنتين، ويختار الأعضاء من بينهم رئيساً ونائباً للرئيس[2]، ويمكن للمرصد تعيين مراسلين جهويين أو اللجوء إلى مختصين أو خبراء [3]. وتجدر الإشارة أنّ مهمة العضوية أو المراسلين في المرصد مجانية، الأمر الذي أثار العديد من التساؤلات حول سبب مجانية أداء المهام الذي يؤثر في كفاءة وجودة عمل المرصد، بالرغم من إمكانية تقاضي الأعضاء والمراسلين علاوات تعويضية عن المصاريف التي يلتزمون بها في إطار ممارسة مهامهم استناداً لنص المادة 10 من المرسوم الرئاسي رقم 92-77.

وبالنسبة لتنظيم المرصد فإنّه يتكوّن من عدة هيئات وهياكل تساعده على تحقيق الأهداف وتتمثل في [4]:

- **الجمعية العامة:** تتكفّل بتحديد البرامج والأعمال الواجب القيام بها في مجال حقوق الإنسان، يعمل تحت إشرافها أربع لجان متمثلة في:
  - لجنة الحقوق الأساسية والحريات العامة.
  - لجنة التوعية والإعلام والاتصال في مجال حقوق الإنسان.
  - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.
  - لجنة العلاقات الخارجية .
- **الأمانة العامة:** تُكلّف بالإدارة العامة ومساعدة اللجان المختلفة في عملها[5].
- **جهاز التنسيق:** يسهر على التنسيق بين رئيس المرصد ومختلف اللجان والمراسلين.

---

[1] – انظر: المادة 7 من المرسوم الرئاسي رقم 92-77، السالف الذكر.

[2] – انظر: المادة 8 من المرسوم الرئاسي رقم 92-77، السالف الذكر.

[3] – انظر: المادة 9 من المرسوم الرئاسي رقم 92-77، السالف الذكر.

[4] – المرصد الوطني لحقوق الإنسان، النصوص التأسيسية، ديسمبر 1995، ص ص 12، 15.

[5] – انظر: المادتين 39 ، 40 من النظام الداخلي للمرصد الوطني لحقوق الإنسان، ج ر عدد 81 المؤرخة في 1992/11/11.

- **المراسلون الجهويون للمرصد:** أشخاص خارج إطار المرصد يتولون متابعة حماية حقوق الإنسان على المستوى المحلي.

3-مهام المرصد الوطني لحقوق الإنسان: يتولى المرصد ما يلي:

- القيام بكل عمل بالتوعية بحقوق الإنسان،
- التحرك عند المساس بحقوق الإنسان والإخطار بذلك،
- إعداد التقارير وتقديمها إلى رئيس الدّولة ورئيس المجلس الشعبي الوطني[1].

استناداً لما سبق يمكن اعتبار المرصد أداة فعالة على المستوى الوطني تسمح بالمساهمة في تحقيق حماية حقوق الإنسان، حيث تتكفّل بتلقي الشكاوي المكتوبة المرسلة عن طريق البريد، وباستماع شكاوي المواطنين مباشرة خلال أيام الاستقبال المنظمة لهذا الغرض أمام خلية على مستوى المرصد، يتم جمع كل الشكاوى ومعالجتها ومتابعتها مرفقة بالوثائق المدعمة؛ تبعاً للمشاكل المطروحة ولاسيما بالنسبة إلى المسائل المتعلّقة بالحقوق الأساسية والحريات العامة. ثم يقوم المرصد بإخطار السلطات المعنية المختصة، وفي هذا الإطار يمكن تقديم بعض الأمثلة من الادعاءات المقدمة من طرف المواطنين[2]:

- العرائض المتعلّقة بالأشخاص المفقودين.
- ادعاءات إساءة استعمال السلطة .
- الشكاوي حول حالات الوفاة المشبوهة.
- ادعاءات الحبس التعسفي [3].

---

[1] – انظر: المادة 6 من المرسوم الرئاسي رقم 92-77، السالف الذكر.

[2] – المرصد الوطني لحقوق الإنسان، تقرير المرصد الوطني لحقوق الإنسان، ديسمبر 1998، ص ص 15، 16.

[3] – وبالنظر إلى مضامين الإدعاءات المقدّمة يتضح خصوصية الفترة التي تولّى فيها المرصد حماية حقوق الإنسان (فترة التسعينات المُسماة بالعشرية السوداء)، حيث واجه المرصد سنة 1994 تقرير منظمة العفو الدولية المتضمن الانتهاكات الصارخة لحقوق الإنسان، أين تصدرت الجزائر قائمة الدول العربية بخصوص انتهاك الحقوق خاصة الحق في الحياة **نقلا عن** عزوز غربي، **مؤسسات حقوق الإنسان بالجزائر: المسار والإشكالات**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، سنة 2019، ص 535.

وبالرغم من محاولة المرصد تعزيز حماية حقوق المواطنين، تم تسجيل نقائص عديدة في تحقيق الهدف من إنشاءه، خاصة وأنّ تشكيلته التي كانت تحت وصاية رئاسة الجمهورية كما سبق البيان جعلته مجرد هيئة استشارية لا تتمتّع بقوة قانونية تُخوّلها إصدار قرارات مصيرية، لذا تم حل هذا المرصد بموجب المرسوم الرئاسي رقم 01-71 المؤرخ في 2001/03/25 [1]، لتحل محله اللجنة الاستشارية لترقية وحماية حقوق الإنسان والتي تعد هيئة ذات طابع استشاري من تسميتها.

ثانيا: اللجنة الوطنية الاستشارية لترقية حقوق الإنسان

1-الطبيعة القانونية للجنة الاستشارية الوطنية لترقية حقوق الإنسان: بالرجوع لنص المادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 01-71 اللجنة مؤسسة عمومية مستقلة تتمتع بالاستقلال المالي والإداري، وتم وضعها لدى رئيس الجمهورية حامي الدستور استناداً لنص المادة 3 من نفس المرسوم.

2-تشكيلة اللجنة الوطنية الاستشارية لترقية حقوق الإنسان: تم تأسيس تشكيلة هذه اللجنة وتعيين أعضاءها على مبدأ التعددية الاجتماعية والمؤسساتية تطبيقاً لنص المادة 8 من ذات المرسوم [2].

---

[1] – المرسوم الرئاسي رقم 01-70 المؤرخ في 2001/03/21، المتضمن إحداث اللجنة الوطنية الاستشارية لترقية حقوق الإنسان وحمايتها، ج ر عدد 18 الصادرة في 2001/03/28، المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 09-263 المؤرخ في 2009/08/30، المتعلّق بمهام اللجنة الوطنية الاستشارية لترقية حقوق الإنسان وحمايتها، ج ر عدد 49 الصادرة في 2009/08/30.

[2] – تتشكل اللجنة بعنوان الهيئات العمومية من:

- أربعة (4) أعضاء من رئاسة الجمهورية،
- عضوان (2) من المجلس الشعبي الوطني،
- عضوان (2) من مجلس الأمة،
- عضو واحد من المجلس الإسلامي الأعلى،
- عضو واحد من المجلس الأعلى للغة العربية،
- عضو واحد من المحافظة السامية للأمازيغية،
- عضو واحد من المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي،
- عضو واحد من المجلس الوطني للأسرة والمرأة.

وقد أضاف المرسوم الرئاسي رقم 09-263 العديد من الأعضاء[1]. ويتم تعيينهم من بين المواطنين ذوي الكفاءات العالية والأخلاق الرفيعة المعروفين بالاهتمام بمجال حقوق الإنسان [2]، بموجب مرسوم رئاسي بناءً على اقتراح المؤسسات الوطنية والمنظمات الوطنية والمهنية والمجتمع المدني التي يتصل موضوعها بحقوق الإنسان، ويتم تنصيب رئيس اللجنة وأعضاءها لمدة أربع (4) سنوات قابلة للتجديد [3].

ويجب الإشارة في هذا السياق أنّ تمثيل مختلف الوزارات والهيئات العمومية والمنظمات الوطنية وكذا المجتمع المدني، يعكس تدارك الحكومة نقص قصور تمثيل مختلف الجهات بالمرصد، الأمر الذي يجعل اللجنة أداة ذات أهمية بالغة في المعاملات الدولية.

3-مهام اللجنة الاستشارية الوطنية لترقية حقوق الإنسان: استناداً لنص المادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 09-263 تُكلّف اللجنة بما يأتي:

- ترقية حقوق الإنسان من خلال التخطيط المدروس، والقيام بكل عمل للتوعية والإعلام والاتصال الاجتماعي،
- دعم وتطوير البحث والتعليم في مجال حقوق الإنسان ،عبر جميع أطوار التكوين وفي الأوساط الاجتماعية والمهنية،
- تقديم الإقتراحات وإبداء الرأي عند الاقتضاء، عند سن التشريعات الوطنية قصد تحسينها في ميدان حقوق الإنسان،
- المساهمة في إعداد التقارير التي يجب أن تقدّمها الدّولة إلى أجهزة الأمم المتحدة ولجانها إلى المؤسسات الجهوية تطبيقاً لالتزاماتها الاتفاقية،

[1] – 20 عضو من مختلف المنظمات الوطنية والمهنية والمجتمع المدني، من بينهم 12 عضو نصفهم من العنصر النسوي بعنوان الجمعيات ذات الطابع الوطني الناشطة في مجال حقوق الإنسان. بالإضافة إلى 12 عضو ممثلي مختلف الوزارات ذات الصلة بذات المجال استنادا لنص المادة 3 من المرسوم المذكور أعلاه.

[2] – انظر: المادة 8 ف 1 من المرسوم الرئاسي رقم 01-70 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[3] – لتفصيل أكثر انظر: المواد 4، 5، 6 من المرسوم الرئاسي رقم 09-263، السالف الذكر.

- تعزيز التعاون الدولي في ميدان حقوق الإنسان سواءً مع مختلف أجهزة الأمم المتحدة، أو مع المؤسسات الوطنية للبلدان الأخرى، وكذلك مع المنظمات غير الحكومية الوطنية والدولية،
- اعتماد التدخل الإيجابي والوساطة في إطار مهامها، للتنسيق وتحسين العلاقات بين الإدارات العمومية والمواطنين .

ومن خلال تناول عينات بسيطة من نشاطات اللجنة الاستشارية الوطنية لترقية حقوق الإنسان، يظهر حياد وموضوعية تقارير اللجنة؛ حيث أنّ الاستقرار السياسي والأمني للجزائر بعد صدور قانون المصالحة الوطنية [1] انعكس إيجاباً على عمل اللجنة في إطار قانوني منظم ومُحكم، خاصة في مجال تكريس الحقوق المدنية والسياسية أكثر منها في مجال حماية الحقوق الاقتصادية المتضمن الحق في السكن [2]. وبالرغم من الجهود المبذولة من طرف اللجنة وسعيها لتكريس مبادئ باريس لحماية حقوق الإنسان وترقيتها، إلاّ أنّها عرفت الكثير من الانتقادات من طرف الإعلام على المستوى الوطني، وعدّة تحفظات في المحافل الدولية الأمر الذي أدّى إلى إنشاء المجلس الوطني لحقوق الإنسان بموجب التعديل الدستوري لسنة 2016.

الفرع الثاني

المجلس الوطني لحقوق الإنسان لسنة 2016

يُعد هذا المجلس لبنة جديدة تندرج في الإصلاحات الدستورية، تتماشى مع ما تُمليه الاتفاقيات والمعاهدات الدولية في مجال حقوق الإنسان، ويُعتبر مكسب من المكاسب التي حقّقتها الجزائر مؤخراً؛ حيث جاء القانون بهدف مطابقة المؤسسة الوطنية المعنية بحقوق الإنسان مع المعايير الدولية لهيئة الأمم المتحدة وبالتالي رفع المؤسسة من الدرجة "ب" التي كانت عليها اللجنة الاستشارية إلى الدرجة "أ" حتى تتمكّن من تمثيل الجزائر في

[1] – تم اعتماده بموجب الأمر 06-01 المؤرخ في 2006/02/27، المتضمن تنفيذ ميثاق السلم والمصالحة الوطنية، ج ر عدد 11 المؤرخة في 2006/02/28.

[2] – الموقع الرسمي للمجلس الوطني لحقوق الإنسان، التقارير السنوية تاريخ التصفح: 2023/01/02 https://cndh.org.dz

مختلف المحافل الدولية أمام مجلس حقوق الإنسان [1]. وهذا التطور لم يأت من العدم بل كان نتاجاً لتفاعل مجموعة من المؤثرات الدولية والداخلية [2].

وقد صرّح ممثل الحكومة أثناء عرضه مشروع القانون رقم 16-13 [3] بما يلي: "....تعزّزت آليات حماية هذه الحقوق على المستويين الدولي والوطني وتزايد الاهتمام بالمؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان وبالدور الذي يمكن أن تؤدّيه، لضمان التنفيذ الفعال للمعايير الدولية في مجال حقوق الإنسان وزيادة الوعي بالحقوق والحريات الأساسية لدى الشعوب والحكومات، ما نتج عنه اعتماد جملة من المبادئ التي تحدّد الشروط الواجب توافرها في المؤسسات الوطنية من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة في شهر مارس 1994، حتى تتمكّن من أداء دورها كاملاً والتي على أساسها أصبحت المؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان، تخضع لتقييم دوري يتم من قبل هياكل الأمم المتحدة المختصة، للتأكد من مدى مطابقتها لهذه المعايير" [4].

أولا: نشأة المجلس الوطني لحقوق الإنسان: يعتبر المجلس مؤسسة دستورية وهو ما يعطيه مكانة أسمى من الهيئات التي سبقته، حيث تم إنشاءه بموجب المادة 198 من التعديل الدستوري لسنة 2016 كما سبق البيان، وقد أحالت المادة 199 مسألة تنظيم المجلس للقانون، وهو ما تم في نهاية سنة 2016؛ حيث تمت المصادقة على القانون رقم 16-13 الذي يُنظم كيفيات تعيين أعضاء المجلس والقواعد المتعلّقة بتنظيمه وسيره، وتم

---

[1] – عبد الهادي درار، **المجلس الوطني لحقوق الإنسان في ظل القانون رقم 16-13 ونظامه الداخلي**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 2، العدد 9، سنة 2018، ص 782.

[2] – عواطف سماعلي، **دور الحكومات المغاربية في حماية وترقية حقوق الإنسان –دراسة مقارنة–**، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، شعبة القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015/2014، ص 16.

[3] – القانون رقم 16-13 المؤرخ في 2016/11/03، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني لحقوق الإنسان وكيفيات تعيين أعضائه والقواعد المتعلقة بتنظيمه وسيره، ج ر عدد 65 المؤرخة في 2016/11/06.

[4] – الجريدة الرسمية لمناقشات المجلس الشعبي الوطني، الفترة التشريعية 7، الدورة البرلمانية العادية(2016-2017)، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الأربعاء 2016/09/21، السنة الخامسة رقم 245، الموافق لـ2016/10/20، الجزائر، ص ص 04 ، 05.

تنصيب هذا المجلس في الثلاثي الأول من سنة 2017 وقام بعد ذلك بإعداد نظامه الداخلي والمصادقة عليه [1].

ثانيا: الطبيعة القانونية للمجلس الوطني لحقوق الإنسان: بالرجوع لأحكام المادتين 198 و 199 من التعديل الدستوري الواردة بالفصل الثالث المعنون بالمؤسسات الاستشارية، المجلس مجرد هيئة استشارية بالرغم من تولّيه مهام الرقابة والتقييم في مجال حقوق الإنسان، وقد تم تأكيد الطابع الاستشاري للمجلس بالقانون رقم 16-13، باعتبار المجلس مؤسسة توضع لدى رئيس الجمهورية ضامن الدستور، بالرغم من تمتُّعها بالشخصية القانونية والاستقلالية المالية والإدارية [2].

ثالثا: تشكيلة المجلس الوطني لحقوق الإنسان: يُراعى في تشكيلة المجلس، مبادئ تمثيل المرأة ومعايير الكفاءة والنزاهة وتعدّد التمثيل المؤسساتي [3].

وبالرجوع لنص المادة 10 من القانون المذكور أعلاه يتشكل المجلس الوطني لحقوق الإنسان من ثمانية وثلاثين (38) عضواً:

- أربعة (4) أعضاء يختارهم رئيس الجمهورية من بين الشخصيات المعروفة بالكفاءة والاهتمام الذي توليه لحقوق الإنسان،
- عضوان (2) عن كل غرفة من البرلمان يتم اختيارهما من قبل رئيس كل غرفة، بعد التشاور مع رؤساء المجموعات البرلمانية،
- عشرة (10) أعضاء، نصفهم من النساء، يُمثّلون أهم الجمعيات الوطنية الناشطة في مختلف مجالات حقوق الإنسان ولاسيما المدنية والسياسية، الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وحقوق المرأة والطفل والأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة والبيئة، يتم اقتراحهم من قبل الجمعيات التي يمثلونها،
- ثمانية (8) أعضاء، نصفهم من النساء، من النقابات الأكثر تمثيلاً للعمال ومن المنظمات الوطنية والمهنية،

---

[1] – النظام الداخلي للمجلس الوطني لحقوق الإنسان، ج ر عدد 59 المؤرخة 2017/10/17.

[2] – انظر: المادتين 2 و 3 من القانون رقم 16-13، السالف الذكر.

[3] – انظر: المادة 9 من القانون رقم 16-13، السالف الذكر.

- عضو واحد (1) يتم اختياره من المجلس الأعلى للقضاء، من بين أعضائه،
- عضو واحد (1) يتم اختياره من المجلس الإسلامي الأعلى، من بين أعضائه،
- عضو واحد (1) يتم اختياره من المجلس الأعلى للغة العربية، من بين أعضائه،
- عضو واحد (1) يتم اختياره من المحافظة السامية للغة الأمازيغية، من بين أعضائها،
- عضو واحد (1) يتم اختياره من المجلس الوطني للأسرة والمرأة، من بين أعضائه،
- عضو واحد (1) يتم اختياره من الهلال الأحمر الجزائري، من بين أعضائه،
- جامعيان (2) من ذوي الاختصاص في مجال حقوق الإنسان،
- خبيران (2) جزائريان لدى الهيئات الدولية أو الاقليمية لحقوق الإنسان،
- عضو واحد (1) يتم اختياره من المجلس الأعلى للشباب، من بين أعضائه،
- المفوّض الوطني لحماية الطفولة [1].

رابعا: التنظيم الإداري الداخلي للمجلس الوطني لحقوق الإنسان: سيتم بيان هياكل المجلس بإيجاز، والتفصيل في اللجنة المُكلفة بالحقوق الاقتصادية المتضمنة الحق في السكن ومهامها لارتباطها بمحور الدراسة، حيث يتكون المجلس من الهياكل التالية [2]:

1-الجمعية العامة: تُعد الهيئة التي تفتح مجال للنقاش وتقديم الاقتراحات حول كل المسائل التي تدخل ضمن مهام المجلس، قبل إصدار مختلف القرارات[3].

2-رئيس المجلس: يُعد الآمر بصرف ميزانية المجلس والناطق الرسمي له، ويتولى تمثيله على المستويين الوطني والدولي، ويُكلّف تسيير وتنشيط أعمال الجمعية العامة وتنسيقها، استناداً لنص المادة 21 من القانون رقم 16-13 السالف الذكر.

3- الأمانة العامة: بالرجوع لنص المادة 25 من القانون المذكور أعلاه، تُكلّف بالإدارة العامة للمجلس والمساعدة التقنية لأشغال المجلس.

---

[1] – تم تعداد جميع أعضاء المجلس الوطني لحقوق الإنسان لتبيان حرص الدولة تمثيل مختلف الهيئات العمومية والمنظمات والمجالس والجمعيات الوطنية، بهدف إشراكها في مجال حقوق الإنسان.

[2] – انظر: المادة 18 من القانون رقم 16-13، السالف الذكر.

[3] – لتفصيل أكثر راجع المادة 19 من القانون رقم 16-01 ، السالف الذكر.

4- المكتب الدائم: يتشكل هذا المكتب من رئيس المجلس ورؤساء اللجان الدائمة، ويتصف بالديمومة نظراً لوجوب تفرغ أعضاءه الدائم لممارسة مهامهم والاستفادة من تعويضات تُحدّد في النظام الداخلي [1].

5-اللجان الدائمة: يُشكّل المجلس من بين أعضائه، لجاناً دائمة تتكفّل بعدة مجالات[2]، واللجنة التي تهم محور الدراسة:

- **اللجنة الدائمة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية:** تُكلّف بدراسة المجالات التي لها علاقة بالحق في التنمية، العمل، **السكن**، التعليم، الصحة، التشغيل، الغذاء، الضمان الاجتماعي وبيئة سليمة في ظل التنمية المستدامة، ولهذه اللجنة الاختصاصات التالية:

- العمل على إعداد ومتابعة تنفيذ البرامج التدريبية والتحسيسية الرامية إلى زيادة الوعي بالحقوق الاقتصادية، لدى عامة الناس مع التركيز على الجماعات المستهدفة المعنية بالتنفيذ (الجماعات المحلية، القطاع الخاص والمجتمع المدني).
- دراسة مطابقة القوانين والإجراءات والنصوص التنظيمية المعمول بها، فضلاً عن مشاريع القوانين لكفالة توافقها مع العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والثقافية والاجتماعية والثقافية والاتفاقيات الدولية، وكذا أهداف التنمية المستدامة.
- تحديد معايير لمعرفة مدى الوفاء بالالتزامات المذكورة في العهد الدولي المذكور أعلاه والصكوك ذات الصلة، وكذا التزامات الدولة في مجال تطبيق أهداف التنمية المستدامة.

---

[1] – انظر: المادة 22 من القانون رقم 16-13، السالف الذكر.

[2] – الشؤون القانونية،

الحقوق المدنية والسياسية،

الحقوق الاقتصادية،

المرأة والطفل والفئات الضعيفة،

المجتمع المدني،

الوساطة، راجع: المادة 22 من القانون رقم 16-13، السالف الذكر.

- رصد الانتهاكات المحتملة للحقوق المنصوص عليها في العهد، وتقديم تقارير عن ذلك للسلطات العمومية والجهات القضائية إن اقتضى الأمر.
- القيام بزيارات ميدانية لمختلف المؤسسات الاقتصادية العامة والخاصة، بهدف التقصي والاطلاع على الأوضاع التي لها صلة بالمساس بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية .
- النظر في الشكاوي المتعلّقة بمخالفات محتملة لها علاقة بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية [1].

واستناداً لنص المادة 27 من القانون 16-13 يُمثّل المجلس على المستوى الجهوي مندوبيات ، وقد حدّد النظام الداخلي للمجلس الوطني عددها واختصاصها الإقليمي وكيفية تنظيمها وتتمثل في: – المندوبية الجهوية لبشار.

- المندوبية الجهوية للجزائر العاصمة.
- المندوبية الجهوية لقسنطينة.
- المندوبية الجهوية لورقلة.
- المندوبية الجهوية لوهران [2].

خامسا: مهام المجلس الوطني لحقوق الإنسان: لم يكتف التعديل الدستوري لسنة 2016 بالنص على إنشاء هذا المجلس، وإنّما ذهب إلى إبراز مهامه الأساسية كضمانة دستورية إضافية تثبتُ أهميته [3]، وترك التفصيل للقانون رقم 16-13 حيث كُلّف المجلس بترقية حقوق الإنسان، ويتولى على وجه الخصوص ما يلي [4]:

- تقديم مقترحات وتوصيات حول أي مسألة تتعلّق بحقوق الإنسان على الصعيدين الوطني والدولي في تقارير مُفصّلة إلى الحكومة أو إلى البرلمان ، وذلك بمبادرة منه أو بطلب منهما،

[1] – انظر: المادة 51 من النظام الداخلي للمجلس الوطني لحقوق الإنسان، السالف الذكر.

[2] – تشمل كل مندوبية عدد من الولايات، لتفصيل أكثر انظر: المادة 56 من النظام الداخلي للمجلس الوطني لحقوق الإنسان، السالف الذكر.

[3] – انظر: المادة 199 من القانون رقم 16-01 ، السالف الذكر.

[4] – انظر: المادة 4 من القانون رقم 16-13، السالف الذكر.

- تقييم النصوص السارية المفعول على ضوء المبادئ الأساسية لحقوق الإنسان، وإبداء ملاحظات بشأن مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية بعد دراستها،
- المشاركة في صُنع القرار من خلال تقديم اقتراحات، بشأن التصديق و/أو الانضمام إلى الاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان،
- المساهمة في إعداد التقارير التي تُقدّمها الجزائر دورياً أمام أجهزة الأمم المتحدة والمؤسسات الإقليمية في مجال حقوق الإنسان،
- القيام بكل نشاط تحسيسي وإعلامي ذي صلة بحقوق الإنسان، وتنظيم المنتديات الوطنية والإقليمية والدولية وإنجاز البحوث والدراسات لدعم التكوين المستمر، بهدف ترقية ثقافة حقوق الإنسان ونشرها،
- ترقية وتطوير التعليم والبحث في مجال حقوق الإنسان في الأوساط المدرسية، الجامعية والمهنية، والمساهمة في تنفيذه.

كما منح القانون للمجلس امتياز طلب وثائق أو معلومات من أي مؤسسة عمومية في إطار ممارسة مهامه [1]، ودون التعدّي على صلاحيات القضاء، يتولى المجلس في مجال حقوق الإنسان المهام التالية:

- الإنذار المُبكّر عند حدوث حالات التوتر والأزمات، والقيام بالمساعي الوقائية اللازمة بالتنسيق مع السلطات المختصة لتفادي حدوث انتهاكات جسيمة لحقوق الإنسان،
- تلقي الشكاوي المُتضمنة مساس بحقوق الإنسان ودراستها وإحالتها إلى السلطات الإدارية المعنية مشفوعة بالتوصيات اللازمة، وعند الضرورة إلى السلطات القضائية المختصة،
- توجيه وإرشاد الشاكين وإخبارهم بمصير شكاويهم ومدى مشروعيتها،

[1] – تنص المادة 6 من القانون رقم 16-13 على: "**يجوز للمجلس، في إطار ممارسة مهامه، أن يطلب من أي هيئة أو مؤسسة عمومية أو خاصة وثائق أو معلومات أو أي توضيحات مفيدة.**

يتعيّن على الهيئات والمؤسسات المعنية الرد على مراسلات المجلس في أجل أقصاه 60 يوما.

لا يمكن استعمال المعلومات والوثائق المتحصّل عليها لغير الأهداف المنصوص عليها في هذا القانون."

- رصد حالات المساس بحقوق الإنسان خاصة الانتهاكات الجسيمة والتحقيق في حيثياتها، وإبلاغ الجهات المختصة بها شفوياً مشفوعة برأيه واقتراحاته،
- إمكانية زيارة مختلف الأماكن والمراكز خاصة المتعلّقة بالفئات المستضعفة، كمراكز حماية الأطفال والهياكل الاجتماعية والمؤسسات الاستشفائية، وتلك المُخصّصة لإيواء الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة، ومراكز استقبال الأجانب الموجودين في وضعية غير قانونية وأماكن الحبس والتوقيف ،
- القيام في إطار أداء مهامه، بأي وساطة لتوطيد العلاقات بين مختلف الهيئات العمومية والمواطن[1].

وتجدر الإشارة في هذا السياق أنّ منح التعديل الدستوري 2016 مهمة التحقيق للمجلس الوطني لحقوق الإنسان بالتنسيق مع السلطة القضائية، خلافاً للجنة الاستشارية السابقة، يُضفي جانب رقابي واستعجالي في حال الانتهاكات الخطيرة لهذه الحقوق.

يختتم المجلس عمله السنوي بإعداد تقرير حول الوضعية الحقيقية لتكريس حقوق الإنسان في الجزائر، يتضمّن جملة من الاقتراحات والتوصيات لتعزيز هذه الحقوق وترقيتها، ويرفعه إلى رئيس الجمهورية، إلى البرلمان وإلى الوزير الأول، كما يتولّى نشره من أجل اطلاع الرأي العام على محتواه [2].

سادسا: توصيات المجلس الوطني لحقوق الإنسان في مجال السكن:

أشار المجلس في مختلف تقاريره السنوية [3] عن قلقه الكبير حول مسألة السكن [4]؛ الأمر الذي يستوجب العمل على الرصد المستمر لإدارة وتجسيد البرامج ذات الصلة من

---

[1] – انظر: المادة 5 من القانون رقم 16-13، السالف الذكر.

[2] – انظر: المادة 8 من القانون رقم 16-13، السالف الذكر.

[3] – الموقع الرسمي للمجلس الوطني لحقوق الإنسان، التقارير السنوية تاريخ التصفح: 2023/01/20 https://cndh.org.dz

[4] – بناءً على حالة الإحباط التي يعيشها المواطن خاصة تلك المتعلّقة بكيفيات توزيع السكنات المنجزة من قبل الحكومات المتعاقبة، حيث تكون عملية التوزيع مسبوقة دوماً باحتجاجات بسبب التأخر في التوزيع أو عدم الكشف عن قوائم المستفيدين أو إلغاء الاستفادة لبعض المواطنين الذين لم تظهر أسماؤهم في قوائم المستفيدين، التقرير السنوي لحالة حقوق الإنسان في الجزائر لسنة 2019 "مجال السكن"، ص 119.

قبل الحكومة، فقد تم الانتهاء من العديد من المشاريع والبرامج والبعض الآخر لا يزال قيد الإنجاز. وبالرغم من الجهود الكبيرة التي بذلتها الدولة يبقى العجز في السكن في تزايد مستمر؛ حيث تبلغ قدرة إنتاج السكن في الجزائر حوالي 80.000 إلى 83.000 وحدة سكنية سنوياً في حين يصل متوسط الطلب السنوي إلى 225.000 وحدة [1].

وبالإضافة إلى تزايد مخاوف المتابعين للشأن الاقتصادي من التراجع المستمر للقدرة الشرائية للمواطنين[2]، يرى المجلس الوطني لحقوق الإنسان أنّ أسباب تفاقم أسباب أزمة السكن في الجزائر تتمثل في:

- التأخر في المشاريع المعلن عنها،
- التأخر في توزيع السكنات،
- غياب الشفافية عند توزيع السكنات،
- غياب سياسة حقيقية لتوزيع السكنات،
- المحاباة والمحسوبية،
- عدم وجود رقابة فعّالة فيما يتعلّق بالتمتع بالحق في السكن [3].

وتأسيساً على ذلك يوصي المجلس الوطني باتخاذ التدابير التالية:

- التكفل بالأشخاص الذين هم فعلاً في حاجة للسكن، من خلال القيام بدراسات اجتماعية فعالة،
- وضع آلية لمراقبة ورصد وإدارة سليمة لقائمة توزيع السكنات مع إشراك المجتمع المدني في العملية،
- الأخذ بعين الاعتبار القدرة الشرائية للمواطنين،
- احترام معايير الاستفادة.

ويرى المجلس أنّه يجب على الحكومة الوعي بأهم العقبات التي تحول دون تجسيد الأهداف المُسطّرة، خاصة فيما يتعلّق بتسوية الوضعية القانونية للسكن بشتى أنماطه

[1] – التقرير السنوي لحالة حقوق الإنسان في الجزائر لسنة 2019 "مجال السكن"، ص 119.

[2] – التقرير السنوي لحالة حقوق الإنسان في الجزائر لسنة 2019 "مجال القدرة الشرائية"، ص 110.

[3] – التقرير السنوي لحالة حقوق الإنسان في الجزائر لسنة 2019 "مجال السكن"، ص 120.

وتمكين المواطن من الحصول على عقود الملكية، من خلال التكفل بصفة نهائية ومدروسة هذا الملف، كما يوصي بضرورة التسريع في عملية إنجاز البرامج السكنية المبرمجة وتسليمها للمستفيدين في أقرب الآجال [1].

وبناء على ذلك تتضح المكانة المميّزة للمجلس الوطني لحقوق الإنسان الذي استحدثه المؤسس الدستوري بموجب تعديل دستور 2016، كضمانة تُعبّر عن إرادة الدولة في تعزيز وترقية حقوق الإنسان، والذي يندرج في إطار مواكبة التحوّل المؤسساتي على الصعيد الدولي، خاصة بعد اكتساب الجزائر عضويتها بجدارة واستحقاق في مجلس حقوق الإنسان الأُممي لثلاث سنوات 2023-2025، باعتبار دورها المحوري المُتميّز على المستويين الاقليمي والقاري، وهذه العضوية ستفتح لها مجال المبادرة ودعم الاقتراحات والقرارات المُعزّزة لحقوق الإنسان [2]. ونأمل توجّه الجزائر نحو تعيين مقرر وطني معني بالحق في السكن اللائق لتعزير حماية الحق في الممارسة العملية كما بادرت لهذه الخطوة دولة البرازيل [3].

[1] – التقرير السنوي لحالة حقوق الإنسان في الجزائر لسنة 2019 "مجال السكن"، ص 121.

[2] – الموقع الرسمي للمجلس الوطني لحقوق الإنسان، المجلس الوطني يُثمّن حصول الجزائر على العضوية في مجلس حقوق الإنسان الأُممي، تاريخ التصفح: 2023/01/23 https://cndh.org.dz

[3] – صحيفة الوقائع رقم (21)، الحق في السكن اللائق، السالفة الذكر، ص 42.

خلاصة الفصل الأول

استناداً لما سبق نستنتج أنّ الحق في السكن يتعدّى مفهوم الإيواء أي الجدران الأربعة التي تحيط بالإنسان، بل يتمثل في العيش في مكان آمن بسلامة وكرامــة، سعى المجتمع الدولي من خلال العديد من النصوص والمواثيق الدولية إلى حماية هذا الحق وإقراره للإنسان في كل الظروف على غرار الحقوق الأخرى، وقيّدت الدول بإنشاء مؤسسات على المستوى الوطني، بالإضافة إلى مجموعة من الالتزامات القانونية متمثّلة في اتخاذ التدابير الضرورية التي ترمي إلى ترقية وتطوير احترام حق المواطنين في سكن ملائم، على أساس المساواة في الحقوق دون تفرقة أو تمييز.

وقد صادقت الجزائر على العديد من المعاهدات ذات الصلة بموضوع الحق في السكن، لاسيما العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية، علاوة على الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع صور التمييز العنصري، وغيرها من المعاهدات. كما قامت بإنشاء هيئات وطنية استشارية لحماية حقوق الإنسان منذ سنة 1991، وتماشياً مع مضامين المواثيق الدولية لحقوق الإنسان، أُنشئ المجلس الوطني بموجب التعديل الدستوري 2016 كضمانة استمرارية وديمومة تُعبّر عن إرادة حقيقية لحماية وتعزيز حقوق الإنسان.

وخلاصة القول، اتسمّت حماية حقوق الإنسان بصفة عامة والحق في السكن بصفة خاصة بتطور ملحوظ بالجزائر، استناداً للتدابير التشريعية والمؤسساتية المُتخذة في هذا المجال، واكتساب العضوية في مجلس حقوق الإنسان الأُممي يعكس مكانتها الطبيعية على الصعيدين الوطني والدولي.

الفصل الثـــاني

السياسة السكنية المنتهجة بالجـــزائر

إنّ الحق في السكن كحق إنساني يعتبر من المتطلبات العامة لأي مجتمع، حيث يحتل هرم قائمة الاحتياجات الأساسية التي يسعى الفرد إلى الحصول عليها باستعمال الجهد والمال، على أساس أن عدم توفير السكن لدى الإنسان يؤدي لعدم الاستقرار والاضطراب النفسي [1].

ولأهمية هذا الحق سعت أغلب الدول إلى وضع سياسات سكنية تتلاءم مع الظروف الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية، حيث تختلف السياسات باختلاف المناهج المتبعة من طرف الدول وبطرق التمويل، والجزائر كغيرها من الدول وضعت السياسات الكفيلة للقضاء على أزمة السكن منذ فجر الاستقلال، باعتبار قطاع السكن جزء لا يتجزأ من السياسة الشاملة للتنمية الوطنية كونه عامل مشترك بين مختلف النشاطات والقطاعات؛ يُعتمد كأداة لتحقيق الأمن اجتماعياً، ووسيلة تنموية اقتصادياً وأداة ضغط سياسياً، وقامت الدولة بإنشاء العديد من الهيئات التي تتولّى إنجاز السكن وبشتى أنماطه، حيث تتكفّل وزارة السكن والعمران التسيير الإداري المركزي للقطاع، باعتبارها الهيئة المُشرفة على السير الحسن لمختلف الإدارات غير الممركزة والهيئات ذات الصلة بتوفير السكن.

تبعاً لما سبق سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين في المبحث الأول سنتطرق إلى الإطار المفاهيمي للسياسة السكنية في الجزائر، أما المبحث الثاني فسنتناول من خلاله المؤسسات العمومية المُكلّفة بتنفيذ السياسة الوطنية في مجال السكن.

[1] – إدريس الفاخوري، **السكن في ظل التشريعات العقارية الخاصة**، الندوة العلمية الوطنية المنظمة من طرف مختبر للدراسات القانونية المدنية والعقارية ومختبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان يومي 09/08 ماي 2009، مداخلة منشورة بمجلة الحق في السكن وتدبير مجال العقار، سلسلة الندوات والأيام الدراسية، العدد 36، مراكش، المغرب، 2010، ص 45.

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي للسياسة السكنية بالجــزائر

كانت معظم سياسات السكن إلى غاية التسعينات من القرن الماضي تتبّع المنهج العالمي في تقديم الدعم لقطاع السكن، وتفترض مسؤولية الدولة في توفير السكن لكل شرائح المجتمع، ولكن مع بداية مؤتمر فانكوفر سنة 1976 إلى غاية مؤتمر اسطنبول سنة 1997 تحوّلت سياسات السكن لكل دول العالم المتقدمة والنامية على حد سواء، مثبتة فشل السياسات السابقة والتي كانت تعتبر قطاع السكن ضمن القطاعات الخدماتية للدولة كالصحة والتعليم، وبذلك أصبح قطاع السكن بالمنظور الجديد أحد أهم القطاعات الاقتصادية [1].

وتجدر الإشارة في هذا السياق أن الدولة تعتمد في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات تختلف من بلد إلى آخر وفق طبيعة النظام الاقتصادي المنتهج؛ حيث نجد أسس السياسة السكنية بالجزائر في ظل النظام الاشتراكي تختلف عن مثيلاتها بعد التحول الاقتصادي سنوات التسعينات، أين تقدمت الوزارة الوصية بمشروع إستراتيجية تضمنَت أسس تستجيب لمقتضيات نظام اقتصاد السوق.

ومن هذا المنطلق تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، سنتناول في المطلب الأول أسس سياسة السكن بالجزائر، مفهومها وخصائصها، أما المطلب الثاني سنُخصّصه لتطور هذه السياسة قبل الإصلاحات الاقتصادية وبعدها.

[1] – جمال جعيل، **نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر –دراسة تحليلة–**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم التسيير، شعبة تسيير المؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2010، ص 51.

المطلب الأول

مفهوم السياسة السكنية بالجزائر

تُعتبر السياسة السكنية المؤشر القوي لنجاح السياسة العامة باعتبارها عامل حيوي ومؤثر لكامل القطاعات، وتعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الآليات تتلاءم مع الظروف الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية حسب طبيعة النظام المُتبّع، وقبل التطرق لأسس سياسة السكن في الجزائر (بالفرع الثاني)، وجب التعرّض لمفهوم السياسة السكنية أولاً من خلال (الفرع الأول) .

الفرع الأول

تعريف السياسة السكنية

أولا: تعريف السياسة السكنية: تعدّدت تعريفات هذا المصطلح شأنه في ذلك شأن غيره من المصطلحات، فيُعرّفها البعض بأنّها مجموعة من المقاييس المتبنّاة والموضوعة من طرف الدولة، بهدف وضع وسائل وآليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب، وذلك في إطار احترام مقاييس السعر والكمية المحددة [1].

ويُعرّفها "**عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي**" على أنّها: "إرادة وتوجهات الفعل في ميدان السكن، عبر تشريعات وآليات متبنّاة من طرف الدولة التي تسخر الوسائل وآليات التدخل، كالمؤسسات والجمعيات التعاونية وغيرها بغية تحديد الأهداف الوطنية السياسية والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية المنشودة، وبغية التجاوب أيضا مع الطلب الاجتماعي بنوعية ووتيرة عرض السكن، دون أن تتعرض بقية القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى بفعل هذا الاهتمام للتجاهل أو الإهمال" [2].

---

[1] – أحمد خيرات، المرجع السابق، ص25.

[2] – عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي، **الإسكان في الكويت**، د ط ، منشورات شركة كاظمة، الكويت، 1978، ص 11.

وتعتبر السياسة السكنية سياسة تختص بها الدولة كونها جزء من سياستها العامة للتنمية الشاملة، تُعبّر عن رؤية تنبع من منطلقات إيديولوجية لها خصوصيتها في كيفية النهوض بالقطاع، إذ تكون في البداية مجرد توجُّه أو تصوُّر ومن ثم تُترجم إلى نصوص تشريعية، وبعدها تتكفّل مختلف المؤسسات التنفيذية المركزية وغير المركزية في عملية تجسيد هذا التوجّه، عن طريق برامج ومشاريع تعكس الأهداف النهائية المرجوة على جميع المستويات[1].

من خلال التعاريف السابقة يتبيّن لنا أنّ السياسة السكنية لأي دولة عمود من أعمدة السياسة العامة للتنمية الشاملة، تُعبّر عن التوجُّه السياسي المعتمد للقضاء على الأزمة ويتم ترجمة هذه السياسة عن طريق نصوص تشريعية قابلة للتنفيذ على أرض الواقع، ثم تتكفّل مختلف الهيئات التنفيذية المركزية وغير المركزية بتجسيد هذه الرؤية من خلال برامج سكنية تسعى لبلوغ الأهداف النهائية المرجوة على جميع الأصعدة.

ثانيا: خصائص السياسة السكنية الناجحة: حتى تكون السياسة العامة للسكن في البلد فعالة وناجحة، يجب أن تتسم ببعض الخصائص ومن أهمها: الوضوح، الواقعية، الشمولية بالإضافة للتأييد السياسي والتقييم الدوري:

1- وضوح السياسة العامة: يجب أن تُركز سياسة السكن على الموضوعات الأساسية والأفكار العامة؛ أي التركيز على الخطوط العريضة التي تتضمنها السياسة، وألاّ تخضع لتقلُبات الواقع والأحداث والمشاكل الجارية [2]، وأن تكون الخطوط العريضة لهذه السياسة تتسّم ببعض المُرونة التي تسمح بإجراء التعديلات الكفيلة بتطوير هذه السياسة وتكييفها

[1] – ياسر مبارك اليامي، **أزمة السكن في المملكة العربية السعودية "الواقع والآفاق والحلول"**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم التجارية وعلوم التسيير،جامعة الجزائر3 ،2010، ص39.

[2] - أحمد خالد غلام، محمد عباس الزعفراني، **مشكلة الإسكان في مصر**، د ط، دار النهضة المصرية، مصر، 2001، ص 22، 23.

مع الظروف الطارئة دون الإخلال بإطارها العام. كما يجب أن تكون الألفاظ الواردة بها مُحدّدة لا تحتمل التأويل أو التحريف والتشكيك في مقصودها[1].

2- واقعيــة السياسة العامة: يجب أن تكون سياسة السكن واقعية قابلة للتنفيذ، وأن تتعامل في الوجهتين: وجهة نظر الحكومة من ناحية مركز الدولة، ووجهة نظر أصحاب الدخول الضعيفة من ناحية قدرتهم على بناء مساكن صحية لهم [2].

والسياسة الواقعية يفترض أن تجيب على مثل هذه الأسئلة:[3]

(كيف تبنى المساكن ؟ أين تبنى ؟ بواسطة من ؟ ولمن توجّه ؟)

3- شموليــة السياسة العامة: نادراً ما تُغطي سياسة السكن الجارية في بعض الدول كل الأوجه المتصلة بالإسكان، ممّا يترتب عليه ظهور كثير المشاكل عند تنفيذ هذه السياسة، كما أنّه غالبا ما يترك خارج دائرة السياسة القومية للسكن قطاعات من شأنها أن تُساهم في عملية إنجاز السكنات نظراً للترابط بينها وبين قطاع السكن، ما ينعكس سلباً على مردود السياسة السكنية وشموليتها [4].

4- التأييــد السياسي: في بعض الأحيان تفشل سياسات السكن بسبب عدم اقتناع بعض رجال السياسة وكبار المسؤولين في الدولة بجدوى سياسة معينة، وهذا الأمر يتطلب إقناع هؤلاء بجدوى السياسة الجاري تنفيذها والعمل بجدية على تبنّيها؛ باعتبارها ضرورة وطنية، وبأهمية قطاع السكن وعلاقته بعملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد.

ومن الأمثلة عن التذبذب في تنفيذ سياسات الإسكان، كأن يُفضّل وزير معيّن الدعم المالي المباشر للفئات ذات الدخل المحدود، في حين يُفضّل وزير آخر اعتماد سياسة أخرى، وهذا الاختلاف في السياسات بسبب تغيّر الأشخاص يؤدي إلى فشلها[5].

---

[1] – ابتسام حاوشين، **السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3 ، 2012/2011، ص 58.

[2] – جمال جعيل، المرجع السابق، ص 53 .

[3] – أحمد خالد غلام، محمد عباس الزعفراني، المرجع السابق، ص 23.

[4] – ابتسام حاوشين، المرجع السابق، ص 58.

[5] – جمال جعيل، المرجع السابق، ص 54.

5- توزيــع الأدوار: توجد أدوار كثيـرة في عملية توفيـر السكنات، تبدأ هذه الأدوار من البحث والتخطيط إلى طلب الأرض والتحضير والإنشاء نفسه، وتُقسّم هذه الأدوار بين مختلف الهيئات المكلّفة بتوفير السكن:

أ-دور الحكومة: يجب أن تحدد السياسة الوطنية السكنية بصراحة وبطريقة مباشرة دور الحكومة في عملية توفير السكنات، فالحكومة بصفتها المُشرفة على الإنتاج يجب أن تُسيطر على كل الطرق الموردة للسكنات، ويمكن حصر أدوار الحكومة في مجال توفير السكنات في ثلاثة أدوار رئيسية وهي **البناء، التمويل والإشراف.**

ب-دور القطاع الخاص: له دور مهم في مجال توريد السكنات مع وجوب مراعاة [1]:

- نوعية وكيفية السكنات التي ستُنشأ بمعرفة القطاع الخاص، والتي تتطلب العلاقة المباشرة بقدرة شركات ومصانع القطاع الخاص على توفير هذه السكنات.
- حتى يدخل القطاع الخاص في ميدان الإسكان يجب أن تكون له مميزات أهمها الحصول على: سلفيات، الأرض، عائد مقبول من استثماراته في هذا المجال.

ج-دور المستفيدين: يجب تحديد قائمة الأسر المقترحة للاستفادة من السكنات التي ستُبنى باعتماد منهجية دقيقة أي المنتفعين الحقيقيين[2].

6- تقييــم السياســة السكنيــة: كمبدأ عام فإنَ أي خطة أو برنامج أو سياسة مهما كانت طبيعتها، يجب أن تخضع لعملية التقييم باعتبار ذلك عملية ضرورية للحكم على النجاح أو الفشل، وفي سياسة السكن يحتاج القائمون عليها إلى عمليات تقييم دورية، لتحديد صعوبات تنفيذ السياسة وسُبُل مُعالجتها للوصول إلى تحسينها في المستقبل [3].

---

[1] – ابتسام حاوشين، المرجع السابق ، ص 59.

[2] - تحدد كلمة المنتفعين في معظم الدول على أساس دخل وحجم الأسرة؛ حيث يسمح بوضع السكان على المنحنى البياني الذي يُوضّح العلاقة بين مستوى الدخل وعدد أفراد الأسرة وحجم المسكن ومستواه الاقتصادي، ومن هذا المنحنى يمكن تحديد الوحدات السكنية المختلفة بالنسبة لحجم الأسرة ودخلها وتحديد الأسر المطلوب مساعدتها **نقلا عن:** ابتسام حاوشين، المرجع نفسه، ص 60.

[3] - جمال جعيل، المرجع السابق، ص 55.

7- البحوث العلمية المتعلّقة بالسكن: بما أنَ السياسة السكنية تهدف إلى حل مشكلة السكن في البلد، فإنّ حل هذه المشكلة يتطلّب تشجيع البحوث العلمية المتعلّقة بالسكن، وخاصة التركيز على بعض المواضيع الهامة الجديرة بالدراسة والبحث كدراسة الأساليب التكنولوجية المستخدمة في الدول المتقدمة للاستفادة منها في حدود إمكانيات البلد[1].

ثالثا: مُعوقات السياسة السكنية: يمكن تصنيف هذه المعوقات إلى صنفين أساسيين هما معوقات مادية وأخرى تنظيمية:

1- المعوقات المادية: وتتمثل في :

أ - **مشكل الاحتياطات العقارية:** تُواجه مجمل المؤسسات المُشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية؛ حيث تجد نفسها أمام جملة من العوائق نذكر أهمها:

- عائق ندرة الأراضي في مختلف المناطق خاصة تلك المُهدّدة بالكوارث الطبيعية "الزلازل والفيضانات" التي عرفتها الجزائر، وكذا النمو الديمغرافي السريع الذي تزايد خلال فترة الستينات والسبعينات؛ فعدد السكان تضاعف 3 مرات تقريبا ما بين تعداد 1966 وتعداد 1998 حيث تزايد من 12 مليون نسمة إلى حوالي 30 مليون نسمة[2].
- المنافسة القائمة حول المحيط المُخصّص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.
- عائق تحديد "**قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة**" من حيث تعويض الملاك الخواص من جهة وإجراءات التحكيم من جهة أخرى، والملاحظ أنَ الأراضي المتحصل عليها يتم استغلالها لإنجاز السكنات وإعطاء الأولوية للبنايات الفردية المُجمّعة في شكل عمارات والبنايات العمومية المُوجّهة للبيع أو للكراء [3].

---

[1]- جمال جعيل، المرجع السابق، ص 56.

[2] - أحمد دردبش، **السياسة السكنية في الجزائر**، مجلة آفاق لعلم الاجتماع، المجلد الثالث، العدد 1 ، 2013، ص 22.

[3]- M.C.BENARBIA , M.ATMANI et les autres, **La question du logement à Alger**, OPU , Algérie, 1976 p p 69,70.

- مشكل النزوح الريفي وتزايد عدد السكان في المناطق الكبرى بسبب الأزمة الأمنية التي عاشتها الجزائر خلال التسعينات، والتي أدَت إلى فرار آلاف العائلات باتجاه المدن وإقامة بنايات فوضوية مما أدّى إلى انعكاسات سلبية في كيفية توسُّع مجالات المدن.

ب –ضعف التمويل السكني وارتفاع الفوائد البنكية على القروض السكنية: إنّ عملية تمويل السكن تخضع لمجموعة من المعايير نظراً لأهميته الكبيرة والدور الفعال الذي يلعبه في عملية الإنجاز، غير أنّ قلة مصادر التمويل السكني وارتفاع الفوائد البنكية على القُروض المُوجّهة للسكن يُعرقل المسار الصحيح للسياسة السكنية نحو تحقيق الغايات المرجُوّة منها [1].

ج– مشكل ندرة مواد البناء: من البديهي أنّ من بين القواعد الأساسية لإنجاز السكنات هي توفير مواد البناء؛ حيث تتكفّل الحكومة بتوفيرها [2] بالمقادير المطلوبة وبالأسعار المناسبة لتتمكّن من إنجاز السكنات بالقدر اللازم ولإرضاء طلبات الأفراد، غير أنّ مشكل نُدرة هذه المواد مقارنةً بتزايد الطلب عليها يبقى عائق في وجه ما تصبو إليه السياسة السكنية في مواجهة الأزمة [3].

د –عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء السكن: إنَ انخفاض دخل الفرد مقارنة مع التكاليف الباهضة للسكن في الجزائر، ينجم عنه عجز الفرد عن الادخار لشراء سكن أو حتى لبناء مسكن خاص به.

---

[1] – عيسى بوراوي، **دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH**، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013، ص 20.

[2] – بلغ الإنتاج الوطني للإسمنت سنة 2008 ما يقارب 17.10 مليون طن في السنة منها 11.5 من إنتاج المؤسسات العمومية و 5.6 مليون طن من إنتاج المؤسسات الخاصة؛ حيث أنّ 80 % من الإنتاج الوطني موجّه للاستهلاك الدّاخلي **نقلاً عن** محمد لمين هيشور، **قراءة سوسيوتاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة**، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 25، الصادرة في جويلية 2017، ص 224.

[3] – ابتسام حاوشين، المرجع السابق، ص 56.

2- المعوقات التنظيمية: وتتمثل في:

أ-**مشكل الإجراءات الإدارية:** للحد من مشكل السكن يجب تفادي العراقيل الإدارية وتسهيل الإجراءات اللازمة، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة للتعمير وتوفير الموارد المالية الضرورية وغيرها، بالإضافة إلى وجوب وضع رقابة صارمة على المقاولين لتفادي المضاربة؛ لأنَ عملية إنجاز السكنات عملية صعبة، الأمر الذي يفرض على الدولة سن قوانين لردع مثل هذه التجاوزات[1].

ب-مشكل الفساد الإداري: يُعاني قطاع السكن في الجزائر من مشكل التلاعب الإداري في تحديد قوائم المستفيدين خاصة بالنسبة للسكن الاجتماعي والتساهمي وحتى الريفي. كما أنّ سياسة توزيع السكن تأخذ بعداً سياسياً، فكثيراً ما يُصاحِب هذه العملية حملات انتخابية تمُس مبدأ الاستحقاق الشرعي؛ حيث يتخلُلها دعم جهوي لبعض الأفراد الغير مؤهلة، دون مراعاة ظروف المواطن ووضعيتِهِ وغيرها من الأسباب الأخرى[2].

ج -مشكل تنظيم المهن أو الوظائف: تتميّز السياسة السكنية بأهمية كبيرة تتجلّى في الإشراف على العديد من الوظائف والمهن المتدخّلة في إنجاز السكن، مثل المهندسين المعماريين، مكاتب الدراسات والمقاولين الخواص وغيرها، والتي قد تتضمّن تجاوزات تُعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة[3]. وعليه فإنّ إشراف الدولة ضروري للغاية، من خلال تقنين كيفية تدخل هذه المهن في إطار منظم ومتكامل وتفعيل الرقابة لضمان توفير سكن لائق، باعتبار أنّ قطاع السكن يخُص شريحة هامة في المجتمع. وبالرجوع لنتائج وآثار الزلازل والفيضانات التي تعرضت لها الجزائر، وبالنظر لحصيلة زلزال عين تموشنت، وزلزال بومرداس نُسجّل وجود عيوب خطيرة على مستوى بعض البناءات خاصة تلك التي بُنيت في إطار التعاونيات العقارية؛ حيث عرف معظمها

---

[1]– M.C.BENARBIA , M.ATMANI et les autres, Cit OP, p 70.

[2] – أحمد دردیش، المرجع السابق، ص 23.

[3] – عیسى بوراوي، المرجع السابق، ص 21.

انهيار، نتج عنه خسائر بشرية فادحة ، وهذا ما يؤكد غياب الرقابة الميدانية مما يجعل العديد من المشاريع السكنية تنطلق بدون أي رأي أو مصادقة للمصالح التقنية [1].

الفرع الثاني

أسس سياسة السكن في الجزائر

لا شك في أنَ التحولات السياسية والاقتصادية للبلد تؤثر على الأسس التي تقوم عليها السياسة السكنية؛ حيث تستجيب هذه الأخيرة بالضرورة للأهداف التنموية المعلن عنها في بيانات ثورة التحرير ومواثيقها[2] ودساتيرها، لذا نجد أسس السياسة السكنية في ظل النظام الاشتراكي تختلف عن مثيلاتها بعد التحول الاقتصادي سنوات التسعينات، أين تقدمت الوزارة الوصية إلى مجلس الوزراء سنة 1995 بمشروع إستراتيجية تضمنّت أسس تستجيب لمقتضيات نظام اقتصاد السوق، وهذا ما سنحاول توضيحه فيما يلي:

أولا: أسس سياسة السكن بمذكرة التقديم المتعلقة بالسكن[3]: تنفرد مذكرة التقديم المتعلقة بالسكن لسنة 1977 بتقديم الأسس التي بُنيت عليها سياسة الجزائر بشكل تفصيلي دقيق؛ حيث استهلت بالاعتراف بمكانة السكن في إطار التنمية لأنَ أولوية وأهمية الاحتياجات التي يجب أن تتوفّر لكل مواطن والوضع الذي يشغلُهُ في حياتِهِ ليقوم بالدّور الأساسي المُكلّف به في تطور البلاد ورقيه، تجعل السكن في المكانة البارزة من القطاعات الرئيسية لثورتنا الاشتراكية. فالدولة الجزائرية بعد أن وضعت الهياكل القاعدية قد أرست مبادئ

---

[1] – المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مشروع التقرير حول الظرف الاقتصادي والاجتماعي للسداسي الثاني من سنة 2008، ص 40.

[2] – ورد بالميثاق الوطني 1976 ، السالف الذكر " **إنَ ظاهرة السكن الحقير التي برزت في شكل أكواخ وأحياء قصديرية، مثل ظواهر الجوع والمرض والجهل تعتبر صورة ممثلة للبؤس. ومن هنا فإنَ زوال الأكواخ والأحياء القصديرية سيكون من بين العلامات التي تدل على انتصار الثورة ضد البؤس؛ ذلك هو التناول الذي تتحدَد به سياسة البلاد فيما يتعلَق بالسكن**" ص 175.

[3] – مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، ج ر عدد 12 المؤرخة في 09 فيفري 1977.

ثورتها الزراعية وثورتها الصناعية وثورتها الثقافية، أصبح الوقت مناسباً لتحديد السياسة الوطنية للسكن.

وبناءً على ذلك يقتضي لاستيعاب سياسة السكن وتطبيقها:

- المحافظة الدائمة على الوحدة الحقيقة للمشاكل الجوهرية الخاصة بالسكن في مجموعه،
- ربط دراسة هذه المشاكل دوماً مع مشاكل الهندسة المعمارية،
- الأخذ بعين الاعتبار السكن الوطني في مجموعه سواء كان سكن ريفي أو عمراني،
- ضرورة المحافظة على الروابط التي تُوحّد السكن مع الهندسة العمرانية [1].

وبناءً على دور السكن الكامن في خدمة الاقتصاد الوطني اعتبرته المذكرة عامل حيوي [2]، يفرض دمج سياسة السكن في المخطط الوطني للتنمية من كل جوانبه، ممّا يستوجب تناسُق نشاطات السكن مع المقتضيات الرئيسية للثورة الزراعية والثورة الصناعية التي تُحدّد الجزء الأكبر المُتعلّق بالمواضيع والأولويات[3]. وترمي سياسة هذه المذكرة ضمن مبدأ عدم تجاوز الوسائل الضرورية واعتبار السكن الجديد المرآة الصادقة لبلد يسير نحو الاشتراكية.

ومن هذا المنطلق تقوم سياسة السكن بمذكرة التقديم المتعلقة بالسكن على **الأسس التالية:**

❖ **سياسة السكن في خدمة الثورة الزراعية:** بما أنَ السكن في خدمة التنمية الوطنية فمن الطبيعي أن يكون في خدمة الثورة الزراعية التي تهُم مباشرةً أغلبية العمال، وأنّ الأعمال المُسطّرة الخاصة بالسكن في المناطق الريفية تنصرف إلى التأمين الأولي لحماية الأراضي المعدّة للزراعة لمُواجهة التعمير والتصنيع [4].

---

[1] – مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، السالفة الذكر، ص 206.

[2] – نصّت: "**وما دام السكن هو جزء متمم لجميع النشاطات الهامة والمتعلقة بالتنمية الوطنية، فهو إذن العامل المشترك وحلقة الاتصال بالنسبة لهذه النشاطات**".

[3] – مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، السالفة الذكر، ص 207.

[4] – مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، السالفة الذكر، ص 208.

وأشارت المذكرة أنّ المقتضى الحتمي يقودنا لأن نضع في خدمة كل ساكن بأريافنا شروط معيشية لائقة لأجل التغلّب على الهجرة الريفية، عن طريق التثبيت الجغرافي للسكان ، ومن البديهي أنّ دور السكن في هذه المهمة هو دور حاسم [1].

ومن أجل محاربة ظاهرة النزوح الريفي يتعيّن إمكانية حُصول الفلاحين في أماكن عملهم على سكن لائق وعلى الفوائد والخدمات المرتبطة بالسكن المتكامل. كما تم تبنّي سياسة القرى الاشتراكية [2] التي تحتوي على شروط الحياة، وهذا بإدخال ديناميكية جديدة وتطور شامل لكي تصبح جسراً بين المدن الكبرى والأرياف.

- **السكن في خدمة التصنيع:** نظراً لاتساع الحاجات الواجب تلبيتها يجب علينا أن نعرض بشكل صائب برامج الانجازات الضرورية في مجالات السكن؛ حيث تُحدد النشاطات الصناعية الكبرى المنصوص عليها في المخطط الوطني للتنمية أولويات السكن في خدمة توسيع المراكز الضرورية لاستغلال التجهيزات الإنتاجية، ومنه نستنتج ضرورة تنظيم قطاع السكن بشكل يُخوّله تحقيق المردود الأعلى من جهة التنمية الوطنية ومردود التجهيز الصناعي من جهة أخرى [3].
- **السكن في خدمة التوازن الجهوي:** إنّ الاختيار الاشتراكي للأمّة يتطلّب سياسة تنمية متوازنة، تفرض البحث المتواصل عن الشروط المادية والتقنية والتنظيمية بقصد إزالة الفوارق الجهوية وضمان نفس الحق بالرفاهية للمواطنين. وبما أنَ السكن يحتل في هذه البرامج المكان الممتاز، نجد الاهتمام الدائم للسلطة المركزية منصرفاً نحو إعادة التوازن بقدر الإمكان للهياكل في كافة أنحاء التراب الوطني وتوسيع المدن الحضرية [4].

---

[1] – مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، السالفة الذكر، ص 208.

[2] – المادة 20 من دستور الجزائر لسنة 1976 في الفقرة (د) والتي تنص على : "**محو الفوارق بين المدن والأرياف وخاصة ببناء القرى الاشتراكية**"

[3] – مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، السالفة الذكر، ص 209.

[4] – ورد بالمذكرة أنَ: "سياسة التنمية المتوازنة هي المحور المركزي لعمل السلطة الثورية، وأنَ التخفيف التدرجي لعدم المساواة الواقع في تنمية مختلف النواحي هو أمر حتمي ومطلق بالنسبة للجزائر"مذكرة تقديم متعلقة بالسكن"، السالفة الذكر ، ص 209.

وقد تضمنَت الوثيقة أعمالاً تتمثّل في:

– البرامج الخاصة التي حدّدتها الدولة، ويحتل السكن فيها مكانة هامة.

– المراقبة الوثيقة لتنمية المدن الكبرى، بقصد التحديد المعقول للتزايد وتدارك الأخطار الجسيمة المتأتَية من النمو الحضري المُفرط وأدوات ذلك تتمثَل في: التخطيط الحضري ومخطط العصرنة الحضرية [1].

❖ **السكن في خدمة الحاضرة (العمران حاليا):** إنّ اندراج السكن في كل مركز للنشاط الواجب إحداثه في الناحية المُعدة لتوسيع المنطقة الحضرية هو من المبادئ الموجهة لنشاطاتنا، وعلى هذا الأساس لا بد من التنمية السياسية في فائدة البيئة السكنية إذا أردنا التوصل إلى تعمير بشري تُشارك في إعداده وتطبيقه الجماعات المحلية المعنية [2].

ويجب ألاّ تقتصر أعمال السكن فقط على إحداث المراكز وتوسيع المناطق الحضرية، بل ينبغي أن تسري عند الاقتضاء على السكن القديم أو غير الصحي وكذلك على العقارات التي تحتاج للصيانة والتحسين وبالتالي على الأحياء التي تحتاج للترميم [3].

ثانيا: أسس سياسة السكن وفق الإستراتيجية الوطنية الحديثة:

لقد حدّدت الإستراتيجية الوطنية للسكن الممتدّة من**(1996-2000)**، والتي صادق عليها مجلس الوزراء في أواخر سنة 1995 مرتكزات وأسس سياسة السكن، وتمكّن بذلك قطاع السكن من استرجاع دوره الاقتصادي إلى جانب دوره الاجتماعي.

1- **أسس الإستراتيجية الوطنية للسكن:** تقوم على اعتبار كل من المسكن، الأرض، الإيجار كمنتجات أو خدمات تجارية، يخضع عرضها إلى قواعد المتاجرة في سوق مفتوحة لكل المبادرات وذلك بتسييرهم وفق مبدأ الانتفاع الأمثل من خلال تثمينهم على أساس سعر السوق بطريقة مناسبة، لذا يجب مكافحة الممارسات المُشوشة والاحتكار الفعلي على السوق بهدف إرساء قواعد منافسة عادلة [4].

---

[1] – من تصريحات الرئيس الراحل هواري بومدين، مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، السالفة الذكر ، ص 209.

[2] – مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، السالفة الذكر، ص 210.

[3] – مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، السالفة الذكر، ص 211.

[4] – المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، الإستراتيجية الوطنية للسكن 1996-2000 الجزائر، 1995، الديباجة.

- يجب أن تكون لهذه المنتجات أسعار محدّدة وبعيدة عن كل غموض أو فوضى، كما يجب أن يتم الإعلان عنها أيضا.
- التوجُّه من الدّولة المالكة للعقار، المُنجزة للبناء، المؤجرة والمسيّرة إلى الدولة المنظمة والمساهمة والمراقبة لحركية وانتظامية السوق العقارية الجديدة، من خلال تفعيل دور الدولة في تدعيم ظهور سوق عقارية للبنايات، ثم تنظيمها بأدوات لتتدخل في اللعبة التنافسية الحرة.
- الأرض، المسكن والإيجار تعدّ أولاً خدمة؛ ذلك أنّه من يتحصّل على الأموال لاستثمارها في هذا المجال، عليه أن يقدّم خدماته حسب المواصفات المتفق عليها لينتظر عائداً حقيقياً، وعلى طالب السكن أن يبذُل ما عليه لتلبية هذه الحاجة مع ما يتلاءم مع دخله وحسب قدرته الادخارية، وكذا النوعية وتكلُفة المُنتج العقاري أو حسب قدرته على الخدمة التي يطلبها [1].

ولكن إن كانت هذه الإستراتيجية تستجيب بانسجام مع آليات اقتصاد السوق، فإنّه من جانب آخر هو فرض أمر واقع على المواطنين ذوي الدخل الضعيف؛ لأنّ ارتفاع أسعار المساكن أصبح مصدراً لتوسيع دائرة الإقصاء لعائلات عديدة من شراء سكناهم بعد أن كانت من المرشحة لذلك في ظل الأوضاع الاقتصادية السابقة [2].

2- **إستراتيجية التغيير**: تستند الإستراتيجية على عناصر التغيير في محيط الاقتصاد الكلّي، عن طريق وضع الإصلاحات التي شرعت فيها الدولة منذ سنة 1990 في البلاد موضع التنفيذ في ظرف جديد يصبح الوضع التدرجي لأسواق العقار، السكن، الإيجار وضعاً طبيعياً يحلُّ محل السياسة المركزية؛ لأنّ القفز من نظام لآخر لا يمكن تصوُره مع الاحتفاظ بالأحكام والإجراءات القديمة والمتعلّقة بالمنطق القديم لبلوغ التحوُلات اللازمة بل من الواجب التنسيق مع العديد من القطاعات الخاصة بالسكن[3]، فالأزمة السكنية حسب

[1] – المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، الإستراتيجية الوطنية للسكن 1996-2000 الجزائر، 1995، ص 4.

[2] – محمد عمران، **سياسة السكن وإستراتيجية تفعيلها في الجزائر**، المجلة الجزائرية للسياسات العامة، العدد 4، جوان 2014، ص 24.

[3] – المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، الإستراتيجية الوطنية للسكن 1996-2000 الجزائر، 1995، ص 11.

منظور الإستراتيجية ما هي إلاّ بلورة للعديد من الصعوبات التي كثيراً ما تجد ميلادها في القطاعات الأخرى، وباعتبار المسكن محل تداخل كل هذه الصعوبات، يُعدُّ السكن المؤشر للحالة الاقتصادية الوطنية وشلله الوظيفي، وتتمثّل أهم جوانب التغيير في ضرورة بعث سياسة وطنية للتوازن الجهوي ويمكن إيجازها في النقاط التالية:

- ❖ توزيع السُكان يكون على عاتق القطاعات المعنية (وزارة الصحة والسكان – وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية – وزارة الفلاحة) وتساهم كل هذه القطاعات في إعداد السياسة الملائمة لتطوير الاقتصاد الريفي وتثبيت السكان عبر كامل الإقليم.
- ❖ ضرورة إعادة تنظيم مجموع المراكز العمرانية عن طريق تطوير المراكز الصغيرة والمتوسطة منها، لتشكيل أولوية في عملية تهيئة الإقليم مع إعادة تنظيم المساحات، كحالة المدن الجديدة والمدن التابعة للمراكز الكبيرة.
- ❖ استفادة المُرقي العقاري من إجراءات تفضيلية حقيقية للحصول على القروض وعلى العقار وكذلك بالنسبة للجباية المفروضة عليه.
- ❖ التوفيق بين إنتاج المساكن الذي يستجيب لقواعد السوق، والبُعد الاجتماعي الذي يستند على نظام التضامن الوطني عن طريق الدعم للحصول على الملكية أو على الإيجار.
- ❖ تشكيل المساعدات المالية من طرف الدولة بما يتلاءم مع المداخيل والادخار.
- ❖ توفير الإطار الملائم من أجل ترقية عقارية تتدرج في منظور التهيئة الدائمة من خلال مكافحة التصرفات الارتجالية والمضاربة العقارية في السوق العقارية [1].
- ❖ تنويع العرض من خلال إنتاج المساكن الاقتصادية المُوجّهة للإيجار والحصول على الملكية عن طريق تشكيل مساعدات كالمساعدات المباشرة للبناء.

[1] – تضيف الوثيقة ضرورة تطهير الملكية العقارية حيث تنص على: " **يجب إتمام انتقال الملكية فعلياً عن طريق عقود رسمية معدّة في آجال معقولة؛ مما يتطلّب تنشيط مصالح مسح الأراضي حتى تتمكّن من متابعة وتيرة استهلاك أراضي البناء التي ستتزايد بتزايد عرض المساكن في نهاية إنجازها.**" المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي ، الإستراتيجية الوطنية للسكن 1996–2000، السالفة الذكر ، ص 18.

وتجدر الإشارة أنّ مختلف الدراسات التي تناولت أزمة السكن في الجزائر تُجمع على الطابع المعقّد الذي تعرفه وضعية القطاع، وقد استطاعت الإستراتيجية المُقدّمة من طرف وزارة السكن تشخيص الوضع، لكن الوصفة التي قدّمتها من خلال هذه الوثيقة تبقى عاجزة عن إيجاد الحلول الكفيلة بوضع حد دائم لأزمة القطاع [1]. إلاّ أنّ هذا لا يمنع من تسجيل عدّة نتائج إيجابية بقطاع السكن منذ تبنّي الإستراتيجية للفترة (1996-2000) أبرزها تعدّد مصادر التمويل العقاري، اقتحام الخواص مجال الترقية العقارية، تحسين آجال إنجاز البرامج السكنية و تنويع الصيغ السكنية لإرضاء كافة شرائح المجتمع .

المطلب الثاني

تطور السياسة السكنية في الجزائر

اختلفت إستراتيجية السكن حسب النظام الاقتصادي المعتمد، ففي ظل النظام الاشتراكي كان تمويل عملية إنجاز السكنات يقع على عاتق الخزينة العامة مُنفردةً من خلال مخططات إنمائية، أين اعتمدت الدولة على التخطيط الذي يتماشى مع الوضعية التي خلّفها المستعمر ويسمح بحماية مصالح المجتمع الاقتصادية من استغلال رأس المال الأجنبي، وفي ظل غياب مساهمة القطاع الخاص في عملية التمويل عجزت الدولة عن تلبية الطلب المتزايد على امتلاك السكن، الأمر الذي اقتضى تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لهذا الغرض وأصبح السكن من أولويات المخططات التنموية، وبعد فتح السوق الحرة وتحرير القطاع الخاص تخلّت الدولة عن فكرة تمويل السكنات وعدلّت المخططات التنموية والسياسة السكنية وفقاً لذلك[2]، وبناءً عليه سيتم عرض المخططات التنموية قبل الإصلاحات (الفرع الأول) ثم بعدها (الفرع الثاني) وهذا نظراً لأهميتها في هذا المجال.

---

[1] – محمد عمران، **سياسة السكن وإستراتيجية تفعيلها في الجزائر**، المرجع السابق، ص 26.

[2] – سهام مسكر، **تطور سياسة السكن في الجزائر**، مجلة القانون العقاري –مخبر القانون والعقار–، جامعة البليدة (2)، الجزائر، 2017 ، ص 92.

الفرع الأول

المخططات التنموية قبل الإصلاحات

بعد الاستقلال لم يكن السكن الشغل الشاغل للسلطات المختصة على اعتبار أنّ السكنات الشاغرة التي تركها المعمرون الفرنسيون تُغطي احتياجات المواطنين الجزائريين، غير أنَ الواقع كان خلاف ذلك حيث وجب انجاز أكثر من 75.000 سكن في المدن و35.000 سكن في الأرياف [1]، وحسب التقرير العام الذي خلُصت إليه وزارة السكن بعد دراسة مرحلة الستينات شملت قطاع السكن العام، تبيَن أنَ مجموع ما سُلّم من وحدات سكنية منذ سنة 1962 إلى غاية سنة 1966 قد بلغ 54320 وحدة سكنية فقط، منها 37450 سكن حضري و16870 سكن ريفي [2] وبعد ذلك تم اعتماد المخططات التنموية محددة المدة.

أولا: مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969: منح هذا المخطط انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، وذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشُط في مجالات متعدّدة، غير أنّه أُعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيث خُصّص ما يُقارب 45 % من الاستثمارات للنشاط الصناعي [3]، أما الاعتماد المالي المُخصّص لقطاع السكن لم يتجاوز 3.7 % من الميزانية العامة على اعتبار أنّه ليس قطاع مُنتج [4]. وبالرغم من ذلك أعطى له المخطط الثلاثي أهمية كبيرة من خلال التكفل بإتمام المشاريع السكنية التي تركها المستعمر الفرنسي قيد الإنجاز ولعل أهم هذه المشاريع:

- **مشاريع سكنات من نوع هياكل (Les carcasses)**
- **مشاريع سكنات " خاص بالمجاهدين وذوي الحقوق"**

---

[1] - Rachid HAMIDOU, **Le logement un défi**, OPU , Alger, 1988, p 30.

[2] – وزارة السكن والعمران، التقييم العام لتسليمات السكن 1962-1966، الجزائر.

[3] – Laboussine QASMI , **Crise de l'habitat et perspective de co-dévelopement avec les pays de Maghreb,** édition Punblised, Paris, France, 1987, p 40.

[4] – جيلالي بن عمران، **أزمة السكن وآفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر**، ترجمة عبد الغني بن منصور، د ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، د ت ن، ص 248.

- **مشاريع سكنات " ذات الإيجار المتوسط"** (**habitat à loyer modéré HLM**)
- **مشاريع سكنات " نظام الرهن العقاري"** (**Le fond de de l'habitat FDH**): [1].
- **برنامج السكن الحضري** : لقد شمل المُخطط انطلاقة برنامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قُدّر بـ 160 مليون دج، وهذا من أجل إنجاز 20.000 سكن طيلة سنوات المخطط وتتمثل السكنات المنجزة إلى نهاية سنة 1969 في 9548 سكن ، أما في طور الإنجاز قدرت بـ 10608 و13943 سكن لم ينطلق بعد في إنجازه وهذا ما يعكس عجز السلطات الجزائرية الإنجاز الكامل لما سُطّر من خلال المخطط الثلاثي[2].
- **برنامج السكن الريفي:** على الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لهذا السكن، إلاّ أنّ النتائج المُحققة بقيت غير كافية مقارنةً بعدد الطلبات المُقدّمة لاقتناء هذا النوع من السكنات؛ حيث حقّقت بعض البرامج 16877 سكن فقط ما بين فترة 1963 و1966. وقد تسبّب عدم تطابق السكن الريفي المُنجز للمواصفات الضرورية في شغور العديد منها، الأمر الذي استوجب تسطير المخطط الثلاثي أهداف أخرى، حيث أنه من بين 12112 سكن جاهز، 9739 سكن انطلق في إنجازه قبل 1967 [3].

ثانيا: مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973: ويُمثّل هذا المخطط الخطوة الأولى والفعلية للتنمية في الجزائر؛ حيث شهدت هذه الفترة ديناميكية وتحرك فعّال للدولة في مجال الاستثمارات الضخمة في القطاع الصناعي من خلال إنشاء أقطاب صناعية في المدن الكبرى وضواحيها؛ لأنَ أي محاولة للتخلص من وضعية التخلف والاستعمار لا بد أن تعتمد إستراتيجية اقتصادية واجتماعية شاملة [4]. وحضي قطاع السكن بهذا المخطط بنسبة 5.5 % من إجمالي الاستثمارات وشمل برنامج متوازي حضري وريفي:

1- برنامج السكن الحضري: تسطير برنامج لإنجاز **45.000** سكن حضري بغلاف مالي قدره 1200 مليون دج، خاصة وأنَ أغلب المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي

[1] – وزارة السكن والعمران، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988، 2000، ص2.

[2] – وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، ملخص الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية 1967-1978، الجزائر، 1980.

[3] – وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، نفس الملخص، 1980.

[4] – عنصر العياشي، **نحو علم اجتماع نقدي**، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 106.

ممّا جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها وبالتالي خلقت ظاهرة الهجرة الريفية. إلا أنَ هذا البرنامج لم يُحقّق كل الأهداف المُسطرة حيث لم يتم إنجاز سوى 18.000 سكن بغلاف مالي قدر بحوالي 1500 مليون دج [1].

2- برنامج السكن الريفي: تسطير برنامج لإنجاز 40.000 سكن ريفي بغلاف مالي قدره 305 مليون دج، وفي حقيقة الأمر تم إنجاز 24.000 سكن بغلاف مالي قدره 994 مليون دج، ويهدف هذا البرنامج إلى التخفيف من حدّة النزوح الريفي نحو المدن من جهة، وتلبية حاجيات القطاع الزراعي من جهة أخرى؛ حيث يخضع إنجاز هذا النوع من السكن لمساهمة العائلات المستفيدة في شكل البناء الذاتي فتُقدم الدولة مساعدات للعائلات القاطنة في الريف بمواد البناء في حدود مبلغ مالي معيّن بينما تتحمّل تكاليف اليد العاملة [2].

❖ **جانب تمويل السكن:** انطلاقاً من نتائج هذا المخطط لم تستطع السلطات العمومية تحمُّل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، فقد اتخذت عدة إجراءات نذكر من أهمها[3]:

- تحويل ادخار العائلات المستفيدة للتمويل وفق نمط جديد يسمى "ادخار- سكنات".
- أصبح نظام تمويل السكن يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط [4] على النحو التالي:(**تساهم الخزينة العمومية بنسبة 50 % على مدة 30 سنة وبمعدل فائدة 1 %، ويساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة 50 % لمدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4.75 %**).

ثالثا: مرحلة المخطط الرباعي الثاني 1974-1977: تميزت هذه المرحلة بإعطاء الدولة اهتماماً كبيراً لقطاع السكن وذلك نتيجة النمو الديمغرافي السريع الذي بلغ 3.5 % سنوياً من جهة، والنزوح الريفي الذي ضاعف من انتشار البنايات القصديرية قرب المدن

---

[1] - وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، تقرير حول المخطط الرباعي الأول (1970-1973)، الجزائر، ص 71.

[2] - وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، نفس التقرير، ص 71.

[3] - وزارة السكن والعمران، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962-1998.

[4] - القانون رقم 64-227 المؤرخ في 1964/08/10، المتعلّق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر العدد 26 الصادرة في 14 أوت 1964.

الكبرى من جهة أخرى. ونتج عن ذلك زيادة في الطلب على السكن، وهذا ما أدّى بالسلطات إلى رفع حجم الاستثمار في هذا المجال والذي بلغ 7.5% بعدما كان 5.5 % في المخطط الرباعي الأول [1]. ومن أهم البرامج السكنية المُسطّرة في هذه المرحلة :

1-برنامج السكن الاجتماعي (الحضري): حدّدت السلطات العمومية مع بداية الثمانينات برنامج للسكن العمومي من خلال الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ، وتوزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات.

2- **برنامج السكن الريفي:** عرف الريف من خلال هذا المُخطط تطوراً من خلال:

- القدرة على إتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة.
- الانطلاق في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية مثّلت ثُلث الأهداف المُسطرة، والتي ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع المجالات الاقتصادية والاجتماعية.
- برمجة إنجاز 20.000 سكن ريفي في إطار تحديث وتوسيع القرى المتواجدة.
- إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن[2].

وتجدر الإشارة أنّه تم إنجاز أكثر من 75.000 سكن ريفي وهو ما يُمثّل 75 % من الإنجازات خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقارب 45.000 سكن اجتماعي أي بنسبة 45 %، ومن خلال هذه النسب يتضح جلياً الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة للريف، وهذا كسياسة مُمنهجة للحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن وبالتالي خلق جو من التوازن الجهوي [3].

❖ **جانب تمويل السكن:** لقد عرفت بداية 1974 تغيير في نمط تمويل السكنات حيث أصبح تمويل السكنات على النحو التالي[4]: **(تساهم الخزينة العمومية بنسبة 75 % لمدة 40 سنة وبمعدل فائدة 1 %، ويساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط**

---

[1] - Rachid HAMIDOU, op. cit , p p, 40, 41.

[2] – جيلالي بن عمران، المرجع السابق، ص 292.

[3] – أحمد درديش، المرجع السابق، ص 16.

[4] – وزارة السكن والعمران، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962-1998.

بنسبة 25 % لمدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4.75 %). والملاحظ أنّ نسبة تمويل الخزينة العمومية خلال هذه المرحلة ارتفعت بنسبة 25 % مُقارنة بالمرحلة السابقة، أما تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فقد انخفض بنسبة 50 %.

رابعا: مرحلة المخطط الخماسي الأول 1980-1984: تميّزت هذه المرحلة باعتبار قطاع السكن قطاع أولي، وتمحورت تصورات هذا المخطط لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية وهي:

- برمجة تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.
- تطوير الريف وتحديث المراكز الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات.
- إنشاء مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء[1] .

وقد تضمّن المخطط تخصيص ما يقارب 60 مليار دج لقطاع السكن، أي ما يعادل نسبة 15 % من إجمالي الاستثمارات المتوقع إنجازها مقارنة بنسبة 7.5 % في المخطط الرباعي الثاني [2]، حيث بذلت الدولة جهوداً معتبرة لتحقيق الأهداف المسطرة، كبناء وتسليم 450.000 سكن لمدة خمس سنوات. إلاّ أنّها واجهت عدّة عراقيل وصعوبات اقتصادية واجتماعية وسياسية حالت دون تحقيق ذلك، حيث تميّز الإنتاج في هذه الفترة بوتيرة ضعيفة، ويرجع ذلك إلى عدم التحكّم في بعض تكنولوجيات البناء، التمويل غير المُنظّم لمواد البناء والتحكّم غير الكافي في تسيير وحدات البناء[3].

❖ **جانب تمويل السكن:** عرف نمط تمويل السكنات الاجتماعية في هذه الفترة تغييراً، فبعد ما كان عبء التمويل يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، **(أوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي للخزينة العمومية بمفردها، وذلك بمعدل 1 % مدة 40 سنة. ويرجع السبب في ذلك للتمهيد إلى تبنّي**

---

[1] – محمد بلقاسم حسن بهلوم، **سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزئر**، الجزء 2 ، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 60.

[2]- وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، تقرير حول المخطط الخماسي الأول (1980-1984)، 1980، ص 147.

[3] – أحمد دردیش، المرجع السابق، ص 17.

سياسة جديدة وذلك عن طريق ظهور نمط سكني جديد وهو "السكن الترقوي" الذي يقع عبء تمويله على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط)[1].

خامسا: مرحلة المخطط الخماسي الثاني 1985-1989: اقترح المخطط الخماسي الثاني مجموعة من التوصيات، التي تهدف إلى التركيز على مواصلة الأعمال التي تم الشروع فيها وتطويرها قصد التخفيف من حدة التوتر الذي يعرفه قطاع السكن، ومن الأهداف المسطرة في هذا المخطط نجد:

- إنهاء البرامج التي هي في طور الإنجاز المقدرة بحوالي 356.000 مسكن.
- وضع برنامج جديد لإنجاز 318.000 مسكن، وبالتالي بلغ البرنامج الإجمالي للبناء 674.000 مسكن [2].

ورغم كل الجهود المبذولة في قطاع السكن فإنَ نسبة الإنجاز لم تتجاوز 68 %، ويرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفتها الجزائر سنة 1986 نتيجة انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي في جميع القطاعات، بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة.

وما يمكن ملاحظته في هذه المرحلة، أنّ الدولة أعطت دفعاً قوياً لسياستها السكنية، من خلال تحرير مبدأ المبادرة الفردية في الثمانينات على إثر صدور قانون 86-07 [3] سنة 1986؛ الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن، وظهور نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي. ويتم تمويل هذا النوع من السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عن طريق موارده؛ حيث كان يغطي 5 % فقط من مجموع الطلب على السكن من طرف المواطنين، لاسيما مع ارتفاع نسبة الفوائد على القروض وزيادة تكلُفة السكن وعجز ذوي الدخل المحدود عن اقتناءها وجمود الموارد المالية نتيجة إهمال مساهمة القطاع الخاص بموارده الخاصة [4].

---

[1] – وزارة السكن والعمران، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962-1998.

[2] – وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، تقرير حول المخطط الخماسي الثاني (1985-1989)، 1989، ص 37.

[3] – القانون رقم 86-07 المتعلَق بالترقية العقارية، السالف الذكر.

[4] – سهام مسكر، المرجع السابق ، ص 94.

سادسا: تقييم السياسة السكنية قبل الإصلاحات: بعد تحليل مضامين مختلف المخططات التنموية قبل الإصلاحات، نستنتج تمّيز هذه الفترة بسيطرة الدولة على السوق السكنية باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال؛ حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد من الناحية العملية في بناء المساكن، وقد خصّصت 10 ملايير دج لقطاع السكن فيما بين 1962-1979 وأكثر من 71 مليار دج ما بين 1980- 1989 [1]. ورغم ما قدّمته الدولة من حلول في فترة المخططات ما بين 1973 و 1986، إلاَ أنَها لم تُسفر عن النتائج المرجوة بل على العكس من ذلك أصبح العجز في مجال السكن مع تراجع النمو الاقتصادي سنة 1986[2]. الأمر الذي يعكس غياب إستراتيجية على المدى المتوسط أو الطويل بالنسبة لحل مشكلة السكن في الجزائر.

أسباب إخفاق المخططات في حل أزمة السكن: رغم محاولة كل مخطط إعطاء قطاع السكن روحاً جديدةً إلاَ أنَ ما يحُد من فعاليته أنَ كل ما خُطّط له لم يُنجز بصفة كلَية، ولعل أبرز أسباب الإخفاق تتمثل في:

- عدم استقرار نمط تمويل السكنات.
- صعوبة تحصيل مواد البناء.
- عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية.
- ضعف السوق العقارية الإيجارية في بلادنا مقارنة بمعظم البلدان الأخرى .
- ارتفاع نسبة التمدن حيث عرفت الجزائر اختلال في توزيع السكان بين المدن والأرياف، وذلك بسبب تحسن ظروف العيش في المدينة مقارنةً بالريف، خاصة مع توفر فرص العمل باعتبار أنَ جل المصانع الكبرى تمركزت في المدن آنذاك[3].

---

[1]– المجلس الاقتصادي والاجتماعي "**لجنة السكان والحاجات الاجتماعية**" ، تقرير حول السكن الاجتماعي، دورة أكتوبر 1995، ص 4.

[2] – أحمد دردیش، المرجع السابق، ص 17.

[3] – صلاح الدين عمراوي، **السياسة السكنية في الجزائر**، مذكرة متممة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008، ص 50.

- النمو الديمغرافي بعد الاستقلال، عرفت الجزائر ارتفاع في عدد السكان خاصة في نهاية السبعينات ، مما جعل الطلب على السكنات يرتفع كذلك، الأمر الذي خلق أزمة سكن شيئاً فشيئاً إلى أن أصبحت خانقة نهاية الثمانينات[1].

الفرع الثاني

المخططات التنموية بعد الإصلاحات

لقد اعتمدت السياسة السكنية توجهاً يختلف على التوجه المنتهج إبّان حقبة النظام الاشتراكي؛ حيث قامت الدولة عدة إصلاحات مسّت معظم القطاعات، وبالأخص قطاع السكن الذي ظهرت فيه أنماط سكنية بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط ألا وهما السكن الحضري والسكن الريفي، وتعدّد الأنماط السكنية ارتبط أساساً بمستوى دخل المواطن الجزائري لتتناسب مع قدرته الشرائية. والجدير بالذكر أنّ الانطلاقة الفعلية للإصلاحات مع بداية التسعينات التي عرفت ظهور ترسانة من التشريعات تمُس بشكل مباشر أو غير مباشر تسيير وتنظيم العقار لاسيما العقار السكني[2]. ويجب الإشارة أنّ قانون التوجيه العقاري قد ألغى قانون الثورة الزراعية في مجال العقار الفلاحي[3].

أولا: مرحلـة (1990-1994): قامت الدولة في بداية التسعينات بتبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات قائمة على الأسس التالية [4]:

- إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز.

---

[1] – محمد عمران، **سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن** ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم السياسية، تخصص التنظيم السياسي والإداري، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر، 2011/2010، ص 157.

[2] – صدور القانون 90-25 المؤرخ في 14 أفريل 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990. وتلاه القانون رقم 90-29 المتعلّق بالتهيئة والتعمير، والقانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، المؤرخان في 01 ديسمبر 1990، ج ر عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

[3] – المادة 75 من القانون 90-25 السالف الذكر.

[4] – صلاح الدين عمراوي، المرجع السابق، ص 54.

- إعادة الاعتبار أو خلق "سوق رهن" تنموي للسكنات (أي عن طريق القروض العقارية)، وذلك من أجل تطوير ميكانيزمات وأدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مداخيل وحاجيات العائلات.
- تعزيز دور البلديات وإدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها أقرب هيئة للمواطن وعلى دراية بحالته.
- العمل على خلق وتطوير دعم تقني لقطاع السكن، وذلك من أجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية إنجاز السكنات وحجم الطلب عليها ...الخ [1].

وأهم البرامج السكنية التي تميّزت بها هذه المرحلة:

1-**برنامج السكنات الحضرية:** عرفت هذه المرحلة نمطين سكنيين حضريين يمكن حصرهما فيما يلي:

1-1 **برنامج السكن الاجتماعي:** مع صدور المرسوم رقم 93-84 [2] سنة 1993 حدّد بوضوح معنى السكن الاجتماعي انطلاقاً من طريقة تمويله وطابعه الإيجاري الغير قابل للتنازل، فالسكن الاجتماعي إذن هو ذلك السكن الذي تتكفّل به الخزينة العمومية بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ وعليه فالسكنات الاجتماعية الحضرية الإيجارية مُخصّصة للأسرة التي لا تسمح لها مداخيلها بالحصول على ملكية سكنية. وفضلاً عن ذلك فهي غير قابلة للتنازل عنها مما يُبيّن عزيمة السلطات العمومية على تكوين حظيرة عقارية إيجارية مُخصصة لكي تستفيد منها الأُسر ضعيفة المداخيل[3].

❖ **تمويل السكن الاجتماعي:** يقع تمويله على عاتق الخزينة العمومية فيما يخص نفقات تهيئة الأرضية، المساهمات المؤقتة المتعلقة بتمويل برامج الإنجاز المُسجلة بعنوان ديوان

---

[1] – ابتسام حاوشين، المرجع السابق، ص 78.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 93-84 المؤرخ في 1993/03/23، المحدد شروط تخصيص المساكن التي تُموّلها الخزينة العمومية لمواردها أو تضمنها، ج ر عدد 20 الصادرة في 28 مارس 1993.

[3] – المجلس الاقتصادي والاجتماعي ، تقرير حول السكن الاجتماعي، السالف الذكر، ص 13.

الترقية والتسيير العقاري؛ حيث تكون موارد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تُكافئها الخزينة في شكل قروض[1] .

1-2 برنامج السكن الترقوي: ظهر هذا البرنامج كصيغة سكنية جديدة بموجب القانون رقم 86-07 [2]، نتيجة التوجُّه نحو نظام اقتصاد السوق من جهة والأزمة الاقتصادية التي عرفتها الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة أخرى، إلاّ أنّ هذه الظروف أدّت إلى صعوبة تطبيق هذا القانون ولم تحض هذه الصيغة بالاهتمام المطلوب، الأمر الذي فرض على السلطات إعادة النظر في هذا النوع بموجب المرسوم 93-03 بما يتوافق مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات[3]، ولقد كلفّت عدّة مُرقين عقاريين بإنجاز السكنات الترقوية ، ويتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط **CNEP** بصفة تامة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة (ادخار العائلات)، ويمكن أن يكون المرقون العقاريون تابعون للقطاع العام أهمها[4]: (مؤسسات ترقية السكن العائلي، دواوين الترقية والتسيير العقاري، البلدية، مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين).

2- **برنامج السكن الريفي:** أثّرت الهجرة الريفية إلى المدن التي عرفتها الجزائر منذ السبعينات على تفاقم أزمة السكن في هذه المدن، ممّا جعل الدولة تتجّه في سنوات التسعينات إلى تقديم إعانة مالية للمواطن كمساعدة من أجل انجاز سكنه بنفسه. ويكمن الهدف من تبنّي هذه الإستراتيجية هو تحفيز الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني، وجعل المستفيد يتحمّل مسؤولية إنجاز مسكنه بنفسه من خلال دعم سياسة البناء الذاتي [5].

---

[1] – المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، السالف الذكر، ص7.

[2] – القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04، السابق ذكره، الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993، متعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 الصادرة في 3 مارس 1993.

[3] – محمد عمران، **سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن** ، المرجع السابق، ص 238.

[4] – صلاح الدين عمراوي، المرجع السابق، ص 59.

[5] – صلاح الدين عمراوي، المرجع السابق، ص 61.

ثانيا: مرحلـة (1995-2000): تميّزت هذه الفترة بعدّة تحولات عرفها قطاع السكن؛ ولعلَ أهم ما ميَز بداية هذه المرحلة ظهور صيغة جديدة تمثلت في السكن التساهمي، والتي تُعتبر أحد الحلول التي تهدف إلى زيادة عرض السكن عبر إشراك الأسر منخفضة الدخل في تمويل مساكنها [1]، بالإضافة إلى فتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية، وظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى مُتخصصة في تمويل السكنات [2].

1- **برنامج السكنات الحضرية:** لقد عرفت هذه المرحلة ثلاث أنماط سكنية حضرية يمكن عرضها فيما يلي:

1-1 **برنامج السكن الاجتماعي:** عرفت السكنات الاجتماعية تغيير في مجال التمويل ابتداءً من سنة 1996؛ حيث أصبح يقع على عاتق الخزينة العمومية دون تدخّل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي تحمّل تمويل هذا النمط السكني على مدار الخمس سنوات السابقة[3]، ومع حلول سنة 1998 عرف التمويل تغيير على النحو التالي:

- تمويل السكن الاجتماعي في طور الإنجاز يقع على عاتق الخزينة العمومية.
- تمويل السكنات التي سيتم الانطلاق في إنجازها عن طريق موارد خاصة من الميزانية.
- السكن الاجتماعي المبرمج ابتداءً من سنة 1998 يتم تمويله على النحو التالي:

(50 % من ميزانية الدولة، 40 % من القروض البنكية،10 % من مساهمة المستفيد)[4].

إنّ التغيرات المستمرة في نمط تمويل السكن الاجتماعي يرجع في حقيقة الأمر إلى مشاكل عدّة، ولعل أبرزها تعود إلى ضعف موارد التمويل للمستفيد بالإضافة إلى انخفاض

---

[1] – عيسى بوراوي، المرجع السابق، ص 58.

[2] – صلاح الدين عمراوي، المرجع السابق، ص 62.

[3] – يرجع سبب عجز الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عن مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية مما جعل موارد الصندوق بما فيها المبالغ المحصّلة من بيع سندات الخزينة تبلغ قيمتها 23 مليار دج في مارس 1995، وهذا ما جعل عبء تمويل السكنات الاجتماعية يقع على الخزينة العمومية **نقلاً عن** عيسى بوراوي، المرجع السابق، ص 58.

[4] – صلاح الدين عمراوي، المرجع السابق، ص 69.

في تكلفة كراء المساكن، وما زاد في تعقيد المشكلة هو رفض البنوك أو عدم قدرتها في بعض الأحيان على المساهمة في عملية التمويل، ومن هنا أخذت الدّولة على عاتقها عدّة إجراءات من بينها تكفّل الصندوق الوطني للسكن **(CNL)** بتسيير هذا النوع من السكن وتسطير برنامج خاص من أجل الحد من مشاكل التمويل[1].

2-2 **برنامج السكن الترقوي:** عرف هذا النوع مرونة عمّا كان عليه في السابق بسبب فتح مجال المبادرة أمام البنوك والمؤسسات المالية لتقديم قروض سكنية وفق شروط معينة؛ حيث أنّه بفضل هذه الأخيرة بإمكان طالب السكن الترقوي الحصول عليه حتى وإن كان دخله متوسط نوعاً ما [2].

3-1 **برنامج السكنات التساهمية:** أُعتمد هذا النوع من السكنات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 [3] الصادر سنة 1994، للتكفل بطلبات الفئات المتوسطة من المجتمع وتخفيف العبء عن الدولة؛ حيث أنَ السكن الاجتماعي لم يلب كل طلبات العائلات ذات الدخل الضعيف، أما السكن الترقوي لم يتناسب مع القدرة الشرائية لأغلبية المواطنين وأصبح يُخصّص لفئة معينة من المجتمع ذات الدخل المرتفع.

وعليه ومن أجل مساعدة العائلات للحصول على ملكية سكن، تم تخصيص إعانة مالية مُقدمة من قبل الدولة والتي فوضتها وزارة السكن للصندوق الوطني للسكن CNL لضمان سيرها، غير أنّ هذه السياسة السكنية الجديدة لم تلق الرواج المُتوقع إلا بنسبة ضعيفة في بعض ولايات الوطن، كولاية الجزائر العاصمة بسبب ضعف الموارد المالية للمواطن الجزائري وتدهور قدرته الشرائية، حيث لم يتمكن العديد من إتمام إنجاز السكنات فبقي الكثير منها شاغراً أو مهجوراً والبعض الآخر تم إنجازه بمواصفات أقل جودة من المواصفات المطلوبة [4].

---

[1] – أحمد دردیش، المرجع السابق، ص 21.

[2] – صلاح الدين عمراوي، المرجع السابق، ص 70.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للعائلات، ج ر عدد 66 الصادرة في 16 أكتوبر 1994.

[4] – صلاح الدين عمراوي، المرجع السابق، ص 65.

ونظراً لعدم تحقيق الأهداف المرجوة من هذه السياسة، حاولت الدولة تدارك الأمر فأعطت مفهوم دقيق للسكن التساهمي ابتداءً من سنة 1997 بفضل التعليمة الوزارية رقم 1 الصادرة يوم 8 أفريل 1997؛ حيث أخذت هذه الصيغة بعداً جديداً بعد إعادة تحديد حجم الإعانة، وكذا مقدار مساهمة الشخص في تمويل إنجاز مسكنه ولتوخّي الوقوع في الممارسات البيروقراطية والتصرفات الشاذة، وحرصاً على النزاهة والدقة شكّلت لجان التحقيق حول وضعية كل مستفيد من إعانة [1].

2- برنامج السكن الريفي: لم يعرف هذا النمط تغيير في هذه المرحلة لا من حيث الإنجاز أو من حيث نمط التمويل، حيث بقيت الدولة في إطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تُقدم دعماً مالياً للمواطن الريفي لينجز سكنه، بشرط أن يكون مالك لقطعة أرض صالحة لإنجاز السكن وأن يكون مقيماً بالريف الجزائري [2].

ثالثا: مرحلـة (2000-2004): عرفت هذه الفترة عدة تحولات مسّت قطاع السكن وأهمها استحداث صيغة البيع بالإيجار:

1- برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار: ظهرت هذه الصيغة تجسيداً لسياسة جديدة بمقتضى المرسوم رقم 105/01[3]، وتم إسناد مهمة الإشراف والتسيير لهذا النمط الجديد للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 148/91[4]، وحظيت هذه الصيغة بقبول واسع لدى المواطنين؛ حيث مكّنتهم من الاستفادة من السكنات في آجال محدّدة وبمبالغ مالية معقولة تُسدّد في مدة تصل إلى عشرين سنة، وما ميّز هذه الصيغة طريقة دفع ثمن السكن؛ حيث حُدّدت المساهمة

---

[1] – محمد عمران، **سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن** ، المرجع السابق، ص 240.

[2] – أحمد دردیش، المرجع السابق، ص 21.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25 الصادرة في 29 أفريل 2001، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-203 المؤرخ في 2024/06/25، ج ر عدد 43 لسنة 2025..

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المعدل والمتمم، ج ر عدد 25 الصادرة سنة 1991.

الأولية للمستفيد بنسبة 25 % من تكلفة المسكن تدفع 10% منها كحصة أولى و5 % الأخرى تُدفع على مدى ثلاث سنوات بنسبة 5 % في كل سنة. أما باقي ثمن الشقة المقدّر بـ 75 % يُدفع على شكل دفعات شهرية "بالتقسيط" خلال مدة 20 سنة وبعد تسديد الثمن الإجمالي تتم عملية تحويل الملكية [1].

2- **برنامج السكن التساهمي:** عرف هذا النمط تغيير في هذه المرحلة وذلك من حيث إعادة النظر في حجم الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن، وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09 [2] المُحدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات؛ حيث ارتفع مستوى هذه الإعانة بموجب المادة 5 منه على النحو التالي:

الفئة	الدخل (دخل المستفيد يضاف إليه دخل زوجه)	حجم الإعانة
1	الدخل < /= 2.5 مرة الحد الأدنى للأجور	500000 دج
2	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور < /= الدخل <4 مرات الحد الأدنى للأجور	450000 دج
3	4 مرة الحد الأدنى للأجور < /= الدخل <5 مرات الحد الأدنى للأجور	400000 دج

وتكمن الفائدة من رفع حجم الإعانة ضرورة التكيّف مع الوضع في تلبية حاجات العائلات ذات الدخل المتوسط، بالإضافة إلى تحديد أعلى تكلفة للسكن التساهمي والذي يجب ألاّ يتجاوز 20.000.000 دج مهما كان عدد الغرف[3].

3- **برنامج السكن الاجتماعي:** عرف هذا النمط ذو الطابع الغير قابل للتنازل من طرف الدولة تغييرا ابتداءً من سنة 2003؛ حيث سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها

[1] – أحمد دردیش، المرجع السابق، ص 22.

[2] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 32 الصادرة بتاريخ 2002 /05/08.

[3] – صلاح الدين عمراوي، المرجع السابق، ص 75.

المستلمة قبل 2004/01/01 بموجب المرسوم 03-269 [1]، وبالتالي أصبح من الممكن بيع السكن الاجتماعي لفائدة المستفيد منه وفق الشروط التالية [2]:

- يسمح للأشخاص الحائزين على سكن اجتماعي إيجاري أن يتحصلوا على سكناهم بصفة الشراء من قبل الدولة، مع الأخذ بعين الاعتبار أقساط الإيجار المدفوعة في التكلفة ويمكن للمستفيد أن يدفع مبلغ السكن دفعة واحدة أو على شكل أقساط .
- يتحصّل المستفيد من السكن الاجتماعي على تخفيض 10 % من المبلغ الإجمالي للمسكن ، إذا قام بدفع ثمن السكن دفعةً واحدة.
- إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع ثمن السكن على شكل أقساط تمنح له مدة 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ مع ضرورة دفع قيمة أولية تقدر بـ5 % من المبلغ.

4- **برنامج السكنات الريفية:** من أجل دعم وإتمام المخطط الوطني للتنمية الريفية، قامت الدولة في هذه المرحلة بإعادة النظر في سياستها لتنمية الريف حيث استهدفت ابتداءً من سنة 2002 تكثيف إنجاز السكنات الريفية [3].

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2003 ، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، ج ر عدد 48 الصادرة في 13 أوت 2003، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 15-211 المؤرخ في 2015/08/11، ج ر عدد 44 الصادرة في 2015/08/19 .

[2] – انظر: المواد 3، 4 و5 من المرسوم رقم 03-269، المذكور أعلاه.

[3] - صلاح الدين عمراوي، المرجع السابق، ص 76.

رابعا: مرحلـة (2005-2009): سُميّت هذه المرحلة بفترة الإنعاش الاقتصادي؛ حيث حظي قطاع السكن باهتمام السلطات العمومية وتم اعتماد برنامجاً رئاسياً ضمن مخطط دعم النمو الاقتصادي[1]، تضمّن البرنامج الخماسي الأول للفترة 2005-2009 بناءً مليون 1.000.000 وحدة سكنية على مدى خمس سنوات، وتكملة إنجاز ما يقارب بـ 344 ألف وحدة سكنية، بالإضافة إلى برنامج تكميلي يقدر بـ 65000 وحدة سكنية لمناطق الجنوب، 93.000 للهضاب العليا، 55.000 وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار وتخصيص 194.000 وحدة سكنية لامتصاص البنايات الهشة [2].

وقد خصّصت الدولة غلاف مالي قُدّر بـ **(1550 مليار دينار)** من مجموع الاستثمارات، وهو أضخم غلاف مالي يستفيد منه قطاع السكن والعمران منذ الاستقلال؛ وُزّع هذا الغلاف على حصتين منها **(850 مليار دينار)** لتمويل برامج إنجاز السكنات أما الشطر الباقي **(700 مليار دينار)** خُصّص للتهيئة العمرانية وإنجاز الطرقات [3].

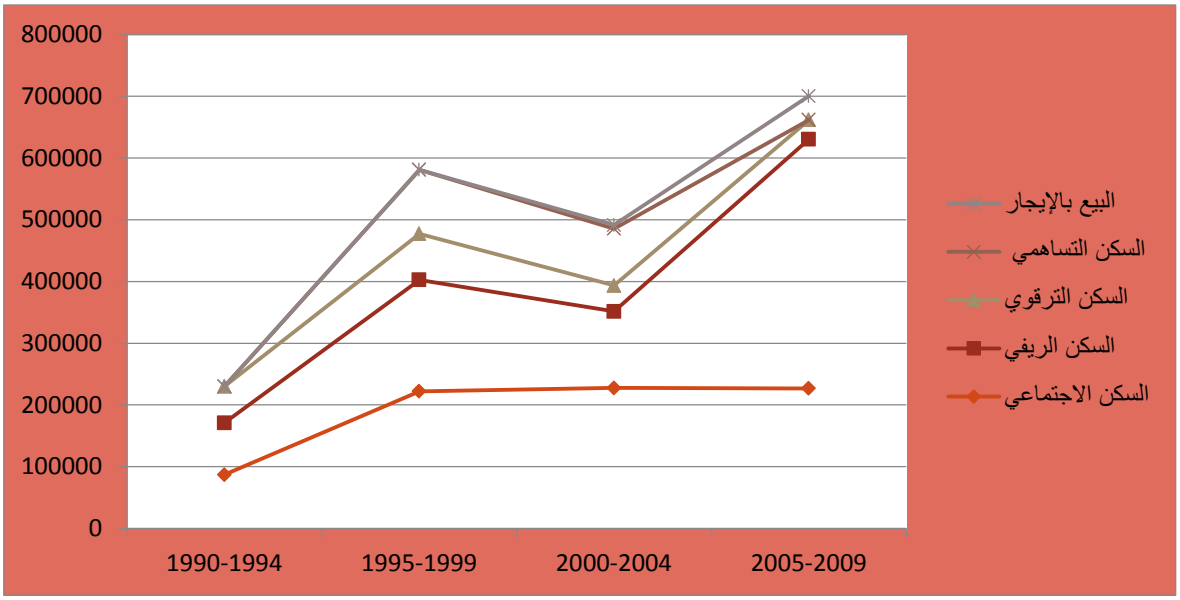
وحسب إحصائيات وزارة السكن عرف قطاع السكن ديناميكية مُتسارعة؛ حيث عرفت نسبة السكنات المنجزة في مختلف الصيغ وتيرة تصاعدية بدءً من المخطط الخماسي 1990-1994 إلى غاية المخطط الخماسي 2005-2009 ويمكن توضيح هذا التطور من خلال المنحنى البياني التالي:

---

[1] – وعد الرئيس الراحل بوتفليقة في أفريل لسنة 2004 بإنجاز مليون وحدة سكنية ملائمة، وقد واجه المشروع عدّة معوقات مما أدّى إلى تأخر انطلاق بعض المشاريع في عدّة مناطق من الوطن منها: مشكلة العقار ونقص الأراضي القابلة للتعمير، **نقلاً عن** شوقي قاسمي، **معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش**، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013/2012، ص 494.

[2] – وزارة السكن والعمران، **الإنجازات تتكلّم**، مجلة اقتصادية، العدد العاشر، أفريل 2009، ص ص 43 ،42.

[3] – محمد لمين هيشور، المرجع السابق، ص 230.



المصدر: من إعداد الباحثة استناداً لمعطيات وزراة السكن والعمران [1]

خامسا: مرحلة (2010-2014): تُعتبر بمثابة مرحلة تكميلية للمرحلة الخماسية السابقة؛ تجسدت الرغبة في النهوض بقطاع السكن من خلال مخططات التنمية المتتابعة لرئيس الجمهورية والتي استهدفت:

- ترحيل العديد من سكان الأحياء الفوضوية والعشوائية.
- مواصلة دعم السكن الريفي.
- تسجيل أرقام قياسية في إنجاز البرامج السكنية في جُل ولايات الوطن سنة 2013 بالرغم من تفاوت نسب التقدم في الإنجاز بين مختلف الولايات.

وقد شهدت هذه الفترة استثمار ضخم غير مسبوق وتم تخصيص 3700 مليار دينار لقطاع السكن من أجل إنجاز مليوني وحدة سكنية [2]، تم تسليم 1.2 مليون وحدة سكنية مع نهاية 2014 كمرحلة أولى أما الشطر الثاني والمقدر بـ 800.000 وحدة سكنية المتبقية تم تسليمها مع نهاية 2017. هذا الاستثمار انبثق عن التوقعات القطاعية

[1] – الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران تاريخ التصفح 2023/09/30 . https://www.mhuv.gov.dz

[2] – محمد لمين هيشور، المرجع السابق، ص 230.

المعدّة في إطار مقاربة متجدّدة للسكن وكذا عن نتائج المجلس الوزاري المشترك، ويرتكز المسعى الجديد المحدّد من طرف السلطات العمومية على أربع مبادئ توجيهية [1]:

1) **المبدأ الأول:** يهدف إلى الرفع بصفة معتبرة من إنتاج المساكن والتجهيزات العمومية.
2) **المبدأ الثاني:** يرمي للتنويع في عرض المساكن عن طريق تشجيع الترقية العقارية.
3) **المبدأ الثالث:** يتعلّق بوضع منظومة أعمال مرافقة، من أجل تحسين نوعية الهندسة المعمارية والتقنية للبناء واحترام قواعد العمران وعصرنته.
4) **المبدأ الرابع:** يتعلّق بالتكفل بمسألة النوعية، وهذا ما تطلّب تحديث المنظومة التشريعية والتنظيمية المؤطّرة لعملية البناء وذلك وفقا للقانون رقم 08-15 [2].

ويمكن تسليط الضوء على أهم البرامج السكنية المُبرمجة للإنجاز ضمن المخطط الخماسي (2010-2014) وتتمثل في (500.000 سكن إيجاري ، 500.000 سكن ترقوي، 700.000 سكن ريفي، 300.000 سكن لامتصاص السكن الهش) [3].

سادسا: مرحلة (2015-2019): برمجت وزارة السكن والعمران إنجاز 1.6 مليون سكن في مختلف الصيغ في إطار البرنامج الخماسي 2019/2015 وتم تقسيم هذا البرنامج كالتالي [4]: (800.000 سكن عمومي إيجاري، 400.000 وحدة سكنية بيع بالإيجار، 400.000 سكن ريفي)، وقد قررت الحكومة سنة 2018 تخصيص غلاف مالي إضافي لقطاع السكن بصفة استعجالية، قدره 91 مليار دينار بهدف إتمام أشغال انجاز 375.000 وحدة سكنية للتسليم خلال هذه السنة تنفيذاً لتعليمات رئيس الجمهورية[5].

---

[1] – وزارة السكن والعمران، **الإنجازات تتكلّم**، المرجع السابق، ص 44 .

[2] – القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر العدد 44، صادرة سنة 2008.

[3] – بيان اجتماع مجلس الوزراء **(برنامج التنمية الخماسي 2010-2014 عقد يوم الاثنين 24 ماي 2010)**.

[4] – الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران https://www.mhuv.gov.dz تاريخ التصفح 2023/09/30 .

[5] – الموقع الرسمي لوزارة الداخلية والجماعات المحلية، ملف السكن ، https://www.interieur.gov.dz/index.php/ar تاريخ التصفح 2024/01/06

وحسب إحصائيات وزارة السكن عرف برنامج المخطط الخماسي للسكن نسبة إنجاز معتبرة ويمكن توضيحها في الجدول التالي:

البرامج السكنية	السكن العمومي الإيجاري	السكن الوظيفي	البيع بالإيجار	السكن الترقوي المدعم	السكن الترقوي العمومي	السكن الترقوي	السكن الريفي	البناء الذاتي
2015	118472	2461	3204	27630	0	7147	151353	17783
2016	115275	2404	17120	24871	4381	8488	142388	22570
2017	95159	1632	49908	20371	9535	11893	112308	21591
2018	105934	1924	64048	18633	6113	12582	63900	14344
2019	6475	1325	49353	14868	2581	13142	83752	15700
المجموع	441315	9746	183633	106373	22610	53252	553701	91988
المجموع الإجمالي	1.462.618 وحدة سكنية بنسبة 91.41 % من مجموع البرامج السكنية المبرمجة (1.6 مليون سكن)							

المصدر: من إعداد الباحثة استناداً لمعطيات وزراة السكن والعمران [1]

سابعا: مرحلـة (2020-إلى يومنا هذا): حسب وزارة السكن والعمران فإنّ وتيرة الإنجاز في القطاع تسير في منحى تصاعدي، حيث تم تسليم (1.250.647) مليون و250 ألف و647 وحدة سكنية في مختلف الصيغ خلال الفترة الممتدة بين 2020-2023، منها تسليم 200 ألف وحدة سكنية بعنوان 2020، و320 ألف وحدة سكنية سنة 2021، و400 ألف وحدة سكنية سنة 2022، و330.647 وحدة سكنية سنة 2023[2]، وقد أمر رئيس الجمهورية "عبد المجيد تبون" خلال ترأسه لاجتماع خاص بدراسة قانون المالية لسنة 2024 بتسجيل إنجاز 250 ألف وحدة سكنية جديدة باعتبار أنّ السكن سيظل من

[1] – الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران تاريخ التصفح 2023/09/30 https://www.mhuv.gov.dz

[2] – الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران تاريخ التصفح 2023/12/30 https://www.mhuv.gov.dz

أولويات الدولة[1]، أين وعد وزير السكن والعمران بتسجيل 460 ألف وحدة سكنية يتم تسليمها خلال السنة الجارية، خلال عرضه مشروع قانون المالية لسنة 2024 كما قدّم مشروع مرسوم يعدّل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 14-139 [2]، يتم من خلاله إدراج رقمنة إجراءات معالجة ملفات طلب الحصول على شهادة التأهيل، وتبسيط وتخفيف الإجراءات الإدارية وتقليص الآجال ومراجعة نظام التقييم ووجوب التزام المؤسسات بنظام الجودة لتحسين أدائها [3].

وفي إطار مساعي الدولة لإيجاد حلول لمشكل الاحتياطات العقارية، استهلت الحكومة سنة 2024 بإصدار مرسوم يتضمن إلغاء تصنيف أراضي فلاحية موجّهة لإنجاز سكنات على مستوى الولايات التالية: (بجاية، البويرة، تيزي وزو، الجزائر، المدية، المسيلة، وهران، بومرداس، تيبازة، ميلة) [4].

---

[1] – بن منصور بهاء الدين، **الرئيس تبون يفي بالتزام " مليون وحدة سكنية"**، سبق بريس (موقع وطني إخباري)، بتاريخ 25 أكتوبر 2023. تاريخ التصفح 2024/02/05 https://www.sabqpress.dz/

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 14-139 المؤرخ في 2014/04/20، يوجب على المؤسسات ومجموعات المؤسسات وتجمعات المؤسسات التي تعمل في إطار إنجاز الصفقات العمومية لبعض قطاعات النشاطات أن تكون لها شهادة التأهيل والتصنيف المهنيّين، ج ر عدد 26 المؤرخة في 2014/05/07.

[3] – الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران تاريخ التصفح 2024/01/05 https://www.mhuv.gov.dz .

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 24-48 المؤرخ في 2024/01/09، المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية موجّهة لإنجاز سكنات وتجهيزات عمومية على مستوى بعض الولايات، ج ر عدد 3 الصادرة في 2024/01/14.

المبحث الثاني
الهيئات المكلّفة بمتابعة تنفيذ السياسة السكنية الوطنية

باعتبار السياسة السكنية عمود من أعمدة السياسة العامة للتنمية الشاملة، يتم ترجمة هذه السياسة عن طريق نصوص تشريعية قابلة للتنفيذ على أرض الواقع، ثم تتولّى مختلف المؤسسات التنفيذية تجسيد هذه النصوص من خلال مشاريع سكنية مُتعدّدة الأنماط تسعى لبلوغ الأهداف النهائية المرجوة على جميع الأصعدة.

ولقد قامت الدولة الجزائرية كغيرها من الدول بإنشاء العديد من المؤسسات التي تتولى إنجاز السكن وبشتى أنماطه، حيث تتكفّل وزارة السكن والعمران التسيير الإداري المركزي للقطاع، باعتبارها الهيئة المشرفة على مختلف الإدارات غير الممركزة ومن بينها مديريات السكن الولائية وكذا الهيئات ذات الطابع التجاري المتدخلة في توفير السكن، والتي تعمل تحت وصايتها والمتمثلة في: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين المُكلّفة بتسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية، ديوان الترقية والتسيير العقاري المُكلّف بإنجاز السكن العمومي الإيجاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المُكلّفة بإنجاز سكن البيع بالإيجار، بالإضافة إلى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية المُكلّفة بإنجاز السكن الترقوي العمومي.

ومن هذا المنطلق سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، سنتطرق بالمطلب الأول إلى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المُكلّفة بتنفيذ السياسة السكنية الوطنية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري بالمطلب الثاني، دون التطرق للمؤسسات المُكلّفة بتمويل المشاريع السكنية والتي سيتم تفصيلها بالفصل الأول من الباب الثاني.

المطلب الأول

المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المكلّفة بمتابعة وإنجاز السكن

بناءً على مضمون نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 90-188[1] تتولّى الإدارة المركزية في الوزارة والمصالح غير المركزية التي تتبعها، مع مراعاة صلاحيات كل منهما، الأهداف التي يُسطرها للقطاع المخطط الوطني للتنمية وذلك في إطار عمل الحكومة ومراعاة برنامجها المصادق عليه طبقاً لأحكام الدستور، وبالتالي تتكفّل وزارة السكن والعمران بتوفير السكن باعتبارها الجهة القائمة على تسيير قطاع السكن مركزياً (الفرع الأول)، وتعمل تحت إشرافها مديرية السكن على المستوى الولائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإدارة المركزية "وزارة السكن والعمران"

تتمثّل وظيفة الإدارة المركزية في تحضير الأعمال والقرارات السياسية والإدارية المتعلّقة بقطاع السكن، من خلال التنظيم والتخطيط والرقابة والسهر على تحسين نوعية الخدمات المقدّمة من المصالح العمومية التابعة لها استناداً لنص المادة 2 من المرسوم المذكور أعلاه وتتولّى على الخصوص:

- تطبيق واحترام القوانين والقرارات،
- تكييف الشؤون الإدارية الخاصة بقطاع السكن مع برنامج الحكومة،
- التنسيق بين نشاطات مختلف الهيئات العمومية التابعة لها، واقتراح جميع الإجراءات الرامية إلى تحسين تنظيمها وعملها،
- اتخاذ جميع الإجراءات المساهمة في ترقية نشاطات مختلف الأعوان المساهمين في توفير السكن كالمرقين العقاريين.

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المؤرخ في1990/06/23، الذي يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، ج ر عدد 26 المؤرخة في 1990/06/27.

- دعم عمل الجماعات المحلية وتقديم المساعدة التقنية الضرورية لها لإنجاز برامجها.

أولا: تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران: بالرجوع للمادة الأولى من المرسوم رقم 13-151[1] تشتمل الإدارة المركزية الموضوعة تحت وصاية الوزير، على:

❖ **الأمين العام، رئيس الديوان، المفتشية العامة،**

❖ **الهياكل الآتية:** المديرية العامة للتجهيزات العمومية، المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية، مديرية التنظيم والمنازعات، المديرية العامة للموارد، وسيتم التفصيل في الهياكل الأكثر تأثيراً في مجال توفير السكن للمواطن الجزائري والمتمثلة في: المديرية العامة للسكن والمديرية العامة للبناء ووسائل الإنجاز:

1-المديرية العامة للسكن: تُكلّف بتقييم وتنفيذ ومتابعة مدى تجسيد أهداف السياسة الوطنية للسكن، لاسيما فيما يتعلّق بمراقبة إنجاز المشاريع المنجزة، وتتولى ما يلي:

- توضيح معالم السياسة الوطنية من خلال إبراز الأهداف المُسطرة ومتابعة تنفيذها،
- إعطاء حلول لمشكل ندرة الأراضي، واقتراح آليات الحصول على العقار المُوجّه لتنفيذ البرامج السكنية،
- تقديم آراء ومقترحات في سياسة الحصول على ملكية السكن،
- اقتراح أنظمة الإعانات العمومية والتدابير المتعلّقة بالجباية على السكن،
- السهر على وضع المواصفات الفنية والتقنية الواجب إتباعها وكذا معايير البناء وتنفيذها [2].

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المؤرخ في 2013/04/15، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران، ج ر عدد 22 لسنة 2013.

[2] – بالإضافة إلى اقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية والتدابير اللازمة المتعلّقة بامتصاص السكن الهش،

– إنشاء بنك للمعطيات الخاصة بمختلف برامج السكن والترقية العقارية،

– التحديد الدقيق لحجم البرامج السكنية بالاتصال مع القطاعات المعنية،

– الحرص على النوعية التقنية في تنفيذ البرامج السكنية سواء في الوسط الحضري أو الوسط الريفي،

– ضمان تغطية احتياجات التمويل مع القطاعات المعنية استنادا لنص المادة 2 من المرسوم رقم 13-151، المذكور أعلاه.

تضم المديرية العامة للسكن أربع مديريات تُكلّف كل واحدة بمجال من مجالات السكن وتتمثل في:

❖ **مديرية السكن العمومي الإيجاري:** تُكلّف بما يلي:

- اقتراح السياسة الوطنية في مجال إنجاز السكنات العمومية الإيجارية،
- التحديد الدقيق لمعايير توزيع برامج السكنات العمومية الإيجارية، على كامل التراب الوطني،
- متابعة ومراقبة برامج السكنات العمومية الإيجارية وتقييم إنجازها وتطورها، ومدى انسجامها مع برامج التهيئة والتجهيزات في إطار المجمعات السكنية،
- التقييم والتكفل باحتياجات تمويل برامج السكنات العمومية الإيجارية،
- ترقية وتطوير مجال السكن العمومي الإيجاري من خلال المبادرة بالنصوص التشريعية والتنظيمية،
- السهر على توحيد تقنية البناء من خلال المبادرة بالنصوص ذات الطابع التشريعي والتنظيمي،
- مراقبة ومتابعة تطبيق التشريع والمعايير المرتبطة بتنفيذ برامج السكنات العمومية الإيجارية،
- إعداد ومراقبة التخطيط الفضائي للبرامج السكنية المحدّدة ومتابعة تطورِه،
- المشاركة في تحديد القواعد المسيّرة لإدارة المشروع [1].

❖ **مديرية السكن الترقوي:** تُكلّف بما يلي:

- ترقية النشاط العقاري في مجال السكن الترقوي من خلال إبداء الرأي والمساهمة في إعداد السياسة الوطنية،
- المبادرة واقتراح البرامج السنوية والمتعددة السنوات للترقية العقارية،

[1] – انظر: المادة 2 عنوان رقم 1 من المرسوم رقم 13-151، السابق الذكر.

- اقتراح وتنفيذ النصوص التشريعية والتنظيمية المؤطّرة للترقية العقارية،
- المراقبة المستمرة لعمليات إنجاز برامج الترقية العقارية، من خلال تأطير وترقية المهام والأدوار ومسؤوليات المرقين،
- المشاركة في إعداد السياسة وإجراءات واستراتيجيات تمويل الترقية العقارية،
- المبادرة بضبط الدراسات التقنية واختيار النموذج في مجال برامج السكن المتعلقة بالترقية العقارية[1].

❖ **مديرية السكن الريفي وامتصاص السكن الهش وإعادة تأهيل الإطار المبني:** تتكفّل بالمهام التالية:

- ترقية مجال التنمية الريفية من خلال المساهمة في إعداد السياسة الوطنية،
- التحديد الدقيق لمعايير توزيع وتثبيت برامج السكن الريفي على كامل التراب الوطني،
- تحديد التصورات وكيفيات المعالجة والتدخل على مناطق السكن الهش،
- العمل بالتنسيق مع الهيئات غير الممركزة للوزارة والهيئات الموضوعة تحت الوصاية، على مراقبة ومتابعة تنفيذ نشاطات توزيع برامج السكنات الريفية وتلك المُوجّهة لامتصاص السكن الهش،
- تعيين العناصر المؤهلة ببعث وفتح الورشات للسكنات الريفية والبرامج المُوجّهة لامتصاص السكن الهش،
- متابعة برامج السكنات الريفية وكذا عمليات إعادة تأهيل السكن الهش والإطار المبني وتقييم إنجازها وتطويرها وكذا مدى انسجامها مع برامج التهيئة،
- اختيار النموذج الأمثل في مجال السكنات الريفية ،

[1] – بالإضافة إلى تحقيق التنسيق والانسجام بين أعمال تنفيذ سياسة الترقية العقارية،
– التحديد الدقيق للاحتياجات المالية للترقية العقارية وتقييمها، والسهر على إيجاد آليات للتكفل بسدّها،
– اقتراح كل الآليات الجديدة والترتيبات المالية بالاتفاق مع المؤسسات المالية في إطار الترقية العقارية،
– إعداد ومراقبة التخطيط الفضائي في برامج الترقية العقارية ومتابعة تطوره استنادا لنص المادة 2 عنوان رقم 2 من المرسوم رقم 13–151، السابق الذكر.

- ترقية مجال السكنات الريفية وإعادة تأهيل السكن الهش والإطار المبني من خلال المبادرة بالنصوص التشريعية والتنظيمية،
- القيام بالإجراءات المُوجّهة لتحسين شروط تمويل برامج السكنات الريفية وإعادة تأهيل السكن الهش والإطار المبني،
- ضبط التقارير وإعداد الحصائل المتعلّقة ببرامج السكنات الريفية والبرامج الموجّهة لامتصاص السكن الهش [1].

❖ **مديرية التسيير العقاري:** تُكلّف بما يلي:

- ترقية مجال تسيير الحظيرة العقارية وضمان تنفيذها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها من خلال المساهمة في تحديد عناصر السياسة الوطنية،
- تسيير الحظيرة العقارية عن طريق توجيه ومراقبة أدوات وآليات تسييرها،
- تحديد تكاليف النفقات المخصّصة للحفاظ على الأملاك العقارية الإيجارية ،
- اقتراح وإعداد التشريع والتنظيم الخاصين بالتسيير العقاري،
- ضبط ودراسة مختلف الإجراءات المتعلّقة بتنظيم وكيفيات تسيير الأملاك العقارية،
- تقديم آراء واقتراحات سياسة الإيجار واكتساب الأملاك العقارية،
- إنشاء بنك للمعطيات الخاصة بالأملاك العقارية،
- مراقبة ومتابعة نشاط هيئات تسيير الحظيرة العقارية [2].

2-المديرية العامة للبناء ووسائل الإنجاز: تُكلّف بتحديد ومتابعة وتقييم السياسة القطاعية فيما يخص تطوير المؤسسات والهيئات ومكاتب الدراسات العمومية الموضوعة تحت وصاية وزارة السكن، كما تتولى ما يلي:

- السهر على تطوير التنافس بين المؤسسات والهيئات ومكاتب الدراسات الناشطة في مجال السكن،

[1] – انظر: المادة 2 عنوان رقم 3 من نفس المرسوم.

[2] – انظر: المادة 2 "عنوان رقم 4 " من المرسوم رقم 13-151، السابق الذكر.

- كفالة وضمان متابعة المؤسسات الموضوعة تحت الوصاية ومكاتب الدراسات العمومية التابعة لقطاع السكن وتقييم تسييرها،
- إحصاء المؤسسات ومكاتب الدراسات العمومية والخاصة الناشطة في الهندسة وإنجاز برامج السكن والبناء عن طريق إنشاء وتحديث بنك معطيات،
- ترقية وتطوير المهن والحرف المرتبطة بمجال البناء والعمران من خلال دعم التحكم في التكنولوجيا الحديثة [1]،

وتضم ثلاث مديريات هي:

- مديرية متابعة وسائل الدراسات والإنجاز.
- مديرية تكنولوجيات البناء.
- **مديرية البطاقيات:** هذه الأخيرة لها الدور الفعال في القضاء نهائيا على الاستفادة المزدوجة للمواطنين من إعانات الدولة بأشكال مختلفة وسيتم التفصيل في دور هذه المديرية في الفصل الأول من الباب الثاني.

ثانيا: صلاحيات وزير السكن والعمران: بالرجوع لأحكام المرسوم رقم 08-189 [2] الذي يحدد صلاحيات وزير السكن، يتولّى هذا الأخير في إطار التشاور تنفيذ السياسة العامة للحكومة وبرنامج عملها، في ميدان السكن والإسكان والبناء والعمران، ويسهر على تطبيقها وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وهذا بهدف تلبية الطلب الوطني في هذا المجال، من خلال تحديد استراتيجيات تطوير السكن وتنفيذ ومتابعة ومراقبة التدابير سواء كانت تشريعية أو إدارية .

ويُكلّف على الخصوص بما يلي:

- إعداد السياسة الوطنية في مجال تصميم وإنجاز هياكل السكن والتجهيزات العمومية والسهر على تنفيذها،

---

[1] – انظر: المادة 5 من نفس المرسوم.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المؤرخ في 2008/06/06، يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، ج ر عدد 37 لسنة 2008.

- المبادرة بإنجاز البرامج السنوية والمتعددة السنوات الخاصة بالسكن الحضري والريفي ويُتابعها ويُراقبها،
- تحديد العناصر المُتعلّقة بمختلف أشكال السكن وتكييفها والظروف الجغرافية والاجتماعية والاقتصادية،
- إعداد واقتراح التشريع والتنظيم المتعلقين بقطاع السكن [1]،
- تحديد الإطار القانوني والوسائل المالية لضمان النوعية التقنية والجمالية للإطار الوطني المبني والسهر على تنظيم آليات صيانته وتجديده وعصرنته،
- تصور القواعد والمواصفات التقنية وكذا معايير السكن والسهر على تنفيذها،
- المساهمة في السياسات والأعمال والإجراءات المتعلّقة بتسيير الممتلكات العقارية والحفاظ عليها وصيانتها [2].

ولوزير السكن والعمران دور هام في مجال تحسين الحصول على العقار الموجّه للسكن وإنجاز السكنات بالاتصال مع القطاعات المعنية؛ حيث يُكلّف بما يلي:

- اقتراح إنشاء مناطق جديدة حضرية وريفية للسكن وكذا مناطق صناعية،
- دراسة واقتراح كل التدابير التحفيزية المالية الخاصة بالدعم البنكي لضمان ترقية الاستثمارات في ميدان السكن والإسكان،
- دراسة واقتراح كل التدابير التي من شأنها تشجيع ودعم إنشاء مؤسسات انتاجية،
- المبادرة بكل الأعمال المُوجّهة لترقية الشراكة والاستثمارات في قطاع السكن،
- اقتراح وتنفيذ كل التدابير التي تسمح بتسهيل حصول المرقين العقاريين على العقار [3].

---

[1] – ويتولّى في مجال القضاء على السكن الهش صلاحية اقتراح وتنفيذ التشريع والتنظيم المتعلقين بهذا البرنامج، والتدخل بغرض استرجاع الأوعية المفرغة بعد القضاء على السكن الهش وإعادة تأهيلها استنادًا لنص المادة 5 من المرسوم رقم 08-189.

[2] – انظر: المادة 2 من المرسوم رقم 08-189، السالف الذكر.

[3] – انظر: المادة 4 من نفس المرسوم.

ولوزير السكن والعمران في مجال التعمير، الصلاحيات المتعلّقة بكل نشاطات التخطيط المتعلّق بالفضاء الحضري أو تهيئته أو إعادة تهيئته، حيث يُنفّذ المعايير والقواعد المتعلّقة بحجز واستعمال الأراضي المُخصّصة لبرامج السكن [1].

ويُكلّف وزير السكن والعمران بالسهر على حسن سير المديريات المركزية والولائية، وكذا الهيئات العمومية الموضوعة تحت إشرافه، حيث يقوم بتقييم الاحتياجات فيما يخص الوسائل المالية والمادية والبشرية لوزارة السكن والهياكل غير الممركزة واتخاذ التدابير المناسبة لتلبيتها في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها.

الفرع الثاني

الإدارة اللامركزية "مديرية السكن"

تُمثّل وزارة السكن والعمران على المستوى الولائي مديرية السكن، باعتبارها من الإدارات غير الممركزة المكلّفة بتسيير قطاع السكن محلياً استناداً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 2013/01/15 [2]:

أولا: نشأة مديرية السكن: كانت هذه المديرية عبارة عن مصلحة بمديرية البناء تُدعى "**مصلحة تطوير السكن**" وفق المرسوم التنفيذي رقم 90-328 [3]، تتولّى بموجب المادة الثانية منه ما يلي:

- القيام بجمع كل البيانات الإحصائية المتعلّقة بقطاع البناء واستغلالها، خاصةً تلك المتعلّقة بتطوير وترقية المراكز الحضرية والتجمعات الريفية،
- التحديد الدقيق للمعطيات المُخصّصة لإعداد عمليات تقنين السكن وترقيته و تحليلها،

[1] – انظر: المادة 6 من نفس المرسوم.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 2013/01/15، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، ج ر عدد 03 المؤرخة في 2013/01/16.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 1990/10/27، يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها، ج ر عدد 46 المؤرخة في 1990/10/31.

- السهر على تجسيد التنظيم في مجال البناء، من خلال اقتراح كل التدابير والإجراءات الضرورية لإعداد آليات الضبط.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 98-97 [1] المعدل للمرسوم المذكور أعلاه، أصبحت المصلحة تابعة لمديرية السكن والتجهيزات العمومية وتُدعى "**مصلحة السكن**" بموجب المادة 3 منه، وعُرفت كمديرية مستقلة عن البناء والتجهيزات العمومية سنة 2013 ضمن المديريات الولائية الواردة بالمرسوم رقم 13-13 السالف الذكر.

ثانيا: تنظيم إدارة مديرية السكن: بالرجوع لمضمون المادة 6 من المرسوم رقم 13-13 تضم المديرية من ثلاث إلى أربع مصالح [2] حسب الولاية، تضُم كل مصلحة أربع مكاتب على الأكثر تم تنظيمها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/08 [3] على النحو التالي:

1- مصلحة السكن العمومي والإيجاري: تضم مكتبين:

- مكتب السكن الحضري الإيجاري.
- مكتب بطاقية السكن.

2- مصلحة السكن الريفي وتأهيل الإطار المبني: تضم مكتبين:

- مكتب إعانات الدولة المخصصة للسكن الريفي.
- مكتب إعادة تأهيل الإطار المبني.

3- مصلحة الترقية العقارية وإعانات الدولة: تضم مكتبين:

- مكتب إعانات الدولة المخصصة للسكن الحضري.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 98-97 المؤرخ في 1998/03/18، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 1990/10/27، يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها، ج ر عدد 17 لسنة 1998.

[2] - حُدّد عدد المصالح لكل ولاية بالملحق المرفق بالمرسوم رقم 13-13 السالف الذكر، حيث تم تنظيم المديرية ببعض الولايات بأربع مصالح في حين تم استثناء مصلحة الترقية العقارية من مديريات بعض الولايات، ولم يوضح المشرع الجزائري معيار هذا التصنيف.

[3] - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/08، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية التابعة لوزارة السكن والعمران في مكاتب، ج ر عدد 36 المؤرخة في 2017/06/14.

- مكتب متابعة نشاطات الوكلاء والمرقين العقاريين.

4- مصلحة الإدارة والوسائل: تضم أربع مكاتب:

- مكتب تسيير المستخدمين.
- مكتب الميزانية والمحاسبة والوسائل العامة.
- مكتب الشؤون العامة والمنازعات.
- مكتب الصفقات العمومية.

وقد ورد بنص المادة 10 من المرسوم رقم 13-13 أنّ لكل مديرية من المديريات الولائية قسم فرعي إقليمي على مستوى كل دائرة، يتم تنظيم الأقسام الفرعية بموجب قرار مشترك وكذا السلطة المُكلّفة بالوظيفة العمومية، وبالفعل تم إصدار هذا القرار سنة 2016 [1]، حيث تم تنظيم القسم الفرعي للسكن على النحو التالي:

1-فرع السكن العمومي الإيجاري.

2-فرع السكن الريفي وإعادة تأهيل الإطار المبني وامتصاص السكن الهش.

3-فرع السكن الترقوي [2].

ومن هذا المنطلق تتضح جهود الدولة في التنظيم الإداري اللامركزي لتسهيل الخدمة العمومية، والذي له الدور الفعال في التنمية المحلية والوطنية على حد سواء.

ثالثا: مهام مديرية السكن: تتولّى مديرية السكن مهمة تطبيق السياسة الوطنية المتعلّقة بالسكن على المستوى المحلي، وتُكلّف بما يلي:

- المساهمة والإشراف على مراقبة النوعية التقنية الخاصة بإنجازات القطاع وتنسيق النشاطات من أجل تطوير وتحسين برامج الترقية العقارية،
- مراقبة ومتابعة وتقييم النشاط العقاري الممارس من طرف المرقين العقاريين والمقاولين العقاريين،

[1] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/10/23، يحدد تنظيم الأقسام الفرعية الإقليمية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران والمدينة ومهامها، ج ر عدد 10 المؤرخة في 2017/02/15.

[2] – انظر: المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/10/23، المذكور أعلاه.

- متابعة ومراقبة وتقييم النشاط العقاري الممارس من طرف الوكلاء العقاريين،
- العمل بالتنسيق مع السلطات المحلية والهيئات المعنية في تحديد البرامج السكنية المُقترحة والمُبادر بها، ومُتابعة حالة تقدّمها ومدى احترام آجال الإنجاز،
- ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج السكنات،
- اكتساب صفة صاحب مشروع؛ مُفوّض لمتابعة برامج السكن التي بادرت بها الدولة والجماعات المحلية يتولّى ضمان التحكّم في الأشغال،
- السهر على ضمان الشفافية في مجال توزيع السكن بالاتصال مع الجماعات المحلية والهيئات المعنية من خلال متابعة البطاقية المحلية،
- مراقبة عمليات تحصيل الإعانات العمومية وضمان متابعة الإنجازات المتعلّقة بها[1] .

كما تتولّى المتابعة والإشراف على الأقسام الفرعية للسكن لمختلف دوائر الولاية والمُكلّفة بالمهام التالية:

- المساهمة في جمع واستغلال وتحليل المعطيات الإحصائية الخاصة بالسكن،
- المتابعة بالتنسيق مع السلطات المحلية والهيئات المعنية، حالة تقدُّم برامج السكنات التي تقع في إقليم اختصاصه،
- المشاركة في مراقبة الجانب التقني للسكنات المُنجزة التي تقع في إقليم اختصاصه،
- متابعة ومراقبة النشاط العقاري للوكلاء والمرقين العقاريين في إقليم اختصاصه،
- ضمان متابعة الإنجازات الناجمة عن الإعانات العمومية،
- المساهمة مع الأطراف المعنية في تسليم السكنات وتسوية النزاعات[2].

بناء على ما تم عرضه من مهام وصلاحيات لمديرية السكن تتضّح الأهمية البالغة لهذه الإدارة، باعتبارها الممثل المحلي والنموذج المُصغّر لوزارة السكن؛ حيث أنّ فعالية التنظيم الإداري المركزي تستوجب تنظيم إداري غير ممركز يهدف إلى تحقيق الغايات المخطط لها، وبعد عرض التنظيم الإداري لوزارة السكن والعمران المتضمن مديريات عامة

[1] – انظر: المادة 5 من المرسوم رقم 13-13، السابق الذكر.

[2] – انظر: المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/10/23، المذكور أعلاه.

متعدّدة الاختصاصات، وتكليف كل واحدة بصلاحيات دقيقة تعكس أهمية القطاع وتشعب مجالاته، بالإضافة إلى مهام الإدارات المركزية المشتركة والمتمثلة في التسيير، الإشراف والرقابة يتبيّن بوضوح جهود الدّولة في تنفيذ السياسة السكنية المُسطرة .

المطلب الثاني

المؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري المكلّفة بمتابعة وإنجاز السكن

بالإضافة إلى المؤسسات العمومية الإدارية ودورها الفعال في التسيير، الإشراف والرقابة على قطاع السكن في إطار تنفيذ السياسة الوطنية، اعتمدت الدولة على مؤسسات ذات طابع تجاري تم تكليفها بإنجاز مختلف الأنماط السكنية، وعليه سيتم التطرق إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين (بالفرع الأول)، ديوان الترقية والتسيير العقاري (بالفرع الثاني)، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (بالفرع الثالث)، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (بالفرع الرابع).

الفرع الأول

الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين

نظراً لكثرة الأعباء والمهام الملقاة على عاتق الجماعات المحلية، منح المشرع الجزائري لهذه الأخيرة الحق في إنشاء مؤسسات للتكفّل بتنظيم وتسيير محفظتها العقارية، وخاصة العقار الحضري كآلية لتحقيق التنمية المحلية وإنعاش السوق العقارية، فأصبحت الوكالات المحلية للتسيير العقاري التابعة للجماعة المحلية هي الوكيل القانوني [1].

[1] – شامة سماعين، **النظام القانوني للتوجيه العقاري** "**دراسة وصفية وتحليلية**"، د ط، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 88.

أولا: نشأة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين: (AGRFU) بالرجوع لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405[1] ينبغي على المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية، وحدها أو فيما بينها إنشاء مؤسسات تُكلّف بتسيير سنداتها الحضرية وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 73 من قانون التوجيه العقاري [2]، وتُدعى هذه المؤسسة "بالوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين"، ويتم إنشاء الوكالة من طرف الجماعات المحلية بثلاث طرق:

1- بتحويل الوكالة العقارية المنشأة في إطار المرسوم 86-04 [3]، إلى وكالة محلية ذات الصبغة الجديدة .

2- بإنشاء وكالة عقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بصفة انفرادية من البلدية أو الولاية أو مشتركة بينهما.

3- عن طريق إبرام اتفاقية بالوكالة الأكثر قرباً منها في إطار دفتر شروط [4].

وبعد تعديل المرسوم المذكور أعلاه سنة 2003 بموجب المرسوم رقم 03-408 ، أصبح إنشاء هذه المؤسسات من اختصاص المجالس الشعبية الولائية عن طريق مداولة يُصادق عليها وزير الداخلية والجماعات المحلية بموجب قرار يلحقه قرار وزاري مشترك يُنشئ رسمياً الوكالة، وتُسمّى "**الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين**".

ثانيا:الطبيعة القانونية للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين:

بالرجوع لقانون التوجيه العقاري نجده لم ينص صراحة على الطبيعة القانونية للوكالة، إلا أنّه أشار إلى طابعها الاقتصادي بموجب المادة 86 منه، حيث منح لها صلاحية

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، ج ر عدد 56 لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05، ج ر عدد 68 المؤرخة في 2003/11/09.

[2] – القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

[3] – المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 1986/01/07، المتعلق بالوكالة العقارية، ج ر عدد 1 لسنة 1986.

[4] – المنشور الوزاري المؤرخ في 1991/02/17 الصادر عن وزارة الداخلية المتضمن كيفيات تطبيق قانون التوجيه العقاري.

اقتناء القطع الأرضية العادية المنصوص عليها بالأمر رقم 74-26 [1]، وبصدور المرسوم رقم 90-405 واستناداً لنص المادة 28 منه، تم تحويل الوكالات العقارية المحلية ذات الطابع الاقتصادي المُنشأة في إطار المرسوم 86-04 إلى وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الأمر الذي يمنحها خصائصها وطبيعتها دون تغيير [2].

كما نجد أيضا ببعض مواد المرسوم رقم 90-405 توحي بالطابع الصناعي والتجاري للوكالة؛ حيث أنّ حساباتها تُمسك على النمط التجاري وفق مخطط المحاسبة الوطني استناداً لنص المادة 24 منه، كما ورد مصطلح "**دفتر الأعباء**" الخاص بالتُجار بالمادة 5 منه. وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 03-408 ألغت المادة 8 منه المادة 28 من المرسوم 90-405، والتي تنص على وجوب اتخاذ المجالس الشعبية البلدية أو الولائية كل الإجراءات قصد إعلان حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتحويل الأموال المنقولة والعقارية إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتعتبر إشارة واضحة للتميّز بنفس الطبيعة القانونية أي "**وكالة ذات طابع صناعي وتجاري**"، لكن هذا لا ينفي تميّزها بجانب إداري المنبثق من الصلة الوطيدة بالجماعات المحلية والمصالح التقنية [3].

---

[1] – الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، السالف الذكر.

[2] – وتجدر الإشارة أنّ الإنشاء في ظل المرسوم 86-04 كان اختيارياً؛ لأنّ المشرع استهل المادة الأولى بمصطلح "**يمكن** للبلديات إنشاء مؤسسات..." ثم أصبح إلزامي بموجب المرسوم رقم 90-405 حيث ورد بالمادة 2 "**يتعيّن** على المجالس الشعبية البلدية...".

[3] – وهذا بهدف عدم إعطاء التصرف التام في الأملاك العقارية لتسيير الوكالة، حيث نص المرسوم 90-405 في مادتيه 7 و 8 على تكوين مجلس إدارة من خمس أعضاء تُعيّنهم الجماعات المحلية منهم رئيس مجلس الإدارة، بالإضافة إلى مسؤولي مصالح الدولة على مستوى الولاية المُكلّفون بإدارة الأملاك الوطنية، الإنشاءات الأساسية، التعمير والتهيئة العمرانية والفلاحة، لتبقى الوكالة خاضعة لقانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له من جهة، ولتبقى شريك في إعداد أدوات التهيئة والتعمير للحفاظ على الجانب العمراني من جهة أخرى استنادا لنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، السالف الذكر.

بالإضافة إلى ضرورة إلزام الوكالة على عدم التصرف كتاجر مائة بالمائة؛ لتفادي السعي وراء أرباح أكثر، مما قد يؤدي بها لخرق التزامها بمخطط شغل الأراضي للبلديات ومخطط التوجيه للتهيئة والتعمير[1].

ثالثا: صلاحيات الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين:

تتولّى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين عدّة مهام يمكن تصنيفها على النحو التالي:

1- صلاحيات الوكالة في التسيير العقاري: تُكلّف الوكالة بتسيير المحفظة العقارية لصالح الجماعات المحلية من خلال:

- التسوية القانونية للأراضي المُدخلة في المحيط العمراني وغير المُدمجة نهائياً في الاحتياطات العقارية، وبعد التسوية تُحوّل هذه العقارات بقوة القانون إلى الوكالة العقارية المحلية [2].
- التكفل بتسوية وضعية جميع العقارات أو الحقوق العقارية المُخصّصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية، والقيام بنقل ملكية هذه العقارات استنادً لنص المادة 3 من المرسوم 90-405 ويكون وفق الصور التالية:

أ- التكفل بإعداد التجزئة العقارية ثم تتولّى التنازل عنها أو بيعها وفق طبيعة التجزئة:

- التجزئات الاجتماعية: بمساهمة المستفيدين (يدفع المستفيد مبلغ رمزي).
- التجزئات الترقوية: هدفها تجاري بحت.
- العقارات ذات الأهمية: تُباع بالمزاد العلني.

ب-تبادل الأملاك العقارية أو الحقوق العقارية التابعة للبلدية مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، إما بمبادرة البلدية المعنية أو عن طريق الوكالة المحلية وإما بمبادرة الخواص[3].

---

[1] – دنيازاد لحرش، **تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52، العدد 4، 2015/12/15، ص 107.

[2] – انظر: المادة 86 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

[3] – دنيازاد لحرش، المرجع السابق، ص 111.

- القيام بتأجير البنايات ذات الطابع السكني، أو الحرفي أو الصناعي أو التجاري التابعة للبلديات المعنية بطلب منها وحسب الاتفاق المُبرم.
- تنشيط التنمية والترقية العقارية من خلال توفير:

- السكن الاجتماعي من النمط الفردي أو الجماعي.
- السكنات أو التجزئات التنموية الاجتماعية أو الترقوية.
- خلق شروط أولية للقضاء على البناءات الفوضوية.
- إنجاز مشاريع استثمارية ذات نشاط تجاري وخدماتي والتي تكون محل بيع أو إيجار[1].

2-صلاحيات الوكالة في التنظيم العقاري: تتمثل في:

- تكوين المحفظة العقارية لصالح البلدية ويُقصد بالمحفظة العقارية جميع العقارات المخصّصة للتعمير[2] وتتكوّن من: (الأراضي التي تملكها البلدية، الأراضي المقتناة، الأراضي المكتسبة عن طريق ممارسة حق الشفعة والأراضي المكتسبة من جراء نزع الملكية للمنفعة العامة)[3].
- المساهمة في تحضير وإعداد أدوات التهيئة والتعمير وتنفيذها، وذلك في حدود إمكانياتها وفي إطار مهمتها العامة طبقا لنص المادة 4 من المرسوم 90-405.
- تحقيق الاستقرار العقاري ومحاربة المضاربة؛ حيث تحرص الوكالة على بيع الأملاك العقارية القابلة للتعمير بأسعار معقولة يستطيع من خلالها ذوي الدخل الضعيف الحصول عليها[4].

---

[1] – التعليمة الوزارية المشتركة رقم 177 المؤرخة في 1992/07/21، المتضمنة دفع الترقية العقارية.

[2] – انظر: المادة 41 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

[3] – انظر: المادة 71 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، السالف الذكر.

[4] – دنيازاد لحرش، المرجع السابق، ص 108.

الفرع الثاني

دواوين الترقية والتسيير العقاري

تتمثّل الجهة القائمة على إنجاز وتسيير السكن العمومي الإيجاري مؤسسة عمومية تُسمى "**ديوان الترقية والتسيير العقاري**"، الذي تم إنشاءه ابتداءً من سنة 1974 بموجب الأمر رقم 74-63[1] المؤرخ في 1974/07/10 والذي تم إلغاءه بموجب الأمر رقم 76-93 [2]، ولقد تم ذلك إثر حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء التي ورثتها الجزائر عن المستعمر الفرنسي بموجب المرسوم رقم 76-144 [3] :

أولا: الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI):

اختلفت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري باختلاف القوانين التي نظمتها حيث تم اعتبارها:

- مؤسسات عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي لها **طابع صناعي وتجاري**، تُمارس سلطتها تحت وصاية والي الولاية بموجب المادة الأولى من الأمر 74-63.
- أصبحت هذه الدواوين مؤسسات عمومية ذات **طابع إداري** تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي استنادً لنصي المادتين 1 و 2 من الأمر 76-93 السالف الذكر.
- أصبحت هذه الدواوين مؤسسات عمومية ذات **طابع اقتصادي** تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي بموجب المرسوم 85-270[4] الذي غيّر تنظيم الدواوين.

---

[1] – الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 1974/07/10، يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1974.

[2] – الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 1976/10/23، يتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر عدد12 لسنة 1976.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 76-144 المؤرخ في 1976/10/23، يتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء، ج ر عدد 12 لسنة 1976.

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 1985/11/05، يغيّر تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها، ج ر عدد 46 لسنة 1985.

- تغيّرت الطبيعة القانونية للدواوين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 [1] المؤرخ في 1991/05/12، فأصبحت إلى يومنا الحالي **مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري** تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي؛ حيث تنص المادة الأولى منه على: " **تغيّر دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة، في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري.**" تمارس الدواوين مهامها تحت وصاية الوزير المكلّف بالسكن [2].

ثانيا: مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري:

تتولى الدواوين في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً وتكلّف بما يلي:

- ترقية البناءات،
- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها،
- الترقية العقارية،
- عمليات تأدية الخدمات قصد ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها،
- كل عملية تتوخّى تحقيق مهامها[3].

وتُكلّف الدواوين في ميدان التسيير العقاري بما يلي:

- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها،
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة به وكذا ريوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تُسيّرها،

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، ج ر عدد 25 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 1993/01/02، ج ر عدد 02 لسنة 1993.

[2] – انظر: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 93-08 السالف الذكر.

[3] – انظر: المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 السالف الذكر.

- المحافظة على العمارات وملحقاتها، قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة جيّدة وصالحة للسكن،
- إعداد جرد العمارات المُكوّنة للحظيرة العقارية التي تسيّرها، وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات،
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمُجمعات العقارية التي تُسيّرها وتنسيق ذلك،
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي أُلحقت بها أو سوف تُلحق بها حسب شروط خاصة في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية،
- كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري [1].

ثالثا: إدارة دواوين الترقية والتسيير العقاري:

ورد بالمادة 7 من المرسوم 147/91 يُشرف على إدارة دواوين الترقية والتسيير العقاري مجلس إدارة ويشرف عليها مدير عام، يتم تعيينه بمرسوم تنفيذي وباقتراح من الوزير المكلّف بالسكن ولا يمكن تعويضه إلا بالأشكال نفسها [2] .

1-مجلس الإدارة : بالرجوع لنص المادة 8 من نفس المرسوم يتكوّن مجلس الإدارة من:

- أربعة (4) خبراء يقترحهم الوزير المكلّف بالسكن،
- خبيرين (2) يقترحهما الوزير المكلّف بالجماعات المحلّية،
- خبيرين (2) يقترحهما الوزير المكلّف بالمالية.

ويُمكن لمجلس الإدارة أن يستعين بكل شخص بحكم كفاءته ومن شأنه أن يفيده في الجزئيات المُعقّدة والمدرجة في جدول الأعمال.

ويتم انتخاب رئيس مجلس الإدارة من طرف نُظرائه لمدة مهمته.

[1] – انظر: المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 السالف الذكر.

[2] – انظر: المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي.

أما عن أعضاء مجلس الإدارة فيتم تعيينهم لمدة ثلاث (3) سنوات بمُقرر من الوزير المكلّف بالسكن ، وفي حال توقُّف أي عضو من الأعضاء يُعوّض بالأشكال نفسها وذلك إلى غاية انتهاء المهمة [1].

ويتم تداول مجلس الإدارة طبقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها ويُصادق على ما يلي:

- مشروع نظامه الداخلي،
- برنامج عمل الديوان،
- النظام الداخلي للديوان،
- القروض والمصادقة على المخطط السنوي لتمويل الديوان،
- القواعد العامة لاستعمال الأموال القابلة للتصرف وتوظيف الأموال الاحتياطية،
- قبول الهبات والوصايا،
- اقتناء العقارات وتأجيرها والتصرف فيها وتبادل الحقوق المنقولة والعينية،
- تحديد الشروط العامة لإبرام العقود، الصفقات، والاتفاقيات الأخرى التي يكون الديوان فيها طرفاً ملتزماً،
- بنود القانون الأساسي والشروط المتعلّقة بالمستخدمين (التوظيف، دفع الأجور والتكوين في إطار تحسين المستوى) ،
- كل المسائل والقضايا الهامة المُقدّمة من طرف المدير العام والتي من شأنها تحسين تنظيم الديوان وعمله والتشجيع على تحقيق أهدافه.

2-مهام مدير الديوان: يتم تعيين المدير العام للديوان بناءً على اقتراح من الوزير المكلّف بالسكن، بموجب مرسوم تنفيذي ولا يمكن تعويضُهُ إلا بالأشكال نفسها، ويتولّى المهام التالية [2]:

- إعداد النظام الدّاخلي للديوان وتقديمه للمصادقة عليه من طرف مجلس الإدارة،
- تمثيل الديوان إزاء الغير والتوقيع على جميع المستندات المتعلّقة بتسييره،

[1] – انظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

[2] – انظر: المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي.

- القيام بالأعمال التحفظية والتمثيل القانوني أمام القضاء،
- السهر على ضمان تنفيذ قرارات مجلس الإدارة وتحقيق الأهداف المرسومة للدّيوان،
- ممارسة السلطة السلمية على جميع مستخدمي الديوان (التعيين – العزل – التكوين) حسب الشروط المنصوص عليها في التنظيم الجاري به والعمل على ضمان سير مختلف المصالح ،
- إبرام كل عقد أو اتفاقية أو صفقة أو اتفاق في إطار التنظيم المعمول به،
- إعداد حسابات النتائج و الحصيلة مرفقة بالجداول التقديرية للإيرادات والنفقات، وتقديمها للمصادقة عليها من طرف مجلس الإدارة،
- عرض تقرير عن النشاط مرفقا بحسابات النتائج في نهاية كل سنة مالية، وإرساله إلى الوزارة بعد تأشيره من طرف مجلس الإدارة[1].

ويجب التنويه أنّه في إطار تحديث قطاع السكن وتطبيقا لتعليمات وزير السكن و العمران، السيد محمد طارق بلعريبي، أنشأت مصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية قسنطينة برنامجا (un logiciel de suivi de projets) لمتابعة مختلف المشاريع الموكلة للديوان باستخدام طريقة معلوماتية حديثة، بحيث يتم التحكم الأمثل في السير الحسن للمشاريع في ورشات البناء عبر الولاية وهذا يكون بمتابعة دقيقة ومتواصلة مما يسمح بمراقبة مدى تقدمها [2].

[1] – انظر: المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91–176 السالف الذكر.

[2] – الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران، مستجدات القطاع" عينة عن رقمنة القطاع بديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية قسنطينة"، تاريخ التصفح 2024/05/22 https://www.mhuv.gov.dz

الفرع الثالث

الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

تتمثّل الجهة القائمة على إنجاز وتسيير صيغة البيع بالإيجار مؤسسة عمومية تُسمّى "**الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره**"، التي تم إنشاءها ابتداءً من سنة 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148[1] المؤرخ في 1991/05/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 2014/10/21 المتضمن توسيع صلاحيات الوكالة وتوزيع فروعها على كامل التراب الوطني [2].

أولا: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL):

ورد بالمادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه أنّ **(الوكالة)** تنشأ في شكل مؤسسة عمومية **ذات طابع صناعي وتجاري**، تتمتّع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتقوم بمهمة المرفق العمومي وفقاً للتشريع المعمول به.

تُمارس الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مهامها تحت وصاية الوزير المكلّف بالسكن[3]، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتُحدّد اتفاقية شروط التدخل وكيفياته، ويتم تحديد أجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها عند الإقتضاء لفائدة الدولة والجماعات المحلية استناداً لنص المادة 5 من المرسوم رقم 91-184.

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

بالرجوع لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 تتمثّل الغاية من إنشاء الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يأتي:

- ترقية السوق العقارية وتطويرها.

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، السالف الذكر، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 2014/10/21، ج ر عدد 63 الصادرة بتاريخ 2014/10/22.

[2] – تنص المادة 3 من المرسوم رقم 14-298 على: " تُخول الوكالة، طبقا للتشريع المعمول به وأحكام هذا المرسوم، أن تأخذ أسهماً في مؤسسات اقتصادية أو أن تُحدث فروعا لها بالنسبة لبعض النشاطات المتصلة بمهامها".

[3] – انظر: المادة 3 من المرسوم رقم 91-148، المذكور أعلاه.

- تحسين مجال السكن من خلال تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها:
  - القضاء على السكن غير الصحي،
  - إصلاح الأنسجة القديمة وتحديثها،
  - إنشاء مدن جديدة،
  - تغيير البنية الحضرية،
  - اعتماد أساليب وتقنيات بناء مستحدثة، من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها وضمان جودتها.
  - نشر المشاريع المُبرمجة للإنجاز على نطاق واسع باتجاه العاملين في السوق العقارية (مواطنين، مقاولين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات و مؤسسات الإنجاز ...).

وقد أضافت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المتممة للمادة المذكورة أعلاه المهام التالية:

- تنظيم عمليات اكتتاب المواطنين فيما يخص اقتناء السكنات العمومية وتسويقها،
- تسيير وإدارة المشاريع الموجّهة لحساب الدولة، فيما يخص السكن والتجهيزات المرافقة وكل المسائل المتعلّقة بتطوير السكن،
- كافة الإجراءات والتدابير التي ترمي إلى تسهيل إنجاز هذه المهام.

وبناءً على ذلك يتضح أنّ الوكالة مُكلّفة بتأطير العمليات العقارية المُوجّهة للسكن وترقيتها سواء كان العقار مبني أو غير مبني [1]، وتتم حيازة الأراضي لدى الأملاك الوطنية وتُدرس وتُجهّز وتتم إعادة بيعها للمكتتبين من أجل إنجاز مشاريع سكنية فردية وجماعية، وفضلاً عن ذلك تقوم بالمهام التي كلفتها بها الهيئة الوصية كإنشاء المدن

[1] – العقار المبني من خلال تجسيد برامج البيع بالإيجار المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105، أما العقار غير المبني يكون بتهيئة الأراضي الموجهة للبيع لكل الأشخاص والهيئات التي تريد إنجاز السكنات (مرقين عقاريين عموميين أو خواص).

الجديدة (الملف المُتعلّق بمشروع المدينة الجديدة بوغزول) وتنفيذ البرنامج الوطني لامتصاص السكن الهش .

وبالرغم من أنّ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تتولى عملية إنجاز سكنات محل عقد البيع بالإيجار، دراسة ومتابعة أشغال الإنجاز وكذا تلقي طلبات الاستفادة ودراستها وإبرام العقود مع المستفيدين والتكفل بشؤون الملكية المشتركة، إلا أنّها لا تعتبر مالكة لهذه السكنات بل مُسيّرة فقط أو صاحبة المشروع باعتبار أنّ التمويل يقع على عاتق الدولة أو الجماعات المحلية أو أي مصادر بنكية كما سبقت الإشارة. كما أنّ المُشرع اكتفى في نصوص المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف الذكر باستعمال مُصطلح المتعهد بالترقية العقارية وليس المالك المؤجر [1].

ثالثا: تسيير الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

ورد بالمادة 7 من المرسوم 148/91 يُدير الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مجلس إدارة تحت إشراف مدير عام، يتم تعيينه باقتراح من الوزير المكلّف بالسكن بمرسوم وتُنهى مهامه بنفس الطريقة، ويُعيّن المديرون العامون والمديرون المساعدون بقرار وزاري من الهيئة الوصية استناداً إلى اقتراح المدير العام للوكالة، وتُنهى مهامهم حسب الأشكال نفسها [2].

1-مجلس الإدارة : بالرجوع لنص المادة 8 من نفس المرسوم يتشكّل مجلس الإدارة من:

- الوزير المكلف بالبناء أو ممثله، رئيساً،
- المدير المركزي للخزينة أو ممثله،
- المدير العام للأملاك العمومية أو ممثله،
- خبيران (2) يقترحهما الوزير المكلّف بالبناء،
- خبيران (2) يقترحهما الوزير المكلّف بالجماعات المحلية،

[1] – طاووس زنوش، **البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011/2010، ص ص 60، 61.

[2] – انظر: المادة 7 من المرسوم رقم 14-298 السالف الذكر.

- خبيران (2) يقترحهما الوزير المكلّف بالمالية،
- خبير واحد يقترحه المندوب للتخطيط،
- خبير واحد يقترحه الوزير المكلف بالشؤون الاجتماعية،

ويمكن لمجلس الإدارة أن يستعين بكل شخص بحكم كفاءته قد يفيده في القضايا المعقدة المدرجة في جدول الأعمال.

أما عن أعضاء مجلس الإدارة فيتم تعيينهم لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بمقرر من الوزير المكلّف بالسكن بناءً على اقتراح من الهيئات التي ينتمون إليها، وفي حال شغور منصب يتم تعيين عضو جديد بنفس الطريقة للمدة الباقية من المهمة.

ويتم تداول مجلس الإدارة طبقاً للتشريعات المعمول بها ويصادق على ما يلي[1]:

- مشروع قانونه الداخلي،
- برنامج نشاط الوكالة السنوي،
- النظام العام للوكالة وتسييرها،
- الكشوف التقديرية للإيرادات والنفقات والقروض وتوظيف الأموال وكذلك حسابات الوكالة والكشوف التعديلية التي تُعد ضرورية،
- قبول الهبات والوصايا،
- اقتناء العقارات وتأجيرها ونقل ملكيتها ومبادلة الحقوق المنقولة أو غير المنقولة،
- تحديد الشروط العامة لإبرام العقود والصفقات والاتفاقيات والحصول على الأسهم وإنشاء الفروع والمعاملات القانونية الأخرى التي تلزم الوكالة،
- النظام الأساسي والاتفاقيات والشروط العامة المتعلّقة بأجور مستخدمي الوكالة،
- تعيين مأمور الحسابات وتحديد مُرتبه،
- كل مشروع لتعديل رأس مال الوكالة أو تحويل مقرها،
- بصفة عامة كل القضايا التي يُقدم عليها المدير العام والتي من شأنها تطوير التنظيم والتسيير في الوكالة، تحسين الإنتاج والمساهمة في تحقيق أهدافها.

[1] – انظر: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 السالف الذكر.

رابعا: التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

بالرجوع لأحكام المادة 10 مكرر من المرسوم رقم 91-148 المعدل والمتمم، تتم المصادقة على التنظيم الهيكلي للوكالة بموجب قرار من الوزير المكلّف بالسكن، وقد صدر هذا الأخير سنة 2015 [1]، وقد نصت المادة 2 منه ما يلي: "طبقاً لأحكام المادتين 11 و13 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 1991/05/12 المعدل والمتمم يُسيّر الوكالة المدير العام ويتم تنظيم هياكلها على النحو التالي:

- هياكل مركزية
- هياكل جهوية
- هياكل ولائية."

1-الهياكل المركزية: ورد بالمادة 3 من القرار المذكور أعلاه تحتوي الهياكل المركزية للوكالة على المديريات التالية:

- **المديرية العامة المساعدة لإدارة المشروع.**
- **المديرية العامة المساعدة للاكتتاب والتسويق.**
- **المديرية العامة المساعدة للتسيير العقاري.**
- **المديرية العامة المساعدة للمالية والإدارة العامة.**

تتولّى المديريات العامة أداء المهام الموكلة لها، بالتنسيق مع مختلف الهياكل المركزية والجهوية للوكالة ومراقبتها وتنشيطها ومتابعتها ومساعدتها ومرافقتها [2].

كما تُلحق مباشرة بالمدير العام الهيئات الآتية نظراً لأهميتها:

- مديرية التدقيق ومتابعة التسيير.
- مديرية الإحصائيات والإعلام الآلي [3].

[1] – القرار المؤرخ في 2015/02/10، يُحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 12 الصادرة بتاريخ 2015/03/08.

[2] – انظر: المادة 5 من القرار المؤرخ في 2015/02/10، المذكور أعلاه.

[3] – انظر: المادة 4 من القرار المؤرخ في 2015/02/10، السالف الذكر.

2-الهياكل الجهوية: تتمثّل في مديريات جهوية تتوزّع اختصاصاتها الإقليمية على عدّة ولايات، يتم تحديد عددها وفق المعايير التالية:

- تحديد المحيط الجغرافي على أساس قرب الولايات،
- حجم برنامج السكنات الذي يجب إنجازه،
- قوام الأملاك العقارية التي تخضع للتسيير العقاري [1].

وبالرجوع لأحكام المادة 18 من القرار المؤرخ في 2015/02/10 نجدها قد حددت قائمة المديريات الجهوية تسميتها، مقرها ومجال اختصاصها والمُتمثلة في ستة (6) مديريات (الجزائر العاصمة "شرق" – الجزائر العاصمة "غرب" – وهران – قسنطينة – عنابة – ورقلة).

3- الهياكل الولائية: تتضمّن الهياكل الولائية مديريات مشاريع، تُمارس مجال اختصاصها الإقليمي في حدود الولاية، ويتم تحديدها حسب القوام الرقمي للبرامج وإقامتها استنادً لنص المادة 19 من القرار المذكور أعلاه.

يُسيّر مديرية المشروع مدير يقترحُهُ المدير الجهوي المختص إقليمياً، ويتمُ تعيينه بموجب مقرر من المدير العام، وتُنهى مهامه بنفس الطريقة [2].

ومن هذا المنطلق تتضّح جهود الدولة في توسيع صلاحيات الوكالة، من خلال إنشاء مديريات جهوية وولائية تسمح لها بإدارة مشاريع السكن عبر كامل التراب الوطني، إلاّ أنّها تعتبر خطوة متأخرة؛ حيث أنّ تعديل المرسوم رقم 91-148 بموجب المرسوم رقم 14-298 سنة 2014 تم بعد 23 سنة من صدوره.

[1] – انظر: المادة 17 من القرار المؤرخ في 2015/02/10، السالف الذكر.

[2] – انظر: المادة 17 من القرار المؤرخ في 2015/02/10، السالف الذكر.

الفرع الرابع

المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

تم إنشاء "**المؤسسة الوطنية للترقية العقارية**" كمؤسسة عمومية على أنقاض مؤسسات ترقية السكن العائلي **(EPLF)**[1] بعد تسجيل عدة اختلالات في أداءها؛ حيث كانت إنجازاتها محتشمةً في البرنامج الرئاسي المقدر بمليون سكن[2] الخاص بالمخطط الخماسي 2009/2005، وتم تكليفها في الوقت الحالي بإنجاز وتسيير السكن الترقوي العمومي **(LPP)** .

أولا: الطبيعة القانونية للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI):

المؤسسة الوطنية للترقية العقارية هي شركة ذات أسهم تمّ إنشاءها في 2009/05/06 بموجب اللائحة رقم 05-92 [3]، المؤرخة في 2009/01/22 الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة والمتعلقة بإعادة تنظيم مؤسسات ترقية السكن العائلي ويقع مقرها الأساسي في الجزائر العاصمة .

ويتمثل نشاطها الأساسي في اقتناء الأوعية العقارية من أجل القيام بإنجاز مشاريع الترقية العقارية، وعلى رأسها السكنات ذات الطابع الترقوي العمومي على المستوى الوطني سواء كان ذلك بالشكل الجماعي أو نصف الجماعي أو الفردي [4].

---

[1] – تم إنشاء مؤسسات ترقية السكن العائلي سنة 1984 بموجب المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 1984/07/21 المتضمن حل الديوان الوطني للمسكن العائلي وتحويل أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، ج ر عدد 30 الصادرة سنة 1984 ، وبموجبه تعتبر مؤسسات ترقية السكن العائلي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ساهمت في التسعينات في تجسيد العديد من البرامج السكنية.

[2] – حياة أومحمد، **النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2015/02/26، ص 40.

[3] – اللائحة رقم 05-92 المؤرخة في 2009/01/22 الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة والمتعلقة بإعادة تنظيم مؤسسات ترقية السكن العائلي وإنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في شركة ذات أسهم تم إنشاءها في 2009/05/06 .

[4] – عمار دراوزي، المرجع السابق، ص 310.

ثانيا: مهام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

بالرجوع لأحكام المرسوم رقم 84-177 السالف الذكر تُكلّف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بالمهام التي كانت منوطة بمؤسسة ترقية السكن العائلي والمتمثلة فيما يأتي [1]:

- جمع رؤوس الأموال الضرورية لتنفيذ العمليات المُبرمجة في إطار هدفها سواء لدى المترشحين والجماعات المحلية أو المؤسسات المالية المختصة،
- جمع حصص المترشحين والجمعيات والجماعات المحلية، وحفظها في حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية مفتوحة لهذا الغرض،
- التكفُّل بتنفيذ برنامج المساكن التي تقوم مؤسسة مختصة بتمويله أو تمويله المسبق في إطار اتفاقية مالية تُحدّد مبلغ الأموال المرصودة وكيفيات استعمالها، دفعها وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها،
- اقتناء الأراضي الضرورية وتهيئتها لتحقيق أهدافها طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بهما وذلك فيما يخصّها،
- التعاون مع الجماعات المحلية في تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المُخصّصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية وتجزئتها طبقاً للقانون المعمول به،
- فتح المجال لتكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها إدارياً وتقنياً.

[1] – انظر: المواد 3 و4 من المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 1984/07/21، السالف الذكر.

خلاصة الفصل الثاني

استنادً لما سبق نخلص إلى أنّ أهمية حق السكن فرضت على الدولة البحث عن السياسات الكفيلة للقضاء على أزمة السكن منذ فجر الاستقلال، كما أنّ قطاع السكن يعتبر جزء لا يتجزأ من السياسة الشاملة للتنمية الوطنية كونه عامل مشترك بين مختلف النشاطات والقطاعات، حيث يتم ترجمة هذه السياسة عن طريق نصوص تشريعية قابلة للتنفيذ على أرض الواقع.

ولقد قامت الدولة الجزائرية كغيرها من الدول بإنشاء العديد من المؤسسات التي تتولى إنجاز السكن وبشتى أنماطه، حيث تتكفّل وزارة السكن والعمران التسيير الإداري المركزي للقطاع، كهيئة مشرفة على مختلف الإدارات غير الممركزة ومن بينها مديريات السكن الولائية باعتبارها الممثل المحلي والنموذج المُصغّر لوزارة السكن، وكذا الهيئات المتدخلة في توفير السكن والتي تعمل تحت وصايتها والمتمثلة في: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين المُكلّفة بتسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية، ديوان الترقية والتسيير العقاري المُكلّف بإنجاز السكن العمومي الإيجاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المُكلّفة بإنجاز سكن البيع بالإيجار، بالإضافة إلى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية المُكلّفة بإنجاز السكن الترقوي العمومي. إلاّ أنّ هذه المؤسسات عرفت ضعف في والتسيير واضطرابات وتوقفات باستمرار بسبب تفاقم العجز المالي.

وتجدر الإشارة أنّه بالرغم من مختلف الصعوبات المُسجّلة عرف قطاع السكن ديناميكية متسارعة؛ حيث تميّزت نسبة السكنات المنجزة في مختلف الصيغ بوتيرة تصاعدية بدءً من المخطط الخماسي 1990-1994 إلى يومنا هذا استنادً إلى إحصائيات وزارة السكن والعمران.

الباب الثاني

آليات تدخل الدولة الجزائرية لتوفير السكن

لقد اعتمدت الدولة الجزائرية عدة آليات لتوفير السكن من أجل تطبيق السياسات السكنية المنتهجة، خاصة بعد تخلّيها جزئياً عن احتكار قطاع السكن إنتاجاً، تمويلاً وتسييراً بعد الإصلاحات الاقتصادية بداية التسعينات؛ حيث كانت الخطوة الأولى في تفعيل نشاط الترقية العقارية وتقليص دور الدولة بفتح المجال للمبادرة الخاصة من خلال إشراك المرقين العقاريين في هذا الميدان وحثّهم على المساهمة للحد من هذه الأزمة، ثم إشراك العديد من البنوك والمؤسسات المالية في مجال التمويل العقاري، وأصبح التدخل المطلق للدولة يقتصر على إنجاز وتمويل السكن العمومي الإيجاري للفئات الاجتماعية المعوزّة، أما الفئات الاجتماعية المتوسطة فإنّها تتدخّل بتقديم الدعم سواء بطرق مباشرة أو غير مباشرة. بالإضافة إلى التخطيط العمراني من خلال إصدار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وإنشاء المدن الجديدة في إطار التوجه نحو تنمية مستدامة.

كما توجّهت نحو تنويع الصيغ السكنية التي تتماشى مع المؤسسات المُكلّفة بالإنجاز لزيادة العرض في السوق، بهدف تجسيد مبدأ تكافُؤ الفرص بين المواطنين والحصول على سكن حسب مستويات دخل كل فئة اجتماعية، فخُصّصت الاستفادة من السكنات الإيجارية العمومية للمواطن البسيط ذو الدخل الضعيف، ووجّهت الدولة لذوي الدخل المتوسط صيغة السكن الترقوي المُدعم الذي يستفيد من خلاله على إعانة مالية من طرف الدولة، وموازاةً مع هذه الصيغة قدّم أيضا صيغة البيع بالإيجار مُوجّهة للفئات التي يُمكنها اقتناء مساكن بتسديد الثمن على شكل أقساط شهرية؛ ثم تم استحداث صيغة أخرى تستفيد منها الفئة ذات الدخل المرتفع نسبياً ألا وهي صيغة السكن الترقوي العمومي. ولم يقتصر المشرع في تنويعه لصيغ السكنات على أساس الدخل فقط، بل تعدّاه إلى معيار آخر وهو الأخذ بعين الاعتبار المناطق الحضرية والريفية، لذا أخضع السكن الريفي إلى أحكام خاصة تختلف عن الصيغ الأخرى، كما خصّص لفئة الموظفين السكن الوظيفي بغرض تحقيق جودة العمل والإنتاجية في مختلف المؤسسات العمومية.

ولكون الإنجازات المُتعدّدة لبرامج السكن الجماعي لم تعد تلبي حاجيات السكان، فتحت الحكومة السوق لجميع المتدخلين من مختلف الفئات الاجتماعية للمشاركة في إنجاز المساكن بطريقة تسمح لهم بالإشراف، من خلال تشجيع البناء الذاتي في إطار التجزئات الاجتماعية المقررة في الأمر رقم 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية[1]؛ حيث سمح هذا الأخير للبلديات بتوزيع العديد من القطع الأرضية لصالح المواطنين على شكل تحصيصات عمومية، عرفت في السنوات الأخيرة تطورات عديدة خاصة تلك المتعلّقة بولايات الهضاب العليا والجنوب .

وتبعاً لما سبق سيتم دراسة آليات تدخل الدولة لتوفير السكن، وهذا من خلال تقسيم الباب إلى فصلين، بالفصل الأول سيتم التطرق إلى آليات توفير السكن في إطار التوجه نحو التنمية المستدامة، أما الفصل الثاني سيُخصّص لدارسة الصيغ السكنية في الجزائر.

[1] – الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 1974/02/12، السالف الذكر.

الفصل الأول

آليات توفير السكن في إطار التوجُّه نحو تنمية مستدامة

حظيت التنمية المستدامة بعدّة دراسات في العقود الماضية لاسيما بعد المفهوم الّذي وضعته لها الأمم المتحدة سنة 1987 والمتمثّل في اعتبار عُنصر ديمومة التنمية مُتوقّف على عدم الإسراف في الاستغلال الآني؛ حيث تقوم على تلبية احتياجات الجيل الحاضر دون الانتقاص من فرص الأجيال المقبلة في ضمان الحصول على احتياجاتها[1].

ومن المؤكد أنّ تحقيق مقاصد التنمية المستدامة مرهون بالتّبعية بعدّة مقومات من بينها تنظيم تموقُع السكان والنشاطات في الإقليم الوطني. لذا عمد المشرع الجزائري خلال العشرين السنة الماضية **– خاصة بعد سنة 2000**– على وضع منظومة قانونية تجلّى فيها بشكل صريح اعتماد التخطيط لضمان تحقيق أهداف التنمية المستدامة، وسنُسلّط الضوء على أكثر الآليات فعالية في مجال توفير السكن والمُتمثّلة في اعتماد نظام الترقية العقارية سنوات التسعينات والسعي إلى تطويرها من خلال القانون رقم 11-04[2]، ثم التطرُق إلى التخطيط العمراني كآلية تنظيم تموقع السكان من خلال القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة[3]، وقانون 02-08 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة[4] بالمبحث الأول تحت عنوان الآليات الموضوعية لتوفير السكن في الجزائر.

وبما أنّ السكن من الركائز الأساسية في السياسة الاقتصادية، فإنّ نظام تمويله عرف تطوراً يستجيب مع التحول الاقتصادي وهذا ما سيتم إبرازه بالمبحث الثاني.

---

[1] – معجم مصطلحات الإحصاءات البيئية، منشورات الأمم المتحدة، السلسلة واو، العدد 67.

[2] – القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 الصادرة سنة 2011.

[3] – القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12، تهـيئة الإقليم وتنمـيته المستدامة، ج ر عدد 77 لسنة 2001.

[4] – القانون رقم 02-08 المؤرخ في 2002/05/08، شروط إنشاء المدن الجديدة، ج ر عدد 34 لسنة 2002.

المبحث الأول

الآليات الموضوعية لتوفير السكن في الجزائر

إنَ السبب الأساسي لأزمة السكن الحادة في الجزائر، يتمحور حول احتكار الدولة التام لقطاع السكن الذي نتج عنه عجز الدولة ومؤسساتها عن تلبية الطلب المتزايد على السكن، الأمر الذي استوجب إشراك الخواص في هذا القطاع، وكذلك اعتماد الترقية العقارية التي تعتبر من أهم نشاطات تنمية إنجاز وتمويل المشاريع السكنية، وقد صدر القانون رقم 86-07[1] كأول قانون ينظم الترقية العقارية في الجزائر سنة 1986 متأثراً بمبادئ النظام الاشتراكي، لكن في بداية التسعينات تبنّت الجزائر نظام اقتصاد السوق، لذلك كان من الضروري وضع إطار قانوني جديد يُنظم الترقية العقارية، وبالفعل تم إلغاء القانون رقم 86-07 بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 [2] المتعلّق بالنشاط العقاري. وتم إلغاء هذا الأخير بعد ثمانية عشر سنة بموجب القانون رقم 11-04 السالف الذكر الذي يهدف إلى تطوير نشاط الترقية العقارية الخاصة تحديداً.

ومن زاوية أخرى نتج عن الطلب المتزايد للسكن بالمدن الكبرى وانتشار البناء الفوضوي ضرورة التخطيط العمراني؛ حيث تم إصدار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لإعادة التوازن الإقليمي والقضاء على السكنات الهشة وتمّت برمجة إنشاء المدن الجديدة بمدن الهضاب العليا والمدن الكبيرة لتخفيف الضغط عليها، كآليات مساهمة في توفير السكن الملائم.

وتماشياً مع ما تمّ ذكرهُ تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول تضمن مفهوم الترقية العقارية والمرقي العقاري في التشريع الجزائري، أما المطلب الثاني فقد خُصّص لدراسة التخطيط العمراني كآلية مساهمة في تنظيم تموقع السكان.

---

[1] – القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04، المتعلّق بالترقية العقارية، السالف الذكر.

[2] – المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، السالف الذكر.

المطلب الأول

الترقية العقارية كآلية لتوفير السكن

يُعتبر تبنّي نظام الترقية العقارية نُقطة تحوُّل جد هامة في قطاع السكن؛ لأنّه كما سبق البيان تم إشراك الخواص في إنجاز السكنات بغرض البيع وفق إجراءات قانونية مُسطرة مسبقاً، نتناول هذا المطلب من خلال فرعين، يتضمن الفرع الأول مفهوم الترقية العقارية، أمّا الفرع الثاني فقد خُصّص للمرقي العقاري في التشريع الجزائري.

الفرع الأول

مفهوم الترقية العقارية

تولّى المشرع الجزائري مسألة تعريف الترقية العقارية في كل النصوص القانونية الصادرة لتنظيم هذا النشاط، وسنُعرج على مختلف التعريفات التشريعية بدءً بالقانون رقم 86-07 المُتعلق بالترقية العقارية، ثم المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلّق بالنشاط العقاري ونختم بالقانون رقم 11-04 المتضمن القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

أولا: التعريف التشريعي للترقية العقارية:

1-تعريف الترقية العقارية الوارد بالقانون رقم 86-07 [1]: تُعبّر الترقية العقارية بصفة رئيسية عن مجموع الاحتياجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء سكنات فردية أو جماعية، تُخصّص العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع تجاري ومهني، تُقام على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد [2].

---

[1] – انظر: المادة 2 الفقرة 2 من القانون رقم 86-07 السالف الذكر.

[2] – نلاحظ من هذا التعريف أنّ أساس الترقية العقارية يشمل إنجاز المشاريع السكنية كأساس، أما إنجاز المحلات ذات الطابع المهني والتجاري فيكون بصفة ثانوية وهذا ما أكّدته المادة 5 من القانون رقم 07/86 والتي تنص على: " **يجب أن تُشجع عمليات الترقية العقارية السكن...**"

2- تعريف الترقية العقارية الوارد بالمرسوم التشريعي رقم 93-03: نصّت المادة 02 من هذا المرسوم: "**يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.**"

ويختلف هذا التعريف عن سابقه في أنّ الترقية العقارية أصبح لها بعد اقتصادي إلى جانب البعد الاجتماعي؛ لأنّ إضافة عبارة "**نشاط**" لها دلالة اعتبار الترقية العقارية نشاطاً تجارياً يدخل في النظام العام للاقتصاد[1]. كما أنّها لم تعد تنحصر في إنجاز المباني الجديدة، بل صار الأمر يتعدّى إلى تجديد الأملاك المبنية من قبل.

3- **تعريف الترقية العقارية الوارد بالقانون رقم 11-04:** ورد بالمادة 3 من هذا القانون عدّة تعاريف متعلّقة بالنشاط العقاري ومن بينها أنّها " **مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية**"، ثم أعطى لها تعريفاً آخر بالمادة 14 باعتبار نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات المُساهمة في إنجاز المشاريع العقارية للاستعمال السكني أو المهني أساساً وللاستعمال الحِرفي أو التجاري عرضياً، وتكون مُخصّصة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجات خاصة لصاحب المشروع [2].

ومن خلال فحوى النصوص سالفة الذكر نعتقد أنّ أفضل تعريف للترقية العقارية هو: " **ذلك النشاط العقاري الذي يقوم به في أي شكل وبأي طريقة شخص طبيعي أو معنوي من أجل إنجاز أو تجديد مبان لغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات**

---

[1] – إيمان بوستة، **الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017/2016، ص 16.

[2] – نلاحظ من هذا التعريف إعطاء المشرع الأولوية للمحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني مقارنةً بالمحلات ذات الاستعمال الحرفي والتجاري التي سمح أن تكون "**عرضيا**"، ونُثمّن إعطاء المشرع الأولوية للمحلات ذات الاستعمال السكني إلاّ أنّه ليس من المنطق إعطاء نفس القيمة للمحلات ذات الاستعمال المهني .

خاصة، ملتزماً بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في عملية الإنجاز أو التجديد، وبأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير، كل أو بعض الأعمال التي تتطلبها العملية" [1].

ثانيا: مضمون نشاط الترقية العقارية

قبل التطرق لمضمون نشاط الترقية العقارية، وجب أولاً بيان مفهوم بعض المصطلحات الواردة بالقانون 11-04، والمتمثّلة في:

البناء: هو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

التهيئة: كل نشاط إعداد و إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.

الترميم العقاري: كل نشاط يسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المتضمن حماية التراث الثقافي.

التجديد العمراني: كل نشاط مادي يمس حي معيّن دون تغيير طابعِهِ الأساسي تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود، مع إمكانية هدم البنايات القديمة وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

إعادة التأهيل: كل العمليات التحسينية الخاصة ببناية أو مجموعة بنايات، من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

إعادة الهيكلة: هي عملية تحويل قد تكون شاملة أو جزئية تخص شبكات التهيئة أو مجموعة البنايات، وقد تؤدي إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي، من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر [2].

---

[1] – إيمان بوستة ، **النظام القانوني للترقية العقارية: دراسة تحليلية**، د.ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 21.

[2] – انظر: المادة 3 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر.

الإصلاح: استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلّق بالأشغال الثانوية.

التدعيم: هو إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة .

بالرجوع لتعريف الترقية العقارية الوارد بالمادة 14 من القانون 11-04 يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات المساهمة في -**إنجاز المشاريع العقارية**-

1-**إنجاز المشاريع العقارية:** يقصد **بالمشروع العقاري** مجموع العمليات المتعلّقة بالتهيئة والترميم والتجديد والإصلاح وإعادة الهيكلة وإعادة التأهيل وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو بما فيها تهيئة الأرضيات المُخصّصة لاستقبال البنايات [1].

الأملاك العقارية محل المشاريع العقارية: أعطى المشرع الأولوية للمحلات ذات الاستعمال السكني والمهني، وعرضياً يمكن أن تكون المحلات ذات استعمال تجاري أو حرفي [2] ولا يمكن بأي حال أن يشمل محلات ذات استعمال صناعي.

2-**الهدف من إنجاز المشاريع العقارية:** يتم إنجاز المشاريع العقارية لأحد الأهداف التالية: البيع – الإيجار – تلبية الحاجات الخاصة.

- **البيع:** يعتبر أهم التصرفات الواردة على الأملاك العقارية بصفة عامة وفي إطار نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة، نظراً لما يُوفّره من ضمانات عامة وخاصة للطرفين [3].

والجديد في هذا المجال استحداث المشرع صورة جديدة من البيوع المُبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية وهي عقد البيع على التصاميم [4].

- **الإيجار:** تشمل الترقية العقارية إنجاز المشاريع العقارية الموجهة للإيجار، وقد أقرّه المشرع استناداً لنص المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 السالف الذكر، وتم تحديد نموذج عقد الإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في

---

[1] – انظر: المادة 3 فقرة 9 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر.

[2] – انظر:المادة 14 فقرة 02 من القانون رقم 11-04 ، السالف الذكر.

[3] – فتحي ويس، **المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز**، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2009 ، ص 35.

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18، الذي يحدّد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفية دفعها، ج ر عدد 66 الصادرة سنة 2013.

1994/03/19[1]. لكن من الناحية العملية فإنّ الإيجار لا يزال يُخيف المرقين العقاريين الخواص، وإن وُجدت بعض البرامج الترقوية التي تهدف إلى الإيجار فهي ترجع إلى مبادرة بعض المرقين العموميين[2].

- **تلبية الحاجات الخاصة:** يُقصد بهذه العبارة أنّ صاحب المشروع ينشط من أجل توفير حاجاته، فيحتفظ بالمشروع العقاري الذي تم إنجازُهُ لنفسه، وأهم صورة من صور الترقية العقارية لتلبية الحاجات الخاصة هي التعاونيات العقارية المدنية في الجزائر المُنظمة بموجب الأمر رقم 92/76 [3]، غير أنّ هذا الشكل بدأ يتراجع تاركاً المجال إلى الترقية العقارية القائمة على فكرة الربح والمضاربة [4].

ثالثا: أنواع الترقية العقارية

بالرجوع لأحكام المادة 19 من القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بالنشاطات التجارية ممارسة "**نشاط الترقية العقارية**"، ومن هنا يتحدّد نوع الترقية العقارية حسب الشخص القائم بها إما شخص طبيعي أو شخص معنوي، والأشخاص المعنوية نوعان أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة [5].

1-الترقية العقارية العامة (Promotion immobilière publique): الترقية العقارية العامة أو العمومية هي التي يتولّى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية عامة "المرقون العقاريون العموميون"، وهذا النوع من الترقية العقارية يعتبر هو الأصل

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 1994/03/19، المتضمن المصادقة على عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، ج ر عدد 18 الصادرة سنة 1994.

[2] – فتحي ويس، المرجع السابق ، ص 36.

[3] – الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن التعاون العقاري، السالف الذكر.

[4] – فتحي ويس، المرجع السابق ، ص 37.

[5] – إسحاق ابراهيم منصور، **نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية**، الطبعة 08، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2005، ص 239.

في الجزائر، ففي السابق ونظراً للاحتكار المطلق للدولة في هذا الميدان [1] اعتمدت الدولة على المؤسسات العمومية بشتى أنواعها لتطوير نشاط الترقية العقارية [2].

2-الترقية العقارية الخاصة (Promotion immobilière privée): الترقية العقارية الخاصة هي التي يتولّى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية،"المرقون العقاريون الخواص" الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة [3].

الفرع الثاني

المرقي العقاري في التشريع الجزائري

أطلق عليه المشرع الجزائري عدّة تسميات في مختلف التشريعات المنظمة لنشاط الترقية العقارية؛ حيث سمي "**مكتتب**" في ظل القانون رقم 86-07، وأطلق عليه تسمية "**متعامل في الترقية العقارية**" بموجب المادة 3 من المرسوم التشريعي 93-03، وأُطلق عليه تسمية "**متعهد في الترقية العقارية**" بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105[4] الذي يُحدِّد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

وبالرجوع للقانون رقم 11-04 الساري المفعول أعطاه المشرع تسمية "**المُرقي العقاري**" وعرّفه بموجب المادة 03 منه على أنّه كل شخص طبيعي أو معنوي يَنجز المشاريع العقارية قصد بيعها أو تأجيرها، ويُمارس مختلف نشاطات الترقية العقارية، حيث يُبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو إعادة هيكلة، أو إعادة تأهيل، أو تدعيم بنايات تتطلب هذه التدخلات أو تهيئة الشبكات.

وتأسيساً على ذلك نجد صنفين من المرقين العقاريين (مرقي عقاري عمومي و مرقي عقاري خاص).

---

[1] – إيمان بوستة،_**الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري** ، المرجع السابق، ص 25.

[2] – سيتم التفصيل في هذه المؤسسات في الفرع الموالي.

[3] – فتحي ويس، المرجع السابق ، ص 38.

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، السالف الذكر.

أولا: المرقي العقاري العام (العمومي)

1-الجماعات المحلية (البلدية – الولاية): قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 السالف الذكر، لعبت الجماعات المحلية دوراً هاماً في ميدان الترقية العقارية من خلال إشرافها على تحضير دفتر الشروط حيث تُحدّد فيه تركيبة المشروع في جميع الجوانب الفنية، وبعد صدور المرسوم التشريعي وكذا القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي أضفى الطابع التجاري على نشاطات الترقية العقارية، أدّى ذلك إلى تراجع دورها في المجال وذلك ببروز مهنيين في الميدان، إلاّ أنّ ذلك لا يمنع من أنّها تقوم ببعض العمليات في الترقية العقارية؛ حيث تُشارك بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية، كما تتلقى البلديات المساهمة من المجلس الشعبي الولائي بغرض تنفيذ مخططاتها السكنية وكذا المساهمة في متابعة وتسيير ملفات السكن الريفي المُدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن [1].

2- دواوين الترقية والتسيير العقاري(OPGI): [2] تنشط الدواوين في إطار تجسيد سياسة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة للفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً؛ حيث تتكفّل على سبيل التبعية بترقية العمارات والإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع والعمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار لها، وتتولّى جرد العمارات المُكوّنة للحظيرة العقارية التي تُسيّرها، وكذا مراقبة النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات وضمان تنفيذ الأعمال من تنظيم وتنسيق ومتابعة ومراقبة عمليات إنجاز السكنات، كما تنشط في إيجار السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني، التجاري والحرفي وتحصيل المستحقات اللازمة [3].

---

[1] – إيمان بوستة، **النظام القانوني للترقية العقارية: دراسة تحليلية**، المرجع السابق، ص 30.

[2] – تم التفصيل في هذه المؤسسة بالباب الأول الفصل الثاني ص ص 127، 128.

[3] – عرباي باي يزيد، **النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر**، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2010/2009، ص 26.

3- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) خلفاً لـ (EPLF) : هي مؤسسة عمومية اقتصادية أُنشِئت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة خلفاً لمؤسسة ترقية السكن العائلي التي تم حلُّها؛ حيث تتكفّل بتلبية طلبات السكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط الذين لا تتوفّر فيهم شروط السكن الاجتماعي التساهمي.

4-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL):[1] بالرجوع للمادة 2 من المرسوم 91-148[2] أُسند للوكالة انجاز عمليات الترقية العقارية من خلال (إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية) وتطوير السوق العقارية في الجزائر وترقيتها.

ثانيا: المرقي العقاري الخاص

المرقي العقاري الخاص هو كل شخص طبيعي أو معنوي[3] يخضع للقانون الخاص كالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري[4] والمؤسسات العمومية الاقتصادية [5] والمؤسسات ذات الطابع المحلّي [6].

فتح المشرع الجزائري المبادرات أمام الخواص للتدخل في إنجاز السكنات سنة 1993 بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 السالف الذكر، إلاّ أنّه افتقر للحماية القانونية للمواطنين من سوء تسيير وتحايل بعض المرقين العقاريين الخواص ميدانياً بسبب أنّه لم يضبط المهنة ضبطاً دقيقاً [7]، لذا عمد إلى إصدار القانون رقم 11-04 أين أصبحت

---

[1] – تم التفصيل في هذه المؤسسات بالباب الأول الفصل الثاني من ص 132 إلى ص 139.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 91-148 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، السالف الذكر.

[3] – يعرّف الشخص المعنوي بأنّه "**مجموعة الأشخاص والأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معيّن، ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض**" نقلاً عن : إسحاق إبراهيم منصور، المرجع السابق، ص 236.

[4] – لتفصيل أكثر راجع: المادة 44 من القانون رقم 88-01 السالف الذكر.

[5] – لتفصيل أكثر انظر: المادة 5 من القانون رقم 88-01 المؤرخ في 1988/01/12، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 2 لسنة 1988.

[6] – لتفصيل أكثر راجع: المادة 48 من القانون رقم 88-01 السالف الذكر.

[7] – إيمان بوستة، **الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري** ، المرجع السابق، ص 52.

مهنة الترقية العقارية مهنة مُقنّنة؛ حيث فرض على الأفراد وكذا الأشخاص المعنوية الخاصة بعض الشروط لممارسة هذه المهنة:

الشروط الواجب توافرها في أشخاص القانون الخاص "الشروط المشتركة":

- **شرط الحصول على الاعتماد المسبق** [1]: وهو ما لم يشترطه المشرع في المؤسسات العمومية سواء المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي أو ذات الطابع الصناعي والتجاري، حيث اكتفى بالنسبة لهذه المؤسسات العامة أن يكون نظامها الأساسي أو قرار إنشاءها يسمح لها بممارسة الترقية العقارية، أما فيما يخص المؤسسات ذات الطابع المحلي فيشترط أن ينص على ذلك بموجب مداولة قانونية [2].
- **اكتساب صفة التاجر**: ورد بالمادة 19 من القانون رقم 11-04: " **يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية.**"؛ أي أن يكون مكتسباً صفة التاجر وفقاً لما تتضمنه نصوص القانون التجاري؛ حيث يتعيّن على الشخص الذي حصل على اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري القيام بالشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري استناداً لنص المادة 17 من المرسوم رقم 12-84 [3] المُحدّد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري. وقد أكّد المشرع المشرع بالمادة 4 الفقرة الأولى من نفس القانون **إضفاء الطابع التجاري** على الأعمال المتعلّقة بالترقية العقارية.

---

[1] – تنص المادة 4 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر: " **يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية.**

لا يمكن أيا كان يدّعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلاً على اعتماد ومسجلاً في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحدّدة في هذا القانون ".

[2] – عمار دراوزي، المرجع السابق، ص 246.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 2012/02/20، المحدّد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11 لسنة 2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96، ج ر عدد 13 الصادرة سنة 2013.

- **ضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:** بعد الحصول على الاعتماد والقيد في السجل التجاري يتطلب القانون لممارسة مهنة المرقي العقاري التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين؛ حيث يمنح شهادة تسجيل تعتبر بمثابة ترخيص لممارسة مهنة المرقي العقاري [1].

1-**المرقي العقاري الخاص "شخص طبيعي"**: بالرجوع إلى الأحكام الواردة بالقانون رقم 11-04 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 12-84 [2] السالف الذكر؛ نجد الشروط الواجب توافرها في الشخص الطبيعي لممارسة مهنة المرقي العقاري والمتمثلة في:

- أن يكون جزائري الجنسية.
- أن يكون بالغ خمسة وعشرون (25) سنة على الأقل.
- أن يُقدّم ضمانات حسن السيرة السلوك.
- ضرورة اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته.
- إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشاريع وفق النموذج الملحق بالقرار الوزاري المشترك، المُتعلّق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري.
- تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المُتوفّر لديه.
- إثبات كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط ويقصد بها: (الشهادات العليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري)، وفي حال عدم اكتساب الطالب الشهادات المتعلّقة بالكفاءات المهنية فإنّه يتعيّن عليه إثبات القدرة على الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسيّر تتوفر فيه هذه الشروط .

2- **المرقي العقاري الخاص "شخص معنوي"**: يُشترط في الشخص المعنوي لطلب الحصول على الاعتماد ما يلي:

- الخضوع لأحكام القانون الجزائري.

---

[1] – انظر: المادة 23 ف 1 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[2] – انظر: المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، المذكور أعلاه.

- إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- تقديم الممثل القانوني لهذا الشخص المعنوي ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصّت عليه المادة 20 من القانون 11-04 السالف الذكر.
- ينبغي أن تتوفّر في المسيّر الشروط المتعلّقة بحسن السيرة والسلوك، والشروط المتعلّقة بالكفاءات المهنية كما هي محدّدة بالنسبة للأشخاص الطبيعيين [1].

ونظراً للتحايل الذي صدر من العديد من المرقين العقاريين الخواص، والذي أدّى إلى زعزعة ثقة المواطن، حدّد القانون رقم 11-04 التزامات المرقي العقاري الخاص، وقرّر جملة من الجزاءات مُحدّدة في دفتر شروط نموذجي، قد تكون هذه الجزاءات إدارية تصل إلى السحب التلقائي للاعتماد أو عقوبات جزائية قد تصل إلى الحبس مدة خمس سنوات مع تقرير مضاعفة العقوبة في حال العود، وهي عقوبات مشدّدة الهدف منها الحفاظ على الائتمان التجاري وكذا الائتمان العقاري.

المطلب الثاني

التخطيط العمراني كآلية لتنظيم تموقع السكان

يحمل مصطلح التخطيط العديد من الدلالات التي تصب كُلّها في خانة التنظيم، باعتباره عمل متعلّق بالمستقبل عن طريق التنبؤ به والاستعداد له إذ يتم تخيُّل ما سيحدث من مشكلات، وتوضع أنسب الخُطط الممكنة التنفيذ لمُواجهتها [2].

أما التخطيط العمراني فهو وسيلة تُعتمد للتنظيم وفق معطيات دقيقة توضّح مقومات الإقليم، وتوزيع السكان؛ حيث يتم وضع تصورات مستقبلية لتوزيع الأنشطة والاستغلال العقلاني للأراضي، بما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل أي

---

[1] – انظر: المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، المحدّد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، السالف الذكر.

[2] – محمود شمحاط، **المدخل لعلم الإدارة العامة**، د.ط ، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 103.

تحقيق ما يُعرف بالتنمية المستدامة لتحقيق المصلحة العامة لكافة فئات المجتمع [1].
ويعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من أهم أدوات التخطيط العمراني باعتباره الأداة المرجعية للأدوات المحلية سنحاول تبيان دوره كآلية مساهمة لتوفير السكن في الجزائر بالفرع الأول ، أما الفرع الثاني سيُخصص إلى إنشاء المدن الجديدة باعتبارها آلية فعالة لتوفير السكن الملائم في إطار التوجه نحو تنمية مستدامة.

الفرع الأول

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يتميّز الإقليم الجزائري بمؤهلات عديدة، ومع ذلك فهو يعاني من فوارق خطيرة على جميع المستويات، مما استدعى التفكير في وضع سياسة جديدة لإعادة التوازن للإقليم للقضاء على المشاكل التي تُواجهه، وفي هذا السّياق عبّرت الدولة عن نيّتها في مُواجهة هذه الاختلالات بوضع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم[2]، وقبل تسليط الضوء على مساهمة هذا المخطط في توفير السكن وجب التطرق أولاً إلى مفهومه وأهدافه.

أولا: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)

يتواجد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في قمة هرم المخططات المتعلقة بتهيئة الإقليم؛ حيث لا يوجد مخطط أشمل أو أعلى منه فهو المخطط الأول لأدوات تهيئة الإقليم ، وهذه الأهمية تقتضي منا بدايةً التعرف على هذا المخطط وتبيان خصائصه.

1- تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم: يُعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي، ويُعتبر الأداة الأساسية والمرجعية لتهيئة الإقليم[3] ، كما

---

[1] – خالد مصطفى قاسم، **إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة**، د.ط ، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2007، ص 75.

[2] – انظر: المادة 7 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، السالف الذكر.

[3] – انظر: المادة 8 من القانون رقم 01-20 المذكور أعلاه.

أنّه آلية للتسيير المجالي الحضري[1]، فهو عبارة عن مُخطط توجيهي دلالي لكل المخططات الأخرى، الهدف منه إعادة التوازنات الضرورية لديمومة التنمية أو خلق الظروف المُواتية لترقيتها، كما يُحدّد الأعمال التكاملية الضرورية لحماية المناطق الحساسة كالمناطق الساحلية، المرتفعات الجبلية، السهوب والجنوب والمناطق الحدودية[2]، ونجد هذا المُخطط يُعبِّر عن التوجيهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية بالنسبة لكافة التراب الوطني الخاصة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ويُطورها استناداً لنص المادة 7 من قانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم.

يتم تقديم المخطط للبرلمان بهدف المصادقة عليه والتي تتم عن طريق التشريع[3] ويمتد هذا المخطط لمدة 20 سنة كاملة، لكن ذلك لا يمنع من أن يكون موضوع تقييمات دورية وتحيين كل خمس سنوات استناداً لنص المادة 20 من قانون 20/01، وذلك بغرض المتابعة والتقييم الدوري للمخطط بحيث يكون هذا التقييم بمثابة لوحة القيادة التي تُظهر لنا مدى فاعلية تطبيق هذا المخطط.

2- خصائص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم: يتميّز المخطط الوطني بـ:

- **الطابع الإلزامي:** حيث **ينبغي** احترام قواعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من طرف كل القطاعات الوزارية وكذلك الجماعات الإقليمية والمؤسسات الوطنية والمحلية، والعمل بها وعدم مخالفتها في إعداد كل مشاريعها ومخططاتها استناداً لنص المادة 2 من قانون 10-02 .

---

[1] - انظر: المادة 19 القانون رقم 06-06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر العدد 15، لسنة 2006.

[2] - لمين لعريض ، **الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الإنهيار في الجزائر** ، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2018/2017، ص 25.

[3] - تمت المصادقة عليه بموجب القانون رقم 10-02، المؤرخ في 2010/10/21، ويتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج ر العدد 61.

- **الطابع المركزي والشمولي:** باعتباره آلية تخطيط مركزي يرمي إلى تصوُّر الحلول الكفيلة بالمواجهة الشمولية لكل القطاعات على كل أجزاء الإقليم الوطني، إذ لا يقتصر على مجال واحد إنّما يغلُب عليه صفة المُوحّد لمختلف السياسات العمومية [1].
- **الطابع الوقائي:** تسعى السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم إلى حماية الفضاءات والمجموعات الهشّة إيكولوجياً واقتصادياً، حماية الأقاليم والسُكان من الأخطار المرتبطة بالتقلّبات الطبيعية [2] .
- **الطابع العلاجي:** يتمثّل في الاستجابة لرهان إعادة التوازن بين الأقاليم والمناطق المختلفة، بالاستغلال العقلاني للفضاء الوطني، خاصةً توزيع السُكان والأنشطة الاقتصادية على كافة الأقاليم [3] .

ثانيا: أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

جاء المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كوسيلة للمحافظة على العقار وعصرنة المدن، ويظهر ذلك من خلال المُتطلبات التي يرمي لتحقيقها، ومن أهمها تنظيم تموقع السكان والنشاطات في الإقليم [4] .

ويُمكن إبراز أهم أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والتي تتمثّل في:

- أهم رهانات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو إعادة تركيب التسلسل العمراني للمدن الجزائرية، عن طريق ترقية وظائفها بما يتناسب مع مستوياتها وصبغتها الجهوية أو الوطنية من خلال التّحكم في نُمّوها عن طريق أدوات التهيئة العمرانية المحلية [5] .
- ضرورة الاستجابة للاختلالات في تموقع السُّكان والنشاطات في الإقليم، حيث بيّن الإحصاء العام للسُّكان والسكن لسنة 2008 أنّ 63 % من السّكان يتجمّعون في

---

[1] – راجع: القانون رقم 10-02 المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 9.

[2] – راجع: القانون رقم 10-02 المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 55 .

[3] – راجع: القانون رقم 10-02 ، المرجع السابق، ص 28 .

[4] – نور الدين يوسفي، **المخطط الوطني لتهيئة الإقليم-وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن-** مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، ، بسكرة، عدد تجريبي 2013، ص 435.

[5] – لمين لعريض، المرجع السابق، ص 27.

الشمال على مساحة 4 % من التراب الوطني، ويتموقع 28 % من السّكان في الهضاب العليا على مساحة 9 % من الإقليم، في حين لا تستقبل مناطق الجنوب التي تُشكّل 87 % من المساحة الإجمالية للبلاد إلاّ 9 % من السّكان، وهذه الاختلالات مُكلّفة بالنسبة للمجموعة الوطنية ومصدر توتُرات بالنسبة لمواردنا الطبيعية [1]، كما أنّ هذا التوزيع من شأنه أن يخلُق مُشكلة في الفضاءات المُخصّصة للفلاحة، إذ نجد أنّها مُهدّدة بالزحف العمراني بالإضافة لإثارة مُشكلة البناء الفوضوي والأحياء القصديرية [2].

- استهداف تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي، مع السعي المستمر لتخفيف الضغوط على الساحل والمدن الكبرى وترقية الجنوب.
- السهر على التوظيف العقلاني للموارد التراثية والثقافية والطبيعية وتثمينها وحمايتها وحفظها للأجيال القادمة [3] .

ثالثا: مساهمة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في توفير السكن الملائم

وفي سبيل تحقيق الأهداف المُسطرة تدخّل المشرع من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم عن طريق مجموعة من برامج العمل الإقليمية. وسنتناول البرامج المساهمة في توفير السكن الآمن والملائم والمتمثلة في:

1- برنامج العمل الإقليمي "المخاطر الكبرى" (PAT 4):

صُنفت الجزائر "**بأرض مخاطر**"؛ حيث أنّها معنية بعشرة مخاطر من بين المخاطر الأربعة عشر التي حدّدتها منظمة الأمم المتحدة[4]، وتُشكّل الإجراءات الوقائية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة نظامًا شاملاً، تقوم الدولة

---

[1] - لتفصيل أكثر راجع القانون رقم 10-02 المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 1.

[2] - نور الدين يوسفي، المرجع السابق، ص 435.

[3] - انظر: المادة 4 من قانون 01-20 السالف الذكر.

[4] - راجع: القانون رقم 10-02 ، المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 14.

بوضعه وتسييره وتتولى الجماعات الإقليمية والهيئات العمومية إنجازه كل في إطار اختصاصه وتمثّل برنامج العمل في الخطوات التالية:

- **ضرورة مراقبة التعمير في المناطق ذات المخاطر**: من خلال الحد من التمركز العمراني في الشريط الساحلي قصد الوقاية من المخاطر الزلزالية، وفي المناطق التلّية، وذلك بالشروع في إعادة الانتشار للسّكان نحو المناطق الداخلية للبلاد (المناطق خارج الخطر التل والهضاب العليا) [1] .

- **منهـجة مخططات الوقاية من المخاطر وإدماجها في وثائق التعمير مع معايير مقاومة الزلازل**: يتعلّق الأمر بوضع مخططات إرشادية للوقاية من المخاطر الطبيعية بمواصفاتها الخاصة في وثائق التخطيط والتعمير. من خلال إنجاز خرائط للمناطق الزلزالية ويتم تطوير ومراقبة التفعيل الحقيقي للإجراءات الوقائية.

وجدير بالذكر أنّه تم تحديد معايير مقاومة الزلازل فيما يخص البناء وشُرع في تنفيذها فعلياً بالاستفادة من التجارب المكتسبة في المناطق ذات المخاطر في العالم. وتستخدم كنموذج معياري مرجعي في وثائق التعمير ويتم تفعيلها بصفة منهجية في مشاريع إعادة التجديد والتوسع الحضري [2] .

- **مساعدة تقنية، تحسيس وتجنيد الفاعلين**: يتعلّق الأمر بدعم الجماعات المحلية في إنجاز مخططات الوقاية من المخاطر ووثائق التعمير قصد تعريف مجمل المخاطر واتخاذ الإجراءات الكفيلة بتقليص فرص التعرض للمخاطر وآثارها. بالإضافة إلى ضرورة تحسيس جميع الفاعلين والمشاركين في الوقاية ويُترجم هذا الدعم في:

- برنامج للتكوين قصد تطوير كفاءات تسيير المخاطر الكبرى، وطنياً ومحلياً ويمتد حتى للمقاولين وأصحاب المشاريع الخواص.

[1] – راجع: القانون رقم 10-02 ، المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 55 .

[2] – راجع: القانون رقم 10-02 ، المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 56 .

- وضع وكالة للوقاية من المخاطر الكبرى تسهر على تطبيق الإستراتيجية الوطنية، وضمان مساعدة الجماعات المحلية في تفعيل عملي لإجراءات الوقاية [1] .

2- برنامج العمل الإقليمي "كبح الساحل وتوازن الساحل" (PAT 6)

نظراً للضغط الذي يعاني منه الساحل الجزائري [2]، ارتأت الدولة من خلال هذا المخطط وضع برنامج عمل قصد ضبط التوسع المُفرط للسّاحل على حساب الفضاءات الداخلية، ويتم تطبيق البرنامج من خلال الآليات التالية:

- **إعادة توجيه ونشر التعمير في المرتفعات:** ومن أجل تحقيق ذلك ارتكزت المخططات على وضع برنامج للحث على التواجد داخل التل، يعتمد على ترتيبات تحفيزية وتعويضية تُشجّع نقل بعض الأنشطة أو الخدمات المُتواجدة حالياً في منطقة الساحل إلى أعماق التل، مع تكييف تنمية الشريط التلّي مع المناطق التلّية الثلاث: (الأحواض الداخلية للتل بثرواتها الفلاحية، جبال الأطلس التلّي الهشة والهضاب التلّية شبه القاحلة [3]).

- **بناء مدن جديدة:** تعُتبر إستراتيجية لفك الاكتظاظ من خلال إنشاء أقطاب ثانوية قادرة على دعم تنميتها وتحديد توسيع المجمعات العمرانية، ويتم ربط هذه المدن بالمدينة الكبرى بواسطة هياكل نقل واتصال فعالة: (طرق، سكك حديدية، تكنولوجيا الإعلام والاتصال) وتطوير القواعد الاقتصادية لهذه المدن بالانسجام مع الإستراتيجية الإقليمية[4]. وعليه بادرت الجزائر بإصدار القانون 02-08 [5] المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، والذي أقر بموجب نص المادة 3 منه على اعتماد الدّولة ضمن السياسة الوطنية الرامية

---

[1] - راجع: القانون رقم 10-02 ، المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 56 .

[2] - تم تسجيل 39 تجمعاً سكنياً من طرف مسح الساحل من بين 92 بلدية شاطئية ، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، السالف الذكر، ص 61.

[3] - انظر : القانون رقم 10-02 ، المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص ص 61، 62 .

[4] - القانون رقم 10-02 ، المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 62.

[5] - القانون رقم 02-08 المؤرخ في 2002/05/08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، السالف الذكر.

إلى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، إنشاء المدن الجديدة كآلية لإعادة البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم وفق التشريع المعمول به [1].

وبالرغم من أنّ إنشاء مدن جديدة يقتصر على الهضاب العليا والجنوب، نجد وبصفة استثنائية إمكانية إنشاءها في المناطق الشمالية للبلاد تخفيفاً للضغط على المدن الكبرى وهران، الجزائر وقسنطينة [2] .

3- برنامج العمل الإقليمي " تغيير توموقع الأنشطة والتمركز الإداري " (PAT 9)

إنّ هذا البرنامج لا يُعيد النظر في الوظيفة الرئيسية للجزائر العاصمة ولا في الطاقات الإنتاجية للشمال، بل يأتي لدعم الأقاليم الأقل تجهيزاً بإنشاء قواعد إنتاج وخدمات قوية، بما يسمح في دعم النشاط والتشغيل في الهضاب العليا والفضاءات التلّية والجنوبية مما يشكل عنصر جذب هام لسكان الشمال ويعتمد هذا البرنامج على الاستراتيجيات التالية:

- **إعادة تموقع المؤسسات الإدارية**: يأخذ عدّة أشكال ويمكن أن يرتكز على:

- دعم الإدارات الموجودة (الفروع القطاعية للولايات، المصالح الولائية) خاصة على مستوى مدن مقر الولايات.
- إعادة تموقع بعض المصالح الإدارية المركزية (المؤسسات العمومية، مراكز البحث، المدارس العليا)[3] مع وجوب اتخاذ إجراءات مرافقة لإعادة التموقع ضماناً لنجاح العملية وتمكين الأنشطة من إيجاد بيئة محلية ملائمة، وتتمثل في تهيئة الهياكل الأساسية (وسائل النقل، الرقمنة) وتطوير الخدمات (النقل، التعليم).

- **وضع ترتيبات تحفيزية لإعادة التموقع**: تتمثل في :

- المساعدة في تهيئة الإقليم.
- مزايا جبائية للمؤسسات التي اختارت التموقع في أقاليم ذات أولوية.
- مزايا مادية للمؤسسات التي تمّت إعادة تموقعها ويكون ذلك في شكل أراض ومباني.

---

[1] - سيتم التفصيل في هذه الآلية بالفرع الموالي .

[2] - انظر: المادة 4 من قانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، السالف الذكر.

[3] - راجع: القانون رقم 10-02 ، المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 67.

- قروض بنسبة منخفضة للمؤسسات الراغبة في الإقامة في مناطق ذات أولوية في تهيئة الإقليم [1] .

4- برنامج العمل الإقليمي " التجديد الريفي " (PAT 19)

إنّ برنامج التجديد في الوسط الريفي يهدف إلى:

- جعل عالم الريف فضاءً منتجاً وجذاباً .
- دعم مبدأ تواصلية الطاقة والمرافق الخدماتية والتجهيزات للمناطق الريفية.
- والهدف الأساس للتنمية الريفية يتمثل في:

تجسيد الإنصاف الإقليمي: ويقصد به المساواة في فرص الحصول بالنسبة لجميع المواطنين في الإقليم الوطني على: (سكن يستجيب لوسائل النظافة، الماء، التطهير، الطاقة والأمن/ التشغيل /الخدمات العمومية وخاصة النقل /الصحة / التربية والتكوين[2]).

ويشترط هذا البرنامج أربع شروط رئيسية للتنمية الريفية:

1-تحديد السياسة الفلاحية.

2-تحديد محتوى تعدّد الأنشطة كامتداد طبيعي للتنمية الفلاحية.

3-مرافقتها بسياسة للتجهيزات والخدمات الفعالة.

4-إدراج عالم الريف في علاقات **حضرية- ريفية** مُكثّفة ومتكاملة.

الفرع الثاني

إنشاء المدن الجديدة

عمد المشرع الجزائري إلى تبني إستراتيجية واعدة لإنشاء وتهيئة المدن الجديدة، وذلك لمسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن من جهة، وكبح وتيرة البناء الفوضوي والقضاء على كل ما يُشوّه واجهة المدن الكبرى من جهة أخرى[3]؛ حيث تُشكل المدن الجديدة مركز

---

[1] - راجع: القانون رقم 10-02 ، المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص ص 67 ، 68 .

[2] - راجع: القانون رقم 10-02 ، المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص ص 98 ، 99.

[3] - عبد المالك عاشوري، **المدن الجديدة بين التوزيع السكاني والتنمية المتوازنة في الجزائر**، مجلة الباحث الاجتماعي، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2، المجلد 13، العدد 1، 2017، ص 241.

توازن اجتماعي واقتصادي فعّال في تحقيق التنمية المستدامة. وقبل تسليط الضوء على الإطار القانوني للمدن الجديدة وجب التطرق أولاً إلى مفهومها، وعناصر تكوينها.

أولا: مفهوم المدينة الجديدة:

لوصف المجتمعات الجديدة تم استخدام العديد من المصطلحات مثل: القرية الجديدة أو المجتمع الجديد أو المدينة الجديدة، ويُستعمل هذا الأخير في تسمية العديد من المجتمعات التي تختلف عن بعضها البعض من ناحية الكثافة السكانية، الأهداف الوظيفية والتي تؤثر وتتأثر بالظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية للدولة أو الإقليم الموجود فيه.

وتُعرّف المدن الجديدة على أنّها تجمُّع بشري يتميّز بمقومات المجتمع القديم، من حيث بناء النظم الاجتماعية والثقافية والاقتصادية والسياسية اللازمة لبقائه، أنشئ من خلال إرادة إنسانية مُخطّطة لتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية، بناءً على التجارب السابقة لتفادي المشاكل التي طرحها المجتمع القديم[1].

1-التعريف القانوني للمدينة الجديدة: ورد بالقانون رقم 01-20 المتعلّق بتهيئة الإقليم أنّ المدينة الجديدة تجمُّع حضري بُني انطلاقاً من خلية أو خلايا سكنية موجودة، أو مُبرمج في موقع خال بهدف إعادة توزيع السكان من جهة وإعادة توازن البيئة العمرانية من جهة أخرى، مع الأخذ بعين الاعتبار الخصوصية الثقافية والاجتماعية لكل منطقة[2].

وبصدور القانون رقم 02-08 [3] قام بتعريفها تعريفاً أكثر دقة حيث نصّت المادة 02 منه بأنّها: "**كل تجمع بشري ذو طابع حضري يبنى في موقع خال، أو يستند إلى عدة نوى سكنية موجودة وهي تشكّل مركز توازن اجتماعي وبشري، بما يوفّر من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز المتوفّرة** ."

---

[1] – مصطفى عوفي، سناء روابحي، **المدن الجديدة حلم الأمس وأزمة المستقبل**، مجلة الباحث في العلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد 11، العدد 1، سنة 2019، ص 71.

[2] – انظر: المادة 3 فقرة 4 من القانون رقم 01-20 السالف الذكر.

[3] – القانون رقم 02-08 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة، السالف الذكر.

أما القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة عرفها بأنّها تجمُّع بشري ذو حجم سكاني مقبول، يتضمّن على مرافق اجتماعية وثقافية وإدارية واقتصادية [1].

2- عناصر تكوين المدن الجديدة:

إنّ مسألة إنشاء مدينة جديدة تتكامل فيها العديد من المقومات نذكرها على النحو التالي:

- **التجمّع السكاني:** نظراً للتوسُّع السكاني السريع وضغطه خاصة في المدن الكبرى، أصبحت إقامة مدن جديدة غير بعيدة عنها ضرورة مُلحة لاستيعاب جزء من الفائض السكاني [2]، ويُقصد بالتجمّع البشري المجموعة السُكانية التي ستتمركز في هذا الفضاء الجديد لتحقيق احتياجاتها الراهنة، مع حفظ حقوق الأجيال القادمة أي تحقيق التنمية المستدامة [3]. وبالنسبة للمدن الجديدة المبرمجة في الجزائر، فقد تم تحديد عدد السكان حسب وظيفة كل مدينة؛ فالمدن الجديدة المنوط بها كبح التوسّع الحضري يتراوح عدد سكانها بين (150.000 – 200.000 نسمة)، مثل المدينة الجديدة بوعينان والمدينة الجديدة لسيدي عبد الله، أما المدن الجديدة المختصة بإعادة التوازن الإقليمي فقد قُدّرت الكثافة السكانية بها ما بين (50.000 – 400.000 نسمة) مثل المدينة الجديدة بوغزول، وبالنسبة لمدن الجنوب والمتكفلة بالتنمية المستدامة، فقدرت بها الكثافة السكانية كمرحلة أولية بين (10.000- 80.000 نسمة) على أن تتوسع مستقبلاً [4].
- **الطابع الحضري:** يُقصد بالطابع الحضري خلق فضاء تتوازن فيه الإمكانيات الاجتماعية، الاقتصادية والبشرية، بما يُوفّره من فرص التشغيل والإسكان ، فلا يُشكّل أي تجمّع لعدد من السكان مدينة جديدة، مع ضرورة اختيار وتحديد موقع مناسب للمنطقة الحضرية المقصودة، وهذا بعد إجراء الدراسات الهندسية المختلفة ودراسات

---

[1] – انظر: المادة 03 من القانون رقم 06-06 ، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، السالف الذكر.

[2] – مصطفى عوفي، سناء روابحي، المرجع السابق، ص 77.

[3] – راضية بن مبارك، **الإطار المفاهيمي للمدن الجديدة** ، مجلة القانون العقاري الجزائر، المجلد 05، العدد 03، لسنة 2018، ص 25.

[4] – راضية بن مبارك، المرجع السابق، ص ص 27، 28.

الجدوى، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع عوامل التوزيع الجغرافي السكاني والعوامل الاجتماعية والإدارية والثقافية والعناصر المختلفة للجذب السكاني [1].

كما اشترط المشرع الجزائري اختيار الموقع الخال كقاعدة أساسية لإقامة المدن الجديدة للأسباب التالية:

السبب الأول لكبح نمو المدن الكبرى وتضخُّمها،

السبب الثاني أنّ إنشاء مدينة جديدة بناءً على تصور مسبق فوق موقع خال، يُسهّل تجسيد هذا البرنامج [2]؛ فالأراضي الفارغة تساعد على تجسيد مدينة منظمة من حيث الهيكلة (تتوفر على السكنات، الإدارات، الأسواق، المدارس، المستشفيات، أماكن الترفيه، المساحات الخضراء مع توزيع هذه المرافق توزيعاً منطقياً وذلك بتقريب مرافق الخدمات من المجمعات السكنية لتحسين مستوى معيشة المواطن)،

السبب الثالث يُتيح الموقع الخال إمكانية المحافظة على الأراضي الفلاحية [3].

- **التوازن الوظيفي:** تضمنّت المادة 2 من القانون رقم 02-08 السالف الذكر، تحديداً واضحاً لوظيفة المدينة الجديدة باعتبارها مركز توازن بشري واجتماعي واقتصادي، بما يُوفِّرُهُ من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز لسد مُختلف الاحتياجات. ونستشف من هذا النص أنّ المدينة الجديدة هي مركز تتفاعل فيه مجموعة من العوامل، وليست مجرد حشد لعدد من السكان، بالإضافة إلى الجانب الاجتماعي بكل مشتملاته المتمثّلة في العمل، السكن والترفيه [4]. وبعبارة أخرى فإنّ تخلّف أحد هذه العناصر يؤدي إلى سقوط مفهوم المدينة الجديدة، وذلك بالوقوع في فخ المدينة المرقد؛ لأنّ المدينة الجديدة هي عبارة عن مثلث أضلاعه السكن، العمل والخدمات [5].

---

[1] – عبد المالك عاشوري، المرجع السابق، ص 249.

[2] – راضية بن مبارك، المرجع السابق، ص 28.

[3] – كريمة كتاف، **دوافع إنشاء المدن الجديدة من خلال قانون 08/02**، مذكرة لنيل الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة 2، 2013/2012، ص 26.

[4] – راضية بن مبارك، المرجع السابق، ص 28.

[5] – كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 26.

- **العقـــــار**: استناداً لأحكام القانون رقم 90-25 المتعلّق بالتوجيه العقاري، لا يمكن إقامة هذه المدن فوق أراض صالحة للزراعة سواء بصفة كلية أو جزئية، وذلك مراعاةً للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلّقة بالتهيئة العمرانية، الرامية إلى تحديد المبادئ العامة المُنظمة لتوجيه الأراضي القابلة للتعمير، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وتكوين الإطار المبني في إطار الاستغلال العقلاني للأراضي، وأيضاً ضرورة وقاية المحيط وحماية الأوساط الطبيعية والمناظر، والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للعمران [1].

ثانيا: الإطار القانوني للمدن الجديدة في الجزائر

بالرجوع للقوانين الصادرة بعد سنة 2000 يتضّح جلياً توجُّه الدّولة الجزائرية نحو تنمية حضرية تنطوي ضمن الإطار العام لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ويُمثّل إنشاء المدن الجديدة المحور الأساسي لتحقيق التوازن والانسجام في المنظومة الحضرية الوطنية؛ باعتبارها إحدى الركائز القادرة على إزالة الإختلالات الوظيفية داخل المدن، والمساهمة في فك الاختناق المضروب على المدن الكبرى وعلى تحقيق لامركزية الأنشطة والسكن انطلاقاً من الشمال[2]. ويمكن بيان أهم النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة لتنظيم إنشاء المدن الجديدة والمتمثلة في:

1- **القانون رقم 01-20 المتعلّق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة:** يُعتبر الانطلاقة الأولى للسياسة الوطنية الشاملة والتي تعتمد على تهيئة الإقليم وتنميته بالدرجة الأولى؛ حيث تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم بالدرجة الأولى إلى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية متناسقة ومنسجمة على أساس مؤهلات ومقومات كل فضاء جهوي [3].

---

[1] – جميلة دوار، **المدن الجديدة في التشريع الجزائري**، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، سنة 2012، ص 311.

[2] – سميرة ديب، **سياسة التخطيط الحضري عبر شبكة المدن الجديدة في الجزائر**، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 4، العدد 8، 2012، ص 176.

[3] – انظر: المادة 4 من القانون رقم 20/01 المتعلّق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، السالف الذكر.

وقد ورد مصطلح المدينة الجديدة بالمادة 3 منه بتقديم تعريف أولي لها، ومن بين الأهداف التي تسعى الدولة ضمانها في إطار السياسة الجديدة:

- ضمان تثمين الإقليم الوطني وتنميته وإعماره بشكل متوازن،
- تصحيح التفاوت في الظروف المعيشية ومحاربة كل أسباب التهميش في الأرياف والمدن على حد السواء،
- التحكم في نمو المدن وتنظيمه [1].

2- القانون رقم 02-08 المتعلّق بشروط إنشاء المدن الجديدة: صدر هذا القانون بهدف تحديد شروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها وفقاً لما جاء بنص المادة الأولى منه، الأمر الذي جعله يُشكل شهادة ميلاد للمدن الجديدة في الجزائر [2]، وتنص المادة 16 منه على: " **تتخذ الدولة جميع تدابير التشجيع والدعم والمساعدة اللازمة من أجل إنجاز المدن الجديدة**".

3- القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة: يهدف هذا القانون إلى تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة التي يجب احترامها في إنشاء المدن؛ حيث قدّم لها تعريف مع اعتماد تصنيف نمطي لهذه المدن وعمل على تحديد مختلف الفاعلين والمتدخلين في إنشاءها ضمن أطر قانونية محدّدة، وتضمّن إنشاء المرصد الوطني للمدينة بموجب المادة 26 منه.

4- القانون رقم 10-02 المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم: من ضمن أهدافه في هذا السياق ضرورة الاستجابة للإختلالات في تموقع السكان والنشاطات في الإقليم [3]. وأقر اعتماد برنامج إنشاء المدن الجديدة كأداة للتنظيم ودافع لفك الاكتظاظ لدعم المدن الكبرى وتخفيف الضغط عليها وتتمثّل هذه المدن في:

---

[1] – انظر: المادة 6 من القانون رقم 01-20 المتعلّق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، السالف الذكر.

[2] – محمد سرياح، عبد القادر صاف، **المدن الجديدة وفك الخناق على الحواضر الكبرى في الجزائر حالة مدن الطوق الأول**، حوليات التاريخ والجغرافيا، المجلد 3، العدد 5، سنة 2012، ص 284.

[3] – راجع: القانون رقم 10-02 المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 5.

- سيدي عبد الله، بوعينان، العفرون، سيدي عمّار والناصرية (الجزائر العاصمة).
- عقاز، رأس فلكون (وهران) [1].

5- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 1991/05/12 [2] ، وردت بالمادة 2 من هذا المرسوم لأول مرة عبارة إنشاء المدن الجديدة.

6- المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 2011/02/16 [3] صدر هذا المرسوم تطبيقاً للقانون رقم 08/02؛ حيث يحدّد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، وكذا إجراءات مساهمة الجماعات الإقليمية المعنية وإجراءات التشاور والتحكم بهذا المخطط استناداً لنص المادة الأولى منه.

7- المرسوم التنفيذي رقم 06-303 المؤرخ في 2006/09/10 [4] والذي يحدد مهام هيئة **المدينة الجديدة لبوعينان** وتنظيمها وكيفيات سيرها.

8- المرسوم التنفيذي رقم 06-304 المؤرخ في 2006/09/10 [5] والذي يحدد مهام هيئة **المدينة الجديدة لبوغزول** وتنظيمها وكيفيات سيرها.

9- المرسوم التنفيذي رقم 06-305 المؤرخ في 2006/09/10 [6] والذي يحدد مهام هيئة **المدينة الجديدة لسيدي عبد الله** وتنظيمها وكيفيات سيرها.

---

[1] - راجع: القانون رقم 10-02 ، المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 62.

[2] - المرسوم التنفيذي رقم 91-148 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، السالف الذكر.

[3] - المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 2011/02/16، المحدد لشروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، ج ر عدد 11 لسنة 2011.

[4] - المرسوم التنفيذي رقم 06-303 المؤرخ في 2006/09/10، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج ر 56 الصادرة سنة 2006.

[5] - المرسوم التنفيذي رقم 06-304 المؤرخ في 2006/09/10، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج ر 56 الصادرة سنة 2006.

[6] - المرسوم التنفيذي رقم 06-305 المؤرخ في 2006/09/10، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج ر 56 الصادرة سنة 2006.

ثالثا: المدن الجديدة تتمتع بدعم خاص من الدّولة

يُعتبر إنشاء المدن الجديدة من الركائز الأساسية في مجال تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وكذا ترقية المجال الحضري في مناطق السهوب والجنوب، وفي بعض الولايات الشمالية ذات الكثافة السكانية العالية [1]، ويتضح جلياً دعم وتشجيع الدولة للمدينة الجديدة من خلال التكفّل بتمويلها حيث ورد بالمادة 17 الفقرة 02 من القانون رقم 02-08 السالف الذكر: "**يُحدّد على هذا الأساس مخطط لتمويل سنوي يشمل جميع التخصيصات والمساعدات والإعانات المخصّصة للسكن والمنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما** ". هذا ولم يجعل المشرع إنجاز المدينة الجديدة حكراً على الدولة أو مؤسساتها العمومية وإنّما جعل إمكانية تدخّل الخواص؛ بحيث يمكن لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة أن يُشاركوا في مجهود تهيئتها وترقيتها بإقامة مشاريع خاصة في إطار مخطط تهيئة المدينة الجديدة [2].

على هذا الأساس يتم تشارك القطاعين "العام و الخاص" في تمويل المدن الجديدة، وتُعد هذه السياسة من أفضل سياسات تمويل المدن الجديدة؛ إذ تؤدي إلى إحداث توازن بين مجالات التنمية داخلها، تتولّى الدّولة تغطية شبكات التهيئة الأولية وإنجاز البنية القاعدية كما تتولى تمويل شبكة الخدمات العمومية، تاركة في ذلك الهياكل الأساسية ذات الطابع السكني والاقتصادي للخواص [3].

[1] – انظر: المادة 04 من القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، السالف الكر.

[2] – انظر: المادة 13 من القانون رقم 02-08 ، السالف الذكر.

[3] – كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 86.

المبحث الثاني

التمويل العقاري كآلية لتوفير السكن في الجزائر

يحتل التمويل مكانة هامة لدى كافة الأنظمة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لجميع الدول وذلك نظراً لدوره الجوهري في تنمية وتطوير مختلف القطاعات؛ فمن خلاله يتم توفير الموارد اللازمة لممارسة الأنشطة الاقتصادية سواء كانت إنتاجية أو استهلاكية، ويُعد مشكلة وعائق تُواجه الدول الغنية والفقيرة على السواء ولكن بدرجات متفاوتة [1]، وبما أنَ قطاع السكن من الركائز الأساسية في السياسة الاقتصادية، فإنَ نظام تمويله يُشكِّل أهم سبب من أسباب أزمة السكن في الجزائر بناءً على نتائج الكثير من الدراسات؛ حيث استمرت السيطرة الكبرى للدولة على حركة النمو العقاري إلى غاية التسعينات، لكن الانفتاح الاقتصادي شكّل دفعاً لتدخل الدولة بآليات أخرى خاصة في ظل عجز الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير على تلبية الطلب المتزايد للسكن، لذا لجأت لإشراك المؤسسات المصرفية في هذا الميدان وتحفيزهم على المشاركة للحد من هذه الأزمة [2]، من خلال تمويل عمليات بناء الوحدات السكنية باعتبار أنَ التمويل هو الحجر الأساس في أية إستراتيجية سكنية، والتي ترتبط درجة نجاحها بنجاح وسائل التمويل وفي خلق الأموال اللازمة للمؤسسات المعنية ببناء المشاريع السكنية.

وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول تضمن ماهية التمويل العقاري مفهومه، مصادره، تصنيفاته وآلياته المباشرة وغير المباشرة ، أما المطلب الثاني خُصّص لدراسة المؤسسات المكلفة بالتمويل العقاري.

---

[1] – الصغير محمد مهدي ، **النظام القانوني للتمويل العقاري**، دراسة مقارنة في القانون المدني، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2012، ص 15.

[2] – نعناعة بوحفص ، **الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري** ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2009، ص 30.

المطلب الأول

ماهية التمويل العقاري

يلعب التمويل دوراً حيوياً فعالاً في الحياة الاقتصادية فهو المُحرِّك الأساسي الذي يُنعِش القطاع الاقتصادي بمختلف هياكِلِهِ ومؤسساتِه بالأموال اللازمة لتحقيق التنمية؛ ولكي نوضح أهمية التمويل العقاري في تطوير قطاع السكن وجب التطرق أولاً إلى مفهوم التمويل العقاري بالفرع الأول، أما الفرع الثاني فقد خُصّص لآليات التمويل العقاري المباشرة وغير المباشرة.

الفرع الأول

مفهوم التمويل العقاري

يُعتبر مُصطلح التمويل مُصطلح حديث النشأة؛ لأنَ طريقة إشباع الحاجات الاقتصادية في القديم كانت تتم بصورة مباشرة أو عن طريق الإنتاج وتبادله، ولكن بتطور المجتمع وتكامل عوامل الإنتاج، أصبح عامل رأس المال هو العامل الجوهري من عوامل الإنتاج الفعالة، لذا أضحى التمويل ضرورة حتمية[1].

أولا: تعريف التمويل العقاري

1- تعريف المصطلحين: يتشكّل مُصطلح التمويل العقاري من كلمتين (تمويل) و (عقار) ولكي نتعرّف على حقيقته يجدر بنا التعرف على معنى هاتين الكلمتين:

❖ **تعريف التمويل:** عرف عدة تعريفات في العلوم الاقتصادية باعتباره مصطلح اقتصادي ومن أكثرها تداولاً يُعرَف بأنَه: إيجاد السبل والطرق المُناسبة للحصول على الأموال، وتقييم تلك السبل واختيار أفضلها مُنفردة أو الحصول على المزيج الأفضل بينها بشكل يتلاءم مع احتياجات المُؤسسة المالية من حيث الكم والنوعية [2].

---

[1] – حيث قديما كانت الدول تلجأ و خاصة في العصور الوسطى إلى الاقتراض من أصحاب الثروات لتدبير التمويل اللازم للإنفاق على الحروب، نقلاً عن: عبيد علي احمد الحجازي، **مصادر التمويل مع شرح لمصادر القرض و بيان كيفية معاملته ضريبيا**، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، ص ص 5 ، 6.

[2] – هيثم محمد زغبي، **الإدارة والتحليل المالي**، د ط، دار الفكر، الأردن، 2000، ص 77.

وعُرِّف أيضاً بأنّه: الحصول على الأموال الضرورية لإعداد أو تطوير مشروع سواء كان خاصاً أو عاماً، ومع ذلك يُنظر إلى التمويل عادةً على أنّه عملية الحصول على أموال لغرض استخدامها لتشغيل أو تطوير المشروع كرؤية تقليدية، بينما الرؤية الحديثة تُركِّز على تحديد أفضل مصدر للأموال من خلال المقارنة بين عدّة مصادر مُتاحة من خلال دراسة التكاليف والعوائد[1].

وعرّفه البعض بأنه: " **مجموع الأعمال والتصرفات التي تمدنا بوسائل الدفع**" [2] وذلك يفيد أنَه يعني الإمداد بالمال في وقت الحاجة إليه[3] .

ومن خلال التعريفات السابقة يمكن القول أنَ التمويل هو مجموع الأنشطة الضرورية القائمة برأس المال المُتاح أو بالقرض واستثماره في مشاريع مختلفة تساعد على تضخيم العائد ورفع الأرباح .

❖ **تعريف العقار:** عرفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري[4] على أنّه:

" **كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول**".

وجدير بالذكر أنّ التمويل العقاري يقع حصرياً في نطاق العقارات، ويكون الإمداد بالمال إما لتملكها أو لصيانتها أو للقيام ببناء هذه العقارات بهدف تملكها من قبل المواطنين[5].

2- تعريف التمويل العقاري: بعد بيان تعريف كل من مصطلحي التمويل والعقار يمكن تحديد مفهوم التمويل العقاري باعتباره: عملية تمويلية استثمارية في ميادين شراء أو بناء

---

[1] – أحمد بوراس، **تمويل المنشآت الاقتصادية**، د ط، دار العلوم، عنابة، 2008، ص 24.

[2] – عبيد علي أحمد الحجازي، المرجع السابق، ص 03.

[3] – مصطفى كمال السيد طايل، **القرار الاستثماري في البنوك الإسلامية**، د ط، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2006، ص ص 01، 02.

[4] – الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

[5] – ثروت عبد الحميد، **اتفاق التمويل العقاري (دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة)** ، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 10.

أو ترميم أو تحسين المساكن والمنشآت الخدماتية والهياكل الإدارية والمحلات ذات الاستعمال التجاري، قائمة بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي تقبلها الهيئة المُمولة[1].

نستشف من هذا التعريف تبيان مفهومه كمصطلح اقتصادي النشأة وتجدر الإشارة أنَ أول استخدام له كان في القانون المصري بموجب قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 [2]، وبالرغم من ندرة تعريفه قانونياً نجد التعريف التالي: "**التمويل هو كل واقعة قانونية يكون من شأنها توفير الموارد المالية النقدية أو العينية أو الخدمية اللازمة لمباشرة نشاط إنتاجي أو عمل استهلاكي**"[3]. وتتنوع الأدوات القانونية للتمويل وفق هذا التعريف، بحيث يمكن أن تكون استفادة الشخص من ملكيته للمال عن طريق سلطة الاستعمال أو الاستغلال أو التصرف كأداة قانونية للتمويل، وذلك في التمويل الذاتي وقد تكون الأداة هي عقد القرض أو عقد الإيجار التمويلي في حالة التمويل الخارجي وغيرها من الأدوات القانونية.

وهناك من يعرَف التمويل العقاري بأنَه: نشاط قانوني يهدف إلى أن يضع شخص أو مؤسسة مالية مبالغ مالية، تُخصّص بصفة أساسية لتملك أحد العقارات في مقابل يُقدّمه الشخص المدين[4]. وبالتالي فهو تنظيم عملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات، وتسيير الإجراءات المتصلة بهذه العملية في إطار قانوني عملي وواقعي، مع مراعاة تحقيق التوازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة وتقييم توافُقها [5]؛ حيث يكون التمويل العقاري بوضع مبالغ مالية بصفة أساسية

---

[1] – هشام محمد القاضي، **التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة**، الطبعة 1 ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، 2011، ص 21 .

[2] – عمار دراوزي، المرجع السابق، ص 158.

[3] – الصغير محمد مهدي، المرجع السابق، ص21.

[4] – ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 9 وما بعدها.

[5] – قدري عبد الفتاح الشهاوي، **موسوعة التمويل العقاري**، د ط، توزيع منشأة المعارف، مصر ، 2004، ص 12.

لشراء أو ترميم أو بناء منشآت الأعمال أو تحسين المنشآت الخاصة وذلك مقابل ضمان يُقدَمه الشخص المدين تحت إشراف مؤسسة مُؤهلة قانوناً.

وقد عرَف القانون الفرنسي التمويل العقاري بوصفه مجموع الأنشطة التي تُمارسها الهيئات المالية المُختصة قانوناً، بهدف منح الائتمان في مجال تملّك أو إنشاء أو تجهيز أو إصلاح المساكن أو صيانتها أو القيام بأعمال البناء لعقارات مخصَصة لتملُّكها من قبل الأفراد، أو منح قروض للشركات المُختصة بتمويل المساكن ذات الإيجارات المُناسِبة[1].

3- تعريف التمويل السكني: يتمثّل في المال المُقدّم بهدف إقامة أو شراء سكن مقابل الحصول على ضمانة متمثلة برهن العقار المراد تمويله، إضافة إلى تقديم مُختلف الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على تسديد الدين [2].

ثانيا: تصنيفات التمويل السكني ومصادره

تتميّز أنظمة تمويل السكن الموجودة في مختلف دول العالم بتعدّد الهياكل والميكانيزمات المستعملة لهذا الغرض، الأمر الذي يتطلب الغوص في مصادره وتصنيفاته :

1- تصنيفات التمويل السكني حسب المصدر: تتخّذ المصادر التمويلية معايير لتحديد بعض الأنماط التمويلية التي يتم تقديمها للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن. ولقد ظهر حديثاً نمط للتمويل كنتيجة للجهود المشتركة لمختلف دول العالم أو ما يُعرف بالتعاون الدولي، وذلك عقب الحرب العالمية الثانية[3]؛ حيث ترتب عن ذلك ما يسمى بالمصادر الداخلية للتمويل والمصادر الخارجية:

1-1 المصادر الداخلية: تُعتبر المصدر الأساسي باعتبار وجودها على مقربة من المستفيد، وتتميّز بالسهولة في إجراءات التعامل معها وأهم المصادر الداخلية نجد البنوك

---

[1] – انظر: المادة رقم 93 من قانون الادخار والضمان المالي الفرنسي، الصادر في 25 جوان 1999 بشأن الادخار والضمان المالي، ج ر جوان 1999.

[2] – محمد بن يحي، **واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله** ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير ، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2011، ص 144.

[3] – إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، المرجع السابق، ص 159.

التجارية [1]، ومن المتعارف عليه اعتبار مصادر التمويل الداخلية " **الأجهزة المصرفية العاملة في البلاد – الهيئات المالية الوسيطة** "[2].

1-2 المصادر الخارجية: تُعتبر من الأنماط الحديثة التي انتشرت بكثرة مع تزايد التمسك بأهمية التعاون الدولي في حل المشاكل التي تعترض الدول بصفة عامة.

وتتمثّل في هذا السياق جميع المصارف والمؤسسات المالية والحكومات التي تقدم الأموال لإقامة المشاريع الإسكانية، وتُقدّم هذه الأموال في شكل قروض طويلة الأجل أو على شكل مشاركة في ملكية المشروع العقاري المطلوب تمويله، كما نجد مؤسسات مالية دولية تُقرِض غيرها من البلدان عن طريق الجهود المشتركة سواء جماعية أو ثنائية ومن أمثلتها: المجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع للأمم المتحدة، مركز الأمم المتحدة للإسكان والبناء والتخطيط [3]. وعليه فإنّ الإئتمان في النطاق الدولي يمكن أن يكون من خلال مؤسسات مالية دولية وأخرى عربية.

❖ **المؤسسات المالية الدولية:** أبرزها:

-**البنك الدولي للإنشاء والتعمير:** يُصنّف من أكثر الهيئات المصرفية ذات الأطراف المُتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات شُهرة وكفاءة؛ حيث قام بتمويل عدة مشاريع سكنية في مختلف أنحاء العالم، وقد ظهرت المساعدات الأولى سنة 1972 لفائدة كوريا، السنغال، السلفادور، اندونيسيا، زامبيا، بوتسوانا، تنزانيا، جمايكا والهند[4].

-**الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي:** يعمل على تقديم القروض السكنية للدول الإفريقية، حيث قدّم نحو ثُلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية. وتُعد الولايات المتحدة الأمريكية من أنشط دول العالم في

---

[1] – محمد عمران، **سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن**، المرجع السابق، ص 121.

[2] – إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، المرجع السابق، ص 159.

[3] – محمد بن يحي، المرجع السابق، ص 149.

[4] – إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، المرجع السابق، 165.

مجال الإئتمان السكني من خلال مؤسساتها المالية "**التنمية للدول الأمريكية**" و"**الوكالة الأمريكية للتنمية**"، ولقد استفادت تونس من هذه الوكالة قروض لإنجاز 2898 مسكناً [1].

❖ **المؤسسات المالية العربية:** أبرزها:

-**الاستثمار سعودي للعقارات:** تُوقع هذه الهيئة اتفاقيات للاستثمار والتطوير العقاري، ومن بينها الاتفاقية التي وقعتها شركة سناسكو للتطوير العقاري مع مؤسسة ترقية السكن العائلي لولاية وهران في الجزائر، حيث تم بموجبها تطوير مشروع متكامل يُلبّي شريحة واسعة من العملاء حيث يشمل الشقق السكنية، المكاتب والمحلات التجارية بقيمة 400 مليون يورو، وتبلغ مساحة المشروع أكثر من150.000 متر [2].

-**الشركات الإماراتية للاستثمار:** الشراكة الإماراتية في سوق السكن الجزائري تجسدت من خلال المشروع السكني الترفيهي الذي مُوِّل من قِبل شركة الإمارات الدولية للاستثمار؛ حيث تم إنفاق خمس مليارات دولار لإنجاز مشروع "**دنيا بارك**" على مساحة 670 هكتار، وقد استفادت هذه الشركة من تحفيزات كبيرة وتخفيضات جبائية [3].

-**المؤسسات المالية الكويتية:** تُصنّف من أنشط الأجهزة العاملة في حقل الائتمان الإقليمي ذي البعد الثنائي على صعيد التعاون العربي. والذي ظهر أثرُهُ في القروض المُقدّمة إلى كل من تونس والمغرب والسودان [4].

2- تصنيفات التمويل السكني حسب المدة (مدة القرض):

2-1 قروض قصيرة الأجل: وهي القروض التي يكون استحقاقها في الغالب بشكل دوري وفي مدة لا تزيد عن السنة، وعادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار والتي تعتبر مُتخصصة في الإئتمان لفترات زمنية قصيرة ولا تكاد تخلو بلدة ما منها [5].

---

[1] – إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، المرجع السابق، 166.

[2] – محمد بن يحي، المرجع السابق، ص 150.

[3] – محمد بن يحي، المرجع نفسه، ص 150.

[4] – إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، المرجع السابق، 166.

[5] – محمد سويلم، **إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية**، د ط، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، 1987، ص 280.

2-2 قروض طوية الأجل: وهي القروض التي تتراوح مدتها في الغالب بين سبع سنوات إلى غاية العشرين سنة، وتُوجّه لتمويل الاستثمارات الضخمة مثل الحصول على عقارات، وعادةً يقوم بتقديم هذا النوع من القروض البنكية أو البنوك العقارية أو المشابهة لها من شركات التأمين [1].

الفرع الثاني

آليات التمويل العقاري

يستمد التمويل العقاري للسكن في الجزائر أهميته من مجموع الصيغ والآليات المستحدثة، والتي تعمل على المساهمة في حل أزمة السكن سواءً بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، ومن هذا المنطلق سنعرض في هذا الفرع آليات التمويل المباشر لقطاع السكن ثم نعرج على التمويل الغير المباشر لهذا القطاع:

أولاً: آليات التمويل المباشر لقطاع السكن في الجزائر

اعتمد المشرع سياسة جديدة في مجال السكن من خلال تقليص تدخل الدولة؛ حيث يقتصر تدخلها في مجال إنجاز سكنات اجتماعية ممولة من ميزانية الدولة، وموجهة للشريحة المعوزَة وبسيطة الدخل ويتم استغلال هذه السكنات بموجب عقود إيجار بتكلفة شهرية معتدلة أو يكون تدخل الدولة في شكل مساعدات مالية عمومية غير قابلة للتسديد تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن .

1- الإعانة المباشرة للدولة: تتمثل في المساعدات المالية الغير قابلة للتسديد التي تقدمها الدولة للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية.

1-1 إعانة الدولة المقررة للسكن العمومي الإيجاري: يُقصد بالسكن العمومي الإيجاري استناداً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 [2] **السكن المموَل من طرف**

---

[1] - الطاهر لطرش، **تقنيات البنوك**، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 25.

[2] - المرسوم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر عدد 24، الصادرة بتاريخ 2008/05/11.

الدولة أو الجماعات المحلية، والموجَه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المحرومة[1] التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة.

1-2 الإعانة المالية المقدمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن: لقد تم النص في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-146[2] كيفيات تدخل الصندوق في ميدان تدعيم العائلات ذات الدخل الضعيف للحصول على ملكية السكن، ثم ألغي هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 ؛ وبالرجوع لنص المادة 2 منه تتمثّل صور التدخُّل المالي للصندوق الوطني للسكن في حدود موارده في: مساعدات مالية، تخفيض في نسب الفوائد وتمديد مدة تسديد القرض.

وصدرت العديد من القرارات الوزارية المشتركة [3] لتُحدّد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 إلى غاية سنة 2008، فقد صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 [4] الساري المفعول إلى يومنا؛ حيث ألغى كل القرارات السابقة بموجب المادة 13 منه وأقر سريان أحكام القرار الوزاري المشترك لسنة 2000 على البرامج السكنية الاجتماعية التساهمية والريفية التي تم الانطلاق فيها قبل 2008/04/01.

---

[1] – سيتم التفصيل في شروط الاستفادة من هذه الصيغة بالفصل الثاني للباب الثاني ص 214 .

[2] – المرسوم 91-146 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، ج ر عدد 25 الصادرة بتارخ 1991/05/29 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04.

[3] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/03/15، ج ر عدد 41، الصادرة في 1998/06/10 ثم ألغي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، ج ر عدد 16 الصادرة في 2001/03/11 المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك الأول المؤرخ في 2002/04/09، ج ر عدد 32، المؤرخة في 2002/05/08 ثم عدل مرة أخرى بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/08/02، ج ر عدد 63، المؤرخة في 2006/11/08.

[4] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13، الذي يُجدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 57، الصادرة بتاريخ 2008/11/05.

مستوى الإعانة المالية: يُحدّد مستوى الإعانة حسب دخل الأسر؛ أي دخل المستفيد يضاف إليه دخل زوجه[1] وتُمنح هذه المساعدة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة إقراض مالية للحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، استناداً لنص المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، ولا تتعدّى مبلغ خمسمائة ألف دينار **(500.000 دج)** [2] في ظل سريان هذا القرار؛ لكن بصدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 أصبحت المساعدة لا تُمنح مباشرة للمستفيد بل تمنح للمرقين العقاريين وتغيَر مستوى الإعانة على النحو التالي:

- **إذا كانت الإعانة مُوجّهة لاكتساب ملكية مسكن جديد أو لإنجاز مسكن في إطار البناء الذاتي في الوسط الريفي:** يقدر مبلغ المساعدة بـ سبعمائة ألف دينار **(700.000 دج)** [3] دون تمييز بين فئة وأخرى على أن لا تتجاوز تكلفة إنجاز المسكن أربع مرات مبلغ الإعانة أي **(2.800.000 دج)** دون تمييز بين ولايات الوطن كما كان معتمد بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15.
- **إذا كانت الإعانة موجهة لإعادة الترميم و/أو التوسيع:** لا يتجاوز مبلغ المساعدة **(700.000 دج)** للوحدة السكنية، ويحدد على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح التابعة للوزارة المكلّفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية المجندة [4].

وبداية من سريان قانون المالية التكميلي لسنة 2009 [5] وبموجب المادة 110 منه أصبحت الإعانات المالية التي تمنحها الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن موجهة إلى ثلاث صيغ من صيغ السكن حيث تمت إضافة صيغة "**سكن البيع بالإيجار**" إلى الصيغ السابقة (السكن الترقوي المدعم – السكن الريفي)، ولقد تم إصدار العديد من

---

[1] – نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 94-308 السالف الذكر.

[2] – نص المادة 5 فقرة 1 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 السالف الذكر.

[3] – انظر: نص المادة 5 فقرة 1 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 السالف الذكر.

[4] – انظر: نص المادة 5 فقرة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 السالف الذكر.

[5] – الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/07/22 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 2009/07/29.

المراسيم المتتالية ألغت ضمنياً المرسوم 94-308؛ حيث تضمنت المساعدات الممنوحة من الدولة وليست تلك التي يمنحها الصندوق، أولها المرسوم التنفيذي رقم 10-235 [1]، ثم تعديل أول من خلال المرسوم التنفيذي رقم 13-325 [2]، ثم تعديل ثاني بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-321[3]، والتعديل الأخير بالمرسوم التنفيذي رقم 18-6 [4] والذي أقر بموجب المادة 2 منه أنّ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لشراء سكن فردي في شكل مجمع أو جماعي بالنسبة للسكن الترقوي المدعم تُقدّر بـمبلغ **(700.000 دج)** إذا كان الدخل **أقل من أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها**؛ حيث قام المشرع بشطب عبارة "**يتجاوز مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون....**".

شروط الاستفادة من الإعانة المالية: خلافاً لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 الذي لم يبيَن صراحةً الشروط، تُوضّح المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 الشروط اللازمة للاستفادة من المساعدات المالية بشكل تفصيلي على النحو التالي:

- عدم تجاوز الدخل الشهري ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.
- عدم الاستفادة المُسبقة من إعانة الدولة المُخصصة للسكن.
- عدم الاستفادة من مسكن في الحظيرة العمومية، ماعدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه.
- عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة.

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 58 الصادرة بتاريخ 2010/10/07 .

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013، ج ر عدد 48 لسنة 2013، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المذكور أعلاه.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 14-321 المؤرخ في 20 نوفمبر 2014، ج ر عدد 68، الصادرة بتاريخ 2014/11/23 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 235/10 المذكور أعلاه.

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20جانفي 2018، ج ر عدد 02، الصادرة بتاريخ 2018/01/21 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المذكور أعلاه.

ولتفادي تحايل المستفيدين من السكنات المدعمة من طرف الدولة (السكنات الاجتماعية أو السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية)، حظر المشرع التنازل عنها خلال مدة لا تقل عن 10 سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة [1].

1-3 الإعانة المالية المقدمة عن طريق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: يُعد هذا الصندوق الوطني مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري[2]، يُقدَم إعانة مالية غير قابلة للاسترجاع إلى العمال الأجراء أو المتقاعدين المنتسبين للصندوق للاستفادة من سكن تساهمي (الترقوي المدعـم حالـيا) أو لبـناء سكن ريفي، وقد حدّد المشرع قيمة الإعانة بخمسمائة ألف دينار **(500.000 دج)**[3] إذا توفرت في العامل الأجير أو المتقاعد الشروط التالية:

- ألا يكون قد استفاد هو أو زوجه من أي قطعة أرض صالحة للبناء ملكية كاملة أو عقار ذو استعمال سكني،
- ألا يكون قد سبق له أو زوجه الاستفادة من خدمات الصندوق (سكن، إعانة، قرض)،
- أن يكون عاملاً أجيراً في حالة الخدمة أو التقاعد، ومساهماً لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات متتالية في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، قبل إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق،
- أن يكون السكن المدعم مكتسب ضمن برامج السكن الاجتماعي التساهمي ولا يتعدّى ثمنه مليونان وثمانمائة ألف دينار **(2.800.000 دج)**؛

---

[1] – انظر: نص المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 2007/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82، الصادرة بتاريخ 2007/12/31.

[2] – سيتم التفصيل في ماهية هذا الصندوق في المبحث الثاني المتضمن المؤسسات المكلّفة بالتمويل العقاري ص 195 .

[3] – الموقع الرسمي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، http :-www.fnpos.dz

لم نتحصل على أي قرار أو مرسوم أو تعليمة تحدد مبلغ الإعانة ولا شروط الاستفادة والمصدر الوحيد هو الموقع الرسمي للصندوق.

- كحالة خاصة في حالة الاستفادة من الإعانة لبناء سكن ريفي يجب الاستفادة على الأقل من الشطر الأول من إعانة الصندوق الوطني للسكن، وألا تكون الأشغال منتهية بنسبة 100% [1].

2- الرقابة على الاستفادة من دعم الدولة:

بهدف تحقيق العدالة الاجتماعية بين المواطنين وتمكين كل شخص مؤهل قانوناً من الاستفادة من دعم الدولة مرة واحدة طيلة حياته، تم اشتراط عدم استفادة طالب السكن من المساعدة المباشرة للدولة في مختلف الصيغ السكنية، ولهذا الغرض تم إنشاء البطاقية الوطنية للسكن كآلية رقابة مركزية .

2-1 إنشاء البطاقية الوطنية للسكن: تم إنشاء البطاقية بموجب المادة 59 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يُحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري [2] على المستوى المركزي، أما على المستوى الولائي تُنشأ بطاقية معلوماتية لكل ولاية، وتُزوّد ببطاقيات الدوائر المرتبطة بشبكة الولاية، تُدوّن فيها جميع قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية، السكنات التي يتم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار، السكنات التساهمية -الترقوي المدعم حالياً-، الأراضي ذات الطابع الاجتماعي مع ضرورة تسجيل إعانات الدولة الممنوحة في هذا الإطار، وينبغي على كل دائرة أن تمسك باستمرار بطاقة مُحيّنة عن كل بلدية، لمجموع طلبات السكن التي تستوفي شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري.

وتتجلّى فائدة إنشاء البطاقية في معرفة المستفيدين من مختلف إعانات الدولة في مجال السكن بصفة عامة، وبالتالي تُمكّن من القضاء نهائياً على التحايل الذي كان يُمارس من الأشخاص الذين كانوا يستفيدون من إعانات الدولة بأشكال مختلفة، أو في

---

[1] - إيمان بوستة، **الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 205.

[2] - انظر: المادتين 60، 61 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر عدد 24، الصادرة بتارخ 2008/05/11.

إطار صيغ مختلفة، بل والأكثر من ذلك فقد كانوا يحصلون على إعانات الدولة في ولايات كثيرة من الوطن [1].

وقد تم اعتماد الحكومة للبطاقية الوطنية للسكن بهدف إيجاد آلية للمراقبة الفعّالة وتحديد المستفيدين الحقيقيين من مختلف صيغ السكنات بطلب من وزارة السكن، باعتبارها الوسيلة الوحيدة للحد من حالات السمسرة غير شرعية بالسكنات الموزعة؛ حيث تم إعداد بنك معلومات يضُم كل المعلومات المُتعلّقة بالسكنات الموزعة منذ بداية الثمانينات، وبعد ذلك تم إدخال كل المعلومات المتعلقة بالمستفيدين من سكنات أو دعم مالي قدمته الحكومة، ويتم التركيز خلال عملية المراقبة على اسم المستفيد وزوجته[2].

2-2 الهيئة المُكلّفة بمسك البطاقية الوطنية للسكن:

❖ **على المستوى المركزي "مديرية البطاقيات"**: تُمارس مهامها تحت إشراف "**المديرية العامة للبناء ووسائل الإنجاز**" بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 13-151 والذي يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران[3]، وتتولّى إنشاء وتحيين مختلف البطاقيات المتعلّقة بالسكن وبنشاط المؤسسات والهيئات العمومية والخاصة الناشطة في مجال السكن والعمران، وبتحديد ووضع إجراءات دراسات التحليل وجمع المعطيات الإحصائية.

تضم مديرية البطاقيات 4 مديريات فرعية من ضمنها:

-**المديرية الفرعية لبطاقية السكن:** وهي الهيئة المُكلّفة بمسك البطاقية الوطنية للسكن حيث تُكلّف بما يأتي:

- إنشاء بطاقيات طالبي السكن وتوزيعه وتحيينها بشكل دوري،
- المراقبة المستمرة لعمليات مسك وتحيين البطاقيات،

---

[1] – إيمان بوستة، **الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 183.

[2] – الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران https://www.mhuv.gov.dz تاريخ التصفح 2023/09/30

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 13- 151 المؤرخ في 2013/04/15، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران، السالف الذكر.

- المساهمة في وضع وتحيين البطاقيات الخاصة بالمصالح الولائية،
- ضمان توضيح الإجراءات والآليات المتعلقة ببطاقية السكن.

وبالرجوع للقرار الوزاري المشترك الصادر سنة 2016 المُتضمِّن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران والمدينة في مكاتب [1]، تنص المادة 5 منه على أنّه تتكوّن المديرية الفرعية لبطاقية السكن من ثلاث مكاتب:

- مكتب بطاقية المستفيدين،
- مكتب بطاقية طلب السكن،
- مكتب المراقبات.

❖ **على المستوى الولائي "مكتب بطاقية السكن"**: يتكفّل المكتب بمسك البطاقية تحت إشراف مصلحة السكن العمومي والإيجاري بمديرية السكن، بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/08[2]؛ الذي يتضمّن إعادة تنظيم المصالح داخل مديرية السكن، حيث تم النص في المادة 03 منه طبقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 [3]، تُنظم مديرية السكن في مكاتب كما يلي:

-**مصلحة السكن العمومي الإيجاري**: تضم مكتبين:

- مكتب السكن الحضري الإيجاري.
- مكتب بطاقية السكن.

-**مصلحة السكن الريفي وتأهيل الإطار المبني**: تضم مكتبين.

- **مصلحة الإدارة والوسائل**: تضم أربع مكاتب.

-**مصلحة الترقية العقارية وإعانات الدولة**: تضم مكتبين.

---

[1] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/10/06، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران والمدينة في مكاتب، ج ر عدد 78 الصادرة في 2016/12/31.

[2] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/08، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية التابعة لوزارة السكن والعمران في مكاتب، السالف الذكر.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 2013/01/15، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، السالف الذكر.

وقد أثبتت البطاقية الوطنية للسكن نجاعتها في تحديد المستفيدين لعدة برامج سكنية؛ حيث أسفرت عملية قائمة مكتتبي السكن الترقوي العمومي عن إسقاط 3500 مكتتب من هذا البرنامج أي ما يُمثّل 12 % من العدد الكلي للملفات المُعالجة حسب ما أفاد به بيان وزارة السكن والعمران، منهم من استفاد من إعانة مالية أو من صيغة أخرى ومنهم من يحوز قطعة أرضية، وتؤكد الوزارة في ذات البيان خضوع كل المكتتبين للمراقبة المستمرة على مستوى البطاقية الوطنية [1]. وفي سنة 2021 أقصت البطاقية 2728 مسجل في برنامج الترقوي المدعم بالمقاطعة الإدارية لزرالدة بولاية الجزائر [2]، وذلك تنفيذا لأوامر رئيس الجمهورية السيد "**عبد المجيد تبون**" الذي أمر بتطهير البطاقية الوطنية للسكن من خلال التعاون مع مختلف القطاعات المعنية؛ حيث تم ربط أرضية وزارة السكن بالأرضية الوطنية للحالة المدنية وبمعطيات أملاك الدولة وأكّد وزير السكن أنّ العملية ستكون أكثر دقة وشفافية بعد رقمنة قطاع أملاك الدولة [3].

3- القرض العقاري: يُصنّف أحد أهم آليات التمويل العقاري التي تهدف إلى مساعدة الأُسر ذات الدخل الضعيف والمتوسط من أجل الحصول على مسكن، وهذا قصد تقليص حدّة أزمة السكن وتخفيف الأعباء المالية عن ميزانية الخزينة العمومية، وتُمنح القروض العقارية من قبل هيئات مالية كالبنوك والمؤسسات المالية. فالقروض العقارية كآلية للتمويل تتحدد شروطها حسب المستفيد وكذا طبيعة هذا القرض.

3-1 مفهوم القرض العقاري: يُعرّف القرض العقاري على أنّه: " قروض مقدمة لتمويل شراء المباني أو إنشاء مباني جديدة، وهي قروض طويلة الأجل تمتد لمدة ثلاثين سنة

---

[1] – آدم شعبان، **البطاقية الوطنية تسقط 3500 مكتتب من برنامج السكن الترقوي العمومي**، جريدة الرائد (يومية وطنية إخبارية)، 2017/03/12. https://elraed.dz/

[2] – نسيمة زيداني، **البطاقية الوطنية تُقصي 2728 مسجل**، جريدة المساء (يومية وطنية إخبارية)، 2021/05/17. https://www.el-massa.com/dz/

[3] – أسماء-ب، **الدولة تشرع في تطهير البطاقية الوطنية للسكن بأمر من الرئيس تبون**، جريدة المصدر (يومية وطنية إخبارية)، 2021/02/02. https://almasdar-dz.com/

وتُسدّد على شكل أقساط أو على دفعة واحدة، وهذه القروض مضمونة بالعقار، ونظراً لضخامة هذه القروض وطول فترتها فإنّها تكون من نصيب البنوك الكبيرة" [1] .

2-3 خصائص القرض العقاري: يتميّز بالخصائص التالية:

- **القرض العقاري قرض نقدي:** حسب نص المادة 450 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، يكون محل عقد القرض مبلغ من النقود أو شيء قابل للاستهلاك لكن في الواقع العملي يكون المحل في أغلب الأحيان مبلغاً من النقود، كما هو الحال بالقرض العقاري حيث تمنح الهيئة المقرضة مبلغ من النقود للمقترض من أجل تمويل عملية أو مشروع عقاري [2].
- **القرض العقاري قرض بفائدة:** اعتماد الفائدة في القرض العقاري يُعتبر تكريس لمبدأ أنّ القروض التي تمنحها البنوك لا يُفترض فيها نية التبرع؛ حيث تتضمّن فوائد بقوة القانون وبقوة العرف والعادات المصرفية[3]. وإلى جانب الخصائص العامة يكتسي القرض العقاري المُوجّه لتمويل الترقية العقارية خصوصية تبرز في النقاط التالية:
- يُعتبر القرض العقاري المُوجّه لتمويل السكنات من **القروض طويلة الأجل**؛ حيث أنّ مُدّتها قد تتجاوز السبع سنوات، ويُمكن أن تمتد أحياناً إلى غاية الثلاثين سنة [4].
- استفادة القروض العقارية المُوجّهة لتمويل السكنات من **تخفيض من نسبة الفائدة**[5].

---

[1] – هيل عجمي جميل الجنابي، رمزي ياسين يسع أرسلان، **النقود والمصارف والنظرية النقدية**، ط 1، دار وائل للنشر، الأردن، 2009، ص 136.

[2] – لطيفة طالي، **القرض العقاري**، مذكرة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 25.

[3] – لطيفة طالي، المرجع نفسه، ص 27.

[4] – سفيان زغيدي، **الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر**، مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2012، ص 24.

[5] – سيتم التفصيل في هذه الجزئية في الفرع الموالي ص 192.

ثانياً: آليات التمويل الغير مباشر لقطاع السكن في الجزائر

قد يأخذ التمويل العقاري شكلاً آخر غير الشكل التقليدي المُتمثل في التمويل المباشر عن طريق منع إعانات مالية، وهو آلية التمويل غير المباشر والذي يأخذ شكل توفير امتيازات استثنائية كالتخفيض في أسعار الأراضي، أو تخفيض ودعم نسبة الفائدة على القروض العقارية المُخصّصة لتمويل المشاريع السكنية مع تبنّي سياسة إجراءات الإعفاءات الضريبية كأسلوب لتشجيع الاستثمار العقاري.

1- الامتيازات الخاصة بتخفيض سعر الأراضي المُوجّهة لإنجاز المشاريع السكنية [1]:

لجأت الدولة لتخفيضات في أثمان الأراضي المُوجّهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية خاصة منها ذات الطابع الاجتماعي، وتختلف مزايا تخفيض سعر التنازل عن هذه الأراضي حسب اختلاف أنماط السكن والوضعية الاجتماعية لطالبي السكنات؛ حيث يتم تحديد الثمن والتنازل وفقاً للإجراءات المُقررة قانونا [2].

1-1 المستفيدون من التنازل: يكون التنازل عن أراضي ملك خاص للدولة لفائدة المرقين العقاريين الراغبين في الاستثمار في مجال نشاط الترقية العقارية سواء كانوا مرقين خواص أو عموميين؛ حيث تستفيد هذه الفئة من تخفيض في قيمة الأراضي المُخصّصة للبناء على اختلاف الأنماط وتتحدّد قيمة التخفيض وفقاً لمعايير مُحدّدة سلفاً، ويتم التنازل عن القطع الأرضية عن طريق البيع بالمزاد العلني استناداً للمرسوم رقم

---

[1] – أول قانون حدّد نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية هو القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18،المتضمن قانون المالية سنة 1992 ، ج ر عدد 65، الصادرة في 1991/11/18، لتصدر بعده العديد من القرارات الوزارية المشتركة أهمها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، ج ر عدد 35، الصادرة بتاريخ 2003/05/25. ،المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01، ج ر عدد 65، الصادرة بتاريخ 2005/09/21.

[2] – تنص المادة 110 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية السالف الذكر: "**عندما يتقرر التنازل بالتراضي عن عقارات من الأملاك الوطنية بمقتضى هذا القانون أو بمقتضى نصوص تشريعية معمول بها، يحدد الثمن ويتم التنازل وفقاً للإجراءات المقررة**".

427/12 [1]، وتُحدّد مصالح أملاك الدولة السّعر الافتتاحي ما يُساهم في تشجيع المنافسة وزيادة العروض، وهو ما يُحقّق للدولة مكاسب مالية معتبرة [2].

ويُمكن التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق البيع بالتراضي، على أساس دفتر شروط يُحدّد بدقة التزامات المرقي العقاري المتنازل له استناداً لنص المادة 92 فقرة أولى من ذات المرسوم؛ وبالتالي فإنّ عملية التنازل تتم وقد أسقط المشرع شرط ترخيص الوزير المُكلّف بالمالية وموافقة الوزير المكلّف بالبناء في البيوع بالتراضي الذي كان منصوص عليه في السابق بالمرسوم التنفيذي رقم 454/91[3]، وذلك من باب تسهيل الإجراءات الإدارية على المرقي العقاري.

2-1 العقارات القابلة للتنازل: ورد بالمادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الشروط الواجب توافرها فيما يخص العقارات الغير مبنية المُراد اقتناءُها والمتمثّلة في:

- أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة؛ أي استبعاد الأملاك العمومية كلياً،
- غير مُخصّصة لأغراض عمومية أو مُحتمل تخصيصها لأغراض خدماتية أو تجهيزات عمومية،
- أن تكون واقعة في القطاع الحضري أو المناطق القابلة للتعمير كما هو مُحدّد في مخطط شغل الأراضي، أو المُخصّصة لاستيعاب برامج إنجاز السكن الريفي المدعم،

---

[1] – انظر نص المادة 90 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر العدد 69 الصادرة بتاريخ 2012/12/19.

[2] – كريم حرز الله، **تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري**، مجلة دراسات قانونية، العدد 19، ديسمبر 2013، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، دار الخلدونية، الجزائر، ص 58.

[3] – انظر المادة 12 فقرة 2 من المرسوم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ، ج ر العدد 60 الصادرة بتارخ 1991/11/24 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

أما فيما يتعلّق بالعقارات المبنية، فلا يُمكن التنازل إلا عن العقارات المبنية التي ينبغي إعادة تأهيلها، أو استعادة أرضها حسب الشروط التقنية المُحدّدة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة.

وتستثنى من إجراء التنازل الأراضي ذات القيمة العالية و/أو التي تكون "**جيوب عقارية**"[1] بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية بصفة عامة التي يجب الحفاظ عليها خاصة تلك التي مُنح بها حق الانتفاع الدائم [2].

1-3 شروط تخفيض أسعار العقارات الحكومية: تختلف أسعار العقارات التي تملكها الدولة عن بعضها، حيث تُقرّر تخفيضات معينة بناءً على قوانين محددة تتعلق بطبيعة المشروع المعني، ومن الضروري التأكيد في البداية على أهمية تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع البيع:

- **تحديد القيمة التجارية للعقار المعني بالبيع:** يُحدّد سعر العقار استنادًا إلى ما إذا كان المشروع يشتمل على تجهيزات عمومية أم لا كما يلي:

الحالة الأولى: في حال تضمن المشروع إنشاء مساحات عمومية، يُطالب بحذف المساحات الضرورية للتنفيذ، دون مراعاة تلك المساحات عند تقدير القيمة التجارية، بل يجب احتساب المساحة المتبقية فقط، مع الاحتفاظ بمناطق العقار المخصصة لضم تجهيزات عمومية ضمن الأملاك الخاصة للدولة [3].

---

[1] – "**هي الأراضي الواقعة داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتتميّز بقيمة حضرية عالية، فلا يتم التنازل عنها مهما كانت طبيعة المشاريع التي سيتم إنجازها إلا تلك المتعلّقة بالتجهيزات العمومية (مصالح مالية، مؤسسات تربوية) ويتم التنازل عنها بالمزاد العلني وليس بالتراضي**" عبد السميع روينة، اسماعيل حجازي، **دور إدارة أملاك الدولة في تفعيل الترقية العقارية**، الملتقى الدولي: الترقية العقارية الواقع والآفاق، 27 و 2012/02/28، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة.

[2] – انظر: المذكرة رقم (**004362**) المؤرخة في 2003/08/06، نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، رقم 5 مديرية إدارة الوسائل التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية.

[3] – انظر: المذكرة رقم (**004362**) المؤرخة في 2003/08/06، السالفة الذكر.

الحالة الثانية: عندما لا يتضمّن المشروع إنجاز تجهيزات عمومية، يجب تحديد القيمة التجارية لكل قطعة من الأراضي، بما في ذلك الأجزاء التي لا يتم بناءها مثل المداخل والفضاءات المحيطة...[1]

- **نسبة التخفيضات المُطبقة:** قام المُشرع الجزائري بتحديد نسب التخفيضات المُطبّقة على أسعار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 [2]؛ حيث تُطبق نسب التخفيضات على السكنات والتي تختلف حسب الصيغة السكنية للمشروع المُزمع إنجازه على النحو التالي:

-**بالنسبة للأراضي المُوجّهة لبرامج السكن الترقوي المدعم** فإنَ نسبة التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة تُحدّد حسب موقعها نسبة 80 % على قيمتها التجارية بكل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة، ونسبة 95 % بولايات الهضاب العليا والجنوب أما بالنسبة لباقي الولايات تستفيد من نسبة 90 %.

-**بالنسبة للأراضي المُوجّهة لبرامج السكن الترقوي العمومي** فإنَ نسبة التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة تُحدّد حسب موقعها نسبة 60 % على قيمتها التجارية بكل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة، ونسبة تتراوح بين 70-75 % بالولايات الشمالية، وبنسبة تتراوح بين 80-85 % بولايات الهضاب العليا ونسبة تتراوح بين 90-95 % لولايات الجنوب .

-**بالنسبة للأراضي المُوجّهة لمشاريع سكن البيع بالإيجار** فإنَها تستفيد من تخفيض نسبة 100 % على قيمتها التجارية.

2- دعم نسبة الفائدة على القروض العقارية المُخصّصة لتمويل المشاريع السكنية:

تقوم الدولة بتخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة في إطار المشاريع

---

[1] – دبار محمد أمين، بوراس نجية، **آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية والعقارية**، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 10، العدد3، ديسمبر 2019، ص 379.

[2] – انظر: المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم، ج ر عدد 51، الصادرة بتاريخ 2011/09/14.

السكنية ذات الطابع الاجتماعي، سواء للمستفيدين من السكن أو للمرقين العقاريين الخواص؛ حيث تعمل على تحديد سقف تلك الفائدة من خلال تحديد مستوى معيّن من معدل الفائدة على الأموال المقترضة تلتزم به الهيئة المُقرضة، والهدف من هذا التحديد هو تخفيض تكاليف القروض العقارية بالنسبة للفئات مُتوسطة الدخل [1]. وتتدخل الدولة بغرض التخفيف من أعباء تلك القروض من خلال تسديد الفارق بين معدل الفائدة في السوق والمعدل المُحدّد قانوناً [2].

2-1 شروط التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية المُوجّهة للأفراد:

لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي أو سكن فردي من قبل المستفيد يُنجز في شكل مُجمّع في مناطق مُحدّدة بولايات الهضاب العليا والجنوب، يُرخّص للخزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها مختلف المؤسسات المصرفية، للمستفيدين الذين لا تتعدّى مداخيلهم مبلغاً معيناً يُحدّد بناءً على مُضاعفة الأجر الوطني الأدنى المضمون [3] مرات معينة، استناداً لمضمون 109 فقرة 1 من الأمر رقم 01/09 [4] .

- **بالنسبة للقروض الممنوحة من أجل بناء سكن ريفي أو بناء سكن فردي في شكل مُجمّع:** تُحدّد نسبة الفائدة على القروض العقارية للصيغتين حسب مستوى دخل المستفيد بناءً على تكرار الأجر الوطني الأدنى المضمون كمعيار مرجعي [5].

---

[1] – عبد القادر بلطاس، **إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر**، ط 2، دار الأسطورة، الجزائر،2007، ص 159.

[2] – عبد القادر بلطاس، المرجع نفسه، ص ص 163، 165.

[3] – يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون بعشرين ألف دينار(**20.000 دج**) استناداً لنص المادة 1 من المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المؤرخ في 2021/04/07، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر عدد 28، الصادرة بتاريخ 2021/04/14 المعدل للمرسوم الرئاسي رقم 407/11 المتضمن قيمة (**18.000 دج**) للأجر الوطني الأدنى المضمون.

[4] – الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/07/22 ، السالف الذكر.

[5] – انظر: المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 2013/11/24، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدّل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع، ج ر عدد 61، الصادرة بتاريخ 2013/12/08.

- **بالنسبة للقروض الممنوحة من أجل اقتناء سكن جماعي:** قد يكون سكن ترقوي مدعم أو سكن ترقوي عمومي أو سكن ترقوي، يحصل المستفيد لتمويل هذا النوع من السكنات من قروض عقارية تستفيد من تخفيض معدلات الفائدة. وفي جميع الأحوال تتحمّل الخزينة العمومية نسبة تخفيض الفائدة التي تتمثّل في القيمة الفارقة بين نسبة الفائدة المُطبقة من طرف البنوك والمؤسسات المالية، ونسبة الفائدة التي يتحمّلها المستفيد حسب نوع السكن ومستوى دخله [1].

2-2 شروط التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية المُوجّهة للمرقين العقاريين: حدّدت نسبة الفائدة على القروض العقارية التي يستفيد منها المرقون العقاريون لإنجاز برامج عمومية بـ 4%، ويُمثّل الفارق بين هذه النسبة ونسبة الفائدة المُطبقة من طرف الهيئة المقرضة مُعدل التخفيض الذي تتحمّله الخزينة العمومية [2]. ويكون هذا التخفيض بشروط حدّدها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في2011/03/01[3]؛ بموجب نص المادة 2 منه، والتي فرضت على المرقي العقاري الاستجابة لشروط الاستفادة المُتضمنة في دفتر الشروط أهمها:

- الالتزام بتحديد آجال المشروع ابتداءً من تاريخ الانطلاق في المشروع،
- استثناء المحلات الغير سكنية من تخفيض نسبة الفائدة [4].

---

[1] – المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 السالف الذكر.

[2] – انظر: المادتين 2 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 2010/06/30، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، ج ر عدد 41، الصادرة بتاريخ 2010/07/04.

[3] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01، يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر عدد 31، الصادرة في 2011/06/05.

[4] – لتفصيل أكثر راجع المواد 4 و 5 و 7 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك السالف الذكر.

ويجب التنويه في هذا السياق أنّ القروض المُوجّهة للمرقين العقاريين التي تستفيد من تخفيض في نسبة الفائدة، ممنوحة من بنوك أو مؤسسات مالية عمومية خلافاً للقروض المُوجّهة للأشخاص [1].

3- الإعفاءات الضريبية: تُعتبر آلية دعم غير مباشرة يستفيد منها الأفراد والمرقون العقاريون على حد سواء:

3-1 الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد: من أهمها:

- **الإعفاءات من رسوم التسجيل:** تُعفى العقود المُتضمّنة نقل ملكية السكن في إطار نشاط الترقية العقارية بمختلف صيغها اجتماعية أم تجارية من رسوم التسجيل، ويستفيد من هذا الإعفاء الشخص مرة واحدة [2].
- **الإعفاءات من رسوم الإشهار العقاري:** تُعفى عمليات قيد الرهون العقارية لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ضماناً للقروض الممنوحة للأفراد لغرض بناء مسكن، على أنّ الرسم يُحصّل تلقائياً في حال التنازل عن العقار على حاله دون إنجاز السكن [3] ، كما تُعفى العقود المتضمنة نقل ملكية السكن المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية (المُنجزة في إطار السكن الترقوي المدعم) من الرسوم .

3-2 الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المرقي العقاري: من أهمها:

- **الإعفاءات من رسوم الإشهار العقاري:** عمليات اقتناء الأراضي المستعملة كوعاء لإنجاز برامج سكنية تستفيد من الدعم المالي من الدولة [4].

---

[1] – انظر: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 2010/06/30، السالف الذكر.

[2] – نص المادة 258 فقرة 5 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر عدد 81، الصادرة بتاريخ 1977/12/18.

[3] – انظر: المادة 353 فقرة 6 من الأمر رقم 76-105 المذكور أعلاه.

[4] – نص المادة 353 فقرة 5 من الأمر رقم 76-105 المذكور أعلاه .

- **الإعفاءات من الجباية على الدخل الإجمالي والجباية المفروضة على أرباح الشركات:** تستفيد الأرباح الناتجة عن مشاريع إنجاز المساكن الاجتماعية والريفية والترقوية من الضريبة، وفق المقاييس المُحدّدة في دفتر الشروط [1] استناداً لنص المادة 50 من القانون 03-22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 [2].

المطلب الثاني

المؤسسات المكلفة بالتمويل العقاري

سعى المشرع الجزائري إلى إنشاء مؤسسات مالية تسعى إلى تمويل المشاريع السكنية بعد عجز الخزينة العمومية على تلبية الطلب المتزايد في فترة التسعينات؛ حيث تم إنشاء مؤسسات عمومية تتكفّل بالتمويل المباشر للمشاريع السكنية وكذا مؤسسات مالية مُكلّفة بالضمان المالي. لذا سيتم التطرق إلى المؤسسات المكلّفة بالتمويل العقاري المباشر بالفرع الأول، أما الفرع الثاني فقد خُصّص للمؤسسات المكلّفة بالضمان المالي.

الفرع الأول

المؤسسات المكلّفة بالتمويل العقاري المباشر

اعتمدت الدولة على بعض المؤسسات لتمويل المشاريع السكنية الموجهة للفئات متوسطة الدخل، بتقديم إعانات مالية عمومية غير قابلة للاسترجاع تُمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وفق الإجراءات والشروط المحددة قانوناً.

---

[1] – تم تحديد هذا الدفتر بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/04/11 الذي يتضمن نموذج دفتر الشروط المتعلّق بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية، ج ر عدد 34، الصادرة بتاريخ 1998/05/24، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك في 2006/03/08، ج ر عدد 28، الصادرة بتاريخ 2006/04/30.

[2] – القانون رقم 03-22 المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، الصادرة في 2003/12/29.

أولا: الصندوق الوطني للسكن (CNL)

1- الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للسكن: تم إنشاء هذا الصندوق عند مُراجعة التنظيم الهيكلي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144[1]، حيث تضمنّت المادة الأولى منه على إنشاء صندوق وطني للسكن في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي، وكانت تُمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية، طبقاً لنص المادة 2 من نفس المرسوم؛ حيث أنّه بعد تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي 94-111 أصبح الصندوق الوطني للسكن يُمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

وقد تم تحويل هذا الصندوق إلى هيئة عمومية اقتصادية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 2022/10/20 [2] في انتظار إصدار القوانين الأساسية الخاصة به استناداً لنص المادة 2 من هذا المرسوم.

2- مهام الصندوق الوطني للسكن: ورد بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 تتمثّل مهام الصندوق وصلاحياته في:

- ضبط وتسيير المساهمات والإعانات المقدمة من طرف الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن الهش، وإعادة الهيكلة العمرانية، وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- ترقية وتطوير كل أنماط تمويل الإسكان، خاصة السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد إضافية غير موارد الميزانية. لذا يتولّى الصندوق بالمساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 1991/05/12، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، المؤرخة في 1991/05/29 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 1994/05/18، يتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 32، المؤرخة في 1994/05/25.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 2022/10/20، المتضمن تحويل "**الصندوق الوطني للسكن**" من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، ج ر عدد 70 سنة 2022.

3- أنواع السكنات المُدعمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن: تتوجّه إعانة الصندوق الوطني للسكن للسكنات الاجتماعية التالية:

- ❖ **السكن الترقوي المدعم** [1]:
- ❖ **السكن الريفي** [2]:
- ❖ **سكن البيع بالإيجار** [3]:

ثانيا: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)

1- الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: تم إنشاء هذا الصندوق بموجب القانون رقم 83-16[4]، والذي أقر بالمادتين الأولى والثانية منه أنّ مسألة تحديد أهدافه وتمويله وكيفيات تسييره وتنظيمه تتم بموجب مرسوم، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 96-75 [5]، أشار إلى أنّه يتمتّع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وبعد تعديل هذا المرسوم سنة 1998 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-80 [6] تم تحديد الطبيعة القانونية للصندوق صراحةً من خلال المادة 02 منه باعتباره **مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري** تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

يُمارس هذا الصندوق مهامه تحت وصاية وزارة العمل والضمان الاجتماعي [7].

2- صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: يتمثّل مضمون الخدمات الاجتماعية في تقديم المساعدات أو الإنجازات التي تُساهم في تحسين الظروف المعيشية

---

[1] – سيتم التفصيل في هذه الجزئية في الباب الثاني الفصل الثاني ص 273.

[2] – سيتم التفصيل في هذه الجزئية في الباب الثاني الفصل الثاني ص 254.

[3] – سيتم التفصيل في هذه الجزئية في الباب الثاني الفصل الثاني ص 242.

[4] – القانون رقم 83-16 المؤرخ في 1983/07/02، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر عدد 28، الصادرة بتاريخ 1983/07/05.

[5] – المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 1996/02/03، يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج ر عدد 09، الصادرة بتاريخ 1996/02/04.

[6] – المرسوم التنفيذي رقم 98-80 المؤرخ في 1998/02/25، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 96-75 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج ر عدد 12، الصادرة بتاريخ 1998/03/04.

[7] – انظر: المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98-80 السالف الذكر.

للعُمّال مادياً ومعنوياً عن طريق تكملة راتب العمل في شكل منح وامتيازات، في عدّة ميادين كالصحة، النقل والسكن بهدف تسهيل الحياة اليومية للعامل وأسرته استناداً للمرسوم التنفيذي رقم 179/82[1]، حيث تُعتبر الخدمات الاجتماعية التابعة لمختلف الهيئات المستخدمة أنشطة إضافية مُكمّلة لأعمال الدولة والجماعات المحلية، ويتم التكفل بها تطبيقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، ويُمكن دعم العمّال الأجراء من خلال تمويل الأعمال الرّامية إلى ترقية السكن الاجتماعي[2]. وقد حدّد المرسوم التنفيذي 96-74 المتمم للمرسوم رقم 82-179 صلاحيات هذا الصندوق على النّحو التالي:

- المساهمة في دعم وتمويل المشاريع المُنجزة من طرف المؤسسات المُكلّفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، ومراقبة الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار؛
- السهر على تطوير وترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، وفقاً لمبادئ التوزيع المُنصف والتضامن بينهم في مختلف قطاعات النشاط؛
- الاعتماد على عدة موارد للتمويل بهدف ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة؛
- السعي بجدية وراء تحسين ظروف سكن العمال الأجراء؛
- تحسين النشاطات التي تستهدف ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، من خلال القيام بمختلف البحوث والدراسات[3].

3- خدمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: تخضع خدمات الصندوق لهيئات مُؤهلة وهي:

---

[1] - انظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 82-179 المؤرخ في 1982/05/15، الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، ج ر عدد 20، الصادرة بتاريخ 1982/05/18، المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 186/94 المؤرخ في 1994/07/06، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 1994/07/07 ثم تمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 74/96 المؤرخ في 1996/02/03، ج ر عدد 09، الصادرة بتاريخ 1996/02/04.

[2] - انظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 82-179، المذكور أعلاه.

[3] - انظر: المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96-74، المذكور أعلاه.

- الهيئة المركزية المُشكلة من 08 أعضاء يتم اختيارهم من قبل مجلس الإدارة، تتولّى دراسة الطعون والمُصادقة على القوائم النهائية للمستفيدين من خدمات الصندوق،.
- اللجان الولائية المُشكلة من 08 أعضاء يتم اختيارهم من قبل السيد وزير العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي، مُكلّفة بتوزيع خدمات الصندوق[1].

4-أنواع السكنات المُدعمة عن طريق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

تتوجّه إعانة هذا الصندوق للسكنات الاجتماعية التالية:

- **السكن الاجتماعي (السكن الترقوي المدعم)** [2].
- **السكن الريفي** [3].

الفرع الثاني

المؤسسات المُكلّفة بالضمان المالي

بالإضافة للمؤسسات المالية المُكلّفة بتمويل المشاريع السكنية من خلال تقديم مساعدات مالية عمومية غير قابلة للتسديد، قامت الدولة بإشراك البنوك في تمويل مشاريع الترقية العقارية في مجال السكن كونه من أكثر القطاعات الاقتصادية حيوية في البلاد، كما تتدخّل بعض المُؤسسات المالية بغرض تحفيز البنوك في تمويل قطاع السكن .

أولا: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)

1- الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة: هو صندوق يتمتّع بالشخصية المعنوية وله طابع تعاوُني لا يسعى للربح، يعمل تحت وصاية وزارة السكن

---

[1] – تتجسّد الخدمات في منح إعانة مالية غير قابلة للاسترجاع تبلُغ قيمتها خمسمائة ألف دينار **(500.000 دج)** للعمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وهذا من أجل تكملة التركيبة المالية المُتبقية أو لبناء مسكن في إطار البناء الريفي لاكتساب سكن ترقوي مُدعّم من طرف الدولة موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، http :-www.fnpos.dz

تاريخ التصفح: 2023/03/20

[2] – سيتم التفصيل في هذه الجزئية في الباب الثاني الفصل الثاني ص 273.

[3] – سيتم التفصيل في هذه الجزئية في الباب الثاني الفصل الثاني ص 253.

والعمران وهدفُهُ ضمان وتأمين التسديدات التي يدفعُها المكتتبون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المرقين العقاريين على أساس عقد البيع على التصاميم.

وتم استحداث هذا الصندوق كهيئة ضمان للترقية العقارية بموجب المادة 11 من المرسوم التشريعي 93-03 [1] المتعلق بالنشاط العقاري، يفرض على المرقيين العقاريين اكتتاب إجباري لديها ولم ينشأ فعلياً إلا بصدور المرسوم التنفيذي 97-406 [2].

ونظراً لأهمية هذا الصندوق لضمان إنجاز المشاريع السكنية التي يُنجزها المرقون الخواص خصّص له القانون رقم 11-04 [3] فصلاً كاملاً؛ حيث أقرت المادة 54 منه على ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المُكتتبون في شكل تسبيقات وإتمام الأشغال، عن طريق كفالة اكتتاب ضمان الترقية العقارية، كما ألزم على المرقي المعتمد الانتساب إلى هذا الصندوق بموجب المادة 55 منه.

كما أكّد على ذلك المرسوم التنفيذي رقم 12-85 [4] المُتضمّن التزامات المرقي العقاري؛ حيث ورد بالمادتين 30 و31 على أنّ كل مرقي عقاري يقوم بالاكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة والقيام بتسديد جميع الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى بصفته مشترك في الصندوق.

2- صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-180 [5] المعدل والمتمم للمرسوم رقم 97-406 يهدف الصندوق إلى:

---

[1] – المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993، متعلق بالنشاط العقاري، السالف الذكر.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03، المتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة التبادلية في الترقية العقارية، ج ر عدد 73 لسنة 1997.

[3] – القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 2012/02/20، المحدد لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11 لسنة 2012.

[5] – المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 2014/06/05، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37 لسنة 2014.

- ضبط وتسيير انتساب المرقين العقاريين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين،
- ضمان وتسيير الحسابات التي تُسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق،
- تكريس الضمانات [1] عند الاكتتاب التي يلتزم بها المرقون العقاريون وتسييرها،
- الحلول محل المقتنين في حال سحب الاعتماد من المرقي العقاري، واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بالتزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي المُخّل بالتزاماته وذلك في حدود الأموال المدفوعة،
- القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمشروعه،
- إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية[2].

ونتيجة لذلك يُحقّق هذا الصندوق حماية مزدوجة، إذ يهدف من جهة إلى حماية المشترين من احتمالات تحايُل المرقين أو عجزهم وعدم التزامهم بإتمام مشاريعهم لأي سبب من الأسباب؛ حيث يضمن تعويض التسديدات المُستحقة لصاحب حفظ الحق لأنّ إيداعه مبلغ الضمان لدى الهيئة يُشكّل له ائتمان استناداً لنص المادة الثانية من القانون 11-04 المُتعلّق بتنظيم نشاط الترقية العقارية. ويهدف من جهة أخرى إلى حماية المرقي العقاري من تراجع صاحب حفظ الحق أو عدم تمكُّنه من الوفاء بالتزاماته المتمثّلة أساساً في تسديد مبلغ الشراء المتبقي وعند عدم قُدرته على ذلك وتم فسخ العقد؛ فإنَه في هذه الحالة سيفقد نسبة من المبلغ الذي دفعه كتسبيق [3].

---

[1] – تتمثل في:
- إتمام الأشغال،
- تعويض التسديدات التي يدفعُها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بموجب عقد البيع على التصاميم،
- التغطية الواسعة لالتزاماتهم المهنية والتقنية، حسب الكيفيات المُحدّدة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.

[2] – انظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، السالف الذكر.

[3] – انظر: المادة 32 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر.

ثانيا: البنوك

إنّ تطور القطاع المالي وعصرنة النظام المصرفي يلعبان دوراً بارزاً في تنمية وتطوير السوق المالية بما في ذلك السوق العقارية [1]، ويُعتبر تدخُّل البنوك كطرف فعّال في التمويل العقاري حديثاً ؛ حيث تقوم بتقديم قروض عقارية مضمونة برهون للمستفيد من السكن أو المرقي العقاري الخاص مباشرة.

1- الطبيعة القانونية للبنوك: تختلف التعريفات التشريعية الخاصّة بالبنوك باختلاف القوانين والأنظمة التي تُنظّم أعمالها وشكلها القانوني لذا نجد صعوبة في إيجاد تعريف مُوحّد وشامل، وقبل التطرق لتعريف التشريع الجزائري للبنك نُقدّم تعريفات لبعض تشريعات الدول الأخرى.

عرّف المشرع الفرنسي البنك على أنَه الهيئة التي تحترف القيام بتلقي الأموال من الجمهور على شكل ودائع أو ما في حُكمِها، وتستخدمها لحِسابها الخاص في المعاملات المالية أو في عمليات الخصم والائتمان [2]. كما عرَفه المشرع الأردني على أنَه: "**الشركة التي رُخص لها تعاطي الأعمال المصرفية وفق أحكام القانون**" [3].

وبالرجوع للتشريع الجزائري نجد القانون رقم 90-10[4] المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 03-11 المتعلّق بالنقد والقرض، اكتفى بتعريف بنك الجزائر حيث ورد بالمادة 09 منه بأنّه مؤسسة وطنية تتمتّع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويُعد تاجراً في علاقاته مع الغير ويحكمُهُ التشريع التجاري ما لم يُخالف ذلك أحكام هذا الأمر.وقد تطرق

---

[1] – بلطاس عبد القادر، **الاقتصاد المالي والمصرفي والسياسات الحديثة في تمويل السكن** ، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001 ، ص25.

[2] – خالد أمين عبد الله، **العمليات المصرفية –الطرق المحاسبية الحديثة–**، د ط، دار وائل للنشر، الأردن، 2000، ص 15.

[3] – خالد أمين عبد الله، المرجع نفسه، ص 16.

[4] – القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990، المتعلّق بالنقد والقرض، ج ر عدد 16 ، الصادرة في 18 أفريل 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، ج ر عدد 52، الصادرة سنة 2003.

المشرع الجزائري وظائف البنك في نص المادة 70 من الأمر رقم 03-11 باعتبارها المُكلّفة بالقيام بالعمليات التالية:- تلقي الودائع من الجمهور،

- منح القروض وتمكين الزبائن من وسائل الدفع المختلفة،

-إدارة هذه الوسائل.

2- أهم البنوك المساهمة في التمويل العقاري:

2-1 الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP banque): يُعتبر الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير من أبرز المؤسسات التمويلية في مجال السكن، أنشئ بموجب القانون رقم 64-227 [1] كهيئة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ذات طابع صناعي وتجاري وتُعتبر تاجراً مع الغير.

في البداية ساهم الصندوق بمنح القروض السكنية لزبائنه المُدّخرين، ثم دُعم بصدور القرار المؤرخ في 1973/12/20 المتعلق بقروض الادخار السكني لحاملي دفتر التوفير المفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أو الدفتر الخاص بالسكن لدى أحد البنوك الوطنية لبناء مساكن فردية أو تعاونية أو لامتلاك مساكن جديدة للاستعمال العائلي من إحدى الهيئات العمومية للإسكان [2].

بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلّق بالنشاط العقاري سمح بمنح قروض للمقاولين والمرقين الخواص والقروض الفردية، وأصبح **بنـــك** بموجب المقرر رقم 97-01 [3]؛ حيث يُساهم في تمويل المرقين الخواص بنسبة 80 % من قيمة المشروع وقد تصل إلى 90 % من طرف لجنة القرض ونسبة فائدة 7.5 % سنوياً قابلة للمراجعة، كما

---

[1] - القانون 64-227 المؤرخ في 1964/08/10، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني للاحتياط ، السالف الذكر.

[2] - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 12/ 1973، المتعلق بقروض الادخار السكني لحاملي دفتر التوفير المفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو الدفتر الخاص بالسكن لدى أحد البنوك الوطنية لبناء مساكن فردية أو تعاونية أو لامتلاك مساكن جديدة للاستعمال العائلي من إحدى الهيئات العمومية للإسكان، ج ر عدد 6 الصادرة سنة 1974.

[3] - المقرر رقم 97-01 المؤرخ في 1997/04/06، المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك، ج ر عدد 33 الصادرة سنة 1997.

تُساهم بتمويل مشاريع المُرقين في مجال شراء الأراضي من أجل انجاز مشروع عقاري بنسبة 70 % من مبلغ الشراء، ويُمكن أن تصل إلى 90 % من قبل لجنة القرض ويُسدّد خلال 24 شهراً [1].

وتجدر الإشارة أنّ تمويل المرقين العقاريين من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ابتداءً من 2011/08/17 [2] يأخذ إحدى الصور التالية:

- تمويل اقتناء أو تهيئة أراضي مُوجّهة لانجاز برامج سكنية.
- تمويل عمليات الترقية العقارية.
- تمويل اقتناء مباني طور الإنجاز أو الترميم.

وقد حصلت شركات الترقية العقارية على قروض بقيمة 8000 مليار سنتيم من قبل الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير، وقُدّر عدد السكنات التي تم انجازها على التراب الوطني بـأربعة عشر ألف 14.000 وحدة سكنية وطُرحت في السوق سنة 2013، وقد عرف هذا البنك زيادة في القروض العقارية حيث ارتفع من 16.855 مليون دج سنة 2008 ليصل إلى أكثر من الضعف أي 36.552 مليون دج بداية 2012 [3] .

2-2 بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA banque): أنشئ بتاريخ 1966/12/29 بموجب الأمر 66-366 [4]؛ حيث ورد بالمادة الأولى منه: تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية "**البنك الشعبي الجزائري**"، ووفق الأمر رقم 67-78 [5] أصبح يسمى "**القرض الشعبي الجزائري**" ويعتبر تاجراً مع الغير، ثم اعتُمد كشركة مساهمة أي أصبح بنك

---

[1] – مهدي شعوة، **تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015/2014، ص 127.

[2] – الموقع الرسمي للصندوق الوطني للاحتياط والتوفير، تاريخ التصفح 2023/04/20 www.Cnepbanque.dz

[3] – عيسى بوراوي، المرجع السابق، ص 153.

[4] – الأمر 66-366 المؤرخ في 1966/12/29، المتضمن إنشاء البنك الشعبي الجزائري، ج ر عدد 110 الصادرة سنة 1966.

[5] – الأمر رقم 67-78 المؤرخ في 1967/05/11، المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج ر عدد 40 الصادرة سنة 1967.

بموجب المقرر رقم 97-02 [1]، ومنذ سنة 1995 أصبح يلعب دوراً هاماً في مجال دعم النشاط العقاري من خلال منح القروض العقارية الخاصة ببناء السكنات الجديدة .

وابتداء من سنة 1999 دخل مجال الاستثمار العقاري من خلال صيغتين وهما:

- **قروض الترقية العقارية:** وهي قروض متوسطة الأجل مُوجّهة لتمويل مُتعهدي البناء وتختلف حسب طبيعة العملية؛ حيث أنّه في "**بيع المساكن بعد إتمام انجاز الأشغال**" يكون التمويل الذاتي للمتعهد العقاري بـ 40 % من تكلفة المشروع مُتضمنة تكلفة الأراضي ليتم تمويل 60 % المُتبقية بشكل قرض بنكي حسب نوع السكن، أما فيما يخص "**بيع المساكن بناء على التصاميم**" تُحدّد نسبة التمويل الذاتي بـ 20 % من تكلُفة المشروع، منها تكلُفة شراء الأراضي وتُطالب المتعهد العقاري بقائمة حجز تُغطي على الأقل 50 % من قيمة السكن ليساهم كل مستفيد بـ 20 % من تكلفة سكنه، وبالتالي يحصل على قرض يغطي 70 % من التكلفة [2].
- **القروض الموجهة للعائلات:** هي قروض طويلة الأجل قد تصل إلى 15 سنة مُوجّهة لتمويل العائلات أي المالكين المستقبلين وتخص المساكن الجديدة التي تم إنهاء الأشغال بها؛ حيث يغطي القرض 80 % من تكلفة السكن أو تمويل البناء الذاتي ونسبة 70 % من تكلفة عمليات البناء أو توسيع المساكن الفردية [3].

وتجدر الإشارة أنَ الدّولة قد أوكلت سنة 2013 لهذا البنك وبصفة حصرية، مهمة تمويل إنجاز المشاريع السكنية ليخلف الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير، وذلك في انتظار إنشاء بنك مُتخصص في التمويل العقاري [4].

---

[1] – المقرر رقم 97-02 المؤرخ في 1997/05/06، المتضمن اعتماد بنك، ج ر عدد 33 الصادرة سنة 1997.

[2] – ابتسام طوبال، **تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2005/2004، ص 99.

[3] – ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص 100.

[4] – مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 127.

2-3 بنك التنمية المحلية (BDL banque): تأسّس هذا البنك بموجب المرسوم رقم 85-85 [1]، في إطار مراجعة تنظيم شبكة المؤسسات المصرفية والنقدية المُنشأة في إطار سد حاجيات التجهيز الجهوي والمحلي، باشر هذا البنك أداء مهامه في جويلية 1985 باعتباره مؤسسة عمومية تخضع للقانون التجاري، واستقل عن بنك القرض الشعبي الجزائري في 1989/02/20 في ظل القانون رقم 89-04 المتعلق باستقلالية المؤسسات[2]، ويتولّى بنك التنمية المحلية مهام عديدة غير أنَه مُكلّف بشكل رئيسي بمنح قروض قصيرة وطويلة الأجل لتمويل الأنشطة الاقتصادية للهيئات العامة والمحلية، إضافة إلى خدماته الموجهة للقطاع الخاص في شكل قروض قصيرة الأجل.

وجدير بالذكر أنّ هذا البنك هو آخر هيئة مصرفية يتم تأسيسها قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات، وذلك تبعاً لإعادة هيكلة بنك القرض الشعبي الجزائري برأس مال قدرُهُ نصف مليار دينار.

دخل بنك التنمية مجال تمويل السكن سنة 2001 [3] الأمر الذي عزّز تعدّد مصادر تمويل الترقية العقارية وبالتالي جلب المنافسة إلى سوق القروض العقارية؛ حيث ارتفع حجم القروض العقارية الممنوحة من قبل هذا البنك سنة 2011 مقارنة بالسنوات الأولى وهذا ما يؤكد فعاليته في مجال تمويل قطاع السكن [4].

---

[1] – المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 1985/04/30، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج ر عدد 19 الصادرة في 1985/05/01.

[2] – عيسى بوراوي، المرجع السابق، ص 134.

[3] – حيث أصدر عدة تعليمات تخص مجال التمويل العقاري:

– التعليمة 2001/48 المؤرخة في 2001/08/05 المتعلقة بإنشاء وتنظيم لجنة القرض العقاري.

– التعليمة 2002/26 المؤرخة في 2002/12/29 المتعلقة بقواعد وإجراءات وشروط منح القرض العقاري للأفراد.

– التعليمة 2002/28 المؤرخة في 2002/12/29 المتعلقة بقواعد وإجراءات وشروط منح القرض العقاري للمرقين العقاريين.

– التعليمة 2003/06 المؤرخة في 2003/06/10 المتعلقة بشروط تمويل اقتناء سكن في إطار البيع على التصاميم.

[4] – عيسى بوراوي، المرجع السابق، ص 137.

ثالثا: شركات القرض العقاري

1- شركة ضمان القرض العقاري:

1-1 الطبيعة القانونية لشركة ضمان القرض العقاري: أنشئت سنة 1997 في إطار البرنامج التكميلي للإصلاحات وهي مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم يبلغ رأسمالها مليار بمساهمة البنوك وشركات التأمين[1]، واعتُمدت بموجب القرار المؤرخ في 1999/05/18[2] وتأخذ شكل شركة تأمين تهدف إلى تأمين القروض العقارية الممنوحة من قبل البنوك لفائدة طالبي القرض طبقا للأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات [3] ، وأغلب المؤسسات المساهمة في هذه الهيئة شركات تأمين أهمها الشركة الجزائرية لتأمينات النقل، الشركة الجزائرية للتأمينات إلى جانب مجموعة من البنوك كبنك الفلاحة والتنمية الريفية، البنك الوطني الجزائري والقرض الشعبي الجزائري.

وتتمثّل موارد الشركة في أقساط التأمين الناتجة عن الضمان العقاري، إضافة إلى رأس مال الشركة المشكل من مساهمة المؤسسات والبنوك المالية عند تأسيس الشركة.

1-2 مهام شركة ضمان القرض العقاري: الهدف الرئيسي لهذه الشركة هو تشجيع البنوك في منح القروض لدعم مشاريع السكن وأنشطة الترقية العقارية، عن طريق سداد القروض البنكية للمؤسسات المانحة في حالة عجز الزبون عن تسديد قيمة القرض، وهذا يساعد على تقوية سوق الرهن العقاري ولعلّ نجاح بنك القرض الشعبي الجزائري في تجربة القروض الرهنية العقارية دليل على ذلك [4].

كما تعمل على متابعة تسيير المؤسسات المصرفية بخصوص المنازعات القانونية، مع الحلول محلّهم لمراقبة عملية استرداد الديون وتنفيذ كل عمليات القروض الخاصة

---

[1] – دراجي كريمو، **دور صندوق ضمان القروض في دعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006، ص 74 .

[2] – القرار المؤرخ في 1999/05/18، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج ر عدد 4 لسنة 1999.

[3] – الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 1997/01/25، المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 الصادرة سنة 1995.

[4] – آيت وازو زاينة، **في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزاماتها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقاري**، مجلة مخبر الحقوق والحريات ،المجلد 1، العدد 1، سبتمبر 2013 ، ص 187.

بمتعهدي البناء، وبالتالي تساهم في تشجيع منح القروض من البنوك والمؤسسات المالية لفائدة المرقين العقاريين الخواص من أجل انجاز المشاريع السكنية في إطار نشاطات الترقية العقارية، مع حصولهم على تأمين كل المخاطر التي يتعرضون لها خلال جميع مراحل الانجاز منها تغطية مخاطر الإعسار المالي للقرض.

وقد فرضت شروطاً صارمة لضمان القرض من خلال تقنين عمليات التأمين لمختلف هذه القروض وفق المرسوم التنفيذي رقم 95-338[1] المتعلّق بإعداد وتقنين العمليات المتعلّقة بضمان التأمين وفقاً لـ:

- القرض الموجه للمرقي العقاري أو للفرد.
- تحديد مدة تغطية الضمان نتيجة التأخر عن دفع أقساط التأمين أو الإعسار الكلي [2].

2- شركة إعادة التمويل الرهني[3] (S R H)

بعد تغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط واعتماده كبنك، كان من الضروري إنشاء مؤسسة مُتخصّصة لإعطاء تمويل القروض العقارية التي تمنحها البنوك، خاصة وأنّ دور هذه الأخيرة كان محتشماً قبل سنة 1997، لكونها لا تريد المخاطرة في منح القروض طويلة الأجل بسبب طبيعة مواردها قصيرة الأجل المقتصرة على تمويل عمليات على المدى القصير والمتوسط، ومن هذا المنطلق قامت الدولة بإنشاء هيئة تتكفّل بإعادة تمويل البنوك وهي شركة إعادة التمويل الرهني .

---

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 1995/10/30، المتعلق بإعداد وتقنين عمليات التأمين، ج ر عدد 65 لسنة 1995.

[2] - نصيرة ربيع، **تمويل الترقية العمومية**، مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 68.

[3] - "يقصد بإعادة التمويل الرهني إعادة تمويل القروض الرهنية، بحيث يتم جمع مجمل القروض الرهنية في قرض رهني واحد وبمعدل فائدة واحد ولفترة قد تمتد إلى غاية 10 سنوات؛ فإعادة التمويل الرهني تقوم على إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين (البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض) مقابل ضمانات" **نقلا عن** عمر طالب، عبد الحميد غوفي، **إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر – دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني(S R H)** ، مجلة الأكاديمية المفتوحة في الدانمارك، عدد 02، 2007، ص 15، www.ao-academy.org تاريخ التصفح: 2023/03/30.

2-1 الطبيعة القانونية لشركة إعادة التمويل الرهني: هي مؤسسة عمومية تأسّست في 27 نوفمبر 1997 كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي تخضع للقانون الخاص "القانون التجاري"، لقانون النقد والقرض[1] وللقانون المتعلّق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها [2]، تم اعتمادها من قبل البنك الجزائري بناءً على المادة الأولى من المقرر رقم 98-01 [3] المؤرخ في 1998/04/06، وتُعتبر مقاولة اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة ذات أسهم وزُودّت برأسمال اجتماعي ابتدائي قُدّرت قيمتُهُ بـ 3.290.000.000 دج إلى 4.165.000.000 دج سنة 2003، ليتطوّر سنة 2009 إلى مبلغ 5.250.000.000 دج مُكوّن من 833 سهم أو أكثر موزعة على تسعة مساهمين بنسب مختلفة [4]، وتعمل هذه الشركة على إعادة تمويل القروض الرهنية بجمع مجموع القروض في شكل قرض واحد، وبمعدل فائدة لقرض عقاري ولفترة قد تمتد إلى غاية 10 سنوات لأجل ضمان إعادة التمويل للمؤسسات المالية مما يُنعش الاستثمار العقاري ويعزّز الائتمان[5].

2-2 مهام شركة إعادة التمويل الرهني: بموافقة بين بنك الجزائر والخزينة العمومية، تسعى الشركة على تدعيم نوعية وفاعلية التمويل العقاري والبرامج الداعمة لسياسة التمويل الرهني في الإطار القانوني، كما تسهر على:

---

[1] – الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 2003/08/26، المتعلق بالنقد والقرض، السالف الذكر.

[2] – الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، ج ر عدد 47 لسنة 2001.

[3] – المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 1998/04/06، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر عدد 27 لسنة 1998.

[4] – (الخزينة العمومية، القرض الشعبي الجزائري، البنك الوطني الجزائري، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "البنك"، البنك الخارجي الجزائري، الشركة الجزائرية للتأمين، لبنك الجزائري للتنمية الريفية، الشركة الوطنية للتأمين، الشركة الجزائرية لتأمين النقل) لتفصيل أكثر انظر: المادة 02 من المقرر رقم 98-01، السالف الذكر.

[5] – مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 141.

- تخفيف الضغط على ميزانية الدولة من خلال تدعيم الإستراتيجية المتعلّقة بتطوير الوساطة المالية المُوجّهة للسكن.
- المساهمة في ترقية سوق الرهن العقاري وإعطاء فرص للمؤسسات المالية والمصرفية الوطنية وحتى الأجنبية المقيمة في الجزائر لتقديم القروض إلى المواطنين.
- تشجيع جلب رؤوس الأموال من السوق المالية، بواسطة أوراق وسندات مالية مضمونة برهون عقارية.
- تنمية التحفيزات التي ترمي إلى تطوير الوساطة المالية في مجال القرض الرهني.
- دعم نشاط البنوك مما يُضفي حركية وحيوية في السوق المالية ويمنح فرصاً للاستثمار في سنداتها.
- إيجاد مصادر مالية لمواردها عن طريق دعم السوق المحلّية بإصدار سندات مالية وإعادة التمويل من بنك الجزائر، وعن طريق الاقتراض من السوق المالية الدولية [1].

[1] – مليكة بن سالم، **شركات التمويل العقاري ودورها في تنمية المشاريع العقارية**، مجلة قضايا معرفية، المجلد 02، العدد 03، لشهر سبتمبر 2022، ص 167.

خلاصة الفصل الأول

بناءً على ما تم تفصيله نستنتج اعتماد الدولة الجزائرية عدة آليات لتوفير السكن في إطار تنفيذ السياسات السكنية المنتهجة؛ خاصة بعد تخلّيها جزئياً عن احتكار قطاع السكن تسييراً، إنتاجاً وتمويلاً بعد الإصلاحات الاقتصادية بداية التسعينات؛ حيث تم تبنّي نظام الترقية العقارية والتي تعتبر نُقطة تحوُّل جد هامة في قطاع السكن؛ وفتح المجال للمبادرة الخاصة في مجال إنجاز السكنات بغرض البيع وفق إجراءات قانونية، إذ تم تنظيم الترقية العقارية الخاصة من خلال القانون رقم 11-04 والذي يعتبر آلية هامة للحفاظ على الائتمان العقاري.

وقد فرض الطلب المتزايد للسكن بالمدن الكبرى وانتشار البناء الفوضوي إلى حتمية التخطيط العمراني؛ من خلال إصدار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بموجب القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم لإعادة التوازن الإقليمي وتنظيم تموقع السكان، بالإضافة إلى إنشاء المدن الجديدة في إطار التوجه نحو تنمية مستدامة لتخفيف الضغط على المدن الكبرى والقضاء على كل ما يشوّه واجهتها.

وفي إطار التمويل العقاري، لا بد من تأكيد دعم الدولة المستمر من خلال التكفل الكامل بالبرامج السكنية الاجتماعية للفئات المحرومة، وتقديم الإعانات المباشرة للفئات المتوسطة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، ولتخفيف العبء على الخزينة العمومية ومواجهة صعوبات تمويل كل البرامج السكنية، تم إشراك مؤسسات مالية متخصصة في تمويل السكن لدفع البنوك إلى المشاركة في التمويل وهما: شركة ضمان القرض العقاري، وشركة إعادة التمويل الرهني للمساهمة في القضاء على أزمة السكن.

الفصل الثاني
الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر

اعتمدت الدولة الجزائرية عدة آليات لتوفير السكن من أجل تطبيق السياسات السكنية المنتهجة كما سبق البيان، فبالإضافة إلى تفعيل نشاط الترقية العقارية ودعم التمويل العقاري بمؤسسات متعدّدة، توجّهت نحو تنويع الصيغ السكنية التي تتماشى مع المؤسسات المكلّفة بالإنجاز لزيادة العرض في السوق، بهدف تجسيد مبدأ تكافؤ الفرص بين المواطنين والحصول على سكن حسب مستويات دخل كل فئة اجتماعية.

وبذلك أصبح المواطن ذو الدخل الضعيف يستفيد من السكنات الإيجارية العمومية، وخصّصت لذوي الدخل المتوسط صيغة السكن الترقوي المُدعم الذي يستفيد من خلاله على إعانة مالية من طرف الدولة، وموازاة مع هذه الصيغة قدّم أيضا صيغة البيع بالإيجار موجّهة للفئات التي يمكنها اقتناء مساكن بتسديد الثمن على شكل أقساط شهرية؛ وبعد ذلك تم استحداث صيغة أخرى مدعمة بإعانة غير مباشرة من طرف الدولة تستفيد منها الفئة ذات الدخل المرتفع نسبياً ألا وهي صيغة السكن الترقوي العمومي.

ولم يقتصر المشرع في تنويعه لصيغ السكنات على أساس الدخل فقط، بل تعدّاه إلى معيار آخر وهو الأخذ بعين الاعتبار المناطق الحضرية والريفية، لذا أخضع السكن الريفي إلى أحكام خاصة تختلف عن الصيغ الأخرى، كما خصّص لفئة الموظفين السكن الوظيفي الذي قد يتحوّل إلى سكن عمومي إيجاري.

ومن هذا المنطلق تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، سيتم من خلال المبحث الأول التطرق إلى صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي التي تختص مؤسسات الدولة بإنجازها ، أما المبحث الثاني سنتناول فيه صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي المفتوحة للبناء الذاتي وللمرقين العقاريين الخواص.

المبحث الأول

صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي التي تختص مؤسسات الدولة بإنجازها

لقد أخذت الدّولة على عاتقها وإلى غاية يومنا هذا توفير السكن للمواطن البسيط فنجدها تتولى إنجاز وتمويل السكن العمومي والإيجاري[1] الموجّه للأفراد الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم من الفئات الضعيفة والمحرومة، والسكن الوظيفي الموجّه لفئة الموظفين، بالإضافة إلى صيغتين موجّهة لفئات المجتمع المتوسطة الدخل، وتختص الدولة دون غيرها بإنجاز هذه الصيغ، صيغة سكن البيع بالإيجار التي تتكفّل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بإنجازها، وتعتبر أكثر الصيغ المنفذة على أرض الميدان؛ لكونها صيغة تسمح بالاستفادة من سكن مقابل دفع مبالغ مالية على دفعات والباقي يُدفع في شكل أقساط شهرية .

وفي سنة 2014 تم استحداث صيغة السكن الترقوي العمومي المُوجّه للفئات مرتفعة الدخل نسبياً، يلتزم المستفيد منه بدفع أقساط مالية من ثمن السكن على دفعتين، ثم يُلزم بدفع المبلغ المتبقي كاملاً عند تحرير عقد البيع بعد إتمام الإنجاز.

وتبعاً لذلك سيتم من خلال هذا المبحث التطرق للصيغ الاجتماعية التي تتكفل الدولة بإنجازها التقليدية (السكن العمومي الإيجاري – السكن الوظيفي) بالمطلب الأول، والصيغ المستحدثة (سكن البيع بالإيجار – السكن الترقوي العمومي) بالمطلب الثاني.

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11، الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، السالف الذكر.

المطلب الأول

الصيغ الاجتماعية التقليدية

يعتبر السكن الاجتماعي من بين الصيغ السكنية التي تبنّتها الدولة منذ استقلالها والأكثر انتشاراً وإقبالاً من طرف الموطن نظراً لغلبة الفئات البسيطة في المجتمع الجزائري، ونجد الدولة تسعى جاهدة للتكفّل بإنجاز السكن العمومي الإيجاري للفئات المحرومة، وكذا السكن الوظيفي للمناصب والوظائف المقررة قانوناً من خلال التمويل الكلي أو الجزئي من الخزينة العمومية.

الفرع الأول

صيغة السكن العمومي الإيجاري

تعتبر هذه الصيغة الأقدم والأكثر انتشاراً من بين الصيغ الأخرى التي تبنّتها الدولة الجزائرية، سُمّيت أولاً بالمساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري [1] وبعدها سُميت المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة [2]، وفي سنة 1993 أخذت التسمية من طريقة تمويلها "السكنات التي تُموّلها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها" [3]، ثم تمت تسميتها "المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي [4]، أما التسمية الأخيرة فكانت سنة 2008 "المساكن العمومية الإيجارية وفق المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر.

---

[1] – المرسوم رقم 76-145 المؤرخ في 1976/10/23، يتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 62 لسنة 1976.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 89-35 المؤرخ في 1989/03/27، يحدد شروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته، ج ر عدد 12 لسنة 1989.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 93-84 المؤرخ في 1993/03/23، يحدد شروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية لمواردها أو تضمنها، السالف الذكر.

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1998/02/01، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، ج ر عدد5، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2000-76 المؤرخ في 2000/04/02،ج ر عدد 19، والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 04-334 المؤرخ في 2004/10/24، ج ر عدد 67.

أولا: تعريف السكن العمومي ألإيجاري: السكن الاجتماعي هو السكن الموجّه لفئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم من دفع إيجار حر لدى القطاع الخاص والحصول على مسكن في إطار الامتلاك [1].

وبالرجوع لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 [2] نجدها قد عرّفت السكن العمومي الإيجاري على أنّه السكن المُوجّه فقط للفئات المُصنفة حسب مداخيلهم ضمن الشرائح الاجتماعية المعوزة والمحرومة، والتي لا تملك سكناً أو تُقيم في سكن غير لائق، يتم تمويل هذا النمط من السكنات من طرف الدولة أو الجماعات المحلية.

ونستشف من هذا التعريف أنّ السكن العمومي الإيجاري قائم على ثلاث معايير تتمثّل أساساً في فئة المستفيدين منه **(الفئات المحرومة)**، وتكفّل الدّولة أو الجماعات المحلّية بالتمويل حيث لا يقف دعمها على التشييد فقط وإنّما يتعدّاه إلى التخفيض في قيمة بدل الإيجار الذي لا يطابق في الواقع التكلفة الحقيقية، أما المعيار الأخير يتمثّل في تميّزه بدرجة أقل من المواصفات التقنية[3]؛ كون أنّ مواصفات السكنات الاجتماعية في العادة ضعيفة مقارنة مع الصيغ السكنية الأخرى، كما تعمد الدّولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية [4].

بناءً على ما سبق نستنتج الخصائص التي ينفرد بها السكن الاجتماعي وتتمثّل في:

- ❖ تجسيد خدمة الوظيفة الاجتماعية للسكن التي تتطلّع إليها السياسة السكنية بالجزائر.
- ❖ خضوع السكن الاجتماعي إلى النمطية فيما يخص المساحة وقيمة الإيجار.
- ❖ رمزية بدلات الإيجار ودفعه عبر مراحل منتظمة.
- ❖ الاعتماد على ميزانية الدولة بقرار من السلطات العامة.

---

[1] – أحمد خيرات، المرجع السابق، ص 30

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 08-142 ، الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، السالف الذكر.

[3] – إيمان بوستة ، **النظام القانوني للترقية العقارية: دراسة تحليلية**، المرجع السابق، ص 29.

[4] – يسمينة ناجي، **إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة، 2018/2017، ص 07.

ثانيا: كيفية الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري:

1-شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري: تضع الدولة جملة من الشروط تضبط بها عملية الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري، تمثل القبول المبدئي للملفات استعداداً لعملية التنقيط في البطاقية السكنية الوطنية، ترتب حسبها في سلم أولويات يحوي مجموعة من المعايير(مستوى المداخيل – الوضعية الشخصية – الوضعية العائلية) [1] ويشترط القانون للاستفادة من سكن عمومي إيجاري أن تتوفّر في طالب السكن الشروط التالية:

- يجب أن يكون المتقدِّم قد أقام ببلدية إقامته الاعتيادية مقيماً لمدة لا تقل عن خمس **(05)** سنوات،
- لا ينبغي أن يتجاوز الدخل الشهري للأسرة **(المُتقدِّم وزوجه)** مبلغ أربعة وعشرين ألف دينار جزائري **(24.000 دج)**،
- يجب أن يكون عمر المُتقدِّم 21 سنة على الأقل عند تقديم طلبه [2]،

ولا يمكن للشخص تقديم طلب للحصول على سكن إيجاري في حال كان:

- يملك قطعة أرض صالحة للبناء،
- يملك عقار سكني ملكية تامة،
- استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناءه في إطار البيع بالإيجار،
- استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي [3].

وقد أصبح القانون الحالي أكثر دقة وصرامة في تحديد شروط الاستفادة من السكن الإيجاري مقارنة بالمرسوم السابق؛ حيث طبّق أسباب عدم الاستفادة على طالب السكن وزوجه استناداً للفقرة الأخيرة من نص المادة 03 من المرسوم رقم 142/08 وهذا

---

[1] – انظر: المواد 34، 35، 36، 37 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 ، السالف الذكر .

[2] – انظر: المادتين 4 و 5 من نفس المرسوم .

[3] – انظر: المادة 3 من نفس المرسوم .

بهدف منع الاستفادة المزدوجة للزوجين، وكذا منع التحايل من الأشخاص الذين لا تتوفر فيهم الشروط القانونية.

2-معالجة طلبات الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري: يشترط في ملف طلب السكن العمومي الإيجاري تحرير طلب وفق النموذج المحدد بقرار من الوزير المكلّف بالسكن [1] مرفق بالوثائق الثبوتية التالية:

- نسخة من شهادة الميلاد رقم (12)،
- وثيقة إثبات الحالة العائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين،
- وثيقة إثبات الإقامة أو أي سند إداري آخر تثبت الإقامة،
- شهادة البطالة أو شهادة الراتب تثبت عدم تجاوزه الحد الأقصى ،
- وثيقة إثبات عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه مسلّمة من المحافظة العقارية،
- سند يتضمن تصريح شرفي يُقر من خلاله طالب السكن أنّه اطلع على شروط منح السكنات العمومية ويتقيّد بها وأنّه لم يتقدّم بطلب سكن عمومي إيجاري بدائرة أخرى.

يتم تقديم طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يتضمن رقم وتاريخ التسجيل، ويتم تسجيله حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقّمه رئيس المحكمة المختص إقليمياً ويؤشر عليه استناداً لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 [2].

---

[1] – القرار الوزاري المؤرخ في 2008/12/13، يحدد نموذجي طلب السكن العمومي الإيجاري والتصريح الشرفي، ج ر عدد 18 لسنة 2009 .

[2] – كانت طلبات السكنات العمومية الإيجارية تودع لدى البلدية المعنية ويتم فحصها من قبل اللجنة البلدية في ظل سريان المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 1998/02/01، المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، السالف الذكر، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 334/04 المؤرخ في 2004/10/24، ج ر عدد 67، لسنة 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي السابق ذكره أصبحت الملفات تودع لدى الدائرة المختصة وتم دراستها وفحصها من قبل لجنة الدائرة لمنع التحايل في منح السكنات على مستوى البلدية.

ويجب التنويه في هذا السياق أنّ القانون قد سطّر عقوبة الإقصاء من القائمة، والمتابعة القضائية ضد طالب السكن في حال تقديمه تصريحات كاذبة [1].

وقد نظّم المرسوم رقم 08-142 مسألة دراسة الملفات على مستوى الدوائر [2] بشكل أدّق بعدما كانت تدرس بنفس الطريقة التي تدرس بها على مستوى البلديات؛ حيث منح لجنة الدائرة مهام أوسع من قبل والمتمثلة في:

- النظر في كل طلب.
- التحقق من تطابق كل طلب مع الشروط المنصوص عليها في القانون.
- تقييم صحة الطابع الاجتماعي للطلبات بناءً على نتائج التحقيقات التي أجرتها اللجان المُكلّفة بالتحقيق.
- ترتيب الطلبات حسب الأولوية وفقاً لطالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم خمسة وثلاثين (35) سنة فأكثر، وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن سن (35) سنة [3] على أساس المعايير وسلم التنقيط المحدّد قانوناً [4].

---

[1] – انظر: المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 ، السالف الذكر .

[2] – تتولى مهمة منح السكنات لجنة تنشأ على مستوى كل دائرة تدعى في صلب النص "**لجنة الدائرة**" وتتكوّن من:

- رئيس الدائرة رئيساً.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية.
- ممثل المدير الولائي المكلّف بالسكن.
- ممثل المدير الولائي المكلّف بالشؤون الاجتماعية.
- ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- ممثل الصندوق الوطني للسكن.
- ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين.

ويمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها أن تساعدها في أشغالها. وتحدّد القائمة الإسمية لأعضاء هذه اللجنة بقرار من الوالي انظر: المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 ، السالف الذكر .

[3] – تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على: "**يخصّص في كل برامج السكنات العمومية المقرر توزيعها أربعون في المائة (40%) منها لطالبيها الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة**" .

[4] – انظر: المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 ، السالف الذكر .

تتم معالجة الطلبات وفق نص المادة 8 من المرسوم 08-142، عن طريق إرسال متعهد الترقية العقارية قبل ثلاثة أشهر من التاريخ المتوقّع لتسليم برنامج المساكن إلى الوالي وإلى المدير المكلّف بالسكن في الولاية، تقريراً يتضمن محتوى برنامج السكنات المعدّة للاستغلال وموقعها ورزنامة تسليمها، على أن تنطلق لجنة الدائرة أشغالها في فترة 15 يوماً من استلام الكشف. ويتم تسجيل الطلبات المقبولة للتحقيق والدراسة على كشفين متباينين يخص أحدهما طالبي السكنات الذين يبلغون (35) سنة فأكثر، ويخص الآخر طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن (35) سنة عند استلام تاريخ الطلب [1]، وبخصوص الطلبات المرفوضة من طرف لجنة الدائرة يجب أن يكون عدم القبول كتابي موجّه لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض استناداً لنص المادة 22 من المرسوم المذكور أعلاه، ثم يسلّم رئيس لجنة الدائرة قوائم طالبي السكنات المقبولة ملفاتهم للجنة تتكفّل بالمراقبة والتحقيق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم، ويتعيّن على فرق التحقيق تسليم نتائج تحقيقاتها في الآجال المحدّدة من طرف اللجنة على ألاّ تتعدى ثلاثة أشهر من يوم تسليمها القوائم من رئيس لجنة الدائرة وفق ما تضمنته المادتين 24 و25 من نفس المرسوم [2].

تقوم اللجنة بعد ذلك بترتيب الطلبات طبقاً للمعايير وسلم التنقيط المحدّدة في الفرع الثالث من هذا المرسوم[3]، واستناداً على المعطيات المُسجلة في الوثيقة التقنية للتحقيق والوثائق المتعلّقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات.

---

[1] – انظر: المادة 23 من المرسوم التنفيذي السابق ذكره.

[2] – لضمان الشفافية في التحقيق يعرّض إلى المتابعات القضائية أي عضو من فرق التحقيق على كل تصريح كاذب.

[3] – تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنّ **منح السكن العمومي الإيجاري يتم وفق مجموع النقاط التي يتحصّل عليها طالب السكن، بتطبيق سلم التنقيط مع الأخذ بعين الاعتبار المقاييس المرتبطة بما يأتي:**

- **مستوى مداخيل طالب السكن وزوجه،**
- **الظروف الواقعية للسكن،**
- **الظروف العائلية والشخصية،**
- **أقدمية طلب السكن**" .

3-كيفية شغل السكن العمومي الإيجاري: استناداً لنص المادة 4 من المرسوم المذكور أعلاه يتم تسليم السكن العمومي الايجاري بموجب عقد إيجار[1] يُبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد ضمنيا إذا لم يُخالف المستأجر القواعد العامة المحددة بالمرسوم وكذا دفتر الشروط المتعلّق به[2]. وأجاز المشرع إمكانية انتقال حق الإيجار من الشاغل الأصلي إلى أصوله أو فروعه ممن يستوفون الشروط القانونية للاستفادة من هذا السكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-310 [3] .

وقد ألزم المشرع بموجب نص المادة 46 من ذات المرسوم الهيئة المؤجرة بإخبار الوالي في حال فسخ العقد وإخلاء السكن من طرف المستأجر بكل الطرق القانونية، وبعد إخلائه يمكن منح هذا السكن من جديد حسب نفس الشروط. ويترتب على عدم الشغل الفعلي الغير مُبرر للسكن الممنوح لمدة (6) أشهر دون انقطاع فسخ عقد الإيجار ومنح السكن من جديد وفق الشروط المنصوص عليها بالمادة 47 من نفس المرسوم .

وبالرغم من الإقرار بفسخ عقد الإيجار بقوة القانون [4] إذا لم يقم المستأجر بدفع مجموع مبالغ إيجارات 6 أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق وبعد ثلاث إنذارات بالوفاء دون نتيجة، نجد نسبة تحصيل بدل الإيجار من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري لا يتعدّى 33 % على المستوى الوطني حسب تصريح وزير السكن والعمران والمدينة [5] بالرغم من رمزية ثمن الإيجار الذي يتراوح ما بين 1500 دينار و2800 دينار، وقد أمرت وزارة السكن الدواوين مباشرة الإجراءات القانونية ضد الأشخاص الرافضين دفع مستحقات الإيجار علما أنّ الديون بلغت 2800 مليار، ولكل من يؤجر أو يبيع السكنات العمومية

---

[1] – وُضع نموذج عقد الإيجار بالمُلحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر.

[2] – انظر: المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السابق ذكره.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلّق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيّره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر عدد 70 الصادرة في 2016/12/08.

[4] – انظر: المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السابق ذكره.

[5] – الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران والمدينة، تاريخ التصفح 2024/03/30 . https://www.mhuv.gov.dz

الإيجارية [1]؛ حيث أنه يتم تأجير بعض السكنات الاجتماعية من طرف المستفيدين لأسر أخرى مقابل خمس أو ست أضعاف بدل الإيجار الذي يُحصّله الديوان فيما يُعرف بعملية "الإيجار من الباطن" ، وقد انتشرت ظاهرة بيع المسكن مقابل اعتراف بدين لدى موثق والامتناع عن تسديد بدل الإيجار للديوان بحجة بيع السكن الأمر الذي طرح الكثير من النزاعات.

استناداً إلى ما سبق نلاحظ أنّه بالرغم من التنظيم المُحكم لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري خاصة فيما يتعلّق بتحديد الشروط الواجب توافرها، كيفية معالجة الطلبات لضمان حاجة المستفيد لهذا السكن نجد أغلب النصوص غير مطبّقة على أرض الواقع خاصة فيما يتعلّق بمسألة فسخ العقد المُقررة بموجب المادة 47 والدليل على ذلك وجود العديد من السكنات الشاغرة، بالإضافة إلى انتشار عدة ظواهر سلبية توحي بعدم حاجة المواطن للسكن وأبرزها تحويل بعض السكنات الاجتماعية بعد التنازل عليها إلى مكاتب للمحامين والأطباء أي تحويلها من طابعها السكني إلى أغراض مهنية بالرغم حاجة الغير إلى سكن يأويه.

ثالثا: الحالات الاستثنائية للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري:

1-**الحالة الأولى:** ورد بنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر على أنّه إذا كان من الضروري التكفل بمشروع ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية (كتعرض منازل للزلازل والفيضانات) أو في حالة القضاء على المساكن الهشة[2]، حيث يقوم الوالي أو السلطة المركزية بتقديم طلب ترخيص مُرفق بتقرير مُفصّل إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب بالقبول أو الرفض، وفي حال موافقتها يُرخص

---

[1] – زهية رافع، **طرد المتخلفين عن دفع إيجار السكنات**، جريدة البلاد (يومية وطنية إخبارية)، 2017/08/07 تاريخ التصفح 2023/05/24 https://www.elbilad.net/national.

[2] – لقد جرت عدة عمليات إسكان في إطار برنامج السكن الاجتماعي والقضاء على السكن الهش، حيث تم القضاء على 69936 سكن هش من سنة 2000 إلى 2008 على المستوى الوطني حسب إحصائيات:
المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، تقرير خاص بمخطط القضاء على السكن الهش ، سنة 2007.

الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة وفق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم المذكور أعلاه.

2-الحالة الثانية: ورد بالمادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي على تخصيص سكن في كل عمارة أو مجموعة عمارات في كل برامج السكنات العمومية الإيجارية المُقرر توزيعها، تُحدّد مواصفاته بقرار من الوزير المكلّف بالسكن.

وتجدر الإشارة في هذا السياق تسجيل عدة برامج في مختلف ولايات الوطن تخص الحالات الاستثنائية الواردة بالمادة 9 سالفة الذكر سواء فيما يتعلّق بالقضاء على السكنات الهشة أو للتكفل بالعائلات المتضررة سكناتهم من الكوارث الطبيعية، إلا أنّه لاحضنا غياب الحالة الثانية في مختلف السكنات العمومية الإيجارية ونجهل السبب في ذلك .

رابعا: فرض شروط للتنازل عن السكنات الاجتماعية

أجاز المشرع الجزائري التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية بموجب قانون المالية لسنة 2001 [1] والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 [2]، إلا أنّه قيّد التنازل عن السكنات المدعمة بأي شكل من أشكال دعم الدولة؛ حيث منع التنازل عنها إلا بعد مرور فترة زمنية محددة قانوناً وذلك بهدف منع التحايل من طرف المستفيدين من السكنات الاجتماعية التي يسعون للحصول عليها بغرض بيعها.

1- شروط التنازل عن السكن العمومي الإيجاري:

بهدف منع متاجرة البعض بالسكنات الاجتماعية التي يسعون للحصول عليها بغرض بيعها، وضع المشرع شروط للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين التسيير

[1] – انظر: المادة 41 من القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 80 الصادرة في 2000/12/31.

[2] – القانون رقم 01-21 المؤرخ في 2001/12/22، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد 79 الصادرة في 2001/12/31.

العقاري حيّز الاستغلال قبل 2004/01/01 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-269[1] وتتمثل في:

- أن يكون التنازل لفائدة الشاغلين الشرعيين من جنسية جزائرية،
- يتم تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار وزاري مشترك،
- اقتناء السكن بعد دفع كامل الثمن أو بالتقسيط،
- لا يمكن التنازل عن السكنات المُمولة من طرف الدولة لمدة لا تقل عن 10 سنوات، باستثناء حالة الوفاة وضرورة توزيع التركة استناداً لنص المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 [2]، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 08-169 [3] حدّد بدقة الصيغ السكنية المقيدة بمنع التنازل بموجب المادة 5 منه والمتمثلة في المساكن الاجتماعية التساهمية و السكن الريفي المدعم وكذا المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، والسكنات المستفيدة من إعانات عمومية لاكتساب الملكية.
- ضرورة تدوين بند عدم إعادة التنازل لمدة 10 سنوات عن السكنات المذكورة أعلاه، في العقود التوثيقية التي تُعد بعد تاريخ 2007/12/31 مهما كان تاريخ التسديد الكلي أو الجزئي، لسعر التنازل استناداً لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيّز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004، السالف الذكر.

[2] – القانون رقم 07-12 المؤرخ في 2007/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، السالف الذكر.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 08-196 المؤرخ في 2008/06/06، المحدد لشروط إعادة التنازل عن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، ج ر عدد 38 الصادرة في 2008/06/29.

- بصدور المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين التسيير العقاري[1] تم تقييد التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية بالضوابط التالية:

- يمكن لشاغلي السكنات العمومية الإيجارية شراء السكن إما بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط، مع الاستفادة من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن،
- استفادة طالب السكن من تخفيض قدره 10 % من ثمن التنازل في حال الدفع الفوري،
- في حالة الدفع على دفعات يستفيد الطالب من "**أجل أقصاه 10 سنوات لدفع مبلغ التنازل، ولقد تم تعديل هذه المدة إلى 25 سنة في إطار التسهيلات المستحدثة بموجب المرسوم رقم 25- 135 المعدل والمتمم للمرسوم المذكور أعلاه**"، مع الالتزام بعدم إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملاً بناءً على بند يُدوّن في عقد البيع، ويستفيد من تخفيض مبلغ التنازل على النحو التالي:

- 7% إذا كانت المدة المتفق عليها تساوي أو أقل من 3 سنوات.
- 5% إذا كانت الفترة المتفق عليها تزيد عن 3 سنوات وتقل عن 5 سنوات أو تساويها.

- يتم تطبيق زيادة نسبتها 1 % في حال عدم تسديد أي من المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد، كما قد يتم إلغاء البيع إذا لم يدفع الطالب الراغب في شراء السكن لمدة 6 أشهر المستحقات الشهرية بصفة متتالية[2].

2- تحديد القيمة التجارية للسكن العمومي الإيجاري : بالرجوع لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 يتم تحديد القيمة التجارية للسكن العمومي الإيجاري

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 2018/06/04، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري ، ج ر عدد 33 الصادرة في 2018/06/06 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 25-135 المؤرخ في 2025/04/27، ج ر عدد 28 الصادرة في 2025/05/07.

[2] – انظر: المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

بموجب قرار وزاري مشترك، وقد أصدر المشرع الجزائري هذا القرار في 2020/06/10[1]، وحدد في المادة 2 منه السعر المرجعي للمتر المربع على النحو التالي:

- 12.000.00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيّز الاستغلال قبل 1 يناير سنة 2004.
- 20.000.00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيّز الاستغلال بين سنة 2004 وسنة 2009.
- 25.000.00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيّز الاستغلال بين سنة 2010 وسنة 2014.
- 30.000.00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيّز الاستغلال بين سنة 2015 إلى يومنا هذا.

الفرع الثاني

السكن الوظيفي

تعمل الدولة على إنجاز هذا النمط من السكنات بغرض تحقيق جودة العمل والإنتاجية في مختلف المؤسسات العمومية، ومساعدة الموظفين في الحصول على سكن ولو مؤقتاً باعتباره آلية تساعد في التخفيف من حدة أزمة السكن؛ لذا وضع له المشرع الجزائري تأطيراً قانونياً خاصاً يضفي عليه المشروعية بعيداً عن الإطار العام للحق في السكن الذي يكتسي طابعاً حقوقياً والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 89-10 [2] ويعتبر اللبنة الأولى والبارزة في تنظيم هذا النوع من السكنات.

[1] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2020/06/10، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة الأملاك المسيّرة من طرف ودواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 59 الصادرة في 2020/10/04.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 1989/02/27، يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملّحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر عدد 6 المؤرخة في 1989/2/02/08.

أولا: تعريف السكن الوظيفي: لم يرد تعريف قانوني للسكن الوظيفي في القوانين المقارنة، لكن بالرجوع للجهود الفقهية هو سكن يوضع تحت تصرف موظف أو عامل أجير من قبل الهيئة المستخدمة، وهذا لاستغلاله بشكل شخصي أو رفقة أهله مادام في منصب عمله، ويدخل السكن الوظيفي في المزايا التي يتحصّل عليها بعض الموظفين؛ بحيث يتم منحه عن طريق الامتياز[1]، الذين تحدّد مناصبهم عن طريق القانون.

ثانيا: الحالات التي يُمنح بموجبها السكن الوظيفي: ورد بنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 89-10: "**القصد من الامتياز هو شغل مسكن يمكن أن يستجيب لضرورة الخدمة الملّحة أو يتسم بمنفعة لصالح الخدمة**"، يتضح من نص المادة حصر المشرع أسباب منح السكن الوظيفي في حالتين:

1-الامتياز المقدّم لضرورة الخدمة الملّحة: تقضي المادة 12 من المرسوم رقم 89-10 على أنّ حالة ضرورة الخدمة الملّحة تتوفر في حالتين:

- **الحالة الأولى:** تتمثل في أنّ العون لا يمكنه أداء مهامه دون السكن في المكان الذي يمارس فيه وظائفه أو في مكان ملحق به؛ وكان حضوره مطلوباً ليلاً ونهاراً، مثل مدير مؤسسة عقابية، مدير مؤسسة بنكية، مدير ثانوية...
- **الحالة الثانية:** "منصب سلطة" طبيعة المنصب الذي يشغله العون تقتضي مقتضيات خاصة ويترتب عليه الاستعداد الدائم الذي لا يتحقّق دون أن يكون ساكناً في أماكن عمله وهذه الحالة تدعى خصوصية السلطة، مثل أعضاء الحكومة، الولاة، رؤساء الدوائر والمدراء التنفيذيين بالولاية... [2]

وتجدر الإشارة في هذا السياق يكفي توفر إحدى الحالتين: ضرورة الحضور الدائم والمستمر أو منصب سلطة وليس من الضروري توفرهما معاً.

---

[1] – عبد العظيم سلطاني، **تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، د ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 205.

[2] – انظر: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 السالف الذكر.

2-الامتياز المقدّم لصالح الخدمة: على خلاف الامتياز المقدّم لضرورة الخدمة الملّحة، يقوم الامتياز المقدّم لصالح الخدمة على أساس أنّ السكن في هذه الحالة يمثّل دفعاً قوياً للسير الحسن للمصلحة دون أن يكون ضرورياً لأداء الوظيفة ذاتها [1]؛ حيث يرمي السكن الوظيفي في هذه الحالة إلى التطلع للسير الحسن للوظيفة من خلال تمكين الموظفين من تحسين مردودية الخدمة وتطوير كفاءتهم وتشجيعهم على الأداء الجيد لها.

ويمكن إيجاز أهداف الامتياز المقدّم لصالح الخدمة في هدفين أساسيين هما:

- تحسين مردودية المصلحة،
- تشجيع بروز كفاءات إضافية وتجسيد سياسة التوازن الجهوي من خلال خاصة في مناطق الجنوب، وهذا ما ترجمته المراسيم التنفيذية الصادرة سنة 1995 المرسوم رقم 95-28[2]، المرسوم رقم 95-300[3]، وتعديلاتها على التوالي التي تحدّد الامتيازات الخاصة الممنوحة لصالح أعوان الدولة والمستخدمين التابعين للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية العاملين ببعض ولايات الجنوب؛ حيث تؤكد في كل مرة على منح امتياز السكن لضمان السير الحسن للخدمة .

---

[1] – تنص المادة 13 من ذات المرسوم على: "**يكون هناك تخصيص لصالح الخدمة عندما يكون سكن العون كفيلاً بأن يُتيح أفضل أداء للخدمة. أو تشجيعاً لبروز كفاءات إضافية في نواح معيّنة ولو كان هذا السكن غير ضروري ضرورة ملّحة لممارسة الوظيفة**".

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 95-28 المؤرخ في 1995/01/12، يحدد الامتيازات الخاصة الممنوحة للمستخدمين المؤهلين التابعين للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية العاملين بولايات أدرار، تامنراست، تيندوف واليزي، ج ر عدد 4 المؤرخة في 1995/01/29 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-210 المؤرخ في 2013/06/09، ج ر عدد 31 المؤرخة في 2013/06/16.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 95-300 المؤرخ في 1995/10/04، يحدد الامتيازات الخاصة الممنوحة لصالح أعوان الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية العاملين بولايات بشار، البيض، ورقلة، غرداية، النعامة، الأغواط، الوادي وبعض البلديات التابعة لولايتي الجلفة وبسكرة، ج ر عدد 58 المؤرخة في 1995/10/08 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-211 المؤرخ في 2013/06/09، ج ر عدد 31 المؤرخة في 2013/06/16.

ثالثا: خصائص السكن الوظيفي: يتميّز السكن الوظيفي بـنوعيه:

1-ارتباطه بالوظيفة: يرتبط هذا النوع من السكنات بالوظيفة والسير الحسن للمرفق العام؛ حيث يتطلّب الأمر التواجد المستمر للموظف في حالة الضرورة الملّحة للخدمة أما في حالة السكن لصالح المصلحة، يعتبر أداة محفّزة ومشجعة على الأداء الجيد للخدمة.

2-التحديد القانوني للمناصب والوظائف: حدّد المشرع الجزائري قائمة المناصب المعنية بالسكن الوظيفي بموجب المرسوم رقم 82-415[1] السكن الممنوح بسبب الضرورة الملّحة وفق الملحق "أ" والسكن الممنوح لصالح الخدمة وفق الملحق "ب". وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 89-10 أحالنا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 [2]، والذي عُدّل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/02/05 المعدل والمتمم سنة 2006 [3] وقد حدّد بدقة الوظائف المناصب المعنية بالسكن الوظيفي في المصالح المركزية، الجماعات المحلية، وبعض المؤسسات العمومية والمصالح المتخصصة على سبيل الحصر، كما وسّع من دائرة الاستفادة لبعض المناصب، من بينها حق كل القضاة في الحصول على السكن الوظيفي للضرورة الملّحة بعدما كان مقتصراً على القضاة الذين يمارسون مناصب نوعية، وحسنا فعل المشرع نظراً لحساسية وأهمية هذا المنصب.

3-مقابل الانتفاع والمصاريف: يتحمّل المستفيد من السكن الممنوح لصالح الخدمة دفع بدل الإيجار وتُحصّله الهيئة المستخدمة، على أن يُحسب وفقا للتنظيم المعمول به

---

[1] – المرسوم رقم 82-415 المؤرخ في 1982/12/04، يحدد قائمة الوظائف التي تُخول أصحابها حق منح السكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، ج ر عدد 50 المؤرخة في 1982/12/07 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 83-720 المؤرخ في 1983/12/10، ج ر عدد 51 الصادرة سنة 1983.

[2] – قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1989/05/17، يحدّد قائمة الوظائف والمناصب التي تُخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملّحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر عدد 21 المؤرخة في 1989/05/24.

[3] – قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2002/02/05، يحدّد قائمة الوظائف والمناصب التي تُخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملّحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر عدد 20 الصادرة سنة 2002، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/03/22، ج ر عدد 68 لسنة 2006 .

والمُطبق على المساكن التابعة للقطاع العمومي، استناداً لنص المادة 16 ف 2 من المرسوم رقم 89-10، على خلاف السكن الممنوح لضرورة الخدمة الملّحة تتم الاستفادة منه دون دفع بدل الإيجار، إلا أنّ الساكن لا يستفيد من مجانية المصاريف الاستهلاكية (الماء، الغاز، الكهرباء والهاتف) إلا إذا كان السكن ملحق بالمؤسسة [1]، وإذا لم تكن هذه المساكن ملكاً للهيئة المستخدمة، فإنّ إيجارها الرئيسي المحدّد وفقا للتنظيم المعمول به يكون على عاتق هذه الهيئة [2] .

رابعا: إجراءات الاستفادة من السكن الوظيفي: أقرت المادة 2 من المرسوم رقم 89-10 أنّ مشروعية الاستفادة من السكن الوظيفي مقرونة بالحصول على سند الامتياز، باعتباره السند القانوني لشغل المسكن طبقا للمادة 6 من نفس المرسوم؛ فلا يمكن للعون أن يشغل مسكناً تملكه أو تحوزه الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية دون هذا السند وإلا اعتبر شاغلاً دون وجه حق ويتعرّض لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنية [3].

كيفية الاستفادة من السكن الوظيفي: لا يمكن الاستفادة من السكن إلا بعد الحصول على مقرر الامتياز وهو مقرر إداري تصدره الهيئة التابعة لها السكن الوظيفي، من ممثل شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية إذا كان الملك تابعاً للدولة، ومن الوالي إذا تعلّق الأمر بملك تابع للولاية، أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان الملك تابع للبلدية، أو مقرر من مدير المؤسسة مؤشر من رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا، إذا كان الملك تابع للمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري [4].

---

[1] – التعليمة 04588 الصادرة عن المديرية العامة للميزانية RC//DEBRC/DGB، وزارة الاقتصاد، بتاريخ 11 نوفمبر 1992، تتعلق بالتنازل عن السكن الوظيفي، الإجراءات والرقابة، ص2.

[2] – انظر: المادة 16/ فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 89-10 السالف الذكر.

[3] – انظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي 89-10 السالف الذكر.

[4] – انظر: المواد 3، 4 ، 5 من المرسوم التنفيذي 89-10 السالف الذكر.

- **إذا كان السكن ملك للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسة العمومية:** لا إشكالية في هذه الحالة حيث يتم منح المقرر من الهيئة المعنية حسب الحالة كما تم البيان.
- **إذا كان السكن محل انتفاع للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسة العمومية:** تستطيع الدولة حيازة السكنات عن طريق إبرام اتفاقيات مع ديوان الترقية والتسيير العقاري؛ حيث يمكن الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري بطريق استثنائي عندما يتعلّق الأمر بضرورة التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة طبقا لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 08-142 كما سبق البيان، وأطلق عليه مصطلح السكن الاجتماعي العمومي الوظيفي عند تخصيصه للاستفادة من مستخدمي قطاع التربية الوطنية بولايات الجنوب[1].

خامسا: الطابع المؤقت للسكن الوظيفي: أقر المشرع صراحة إلى الطبيعة المؤقتة لشغل السكن الوظيفي بموجب المادة 8 من المرسوم رقم 89-10؛ حيث تعد امتيازات شغل المساكن مُقيّدة بمدة الخدمة وقابلة للفسخ في أي وقت من نفس الهيئة مصدرة المقرر؛ لأنّ الهدف الأساسي من هذا السكن ضمان السير الحسن للمرفق العام وتنتهي الاستفادة بانتهاء العلاقة الوظيفية، ويجب على المعنيين في حالة فسخ الامتياز أن يخلوا الأماكن في أجل قدره ثلاثة أشهر وإلا يتم التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 والمتمثلة في إجراء الطرد.

ويتم فسخ الامتياز في حالتين:

[1] – منشور وزاري رقم 81 المؤرخ في 17 سبتمبر 2014، صادر عن وزارة التربية يحدد كيفيات وشروط الاستفادة من السكن الاجتماعي العمومي الوظيفي المخصص لولايات الجنوب، النشرة الرسمية للتربية الوطنية، العدد 572 ، أكتوبر 2014، ص 150، 153.

1-انتهاء المهام الوظيفية للعون : تنتهي العلاقة الوظيفية بسبب (الإحالة على التقاعد، الوفاة، الاستقالة المقبولة، العزل من المنصب، التسريح، فقدان الحقوق المدنية، فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها) [1].

2-بيع السكن الوظيفي أو إعادة تخصيصه: يدخل السكن الوظيفي ضمن أملاك الدولة الغير قابلة للتصرف أو للحجز لأنّه مخصص للمرافق العامة بمعنى:

2-1 القاعدة العامة عدم قابلية السكن الوظيفي للبيع أو التنازل: نصت المادة 3 ف5 من القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية [2] على عدم قابلية مساكن الخدمة والمساكن المخصصة لممارسة الوظيفة للتنازل؛ لأنّها مُوجّهة للمنفعة العامة، وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 03-269 السالف الذكر.

ويجب التنويه في هذا السياق :

- **عدم جواز التنازل عن السكن الممنوح لضرورة الخدمة الملّحة مطلقاً:** استناداً لنص المادة 14 من المرسوم رقم 89-10، بالإضافة إلى المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17.
- **عدم جواز التنازل عن السكن الممنوح لصالح الخدمة الواقع في نطاق الهيئة المستخدمة أو مرتبط بها ارتباطاً لا يقبل القسمة:** استناداً لنص المادة 15 من المرسوم رقم 89-10 وأكد على ذلك ذات القرار.

[1] – انظر: 216 من الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 2006/06/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر عدد 46 المؤرخة في 2006/06/16.

[2] – القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن تنازل الدولة والجماعات المحلية عن العقارات ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو المهني لصالح الخواص، عدد 3 لسنة 1981 المعدل والمتمم بالقانون رقم 86-03 المؤرخ في 1986/02/04، ج ر عدد 5 الصادرة سنة 1986.

2-2 الاستثناء قابلية السكن الوظيفي للبيع أو التنازل: بالرجوع لنص المادة 8 من المرسوم 89-10 نجدها تجيز بيع أو إعادة تخصيص هذه المساكن [1]، وقد أقر المشرع إمكانية التنازل عن السكن الوظيفي بشروط وقيود تتمثل في:

- إذا وقع السكن لصالح الخدمة وكان خارج نطاق الهيئة المستخدمة[2]،
- ضرورة توافر الشروط المحددة بموجب قرار وزاري مشترك [3] وبعد استشارة الهيئات المعنية وتتمثل في:
  - أن يكون شاغل السكن شخص طبيعي متمتع بالجنسية الجزائرية، يشغل السكن بصفة مستمرة ومستوفي للالتزامات الإيجارية عند تاريخ التنازل.
  - امتلاك شاغل السكن لسند قانوني يخوّل له شغل السكن صادر عن السلطة المختصة "سند الامتياز"، أو سند الإيجار إذا كان السكن غير مملوك للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية .
- خضوع طلب التنازل من شاغل السكن للسلطة التقديرية للهيئة المالكة التي يمكن لها رفض البيع رغم توافر الشروط، بسبب حسن سير المصالح طبقا لنص المادة 4 ف2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17.

وتجدر الإشارة أنّ كيفيات التنازل عن السكن الوظيفي، تتم بنفس الأشكال المنصوص عليها قانوناً المتعلّقة بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني التابعة للدولة، من حيث إجراءات الشراء وقيمته التجارية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 السالف الذكر والمرسوم التنفيذي رقم 18-153 [4].

---

[1] – لتفصيل أكثر راجع المواد 83، 84، 85 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، ج ر عدد 69 لسنة 2012.

[2] – انظر: المادة 15 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 السالف الذكر.

[3] – انظر: المادة 5 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 1989/05/17، السالف الذكر.

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 2018/06/04، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

استناداً إلى ما سبق نلاحظ أنّه بالرغم من التنظيم المُحكم لقواعد منح السكن الوظيفي، خاصة فيما يتعلّق بتحديد قائمة الوظائف المعنية بهذا السكن، إلا أنّه يعتريه بعض الغموض بخصوص مصير الموظف وعائلته بعد انتهاء العلاقة الوظيفية؛ حيث ينبغي إعادة النظر في السكن الوظيفي الذي يشغله الموظف الغير مستفيد من سكن أو قطعة أرض أو إعانة من طرف الدولة خاصة في حالات الوفاة أو التقاعد أو العجز، هنا يستوجب حمايته من الطرد وذلك بتخصيص حصة من السكن العمومي الإيجاري لهذه الفئة من الموظفين، وفي المقابل ضرورة ضمان السير الحسن للمرافق العامة التي يشغل سكناتها الوظيفية موظفين متقاعدين أو ورثتهم دون الحصول على وثيقة تثبت التنازل، بالإضافة إلى انتشار عدة ظواهر سلبية أبرزها شغل بعض السكنات الوظيفية من أشخاص غرباء لا تربطهم علاقة وظيفية بالمؤسسة، لذا وجب على الدولة تطهير السكن الوظيفي من الاحتلال غير الشرعي بشكل يعيد لهذا الامتياز دوره الجوهري.

المطلب الثاني

الصيغ الاجتماعية المستحدثة

تم استحداث صيغة سكن البيع بالإيجار سنة 2001 نظراً لتفاقم أزمة السكن، وحظيت بقبول واسع لدى المواطنين؛ حيث مكّنتهم من اقتناء السكنات في آجال محددة وبمبالغ مالية مناسبة وعلى دفعات خلال فترة محددة من الإيجار. وفي سنة 2014 استحدث المشرع صيغة السكن الترقوي العمومي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-203 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي[1] موجّه للفئات مرتفعة الدخل نسبياً، يلتزم المستفيد منه بدفع أقساط مالية من ثمن السكن على دفعتين، ثم يُلزم بدفع المبلغ المتبقي كاملاً عند تحرير عقد البيع بعد إتمام الإنجاز.

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 2014/06/15، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج ر عدد 44 المؤرخة في 2014/06/27.

الفرع الأول

صيغة سكن البيع بالإيجار

بالرجوع إلى نصوص قانونية سابقة نجد أنّ المشرع الجزائري اعتمد هذا النوع من العقود (البيع بالإيجار) بموجب المرسوم رقم 73-82 [1] المحدد لشروط بيع مساكن جديدة من قبل الهيئات العمومية؛ حيث تضمن تقريباً نفس الشروط والإجراءات الخاصة بعقد البيع بالإيجار، وسُمي التصرف القانوني الذي بموجبه يتم اكتساب ملكية السكنات موضوع هذا المرسوم بـ "**الإيجار المُملك**".

أولا: تعريف البيع بالإيجار: حظي عقد البيع بالإيجار بعدّة تعريفات فقهية أبرزها تعريف "محمد حسنين" باعتباره الاتفاق القائم على إرادة المتعاقدان في الإيجار والبيع معاً، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملاً وبيع فور إتمام الوفاء [2].

أما تعريفه قانوناً تطرق إليه المشرع الجزائري سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 [3]؛ حيث ورد بالمادة 7 منه أنّ عقد البيع بالإيجار هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر بتحويل ملكاً عقارياً ذا استعمال سكني لأي مشتري بعد فترة تحدد باتفاق مشترك وفق شروط هذا المرسوم..... ثم تطرق إليه مرة ثانية بصدور المرسوم التنفيذي رقم 01-105 [4]، واعتبره بموجب المادة 02 منه صيغة تسمح باقتناء مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة، بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.

---

[1] – المرسوم رقم 73-82 المؤرخ في 1973/06/05، يتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، ج ر عدد 47 الصادرة سنة 1973.

[2] – محمد حسنين، **عقد البيع في القانون المدني الجزائري**، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005 ، ص 15.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 1997/01/14، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني ، ج ر عدد04 الصادرة في 1997/01/15.

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

ونستشف من خلال التعريف أنّ المشرع لم يعرف البيع بالإيجار باعتباره عقد ينتج آثار قانونية بل يعرفه كصيغة من صيغ شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية.

لذا يمكن تعريف عقد البيع بالإيجار بأنّه: "عقد يتفق بمقتضاه المتعامل في الترقية العقارية (بصفته بائعاً)، مع المستفيد من السكن (بصفته المشتري) الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط القانونية، على بيع سكن مُنجز في الإطار الذي يُحدّده القانون، على أن يلتزم المستفيد بدفع الثمن على أقساط شهرية خلال مدة معينة، بحيث تنتقل إليه ملكية المسكن محل العقد بمجرد تسديد كافة الأقساط، وفي حالة تخلّفه أو تأخره عن دفع الأقساط يُفسخ العقد، ويكون عليه إعادة السكن إلى المتعامل في الترقية العقارية" [1].

والملاحظ من المرسومين السابقين رقم 97-35 و 01-105 أنّ نمط البيع بالإيجار مقتصر على المرقين العموميين: (الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره – دواوين الترقية والتسيير العقاري)، وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-35 [2] المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 حيث تم تغيير تسمية المرسوم بموجب المادة 03 على النحو التالي: "**المرسوم الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار**" ، وأصبح الطرف الأول في عقد البيع بالإيجار متعهد في الترقية العقارية [3]، ولم يعد النمط مقتصراً على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إلاّ أنّ الواقع العملي أثبت عدم إقبال المرقين الخواص على هذه الصيغة، أما الطرف الثاني هو المستفيد وبنفس الشروط السابقة في المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

---

[1] – إيمان بوستة، **النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر**، مذكرة ماجستير تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009/2008، ص 120.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 2003/01/13، ج ر عدد 04 لسنة 2003، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك السالف الذكر.

[3] – راجع المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المذكور أعلاه.

ثانيا: شروط الاستفادة من سكن البيع بالإيجار: حدّد المشرع بعض الشروط في الشخص حتى يتمكن من الاستفادة من هذا السكن، وقد ورد بالمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 24-203 [1] المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 يتاح البيع بالإيجار لكل شخص:

- عدم الاستفادة المسبقة من إعانة مالية من طرف الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.
- عدم ملكية (الشخص وزوجه) قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني.
- الإقامة في الولاية المعنية بالبرنامج السكني المخصص لها.
- يتراوح مجموع دخله الصافي و/أو دخل زوجه الصافي المتراكمين بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف دينار 24.000 دج ولا يتجاوز ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وقد كانت تسري بوجوب عدم تجاوز مستوى مداخيل طالب الاستفادة خمسة (05) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون كحد أقصى وفق المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.
- عدم الاستفادة المُسبقة من المساكن المُنجزة في إطار هذه الصيغة؛ لأنّه لا يتاح لنفس الشخص الاستفادة أكثر من مرة من تلك المساكن.
- أن يكون مستوى المداخيل يسمح بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها، والتي تُحسب على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن، بالإضافة إلى مصاريف التسيير والتحيين في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد.
- وجوب تسديد الدفعة الأولى من ثمن المسكن استناداً لنص المادة 7 من المرسوم رقم 01-105، إلا أنّ أقساط ثمن المسكن عرفت عدة تغييرات بعد إلحاح المواطنين لإنقاص مبلغ الدفعة الأولى والتي تُمثل ربع الثمن الإجمالي ($^1/_4$) استجابت السلطات العمومية من خلال إصدار عدة مراسيم سيتم توضيحها في الجدول التالي:

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 24-203 المؤرخ في 2024/06/25، ج ر عدد 43 لسنة 2024، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 01-105 المذكور أعلاه.

	المرسوم رقم 105-01	المرسوم رقم [1]137-04	المرسوم رقم [2]328-15
تعديلات أقساط الشطر الأول من ثمن المسكن	% 25 دفعة أولى	% 10 عند الإقرار الثابت بالشراء	% 10 عند الإقرار الثابت بالشراء
		% 5 عند استلام المستفيد المسكن	% 5 عند الإنطلاق في الأشغال
		% 5 أثناء السنة الأولى من شغل المسكن	% 5 عند التخصيص
		% 5 أثناء السنة الثانية من شغل المسكن	% 5 عند استلام المستفيد للسكن

إلا أنّه بصدور المرسوم رقم 24-203 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 01-105 تم تغيير نسبة الدفعة الأولى وتعديل أقساطها على النحو التالي:

	المرسوم رقم 24-203					
تعديلات أقساط الشطر الأول من ثمن المسكن	% 38 دفعة أولى	% 10	% 7	% 7	% 7	% 7
		عند القبول المؤقت لطلب المكتتب	عند الانتهاء من أشغال الأساسات	عند الانتهاء من أشغال الأشغال الكبرى	عند الانتهاء من جميع الأشغال الثانوية وأشغال الطرق	عند الإمضاء على عقد البيع بالإيجار

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 2004/04/21، ج ر عدد 27 لسنة 2004، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 2015/12/22، ج ر عدد 68، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

وبعد إتمام تسديد الدفعة الأولى من ثمن المسكن على المستفيد تكملة الثمن المتبقي خلال مدة تغيّرت وفق التعديلات المتتالية للمرسوم 01-105 [1]، أما المرسوم التنفيذي رقم 24-203 أقّر تغيّر المدة حسب كل فئة كما هو مبيّن في الجدول التالي [2]:

المدة	الفئة المعنية
35 سنة	24.000 دج < الدخل < / = 4 مرات الحد الأدنى للأجور
30 سنة	الدخل < 4 مرات الحد الأدنى للأجور
25 سنة	المستفيدين المسجلين في سنة 2013
20 سنة	المستفيدين المسجلين خلال سنتي 2001 - 2002

وبالرجوع لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 24-203 يجب تسديد مبلغ آخر قسط قبل أن يتجاوز عمر المستفيد 70 سنة [3].

ويترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى من ثمن المسكن إعداد عقد بيع الإيجار بين المرقي العقاري والمستفيد؛ يتضمن رزنامة الأقساط التي يتعيّن عليه تسديدها عند حلول آجالها [4].

---

[1] – يجب التنبيه أنّ هذه المدة عرفت العديد من التعديلات؛ حيث مدّد المشرع المدة إلى 25 سنة وفق التعديل الذي جاء بالمرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2004/04/02، ج ر عدد 69 ، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 01-105 السالف الذكر، ثم تراجع في قرار التمديد في آخر تعديل للمرسوم سنة 2016 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2016/11/02، ج ر عدد 65، حيث أقّر أنه يتم تقليص مدة 25 سنة إلى 20 سنة بالنسبة للمكتتبين المسجلين في السنتين: 2001، 2002 المؤهلين للاستفادة من السكن والذي تم تحيين ملفاتهم سنة 2013.

[2] – راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 24-203 المؤرخ في 2024/06/25، السالف الذكر.

[3] – بالرجوع للمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 تم تحديد السن بـ65 سنة، وتم تغيير السن إلى 70 سنة وفق التعديل الوارد بالمادة 3 من بالمرسوم التنفيذي رقم 04-340 المذكور أعلاه.

[4] – راجع: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 24-203 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 01-105، السالف الذكر.

ثالثا: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار

يقدّم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المرقي العقاري عن طريق التسجيل في المنصة الإلكترونية المخصّصة لهذا الغرض[1]؛ بمجرد الإعلان عن افتتاح عملية الاكتتاب في برنامج البيع بالإيجار عبر وسائل الإعلام في الآجال المحدّدة لها استناداً لأحكام المادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 2024/12/26[2].

وبالرجوع لأحكام المادة 3 من القرار المذكور أعلاه تُسجّل طلبات الشراء وفق ترتيب زمني آني فور تأكيد التسجيل عبر المنصة الإلكترونية وحصول الطالب على وصل إلكتروني يتضمّن تاريخ وساعة الاكتتاب وكذا رقمه التسلسلي[3].

1-تقديم الملف الإلكتروني: ويشمل الوثائق التالية:

- تصريح شرفي ممضي ومُصادق عليه **(يُحمّل عبر المنصة الإلكترونية)** بعدم ملكية عقار أو أرض صالحة للبناء وعدم الاستفادة المسبقة من المساعدة المالية المقدمة من طرف الدولة لهذا الغرض[4].
- شهادة الإقامة لا تقل عن ستة (6) أشهر.
- رقم كشف الهوية البريدية أو البنكية (**RIB - RIP**)

بالنسبة للعمال الأجراء، أصحاب المنح والمتقاعدين:

- آخر كشف راتب السابق لعملية التسجيل (للأجراء).
- آخر شهادة معاش (للمتقاعدين أو ذوي المنح).

بالنسبة للمهن الحرة:

---

[1] – راجع: المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 24-203 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 01-105، السالف الذكر.

[2] – القرار الوزاري المؤرخ في 2024/12/26، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 03 الصادرة في 2025/01/22.

[3] – يعتبر الوصل الإلكتروني ضمانة حقيقية للترتيب في قائمة المكتتبين لمنع التحايل المرقين العقاريين وتقديم الأفضلية لمكتتب على آخر.

[4] – انظر: الملحق 2 للقرار الوزاري المؤرخ في 2024/12/26، المذكور أعلاه.

- آخر تصريح بالضريبة على المداخيل (C20 الأرباح أو أي وثيقة أخرى صادرة عن الهيئات المختصة).

بالنسبة لأصحاب الطلب المتزوجين (الأزواج):

- تصريح شرفي مشترك **(يُحمّل عبر المنصة الإلكترونية)** ممضي ومُصادق عليه،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية البيومترية الخاصة بالزوج (ة)،
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي الخاصة بالزوج (ة)،
- نسخة من عقد الزواج،
- نسخة من البطاقة العائلية للحالة المدنية،
- نسخة من الوثائق التي تثبت مداخيل الزوج (ة) حسب الحالات المذكورة أعلاه [1].

2-معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار: تنص المادة 4 من القرار الوزاري المؤرخ في 2024/12/26 على: " بعد المعالجة الأولية لطلبات الشراء، تُرفق الطلبات المقبولة مؤقتاً بالوثائق المطلوبة في الملحق الثاني بهذا القرار، عن طريق تحميلها عبر المنصة الإلكترونية من طرف المكتتب في أجل يُحدّده المرقي العقاري"، ويجب تقديم الطلب وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادة 4 المذكورة أعلاه حتى تكتسب صفة القابلية [2].

---

[1] – انظر: الملحق 2 للقرار الوزاري المؤرخ في 2024/12/26، السالف الذكر.

[2] – بالرجوع لنص المادة 5 من القرار المذكور أعلاه يُرفض طلب الشراء في الحالات الآتية:

- عدم احترام الإجراءات المرتبطة بتسلسل مراحل الاكتتاب وفقاً للآجال المحددة،
- التصريح بمعلومات كاذبة،
- التزوير و/أو استعمال وثائق مزورة،
- تدوين بيانات خاطئة،
- في حالة ما إذا كانت نتائج التحقيقات على مستوى مختلف البطاقيات الوطنية إيجابية وكل تحقيق يكشف عدم توفر شروط القابلية،
- ملفات طلب المسكن الناقصة و/أو التي لم تستكمل في أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تبليغ طالب المسكن عبر المنصة الإلكترونية لاستكمال الوثائق الناقصة في الملف المحمّل،
- عدم إرسال الطعن و/أو استكماله في المواعيد المحددة وفقاً للآجال والإجراءات التي يحددها المرقي العقاري.

وتجدر الإشارة أنّه قبل اعتماد المنصة الإلكترونية لتسجيل الطلبات كان تقديم طلب الشراء يكون لدى الشبابيك التي تُعيّنها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لهذا الغرض ويُرفق بالوثائق الثبوتية [1].

3-تشكيل لجنة معالجة الطلبات: ورد بالمادة 6 من القرار المؤرخ في 2024/12/26 تنشأ لجان لمعالجة الطلبات، تتشكّل من أعضاء يتم تعيينهم بموجب مقرر من الوزير المكلّف بالسكن؛ حيث تجتمع هذه اللجان فور الانتهاء من التحقيقات الأولية واستقبال ملفات الطلبات المقبولة مؤقتا عبر المنصة الالكترونية لدراستها، تُتوّج أشغال اللجان بمحاضر يُوقّعُها جميع أعضائها [2].

واستنادً لنص المادة 8 من القرار المذكور أعلاه تعتبر القرارات الصادرة عن اللجان قرارات مؤقتة ولا تُعطي الحق في الاستفادة من المسكن إلاّ بعد التأكد من شروط القابلية من خلال التحقيقات[3]، عبر مختلف البطاقيات الوطنية والمنجزة في هذا الإطار خلال كل مراحل الاكتتاب إلى غاية الإمضاء على عقد البيع بالإيجار. وفي حال رفض طلب الشراء يحق للمكتتب إرسال طعن في الآجال المحددة من طرف المرقي العقاري، يتم دراسته من طرف لجنة مختصة لدراسة الطعون يتم تعيين أعضاءها بموجب مقرر من الوزير المكلّف بالسكن [4]، ويترتّب على رفض الطعن أو عدم إرساله و/أو استكماله في المواعيد المحدّدة حسب طبيعة الوثائق المطلوبة، إلغاء طلب الاكتتاب واعتباره غير منتج لأي آثار قانونية وفق أحكام المادة 11 من القرار المذكور أعلاه.

---

[1] – لتفصيل أكثر راجع المادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 2001/06/23، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 52 الصادرة في 2001/09/16.

[2] – انظر: المادة 7 من القرار الوزاري المؤرخ في 2024/12/26، السالف الذكر.

[3] – في حالة ما إذا كانت التحقيقات على مستوى البطاقيات إيجابية أو أي تحقيق يثبت عدم استيفاء شروط القابلية، توقف عملية معالجة ملف المعني مع إعلامه بذلك عبر المنصة الالكترونية ودعوته لإرسال طعن مرفق بجميع الوثائق الضرورية عن طريق تحميلها عبر المنصة الالكترونية المخصصة لذلك، في أجل يُحدّده المرقي العقاري حسب طبيعة الوثائق المطلوبة استنادً لنص المادة 9 من القرار الوزاري المؤرخ في 2024/12/26، السالف الذكر.

[4] – انظر: المادة 10 من القرار الوزاري المؤرخ في 2024/12/26، السالف الذكر.

رابعا: الإعانة المقدمة لاقتناء سكن البيع بالإيجار: أضافت الحكومة صيغة "**سكن البيع بالإيجار**" إلى الصيغ المدعمة بإعانة الدولة (السكن الترقوي المدعم- السكن الريفي) بموجب المادة 110 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 [1]؛ وصدر فيما بعد المرسوم التنفيذي رقم 235/10 لتحديد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة السالف الذكر، والذي عُدّل أول مرة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 325/13 [2]، والذي حدد من خلال المادة 5 منه قيمة الإعانة المباشرة الممنوحة من الدولة حسب دخل الطالبين لاقتناء سكن جماعي أو فردي في شكل مجمع حلى النحو التالي:

- **بالنسبة للسكن الموجّه للبيع بالإيجار(700.000 دج)** إذا كان الدخل يتجاوز 24.000 دج وأقل من ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها...".

وهذا ما أكدته المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/19 [3] والذي يُحدّد عناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجّه للبيع بالإيجار. بالإضافة إلى استفادة المسكن الموجه للبيع بالإيجار من تخفيض بنسبة 100% من ثمن التنازل عن قطعة الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة استناداً لنص المادة 3 من نفس القرار.

وقد ورد بهذا القرار أحكام خاصة تتمثل في:

- **السكن الموجع للبيع بالإيجار المسجل سنتي 2001 و 2002:** تتمثل استفادة هذا المسكن من إعانة الدولة المقدرة بـ 10.000 دج من كلفة المتر المربع، كما يستفيد من مساعدة الدولة للتكفل الكلي بالطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث لتصل إلى 100%، وبهذه الصفة يدعى المستفيد لدفع 25% من السعر المتبقي للسكن بعد

---

[1] – الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/07/22 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، السالف الذكر.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013، السالف الذكر، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المذكور أعلاه، ثم تعديل ثاني بموجب المرسوم التنفيذي رقم 321/14 المؤرخ في 20 نوفمبر 2014 والتعديل الأخير بالمرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 20جانفي 2018، السالف الذكر .

[3] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/19، يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجّه للبيع بالإيجار، ج ر عدد 55 الصادرة سنة 2017.

خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة ويجب عليه تسديد الفارق في مدة لا تتجاوز 20 سنة .

- **السكن المُوجّه للبيع بالإيجار المسجل سنة 2013:** يستفيد من مساعدة الدولة للتكفل الجزئي بالطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث لتصل إلى 72 %، كما يستفيد هذا المسكن من مساعدة الدولة المقدرة بـ 5.000 دج من كلفة المتر المربع، وبهذه الصفة يدعى المستفيد لدفع 25% من السعر المتبقي للسكن بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة ويجب عليه تسديد الفارق في مدة لا تتجاوز 25 سنة [1].

الفرع الثاني

صيغة السكن الترقوي العمومي

السكن الترقوي العمومي هو أحدث الصيغ التي اعتمدتها الدولة مؤخراً سنة 2014 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 2014/06/15 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي[2] وهذا النمط موجّه للفئات ميسورة الحال مقارنة بالصيغ الأخرى ويعتبر الصيغة الوحيدة الموجّهة للجزائريين المتواجدين بالخارج.

أولا: تعريف السكن الترقوي العمومي(LPP): عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 السكن الترقوي العمومي على أنّه: "السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة، ويُخصّص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 أدناه. وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل، وبهذه الصفة، لا يخضع السكن لكيفيات البيع كما هو منصوص عليها في أحكام المادتين 27 و28 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 والمذكور أعلاه".

---

[1] – انظر: المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/19، السالف الذكر.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 2014/06/15، السالف الذكر.

يتبيّن من نص المادة أنّ المشرع اعتبر السكن الترقوي العمومي مشروع عقاري يهدف إلى المصلحة العامة، تقوم الدولة بنفسها بإنجازه ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية أي لا مجال للحديث عن المبادرة الخاصة في تشييد هذا النمط من السكنات؛ حيث يُحدّد الوزير المكلّف بالسكن المرقي العقاري المكلّف بإنجازه [1]. وفي سبيل تحقيق هذا المسعى تدخلت الحكومة بإصدار مراسيم تنفيذية تُحدد قواعد الحصول على هذا النوع من السكن والاستفادة منه، ومن أجل ضمان وإنجاح هذه العملية أسندت صلاحية تنفيذ السياسة العامة للسكن إلى وزير القطاع باعتباره ممثل الدولة، ويتصرف في حدود قطاعه باسم السلطة المركزية [2]، وبناءً على ذلك قام وزير السكن بتحديد الشروط التقنية لإنجاز هذا النمط من السكن بموجب القرار المؤرخ في 2015/01/24 [3].

وتجدر الإشارة أنّ صيغة السكن الترقوي العمومي لا تخضع لعقد حفظ الحق[4] وعقد البيع على التصاميم وإنما يتم إعلان افتتاح الاكتتاب للاستفادة من هذه الصيغة، وبعد معالجة الطلبات يتم تسليم مقرر البيع وبعد إتمام أشغال البناء ودفع المستفيد للمبالغ المستحقة يتم تحرير عقد بيع تام طبقاً للقواعد العامة استناداً للمواد 12 و13 من المرسوم رقم 14-203 .

ثانيا: إعانة الدولة الممنوحة للسكن الترقوي العمومي:

بالرجوع لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 نجدها توضح طبيعة الإعانة المقدمة من قبل الدولة في شكل:

---

[1] – انظر: المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، السالف الذكر.

[2] – عمار بوضياف، **التنظيم الإداري في الجزائر(بين النظرية والتطبيق)**، د ط، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص ص 87، 88.

[3] – القرار الوزاري المؤرخ في 2015/01/24، يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، ج ر عدد 61 الصادرة في 2015/11/28.

[4] – "**عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير**" استناداً لنص المادة 27 فـ1 من القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض مقدرة بـ 3 %[1]،
- تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة والتي تختلف حسب الموقع [2]،
- تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية .

وبناء على ما سبق نستنتج أن السكن الترقوي العمومي يستفيد فقط من الإعانات غير المباشرة عكس الصيغ الأخرى، كصيغة البيع بالإيجار كما سبق البيان وصيغة الترقوي المدعم الذي سنقوم بتوضيحه في المبحث الثاني.

ثالثا: شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي:

ورد بنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 على أنّ نمط السكن الترقوي العمومي يُتاح لكل طالب:

- لا يملك أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني،
- لم يستفد هو أو زوجه، من إعانة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه،
- يفوق دخله (6) مرات ويقل أو يساوي (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

رابعا: إجراءات الاستفادة من السكن الترقوي العمومي:

1-الاكتتاب لاقتناء سكن ترقوي عمومي: يتغيّر ملف الاكتتاب في هذا الإطار بين فئتين تستفيد من هذا النوع من السكنات وتتمثل في:

- الجزائريين المقيمين بالجزائر
- الجزائريين المتواجدين بالخارج

---

[1] – انظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 2013/11/24، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي يُنجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، السالف الذكر.

[2] – تم التفصيل في هذه الجزئية ضمن شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للدولة بالفصل الأول من الباب الثاني ص 192.

1-1 ملف الاكتتاب الخاص بالجزائرين المقيمين بالجزائر[1]: يتكون من الوثائق التالية:

- طلب اقتناء السكن الترقوي العمومي مصادق عليه (وثيقة تسلم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وفق نموذج محدد من الوزير المكلّف بالسكن)[2].
- وثيقة إثبات الهوية مصادق عليها.
- شهادة الميلاد رقم (12).
- وثيقة إثبات الحالة العائلية.
- شهادة الإقامة.
- شهادة العمل بالنسبة للأجراء أو شهادة تثبت مزاولة مهنة لغير الأجراء (شهادة طالب السكن وزوجه).
- الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء.
- تصريح بالدخل (**C 20**) بالنسبة لغير الأجراء.
- تصريح شرفي موقع من قبل الطالب ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي يقر فيه أنّه لم يستفد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي، قطعة أرض أو مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي.

2-1 ملف الاكتتاب الخاص بالجزائرين المتواجدين بالخارج[3]: يتكون من الوثائق التالية:

---

[1] – الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران والمدينة، تاريخ التصفح 2024/03/30 https://www.mhuv.gov.dz

[2] – القرار الوزاري المؤرخ في 2014/10/12، يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح السكن الترقوي العمومي ، ج ر عدد 07 الصادرة في 2015/02/12.

[3] – أعلنت وزارة السكن عن فتح الاكتتاب عن بعد للجالية الجزائرية سنة 2018 من خلال تجسيد برامج في بعض الولايات، وقد أعلنت مؤخرا المؤسسة الوطنية للترقية العقارية تحت وصاية وزارة السكن عن فتح الاكتتاب لاقتناء سكن ترقوي عمومي ضمن برنامج 2000 وحدة سكنية موزعة عبر 24 ولاية (أدرار، الأغواط، باتنة، بسكرة، البويرة، تلمسان، تيارت، تيزي وزو، سيدي بلعباس، قسنطينة، المسيلة، معسكر. ورقلة، وهران البيض، برج بوعريريج، تيسمسيلت، الوادي، سوق أهراس، ميلة، عين تموشنت، غرداية، غليزان) تاريخ التصفح: 2024/01/10 الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران والمدينة، https://www.mhuv.gov.dz/

- طلب اقتناء السكن الترقوي العمومي (حسب النموذج الموجود بالموقع المخصص) مصادق عليه على مستوى قنصلية بلد الإقامة.
- وثيقة إثبات الهوية مصادق عليها.
- شهادة إقامة بالخارج مصادق عليها من طرف مصالح القنصلية.
- تصريح شرفي (حسب النموذج الموجود بالموقع المخصص) ممضي من طرف الطالب ومصادق عليه من طرف مصالح القنصلية، يُقر فيه أنّه لم يستفد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي أو قطعة أرض أو مساعدة مالية من الدولة الجزائرية لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي.

يتم التسجيل الأولي الكترونياً، ويُسلم وصل إيداع الملف للمترشح يتضمن رقم التسجيل حسب الترتيب الزمني للإيداع، وكذا كلمة المرور لمتابعة نتيجة طلب المكتتب وملفه حتى بعد القبول إلى غاية استلامه السكن.

2-معالجة طلبات شراء سكن ترقوي عمومي:

بالرجوع للقرار المؤرخ في 2015/09/26 [1] الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي:

- بعد إعلان فتح الاكتتاب لدى المرقي العقاري المعني؛ يتم إيداع طلبات اقتناء السكن الترقوي العمومي على مستوى الشبابيك المفتوحة لهذا الغرض.
- يتم تسجيل طلبات الشراء وفق ترتيب زمني فور استلامها في سجل ممضي ومرقم لدى المرقي العقاري المعني.

واستناداً لنص المادة 5 من القرار المذكور أعلاه تتولّى لجنة يرأسها ممثل المرقي العقاري الموكّل قانوناً مُعالجة الطلبات ، وتتكون اللجنة من:

- المسؤول التجاري،
- مسؤول الإدارة العامة،

[1] – انظر المواد: 2 و 4 من القرار الوزاري المؤرخ في 2015/09/26، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، ج ر عدد 63 الصادرة في 2015/11/29.

- مسؤول القضايا القانونية،

وزيادة على ذلك، يمكن توسيع هذه اللجنة عند الاقتضاء لتشمل أعضاء آخرين مختصين في هياكل إدارة المرقي المعني.

وينبغي على المرقي العقاري المعني تسجيل طلبات المستفيدين الذين تم قبولهم في بطاقة وطنية مفتوحة على مستوى مصالحه، وإبلاغهم بقبول طلبهم عن طريق رسالة موصى عليها، كما يجب إعلام الطالبين الذين تم رفض طلبهم عن طريق رسالة موصى عليها بالرفض المبرر لطلبهم، وفي هذه الحالة لدى الطالب أجل 30 يوماً ابتداء من تاريخ استلامه تبليغ الرفض لإيداع طعن مع تقديم وثائق توضيحية أو تبريرية جديدة لدى المرقي المعني تتم دراسته من جديد من طرف لجنة معالجة الطلبات المذكورة أعلاه في أجل 60 يوماً [1]. ويمكن للطالب المستأجر لسكن عمومي إيجاري الذي تم رفض طلبه أن يودع طعنا يرتكز على التزامه المسبق بإعادة السكن إلى الهيئة المؤجرة، ويجب أن يتم فسخ عقد الإيجار والإرجاع الفعلي للسكن العمومي الإيجاري قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي استناداً لنص المادة 9 من القرار المذكور أعلاه.

وتجدر الإشارة في هذا السياق أنّ تحويل ملكية السكن الممنوح في إطار السكن الترقوي العمومي مُرتبط بتسديد ثمن السكن بكامله استناداً لنص المادة 14 من المرسوم رقم 14-203 السالف الذكر، ولا يمكن للمستفيد من السكن التنازل عن سكنه تحت طائلة البطلان، قبل الوفاء بجميع الالتزامات والشروط المطلوبة المتعلّقة بنقل الملكية بصفة شرعية لفائدته[2].

وبالرغم من لجوء الدولة إلى هذا النمط لتلبية طلبات فئة معينة من المجتمع والمتمثلة في الطبقة فوق المتوسطة والتي تشمل التجار وأصحاب المهن الحرة، إلاّ أنّها لم تعرف إقبالاً كبيراً من طرف الفئة المستهدفة وذلك لعدة أسباب أهمها ارتفاع أسعار

[1] – انظر المواد: 7 و 8 من القرار الوزاري المؤرخ في 2015/09/26، المذكور أعلاه.

[2] – انظر: المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، السالف الذكر.

السكنات وتوحيدها في كل ولايات الوطن، وهو ما أدّى إلى إنجازها في المدن الكبرى فقط وخاصة الجزائر العاصمة.

خامسا: استحداث المؤسسة الوطنية للترقية العقارية لصيغة (LPL):

استحدثت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية صيغة السكن الترقوي الحر سنة 2021[1]؛ وهي صيغة مشابهة لصيغة السكن الترقوي العمومي من حيث المواصفات التقنية والشروط المالية إلا أنها دون شروط مسبقة؛ فيتمكن أي مواطن جزائري طلب اقتناء هذا السكن حسب المخزون المتوفر بعدة ولايات من الوطن بالرغم من استفادته من عقار قطعة أرض صالحة للبناء أو ذو استعمال سكني، ولا تشترط الأهلية وشهادة الإقامة وإنما يقتصر الملف للترشح:

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،
- شهادة الميلاد.

ولا يستفيد الراغب في الحصول على سكن بصيغة "الترقوي الحر" من أي إعانة مالية من قبل الدولة.

وأعلنت المؤسسة أنه سيتم فتح الموقع للتسجيل بهذا المشروع (البيع على التصاميم) كما دعت المعنيين إلى زيارة موقع معاينة المشروع عن بعد.

[1] – أعلنت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية فتح باب الترشح أمام المواطنين عبر التراب الوطني لاقتناء سكن ترقوي حر ودعت للتسجيل عبر الموقع الالكتروني للمؤسسة www.enpi.dz ابتداء من 2021/01/02 .
الموقع الرسمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، www.enpi.dz تاريخ التصفح 2024/01/11.

المبحث الثاني
صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي
المفتوحة للخواص

انطلاقاً من ضرورة تخلّي الدولة ولو جزئيا عن تكفُلها التام بتوفير السكن للمواطن، ولكون الإنجازات المتعددة لبرامج السكن الجماعي لم تعد تلبي حاجيات السكان، فتحت الحكومة السوق لجميع المتدخلين من مختلف الفئات الاجتماعية للمشاركة في إنجاز المساكن بطريقة تسمح لهم بالإشراف من خلال تشجيع البناء الذاتي في إطار السكن الريفي الفردي، وكذا في إطار التجزئات الاجتماعية المقررة في الأمر رقم 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية[1]؛ حيث سمح هذا الأخير بالتنازل عن العديد من القطع الأرضية لصالح المواطنين في شكل تحصيصات عمومية مقابل ثمن زهيد، عرفت في السنوات الأخيرة تطورات عديدة خاصة تلك المتعلّقة بولايات الهضاب العليا والجنوب .

كما فتحت الدولة المجال للمبادرة الخاصة من خلال إشراك إنجاز برامج الصيغ الأخرى للمرقين العقاريين الخواص بدءًا بصيغة السكن الريفي في شكل مجمع؛ حيث يتولى إنجازه متعهد بالترقية العقارية، وكذا صيغة السكن الترقوي المدعم باعتباره سكن جديد يُنجزه مرق عقاري معتمد كما ورد بالمادة 02 من المرسوم رقم 10-235 [2]، وقد تم استحداث هذه الصيغة بغية منح فرص متكافئة لكل المواطنين من أجل الحصول على سكن حسب مستويات دخل كل فئة اجتماعية.

وسيتم من خلال هذا المبحث التطرق لصيغة البناء الذاتي والسكن الريفي بالمطلب الأول، وصيغة السكن الترقوي المدعم بالمطلب الثاني.

---

[1] – الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 1974/02/12، السالف الذكر.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 10-235، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، السالف الذكر.

المطلب الأول

البـــناء الـــذاتي

استهدفت الدولة الجزائرية ضمن السياسات التي اعتمدتها منذ فجر الاستقلال القضاء على النزوح الريفي نحو المدن؛ حيث قامت بدايةً بإنشاء القرى الاشتراكية التي انبثقت عن السياسة الفلاحية بعد صدور قانون الثورة الزراعية [1]، ثم أخذت على عاتقها خلق مشروع السكن الريفي الذي يتضمّن فئة الفلاحين الذين يقطنون خارج النسيج العمراني، قصد تثبيتهم بالقرب من قراهم ومناطقهم الريفية وتشجيع القاطنين في المدن والقرى الكبرى لإنجاز سكنات في عقاراتهم الفلاحية بغرض استثمارها واستغلالها، كما عمدت على تشجيع البناء الذاتي في إطار التجزئات الاجتماعية .

ومن هذا المنطلق سيتم دراسة البناء الذاتي في إطار السكن الريفي بالفرع الأول ، ثم نعرج للبناء الذاتي في إطار التجزئات الاجتماعية بالفرع الثاني.

الفرع الأول

البناء الذاتي في إطار السكن الريفي

أولا: تعريف السكن الريفي: اعتمدت الدولة هذا البرنامج في إطار السياسة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية وإلى استقرار السكان تحقيقاً لمطالب التنمية الريفية الشاملة التي تبنّتها الجزائر ابتداء من سنة 2002 بصدور التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 2002/11/01 المتعلّقة بكيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي [2].

---

[1] – الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 الصادرة بتاريخ 1971/11/03.

[2] – التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 2002/11/01 المتعلّقة بكيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية، الصادرة بالاشتراك بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة المالية ووزارة السكن والعمران، ج ر 62 الصادرة بتاريخ 2002/07/01.

ولقد تناول المشرع الجزائري السكن الريفي في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 [1] باعتباره سكن يُنجز في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي، من طرف شخص مؤهل قانوناً للتمكن من الاستفادة من إعانة الدولة بعنوان " **السكن الريفي**" ؛ وعليه تتمثل هذه الصيغة في إنجاز سكن في إطار البناء الذاتي مما يجعلها تختلف عن الصيغ الأخرى، كونه يُنجز من طرف المستفيد في قطعته الأرضية سواء كان يملكها ملكية تامة أو يحوزها حيازة قانونية هادئة وعلانية، وقد يكون في أرض يستغلها عن طريق حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه بالقانون رقم 87-19 [2] أو عن طريق عقد الامتياز المنصوص عليه بالقانون رقم 10-03 [3].

ولا بد من الإشارة في هذا السياق أنّ العديد من طالبي السكن الريفي لا يحوزون على عقد الامتياز؛ لأنّه ليس كل قاطني الأرياف والقرى أو الفلاحين لهم أراض وبعقود امتياز وهو الأمر الذي حرمهم من تحقيق مشروعهم وبالتالي الاستقرار [4] .

ثانيا: الإعانة المقدمة لبناء السكن الريفي: تقوم الدّولة في إطار سياستها السكنية بتقديم دعم مالي من أجل تشجيع سكان الريف على الإقبال على صيغة السكن الريفي، وكذا الذين تخلوا عن سكناتهم وسكنوا المدن والتجمعات السكنية الكبرى.

1- شروط الاستفادة من إعانة الدولة: حدّد المشرع الشروط الواجب توافرها في المترشح للاستفادة من إعانة الدولة الموجّهة لإنجاز سكن ريفي وتتمثل في:

---

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، السالف الذكر.

[2] - القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08، يتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحقيق واجبات المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 الصادرة في 1987/12/09.

[3] - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 الصادرة في 2010/08/18.

[4] - صونية بن طيبة، **صيغة السكن الريفي وسياسة تدعيم التنمية في الأرياف**، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 5 العدد 02، 2021، ص 241.

- عدم ملكية عقار ذو استعمال سكني ملكية تامة.
- عدم ملكية قطعة أرض إضافية صالحة للبناء، إلا إذا كانت هذه القطعة مُخصّصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي.
- لم يستفد مسبقاً من سكن إيجاري عمومي أو سكن تساهمي أو سكن تم اقتناؤه في إطار عقد البيع بالإيجار، أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن، وفي حال كان الطالب مستأجراً لسكن عمومي إيجاري فإنّه لا يمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة إلا بشرط إرجاع سكنه خالياً إلى الهيئة المؤجرة.
- عدم الاستفادة المسبقة من إعانة الدولة المخصصة للسكن [1].
- انخراط المترشح لتلقي المساعدة من أجل بناء سكن ريفي وتوسيعه وتهيئتِه في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو يُمارس نشاط في الوسط الريفي، وهذا الشرط جاء ضمن التعليمة الوزارية المؤرخة في 2006/05/23 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي [2].

وقد تم تحيين هذه الشروط بموجب نص المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي [3]؛ حيث أضافت الشرطين التاليين:

- إقامة طالب الإعانة المالية لمدة لا تقل عن خمس (05) سنوات في البلدية.
- ضرورة ممارسة طالب الإعانة المالية نشاطاً في الوسط الريفي.

---

[1] – انظر: المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، السالف الذكر.

[2] – التعليمة الوزارية المؤرخة في 2006/05/23 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي الصادرة عن وزارة السكن والعمران.

[3] – القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19، يحدد كيفيات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ج ر عدد 32 لسنة 2013، المعدل والمتمم بموجب القرار المؤرخ في 2014/06/18، ج ر عدد 52 الصادرة سنة 2014.

2- قيمة الإعانة الممنوحة من قبل الدولة في إطار انجاز السكن الريفي:

2-1 المساعدة المباشرة المقدّمة من الصندوق الوطني للسكن: اشترط المشرع الجزائري استناداً إلى نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-325 السالف الذكر أن يكون دخل المترشح للاستفادة من هذه المساعدة (أو زوجه) اقل من ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، وتُحدّد قيمة المساعدة الممنوحة من قبل الدولة في إطار إنجاز السكن الريفي بمبلغ قيمته **700.000** دج ويرفع مستوى هذه المساعدة إلى مليون دج بولايات الجنوب بسبب بُعدها عن مصادر التمويل بمواد البناء إلى:

- **1.000.000** دج في ولايات: تندوف، أدرار، تمنراست، اليزي الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية.

وجدير بالذكر أنّ وزير السكن والعمران السيد "محمد طارق بلعريبي" قدّم شهر مارس 2023 مقترح للحكومة يتضمّن رفع قيمة الإعانة المالية للسكن الريفي؛ باعتبارها جزء مهم من القيمة المخصّصة لبناء السكن الريفي وهو الآن محل دراسة من طرف الحكومة في انتظار صدور القرار[1].

2-2 الإعانة الممنوحة من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية [2]:

- مبلغ قيمته **500.000 دج** تُمنح كإعانة غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وهذا من أجل تكملة التركيبة المالية المتبقية لبناء مسكن في إطار البناء الريفي.

وقد صرح المدير العام للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بتخصيص 60 ألف إعانة لبرنامج السكن الريفي خلال سنة 2024 يستفيد منها الأجير أو المتقاعد عند التسجيل في المنصة بعد توافر الشروط التالية:

---

[1] - نادية بن طاهر، **تقديم مقترح للحكومة لرفع قيمة الإعانة المالية للسكن الريفي**، جريدة النهار الجزائرية (يومية وطنية إخبارية)، 02 مارس 2023. https://www.ennaharonline.com/

[2] - الموقع الرسمي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، تاريخ التصفح 2024/03/25 http:-www.fnpos.dz

- ضرورة تجاوز مدة الانتساب للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء 3 سنوات، وكذا الشطب من الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية لغير الأجراء منذ 3 سنوات على الأقل.
- عدم تجاوز دخل الأسرة 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- ينبغي أن يكون مقرر الاستفادة من إعانة الدولة الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن مؤرخ بعد تاريخ 1 جانفي 2016.
- استفادة البناية محل طلب إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إجبارياً من الشطر الثاني من إعانة الصندوق الوطني للسكن.
- ألا تكون البناية محل طلب إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية منتهية تماماً بالنسبة لإحدى الأشغال التالية (السقف، الجدران الداخلية والخارجية، تلبيس الجدران الداخلية والخارجية، بلاط الأرضية والجدران).
- أن تكون رخصة السكن سارية المفعول عند إيداع الملف وجوباً، وينبغي التصريح بأن البناية ذات طابق واحد [1].

3- إجراءات الحصول على إعانة الدولة: ينبغي على الشخص طالب الحصول على المساعدة المباشرة لبناء سكن ريفي تقديم ملف [2]:

3-1 ملف الإعانة: يحتوي على:

- طلب الإعانة مقدم لرئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا.
- شهادة الميلاد (رقم 12) لطالب المساعدة وزوجه (أو أزواجه) فيما يخص المتزوجين.

[1] - الموقع الرسمي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، تاريخ التصفح: 2024/03/20 http :www.fnpos.dz

[2] - انظر: المادة 4 من القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/09 المعدلة بموجب المادة 2 من القرار المؤرخ في 2014/06/18.

- كل وثيقة إدارية تثبت المداخيل (كشوف الراتب، وثائق مسلّمة من إدارة الضرائب أو إذا تعذّر شهادة موقّعة من رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا).
- شهادة الإقامة منذ خمس (5) سنوات.
- سند إثبات ممارسة النشاط في الوسط الريفي.
- وثيقة إثبات حيازة قطعة أرض مخصّصة للبناء.

وتجدر الإشارة في هذا السياق أنّه في بداية سنة 2023 تم إسقاط شرط شهادة الحيازة وعقد الملكية من الاستفادة من السكن الريفي في إطار التسهيلات الممنوحة من طرف الوزارة بموجب التعليمة رقم 122 المؤرخة في 2023/01/23 [1] سالفة الذكر بخصوص تجسيد برنامج السكن الريفي؛ حيث تعرض بعض المستفيدين الحائزين قرار منح إعانة السكن الريفي لبعض الصعوبات التي حالت دون تمكينهم من الحصول عليها ومن ثم مباشرة إنجاز سكناتهم فأصبح بإمكان المترشح الاستفادة بناء على التصريح بالحيازة [2] المُقدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يُعتبر بمثابة رخصة بناء؛ بناء على تعليمة وزارة السكن.

3-2 دراسة الملف والمصادقة عليه: بعد إيداع ملف الاستفادة لدى رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا، يقوم هذا الأخير بإنشاء قائمة طالبي المساعدة المباشرة المستوفين شروط الحصول عليها في أجل لا يتعدّ عشرون يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغ برنامج المساعدات، ثم يتم إيداع القائمة الاسمية المقبولة مرفقة بملفات أصحابها لدى مديرية السكن بالولاية في أجل الثمانية (8) أيام الموالية، وتتولى المديرية عرضها للمراقبة على مستوى البطاقية لدى مصالح وزارة السكن والعمران للتأكد من أنّ هؤلاء الطالبين لم يسبق لهم الاستفادة من أي تنازلات أو إعانات من الدولة في مجال السكن، على أن يتم الرد في أجل لا يتعدّى ثمانية (8) أيام، فيما بعد يقوم الوالي المختص بالمصادقة على

[1] – التعليمة الوزارية رقم 122 المؤرخة في 2023/01/30 المتعلقة بإسقاط شرط الحيازة وعقد الملكية من ملف الحصول على السكن الريفي الصادرة عن وزارة السكن والعمران.

[2] – تم إقرار هذه الوثيقة "**التصريح بالحيازة**" من خلال التعليمة الوزارية رقم 67 المؤرخة في 2014/10/09.

القائمة النهائية لطالبي المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي وترسل مرفقة بالملفات الموافقة لها إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة المباشرة، ثُم تُرسل إلى مدير السكن بالولاية الذي يقوم بتسليمها لمصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد تبليغها للمستفيدين المعنيين مرفقة بدفاتر الشروط[1] المتعلّقة بها والتي يتعيّن على المستفيدين اكتتابها.

بعد استلام مقرر القبول للمستفيد وجب على هذا الأخير الحصول على رخصة البناء لإتمام مشروع البناء الريفي لكن الإشكال يثور حول مدى أحقية حائز أرض العرش في الحصول على رخصة البناء[2].

3-3 طريقة تقديم الإعانة: تتم عملية الدفع على حصتين[3]:

الحصة الأولى: تُقدّر بنسبة 60 % يتم دفعها في شكل تسبيق عند تقديم رخصة البناء، وتُخصّص لإنجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى .

الحصة الثانية: تُقدّر بنسبة 40 % عند إتمام الأشغال الكبرى أو جزء منها، يتم إثباتها عن طريق محضر معاينة من طرف المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالولاية أو بالمجلس الشعبي البلدي بحيث تُصرح فيها عن مدى تقدم الأشغال.

---

[1] – يتضمن دفتر الشروط التزامات على عاتق المستفيد تنشأ بمجرد استلام المساعدة المالية؛ حيث يلتزم بالآجال القانونية للانطلاق في إنجاز المشروع والمقدرة ب 60 يوم من تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة وفي حال عدم احترام هذا الأجل يلغى مقرر الاستفادة من طرف مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن، كما يلتزم باحترام كل البنود المتضمنة في دفتر الشروط بعد موافقته عليها خاصة فيما يتعلّق باحترام متابعة الهيئات التابعة للدولة تسخير مبلغ المساعدة الممنوحة من الدولة كلّه لإنجاز السكن، بالإضافة إلى الالتزام باستصدار رخصة هدم السكن غير اللائق إن وُجد حيث تم حصر تقديم الإعانة بعد صدور القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 لأجل بناء سكن جديد فقط واستبعاد تقديمها من أجل ترميم وتوسيع السكن في الوسط الريفي وهو ما كان معمول به قبل صدور هذا القرار، انظر دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المذكور أعلاه.

[2] – صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 237.

[3] – انظر: المادة 4 من القرار المؤرخ في 2014/06/18 المعدّلة للمادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19.

أما في حالة استعانة المستفيد بشخص مؤهل أو مؤسسة أشغال لانجاز مسكنه، فإنّه بإمكان الصندوق الوطني للسكن دفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة هذا المتعامل بموجب وكالة يُعدُّها المستفيد لفائدته بالإضافة إلى طلبات الدفع التي تُحرر لفائدته يكون مؤشراً عليها من طرف المصالح التقنية المؤهلة بمديرية السكن والتجهيزات العمومية أو بالمجلس الشعبي البلدي المختص اقليمياً. ويجب ألا تتعدّى الآجال بين تاريخ إيداع طلب الدفع وتاريخ الدفع مدة خمسة أيام إلاّ في حالات القوة القاهرة [1].

ثالثا: سلطات الإدارة المختصة في إطار المساعدة لبناء سكن ريفي:

منح المشرع الجزائري للصندوق الوطني للسكن سلطات معيّنة تتمثل في:

- **مراقبة مدى تقدم الأشغال:** تتولى المصالح التقنية المؤهلة بمديرية السكن أو بالمجلس الشعبي البلدي بمبادرة منها أو بطلب من المستفيد مراقبة مدى تقدّم أشغال انجاز المشروع، وتُتوّج هذه المراقبة التي تشمل في آن واحد واقع الأشغال المباشر فيها ومدى مطابقتها لتعليمات رخصة البناء بإعداد محضر معاينة تقدم الأشغال وفقاً لنموذج مُحدّد من قبل الصندوق الوطني للسكن، ثم يتم إرسال المحضر المُوقّع من طرف الموظف المؤهل بالمجلس الشعبي البلدي أو بمديرية السكن، والذي يتم العمل به ليتم تحرير الحصة الثانية من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة إلى المستفيد صاحب الطلب في نسختين في غضون الأيام الخمسة (5) التي تلي تاريخ زيارة الموقع مقابل وصل استلام موقع من طرفه [2].

- **التسجيل في البطاقية الوطنية للسكن:** يُسجّل المستفيد في البطاقة الوطنية للسكن لدى وزارة السكن والعمران فور استفادتِهِ من الإعانة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي، ولا يمكنه بذلك الاستفادة هو وزوجه من أي شكل من أشكال الإعانة الممنوحة من الدولة للسكن وتبرز أهمية هذا الإجراء في تفادي كل الأخطاء

[1] – انظر: المادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19.

[2] – انظر: المادة 5 من دفتر الشروط الملحق بنفس القرار .

والتجاوزات التي عرفها هذا النوع من المساعدات كالحصول على سكن عمومي إيجاري أو الحصول على مساعدة مالية أخرى [1].

- **سحب المساعدة الممنوحة للمستفيد:** يجوز للسلطة المختصة سحب الإعانة المقدمة في حال إخلال المستفيد بالتزاماته السالفة الذكر، ويُعرضه ذلك لتعويض مبلغ المساعدة بكل الطرق القانونية [2] كمتابعته مدنياً على الضرر المادي اللاحق بها وفقاً للقواعد العامة .

الفرع الثاني

البناء الذاتي في إطار التجزئات الاجتماعية

أصبحت التجزئات الاجتماعية أو كما يُطلق عليها "التحصيصات" آلية من الآليات المنتهجة لإنتاج السكن الفردي بطريقة منتظمة، منذ صدور الأمر رقم 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية السالف الذكر، حيث منح الحق للبلديات لتكوين احتياطات عقارية، وخوّل لها الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصّصة للبناء والقيام ببيعها على أن يكون البيع علنياً، ويتم بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي[3]، وأول تطبيق له في الجزائر العاصمة كأول بلدية في القُطر الجزائري ثم على كافة أنحاء الوطن، هذا الأمر كان استجابة لإشكالية مزدوجة تُواجه البلديات، ألا وهي المضاربة العقارية [4] على العقار القابل للبناء، وقد ساهمت في تقليل حدة الأزمة السكنية؛ حيث قُدّر عدد الحصص

---

[1] – انظر: المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19.

[2] – انظر: المادة 8 فقرة 3 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19.

[3] – انظر: المادة 11 من الأمر رقم 74-26، المتضمن الاحتياطات العقارية، السالف الذكر.

[4] – "عملية ترمي إلى الاستفادة من تذبذب السوق العقارية للحصول على الأرباح؛ حيث يشتري المُضارب الأرض لبيعها في وقت وجيز، وقد اعتبرت النظرية الليبرالية وظيفة المُضارب نفعية لأنّها تضمن تواصل الأسواق العقارية في إطار الزمان والمكان" **نقلا عن:**

P.merlin et F.choay, **Dictionnaire de l'urbanismeet de l'aménagement** , PUF , Paris , 1988, p 633.

الموزّعة من طرف البلديات بين 1975 و 1990 بحوالي 500.000 حصة [1]، واتُّبع هذا الأمر بعدة مراسيم وتعليمات إدارية أهمها المرسوم رقم 76-28 الذي يتضمن تحديد الاحتياجات العائلية للخواص ملاك الأراضي فيما يخص البناء [2]، وبالرغم من أهمية هذا الأمر إلا أنّ الاحتياطات العقارية للبلدية انحرفت عن أهدافها الأصلية، لاسيما فيما يخص الاستغلال غير العقلاني للأراضي، تعمير دون مراقبة، منازعات وديون مالية أثقلت كاهل البلديات وعدة إشكالات تسببت في صدور قانون التوجيه العقاري[3]، وإشراك الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين في تنظيم وتسيير محفظتها العقارية سنة 1990 [4]. وقد عرفت هذه الصيغة تطورات عديدة أهمها الاستفادة من دعم الدولة بالنسبة للتجزئات الاجتماعية بولايات الهضاب العليا والجنوب ابتداءً من سنة 2014، وقبل إبراز الإطار القانوني لهذه الصيغة وجب علينا أولاً تعريف التجزئات:

أولا: تعريف التجزئات الاجتماعية: التجزئة أو التحصيص يُعرّف بأنّه كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحات، بهدف إنجاز مباني موجّهة لنشاط معيّن (سكني، تجاري، صناعي) [5]، وقد اعتبرها المرسوم التنفيذي 91-176 عملية تجزئة لقطعة أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، مهما كان موقعها، بغرض استعمالها في تشييد بناية [6].

---

[1] – محمد الهادي لعروق، **المدينة الجزائرية، سياسات وممارسات التهيئة**، مجلة حوليات، مخبر البحث إفريقيا والعالم العربي، جامعة قسنطينة، الجزائر، ص 10.

[2] – المرسوم رقم 76-28 المؤرخ في 1976/02/07، يتضمن تحديد كيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، ج ر عدد 17 الصادرة سنة 1976.

[3] – راجع: المنشور الوزاري الصادر عن وزارة الداخلية المؤرخ في 1991/02/17، المتضمن كيفيات تطبيق قانون التوجيه العقاري.

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22، السالف الذكر.

[5] – Albertto Zucchelli, **Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine**, volume 3, OPU, Alger, 1984 , p 76.

[6] – انظر: المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 الصادرة في 1991/06/01 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

وبالرجوع للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-259[1] ، نجدها عرفت السكنات الفردية في إطار العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب ومناطق محددة في الهضاب العليا؛ بأنّها سكنات تُنجزز في إطار البناء الذاتي في أراض مجزأة اجتماعية حضرية .

ثانيا: مجال تطبيق صيغة التجزئات الاجتماعية: استحدثت الجزائر في مجال الحصول على السكنات، جهاز تقسيم قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والتنازل عنها لفائدة المستفيدين على شكل حصص مهيأة موجّهة للبناء الذاتي، بهدف ترقية وتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 [2] المؤرخة في 2014/07/07؛ حيث وُجّهت حصرياً لولاة الولايات المحدّدة في المادة 5 من المرسومين التنفيذيين رقم 06-485[3] ورقم 06-486 [4] المؤرخين في 2006/12/23. وقد صرح وزير السكن والعمران آنفاً عن استحداث صيغة البناء الذاتي ضمن البرنامج الخماسي 2015-2019؛ بأنّ عملية تجزئة الأراضي استهدفت ولايات الجنوب والهضاب العليا على أن تمتد لاحقاً إلى ولايات الشمال، وأوصى مختلف مديريات التعمير في جميع ولايات الوطن بضرورة تكثيف الجهود لتحديد الأراضي المعنية، والاهتمام بالجوانب التقنية والهندسية في عمليات التجزئة؛ بحيث تكون الأراضي الموزّعة قاعدة لاحتضان أحياء متكاملة ومتجانسة ومندمجة يسهل فيها تدخُّل السلطات العمومية لإنجاز المرافق الضرورية (المدارس، المراكز الصحية وغيرها) [5].

---

[1] – انظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 2019/09/28، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05، ، السالف الذكر.

[2] – التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 بين (وزارة المالية – وزارة الداخلية والجماعات المحلية – وزارة السكن والعمران) المؤرخة في 2014/07/07، المتعلّقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 06-485 المؤرخ في 2006/12/23، يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 089-302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب "، ج ر عدد 84 لسنة 2006.

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 06-486 المؤرخ في 2006/12/23، يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص للتنمية الاقتصادية في الهضاب العليا"، ج ر عدد 84 لسنة 2006.

[5] – الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران والمدينة، تاريخ التصفح 2024/03/25 /https://www.mhuv.gov.dz

ثالثا: شروط وكيفيات إنشاء التجزئات الاجتماعية:

1-كيفية إنشاء التجزئات: يُرخص بإنشاء التجزئات الاجتماعية بقرار من والي الولاية بعد استشارة اللجنة التقنية لمصالح التعمير التابعة للولاية؛ حيث يتم اختيار الموقع ومساحة القطع الأرضية، ثم تُوكّل عمليات التجزئة والتهيئة إلى الوكالات العقارية التابعة للولاية مقابل أجر، وتجدر الإشارة أنّ التكفل المالي بعمليات الدراسة، أشغال التهيئة ومصاريف التسيير تكون بالموارد المالية للدولة المسجلة باسم الوالي[1]. وبصدور التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2020/09/30 [2] التي ألغت التعليمة المؤرخة في 2014/07/07، تركت مسألة اختيار الموقع وحجم التجزئات لتقدير الوالي، لكن فرضت خضوع كل عملية إنشاء التجزئات الاجتماعية للموافقة المسبقة للحكومة، بناء على اللجنة الوزارية المشتركة المنشأة لدى وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وقد حدّدت هذه التعليمة المعايير الواجب إتباعها عند إنشاء الأراضي المُجزأة المتوقعة في هذا الإطار والمتمثل فيما يلي:

- يجب أن تكون مساحات القطع الأرضية محصورة بين **200 م^2** و **250 م^2**.
- تخصيص مبلغ مالي عند إعداد ملف إنشاء التجزئات الاجتماعية، للتكفُّل بمختلف عمليات الربط بالطاقة الكهربائية والغازية، الربط بالمياه الصالحة للشرب وكذا التجهيزات العمومية الضرورية التي يتعيّن برمجتها.
- خضوع محتوى الملف التقني ومخطط التمويل للسلطة التقديرية للجنة الوزارية[3].

ومما لا شك فيه أنّ إشراك اللجنة الوزارية المشتركة كهيئة مركزية، في إنشاء التجزئات الاجتماعية يعتبر آلية رقابة مستحدثة لضمان نجاعة التسيير اللامركزي.

---

[1] – التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2014/07/07، السالفة الذكر، ص 3.

[2] – التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 بين (وزارة المالية – وزارة الداخلية والجماعات المحلية – وزارة السكن والعمران) المؤرخة في 2020/09/30، تحدد شروط وكيفيات إنشاء التجزئات الاجتماعية في الوسط الحضري ومنح إعانة مالية للبناء في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

[3] – التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2020/09/30، السالفة الذكر، ص 2.

2-شروط الاستفادة: تضمنت التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 2014/07/07 شروط الاستفادة من هذا الجهاز الجديد وتتمثل في:

- أن يكون المستفيد من مواطني البلدية المعنية بإنشاء التجزئات،
- عدم ملكية الأسرة (طالب الاستفادة وزوجه) لقطعة أرض صالحة للبناء أو لعقار ذي استعمال سكني ملكية تامة.
- عدم الاستفادة المسبقة من مساعدة مالية من طرف الدولة موجّهة لاقتناء أو ترميم أو بناء مسكن.
- ضرورة التحقق من استحقاق القائمة النهائية للمستفيدين المحددة من طرف البلدية على مستوى البطاقية الوطنية، قبل إرسالها للمصادقة من قبل الوالي[1].

وبصدور التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 2020/09/30 أضافت شرط عدم تجاوز الدخل الشهري للمستفيد ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون [2].

رابعا: الإعانة المقدمة للبناء الذاتي في إطار التجزئات الاجتماعية: أقرّت التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 2014/07/07 بصفة استثنائية، إمكانية طلب المستفيد الحصول على إعانة مالية لبناء مسكنه من برامج الدعم المخصصة للولاية طبقا للقانون الجاري به العمل [3]. وقد حدّدت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19-259[4] قيمة الإعانة بـ:

- **700.000** دج بالنسبة للمناطق المحددة في الهضاب العليا،
- **1.000.000** دج بالنسبة لولايات الجنوب.

---

[1] – التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2014/07/07، السالفة الذكر، ص 2.

[2] – نفس التعليمة الوزارية المشتركة، السالفة الذكر، ص 2.

[3] – نفس التعليمة الوزارية المشتركة، السالفة الذكر، ص 4.

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 2019/09/28، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05، السالف الذكر.

ويكون تحرير الإعانة الموجّهة للبناء مرتبط بالإنشاء الفعلي للتجزئات والانتهاء المسبق من أشغال التهيئة ذات الأولوية (فتح الطرقات، الصرف الصحي وتوفير المياه الصالحة للشرب)، بناء على محضر يؤشر عليه من طرف المصالح المؤهلة للمديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، ويتم تحرير إعانة الدولة على شطرين، حسب نفس الكيفيات المطبقة على السكن الريفي [1].

خامسا: عملية التنازل عن الأراضي المجزأة الموجّهة للبناء الذاتي في إطار التجزئات:

بالرجوع للتعليمة المشتركة المؤرخة في 2014/07/07، نجدها تُكلّف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بتحديد القيمة التجارية للقطعة الأرضية التي سيتم التنازل عنها، على أساس السعر الأدنى المطبق على مستوى البلدية التي تتواجد بها القطعة الأرضية بعد الانتهاء من الدراسات وأشغال التجزئة، مع تطبيق تخفيض بنسبة 95 % على القيمة التجارية للأراضي المعنية استناداً لنص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 [2].

بعد الانتهاء من عمليات التجزئة، يتم إرسال القائمة النهائية للمستفيدين المعدّة من طرف السلطات المحلية إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وتقوم هذه الأخيرة بإعداد وتسليم عقد الملكية [3] للمستفيد بعد دفع المبلغ المتفق عليه .

---

[1] – التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2020/09/30، السالفة الذكر.

[2] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[3] – يجب أن يتضمن العقد الإداري المعد من قبل مصالح أملاك الدولة، البنود الأساسية والشروط المتعلّقة بالعملية التي تتمثل على وجه الخصوص في:

* فسخ عقد البيع في حالة تغيير وجهة القطعة الأرضية أو استعمال كل القطعة الأرضية أو جزء منها لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط.

* إلغاء عملية البيع في حالة التنازل أو الإيجار أو منح القطعة الأرضية لاستعمالها لأغراض أخرى، قبل إتمام إنجاز السكن وتاريخ الحصول على شهادة المطابقة وانتهاء تاريخ فترة عدم التنازل المحّددة **بمدة سنتين** (بعدما كانت 10 سنوات في التعليمة المؤرخة في 2014/07/07) تبدأ من تاريخ إتمام إنجاز السكن استناداً للتعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2020/09/30، السالفة الذكر.

المطلب الثاني

الصيغ المفتوحة للمرقي العقاري الخاص

في إطار تخلّي الدولة نسبياً عن تكفُلها التام بتوفير السكن للمواطن، فتحت الحكومة المجال للمبادرة الخاصة من خلال إشراك إنجاز برامج الصيغ الأخرى للمرقين العقاريين الخواص بدءًا بصيغة السكن الريفي في شكل مُجمّع؛ حيث يتولّى إنجازه متعهد بالترقية العقارية، وكذا صيغة السكن الترقوي المدعم باعتباره سكن جديد يُنجزه مرق عقاري معتمد كما ورد بالمادة 02 من المرسوم رقم 10-235 [1].

ومن هذا المنطلق ستتم دراسة السكن الريفي المجمع بالفرع الأول ، ثم نعرج لصيغة السكن الترقوي المدعم بالفرع الثاني.

الفرع الأول

صيغة السكن الريفي في شكل مجمع

يعتبر السكن الريفي المجمع صيغة استثنائية لا يجب أن يفوق عدد السكنات بها 50 وحدة سكنية، كما أنّ المشرع اشترط أن تتم عمليات انجاز السكنات المجمعة من طرف مقاول أو حرفي على عكس السكن الفردي الذي يتم إنجازه من المستفيد في أرضه أو في عقار يُمنح له من طرف مصالح الدولة أو البلدية [2].

أولا: تعريف السكن الريفي في شكل مجمع: هو السكن الذي يتولّى إنجازه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة موجّه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة بعنوان السكن الريفي [3].

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 10-235، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، السالف الذكر.

[2] – راجع التعليمة الوزارية المؤرخة في 2006/05/23، الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي، السالفة الذكر، ص3.

[3] – انظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 .

ثانيا: شروط وكيفيات إنجاز السكن الريفي المُجمّع: بالرجوع إلى التعليمة الوزارية المشتركة رقم 03 المؤرخة في 2016/01/06 التي تُعدّل وتتمم التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة سنة 2012 التي تتعلق بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي[1]، تم تحديد شروط وكيفيات إنشاء الأراضي المُجزأة في الوسط الريفي، قصد تمكين المواطنين من الحصول على سكن ريفي في التجمعات السكنية الصغيرة تطبيقاً لقرار مجلس الوزراء المنعقد يوم 2011/02/22 وكذا تعليمة السيد الوزير الأول رقم 183 المؤرخة في 2011/03/06 كما يلي:

1- شروط إنشاء الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي: يتم انجاز السكن الريفي المجمع على أراضي مجزأة أو كما تُعرف بالتجزئة العقارية [2]وهي: "**نمط للسكن الفردي المجمع على شكل قطع أرضية متلاصقة أو متجاورة وبالأخص متراصة بانتظام، وهي تترجم الاختيارات العمرانية المنصوص والمعبّر عنها في مخططات التعمير إلى واقع ملموس على مستوى الحيّز المكاني**" وقد عرّف المشرع الجزائري التجزئة العقارية في نص المادة 24 من القانون رقم 82-02 المتعلّق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء[3] بأنّها عملية تقسيم ملك عقاري أو عدّة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر بغرض تشييد بناية أياً كان تخصيصه والغرض منه.

وبالرجوع لأحكام القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[4]، ورد بالمادة الثانية فقرة 9 تعريف التجزئة بأنّها تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى

---

[1] – التعليمة الوزارية المشتركة (وزارة الداخلية، وزارة المالية ووزارة السكن والعمران) المؤرخة في 2016/01/06 التي تعدل وتتمم التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2012/01/26 التي تتعلّق بترقية الأراضي المُجزأة الموجّهة للسكن الريفي.

[2] – أصبح المشرع الجزائري يطلق عليها مصطلح "**عقود التعمير**" في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 7 لسنة 2015.

[3] – القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/06، المتعلّق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، ج ر عدد 06 لسنة 1982 الملغى بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01، ج ر عدد 52 لسنة 1990.

[4] – القانون رقم 08-15 ، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، السالف الذكر.

عدة قطع مُخصّصة للبناء من أجل البيع أو الإيجار شريطة استعمالها وفق أحكام مخطط التعمير؛ وهذا ما يؤكد تحضير مشروع تجزئة الأراضي إلى مخططات التعمير كقيد تقني بغرض تسهيل إدماج البنايات المقامة في التجزئة ضمن الوسط المحيط بها بالإضافة إلى تفعيل العمل بمخرجات وثائق التعمير [1].

2-كيفيات إنشاء الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي:

2-1 تحديد الأراضي المُجزأة في الوسط الريفي: تشير التعليمة الوزارية المشتركة رقم 03 المؤرخة في 06 جانفي 2016 إلى أنّ صيغة "السكن الريفي المجمّع" يجب أن تُبرمج حصرياً على مستوى بعض المناطق دون غيرها، والتي يمكن أن تستفيد من إمكانية الاستثمار في مجال السكن الريفي المجمّع باعتبارها مناطق مهمشة وهي تحتاج إلى تنمية حقيقية، غير أنّ هناك توجّه حالي لتعميم صيغة السكن الريفي المجمّع عبر كامل التراب الوطني على اعتبار هذه الصيغة بالتحديد أضحت من أولويات الدولة، والمناطق المعنية هي: ولايات الجنوب[2]، ولايات الهضاب العليا [3]، وقد حدّدت هذه التعليمة المعايير الواجب احترامها عند إنشاء الأراضي المُجزأة المتوقعة في هذا الإطار والمتمثل فيما يلي:

- وجوب إنشاؤها في التجمعات السكنية التي تشمل أقل من 5000 نسمة، والمُدمجة مع الإطار المبني والبنية التحتية المتواجدة.
- عدم تجاوز حجمها 50 قطعة أرضية.

---

[1] – كمال تواكشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، غير منشورة ، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2017، ص 98.

[2] – تم تحديد الجماعات الإقليمية المعنية تحت رقم **(089-302)** الذي عنوانه "**الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب**" بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-485 المؤرخ في 2006/12/23، السالف الذكر.

[3] – تم تحديد الجماعات الإقليمية المعنية تحت رقم **(116-302)** الذي عنوانه "**الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا**" بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-486 ، السالف الذكر.

- أن تكون مساحة القطع تتراوح من **200 م^2** إلى **250 م^2**، غير أنّه بإمكان الوالي منح مساحات أقل نظراً لاعتبارات تخص العقار.

2-2 اختيار الأوعية العقارية في الوسط الريفي: اقتضت التعليمة الوزارية المشتركة المذكورة أعلاه ألا يكون التوسع العمراني أو بناء السكنات الريفية المُجمّعة على حساب الأراضي الفلاحية؛ حيث نظمت شروط اختيار الأوعية العقارية في الوسط الريفي بغرض انجاز سكنات ريفية مجمّعة كما يلي:

- عدم تأثير العرض العقاري المتوقع من خلال تهيئة الأراضي المُجزأة في الوسط الريفي على استغلال الأراضي الفلاحية، ولا يمكن برمجته إلا في حدود المُطابقة واحترام أدوات التعمير.
- تتكفّل لجنة مُكوّنة من ممثلين عن مصالح التعمير، الفلاحة، حماية الغابات، أملاك الدولة والجماعات المحلية المعنية بالدراسات اللازمة لتحديد الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمصادقة عليها.
- ضرورة استثناء الأراضي ذات القدرات الزراعية العالية ولاسيما المسقية والقابلة للسقي و/أو تتضمن مزروعات من اختيار الأرض استثناءً تاماً. كما تستثنى نهائيا من هذه الترتيبات، الأراضي الغابية التي تظل مسيّرة بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة المعمول بها استناداً إلى تعليمة الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 2013/05/12 المتعلّقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية [1].

ثالثا: الإعانة المقدمة لبناء السكن الريفي المجمّع: نفس شروط الاستفادة وإجراءات السكن الريفي الفردي.

رابعا: كيفيات التنازل عن الأراضي المجزأة الموجّهة للسكن الريفي المجمع: تُنجز صيغة السكن الريفي المجمع على أراضي تابعة للدولة؛ حيث يستفيد منها الأشخاص

[1] – تعليمة الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 2013/05/12 المتعلّقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية.

الذين تتوافر فيهم شروط التأهيل المتعلّقة بصيغة السكن الريفي وهم لا يمتلكون قطع أرضية للبناء، وهذا عكس السكن الريفي الذاتي الذي يشترط القانون على المستفيد منه أن يكون مالكاً لقطعة أرضية، أو حائزاً لها أو حائزاً لتصريح بالحيازة حسب التعليمة الوزارية الأخيرة رقم 122 المؤرخة في 2023/01/23 [1] ويتم التنازل عن الأراضي المُجزأة لصالح السكن الريفي المجمع من خلال الخطوات التالية:

1-تهيئة الأراضي المُجزأة: يتم تقسيم الأراضي المختارة لحساب الدولة، ويتم التنازل عنها على شكل قطع مهيأة للبناء الذاتي؛ بحيث يتكفّل المدير الولائي المكلف بالتعمير بمختلف الدراسات وانجاز أشغال تهيئة الأراضي المُجزأة المُمولة من موارد ميزانية الدولة، سواء تولّى القيام بها مباشرة أو منحها تحت مسؤوليته مرقي عقاري عمومي في إطار اتفاقية إدارة المشروع بالنيابة، مع الأخذ بعين الاعتبار تحديد أجره اثنان **(2%)** من تكلفة عملية التهيئة. وبالنسبة لانتقاء المستفيدين فإنّ هذا التجهيز يخص مواطني البلديات المعنية، الذين يستوفون الشروط القانونية للاستفادة من إعانة الدولة للسكن الريفي، ولا يتم إعداد قائمة طالبي الاستفادة من هذه الأراضي المجزأة إلاّ بعد تجنيد العقار بمعنى الوضع الفعلي للأراضي المجزأة على أرض الميدان، وتُضبط القائمة من طرف السلطات المحلية ويصادق عليها الوالي بعد التحقق منها على مستوى البطاقية الوطنية للسكن [2].

2-التنازل عن القطع الأرضية القابلة لبناء سكن ريفي مجمع: يتم إنشاء الأراضي المجزأة والتنازل عن الأراضي التي تم اختيارها للمستفيدين الحاملين لقرار منح إعانة السكن الريفي بقرار من الوالي، وبغرض إتمام إجراءات نقل ملكية الأراضي يرسل المدير الولائي المكلّف بالسكن إلى مدير أملاك الدولة الملف المتضمن : مقرر منح الإعانة، مخطط رخصة التجزئة، ثم يشرع مدير أملاك الدولة في تسليم عقد الملكية للمستفيد من

---

[1] – التعليمة الوزارية رقم 122 المؤرخة في 2023/01/30 المتعلقة بإسقاط شرط الحيازة وعقد الملكية من ملف الحصول على السكن الريفي الصادرة عن وزارة السكن والعمران.

[2] – نادية بوخرص، **التنظيم القانوني لصيغة السكن الريفي في الجزائر**، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 37، العدد 02 ، سنة 2023، ص 262.

القطعة الموجهة للبناء، مرفقة بدفتر الشروط المتعلق بشروط التنازل المعد طبقاً لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 [1] مع ضرورة احترام الآجال؛ حيث أنّ المستفيدين الذين لم يشرعوا في تسديد سعر التنازل عن القطع الموجهة للبناء في الآجال المطلوبة يتم استبدالهم بمستفيدين جدد في نفس الشكل، وبعد حصول المستفيد على رخصة البناء واكتتابه في دفتر الشروط يتم تحرير المساعدة المباشرة من طرف الصندوق الوطني للسكن.

الفرع الثاني

صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA)

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة تم استحداثها سنة 2010 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، خلفاً لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي الذي ظهر بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري [2].

أولا: تعريف السكن الترقوي المدعم:

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السكن الترقوي المدعم على أنّه كل سكن جديد موجّه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تُمنح في إطار هذا المرسوم، يُنجزه متعهد بالترقية العقارية طبقاً لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المُكلّفين بالسكن والمالية.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 18-06 [3] المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 عرّفه أكثر تفصيلاً باعتباره سكن جديد يُنجزه مرق عقاري معتمد، موجّه

---

[1] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدّولة والموجّهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، السالف الذكر.

[2] – المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، السالف الذكر.

[3] – انظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 2018/01/20 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235، السالف الذكر.

للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تُمنح في إطار هذا المرسوم وفق الشروط التالية:

- الإنجاز الحصري للسكن الفردي في شكل مجمع في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، محدّدة من قبل الوزير المُكلّف بالسكن.
- وجوب خضوع إنجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تُحدد بموجب قرار من الوزير المُكلّف بالسكن.
- ضرورة تحديد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المُكلّف بالسكن.

ومن هنا يتضح أنّ السكن الترقوي المدعم هو النمط الموجّه لذوي الدخل المتوسط، يتم تمويل عملية اقتنائه عن طريق دمج مالي يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن، بالإضافة إلى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل الدولة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن [1]، إلى جانب التخفيض في سعر أرضية البناء طبقاً للقانون [2]، ويجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم [3].

ثانيا: الاستفادة من السكن الترقوي المدعم: للاستفادة من هذه الصيغة لابد أن تتوفر في طالب السكن **الشروط التالية:**

---

[1] – حسيبة زغلامي، **الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر**، مجلة آفاق علم الاجتماع، مجلد 3 عدد 1، 2018، ص138.

[2] – انظر: المواد 11 و 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر عدد 51 الصادرة في 2011/09/14.

[3] – "**عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويُكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز**" استناداً لنص المادة 28 ف1 من القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

- عدم ملكية الأسرة (طالب الاستفادة وزوجه) لقطعة أرض صالحة للبناء أو لعقار ذي استعمال سكني ملكية تامة[1].
- عدم الاستفادة المسبقة من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن في إطار البيع بالإيجار أو سكن ريفي.
- عدم تجاوز الدخل الشهري للزوج والزوجة معاً ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وهنا تتغيّر قيمة الإعانة حسب مستويات الدخل على النحو التالي:

- إذا كان الدخل يتجاوز مرة (1) الدخل الوطني الأدنى المضمون أي 20.000 دج وأقل من أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه أي 80.000 دج **تُحدّد قيمة الإعانة 700.000 دج.**
- إذا كان الدخل يتجاوز (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه أي 80.000 دج وأقل من ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه أي 120.000 دج **تُحدّد قيمة الإعانة 400.000 دج** [2].

تتم الاستفادة عن طريق **تقديم ملف** [3] يتكون من الوثائق التالية:

- استمارة طلب الحصول على إعانة الدّولة مصادق عليها،
- وثيقة إثبات الحالة العائلية للمكتتبين المتزوجين،
- شهادة عدم الزواج للعزاب يرجع تاريخها إلى أقل من 6 أشهر،
- شهادة عمل مؤرخة بأقل من 6 أشهر بالنسبة للأجراء أو نسخة من أي وثيقة تثبت ممارسة نشاط مهني للعمال غير الأجراء،

---

[1] – في حالة ما إذا كان طالب السكن الترقوي المدعم أو زوجه مستأجراً لسكن عمومي إيجاري، فيمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة بشرط إرجاع سكنه خالياً إلى الهيئة المؤجرة، انظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، السالف الذكر.

[2] – انظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي 18-06 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 10-325، السالف الذكر.

[3] – لم نتحصل على أي قرار أو مرسوم أو تعليمة تبين الملف الواجب تقديمه والمصدر الوحيد هو : الموقع الرسمي لوزارة الداخلية والجماعات المحلية، ملف السكن ، تاريخ التصفح 2024/01/06
https://www.interieur.gov.dz/index.php/ar

- سند إثبات إقامة أو إيواء مؤرخة بأقل من 6 أشهر.

أما فيما يتعلّق **بوثائق تبرير الدخل** تتمثل في:

- **في حالة العمال الأجراء:** آخر ثلاث (03) كشوف للراتب الشهري أو كشف الراتب السنوي يتضمن مبالغ الرواتب الخاضعة للضريبة.
- **في حالة العمال غير الأجراء:** آخر تصريح للضريبة على الدخل حسب الحالة.
- **في حالة المتقاعدين:** شهادة المعاش.
- **في حالة عدم العمل:** شهادة عدم التوظيف (استمارة الصندوق الوطني للسكن) مصادق عليها من طرف البلدية [1].

ملاحظة: إذا كان المترشح متزوج، يجب توفير نفس وثائق المكتتب، حسب الحالة.

ثالثا: الإعانة الممنوحة لاقتناء السكن الترقوي المدعم:

1-المساعدة المباشرة المقدّمة من الصندوق الوطني للسكن: حدّد المشرع الجزائري استناداً إلى نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-325 السالف الذكر المعدلة بموجب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 السالف الذكر قيمة المساعدة الممنوحة من قبل الدولة لاقتناء السكن الترقوي المدعم:

- مبلغ قيمته **700.000** دج إذا كان دخل المترشح للاستفادة من هذه المساعدة أقل أو يساوي أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون[2].

---

[1] – **مكان تقديم ملف طلب السكن الترقوي المدعم:**

- **الملف الورقي:** أمام لجنة الدائرة بمحل الإقامة / المقاطعة الإدارية.
- **الملف الرقمي:** الدائرة / المقاطعة الإدارية (عبر الرابط المدوّن في الصفحة).

الموقع الرسمي لوزارة الداخلية والجماعات المحلية، ملف السكن، تاريخ التصفح 2024/01/06

https://www.interieur.gov.dz/index.php/ar

[2] – حيث كانت قيمة الإعانة 700.000 دج إذا كان دخل المترشح للاستفادة من هذه المساعدة يتجاوز مرة (1) الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها قبل التعديل.

- مبلغ قيمته **400.000** دج إذا كان دخل المترشح للاستفادة من هذه المساعدة يتجاوز (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست (6) مرات من نفس الدخل المضمون أو يساويها.

ملاحظة: يتكون الدخل المحتسب من دخل صاحب الطلب يُضاف إليه دخل الزوج(ة).

ويقوم الصندوق الوطني للسكن بدفع مبلغ الإعانة المباشرة على أربع (4) دفعات، كلما تقدمت الأشغال، حسب الكيفيات التالية [1]:

دفعات الإعانة	حسب الأشغال المُجمعة عند الإنهاء	أو لما تكون نسبة التقدم العام للمبنى أو المشروع
% 35	الأسس والأشغال السفلية	تصل 10 %
% 50	الأشغال الكبرى	تصل 60 %
% 10	الأشغال الثانوية والطرقات والشبكات المختلفة	تصل 100 %
% 5	عند استلام المقتنين سكناتهم	

ويعتبر تقسيم الإعانة إلى دفعات حسب تقدم الأشغال، دافع إيجابي يُحفّز المرقي العقاري على السرعة في تنفيذ البرنامج السكني.

2-الإعانة المقدمة من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

- مبلغ قيمته **500.000 دج** [2] تُمنح إعانة مالية غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وهذا من أجل تكملة التركيبة المالية المتبقية لاكتساب سكن ترقوي مدعَم من طرف الدولة .

[1] – انظر: المادة 74 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، السالف الذكر.

[2] – الموقع الرسمي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، تاريخ التصفح 2023/06/15
http:-www.fnpos.dz

وبالإضافة لمساعدة الصندوق الوطني للسكن وكذا الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، يمكن للمستفيد من سكن ترقوي مدعم الحصول على قرض بنكي بسعر فائدة مدعم من قبل خزينة الدولة [1].

3-الامتيازات غير المباشرة [2]: يستفيد السكن الترقوي المدعم من امتياز تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة تقدر بـ:

- 80 % بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة.
- 90 % بالنسبة لولايات الهضاب العليا.
- 95 % بالنسبة لولايات الجنوب.
- الإعفاء من رسوم التسجيل والشهر العقاري.

رابعا: كيفية تسديد ثمن السكن الترقوي المدعم: يُقدّر السعر المتوسط لسكن ترقوي مدعم بمبلغ 2.800.000 دج ويتم الدفع بالطريقة التالية:

- يقوم الصندوق الوطني للسكن بتحويل مبلغ الإعانة المالية (700.000 أو 400.000 دج) لفائدة المرقي العقاري.
- يسدّد المستفيد مساهمته المالية لفائدة المرقي والتي تتراوح ما بين 600.000 و900.000 دج، ويمكنه تسديدها على دفعات عندما يكون السكن غير مكتمل.
- المبلغ المتبقي يُسدّده المكتتب من ماله الخاص أو عن طريق قرض بنكي بفائدة مخفضة كما سبق البيان.

خامسا:آجال إنجاز السكنات الترقوية المدعمة: بالرجوع للقوانين المنظمة للترقية العقارية وللقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المحدد للخصائص التقنية والشروط

[1] – انظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، السالف الذكر.

[2] – الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران والمدينة، تاريخ التصفح 2023/06/15

/https://www.mhuv.gov.dz

المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم لم يُحدّد المشرع آجال الإنجاز[1] وترك ذلك للاتفاق بين الأطراف عند إبرام عقد البيع على التصاميم، وقد تم تحديد مدة 24 شهراً في أغلب العقود قُسّمت على النحو التالي:

- الطور الأول (إتمام الأساسات) مدة 4 أشهر،
- الطور الثاني (إنهاء الأشغال الكبرى بما في ذلك الإمساكية الجدران الخارجية والداخلية) مدة 12 شهراً،
- الطور الثالث (إتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات والتهيئة الخارجية) مدة 6 أشهر،
- الطور الرابع (الإتمام النهائي للأشغال) مدة شهرين[2].

إلا أنّ الواقع العملي يؤكد تجاوز هذه المدة والتي قد تصل إلى خمس أو ست سنوات بسبب تماطل المرقين العقاريين، وقد سُجلت العديد من الوقفات الاحتجاجية للمكتتبين في العديد من الولايات أمام مقر الولاية التابعين لها بغرض مقابلة الوالي للنظر في قضايا تماطل وعدم التزام المرقي العقاري بإنهاء الأشغال وتسليم المفاتيح[3]، حيث تجاوز بعضها التسع سنوات مثل مشروع 150 سكن بولاية قسنطينة الذي بُرمج منذ سنة 2011[4]، لذا وجب تفعيل رقابة الدولة التي تستوجب ردع مثل هذه التجاوزات.

---

[1] – اكتفى بتحديد آجال انطلاق الأشغال ؛ حيث يوقع المرقي العقاري التعهد بانطلاق الأشغال خلال مدة شهر من تاريخ صدور رخصة البناء كحد أقصى ويتم إعداد محضر مع ممثل المديرية الولائية المكلّفة بالسكن بناء على طلب المرقي العقاري استناداً للملحق الثاني لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز برامج السكن الترقوي المرفق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، السالف الذكر.

[2] – عمار دراوزي، المرجع السابق، ص 389.

[3] – محمد بوخروفة، **وقفة احتجاجية لمكتتبي مشروع 80 سكن أمام مقر الولاية**، جريدة جيجل الجديدة (يومية وطنية إخبارية)، 04 سبتمبر 2022. https://jijeleljadida.dz/

[4] – شبيلة ح، **المكتتبون يطالبون بإعادة بعث أشغال الإنجاز "مشروع 150 سكن بولاية قسنطينة"**، جريدة المساء (يومية وطنية إخبارية)، 27 أوت 2020. https://www.el-massa.com/dz/

خلاصة الفصل الثاني

استناداً لما سبق تتضّح جهود الدولة الجزائرية في تلبية طلبات السكن؛ حيث أنّ تنويع الصيغ السكنية يُحقّق الإنصاف بين مختلف شرائح المجتمع الجزائري. واعتماد الدخل كمعيار جد فعال في عملية التصنيف المبرمجة، فنجد الدولة أخذت على عاتقها وإلى غاية يومنا هذا توفير وتمويل السكن العمومي والإيجاري للمواطن البسيط، بالإضافة إلى صيغتين موجّهتين لفئات المجتمع المتوسطة الدخل تستفيد من خلالهما على إعانة مالية من طرف الدولة، صيغة سكن البيع بالإيجار أو ما يُعرف عند عموم المواطنين "سكنات عدل" ، وصيغة السكن الترقوي المُدعم؛ وقد تم استحداث صيغة أخرى سنة 2014 مدعمّة بإعانة غير مباشرة من طرف الدولة تستفيد منها الفئة ذات الدخل المرتفع نسبياً ألا وهي صيغة السكن الترقوي العمومي.

وبغرض تحقيق جودة العمل والإنتاجية في مختلف المؤسسات العمومية، ومساعدة الموظفين في الحصول على سكن ولو مؤقتاً خصّصت لفئة الموظفين السكن الوظيفي.
ولم يقتصر المشرع في تنويعه لصيغ السكنات على أساس الدخل فقط، بل تعدّاه إلى معيار آخر وهو الأخذ بعين الاعتبار المناطق الحضرية والريفية، لذا أخضع السكن الريفي إلى أحكام خاصة تختلف عن الصيغ الأخرى، حيث فتحت الحكومة المجال في ولايات الجنوب والهضاب العليا، من خلال تشجيع البناء الذاتي في إطار التجزئات الاجتماعية للمواطن الذي يرغب في سكن فردي يُشرف على بناءه.

وبهدف تحقيق العدالة الاجتماعية بين المواطنين وتمكين كل شخص مؤهل قانوناً من الاستفادة من دعم الدولة مرة واحدة طيلة حياته، تم إنشاء البطاقة الوطنية للسكن كآلية رقابة مركزية، وقد أثبتت فعاليتها في تحديد المستفيدين لعدة برامج سكنية؛ حيث أقصت العديد من المكتتبين في مختلف البرامج السكنية.

الخـــاتمـــة

من خلال دراسة موضوع "تدخل الدولة لتكريس حق السكن في الجزائر"، اتضح لنا جلياً الإرادة السياسية في تكريس هذا الحق الذي حظي بالاعتراف العالمي بدءًا بالإعلان العالمي لحقوق الإنسان سنة 1948؛ حيث صادقت الجزائر على العديد من المعاهدات ذات الصلة بموضوع الحق في السكن، الأمر الذي يُرتّب التزاماً رئيسياً على عاتقها يفرض عليها اتخاذ التدابير اللازمة لضمان التمتع الفوري والتدريجي بهذا الحق، من خلال حماية المواطن من التشرد، عمليات الإخلاء القسري والتركيز على توفير السكن للفئات المحرومة. إلاّ أنّه يُساء فهم التزام الدولة إزاء إقرار هذا الحق؛ حيث يعتبره أغلب الأفراد فرض قيام الدولة ببناء المساكن لجميع المواطنين وبالمجان.

وتأسيساً على ذلك استهدفت الدولة منذ الاستقلال البحث عن السياسات الكفيلة للقضاء على أزمة السكن، باعتبار هذا الأخير عامل حيوي ومؤثر لكامل القطاعات وجزء لا يتجزأ من السياسة الشاملة للتنمية الوطنية، فعمدت الحكومة في رسم سياستها السكنية على جملة من الآليات تتلاءم مع الظروف الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية حسب طبيعة النظام المُتّبع والموارد المتاحة، ولم يحضَ قطاع السكن بأولوية في إنجاز برامجه إلاّ من خلال الإصلاحات المتخذة في سنوات التسعينات، خاصة بعد تخلّي الدولة جزئيا عن الاحتكار التام لقطاع السكن إنتاجاً، تمويلاً وتسييراً؛ حيث تم إنعاشه بتفعيل نشاط الترقية العقارية، تنويع الأنماط السكنية وفتح المجال للمبادرة الخاصة من خلال إشراك المؤسسات المصرفية في مجال التمويل العقاري، وأصبح التدخل المطلق للدولة يقتصر على إنجاز وتمويل السكن العمومي الإيجاري للفئات الاجتماعية المعوزَة.

وفي ختام هذه الأطروحة، التي حاولنا فيها الإجابة على الإشكالية المطروحة، والتي تمحورت حول مدى توفيق الدولة الجزائرية في تكريس حق السكن للمواطن ومدى نجاعة الآليات التي اعتمدتها للحد من أزمة السكن، تم استخلاص **جملة من النتائج** نبرزها في النقاط التالية، وفق ترتيب يتوافق مع خطة البحث:

- الاعتراف الدولي بالحق في السكن بالعديد من المواثيق الدولية وكذا بارتباطه بحقوق الإنسان الأخرى تكريساً لمبدأ عدم قابلية حقوق الإنسان للتجزئة، يمنح له أهمية كبيرة إلاّ أنّه يظل عديم الأثر إن لم يُتبع باعتراف التشريعات الوطنية خاصة الدستورية.
- رغم مصادقة الجزائر على العديد من المعاهدات المُكرّسة لحق السكن، خاصة العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية، والجهود التي تبذلها لتكريس هذا الحق، إلاّ أنّها تأخرت في النص صراحةً على الحق في السكن اللائق في الدستور الجزائري (بالتعديل الدستوري 2020).
- إنشاء المجلس الوطني لحقوق الإنسان بموجب التعديل الدستوري 2016، والذي يندرج في إطار مواكبة التحوّل المؤسساتي على الصعيد الدولي، واكتساب الجزائر العُضوية لثلاث سنوات 2023-2025 باستحقاق في مجلس حقوق الإنسان الأُممي، تعتبر ضمانات قيّمة تُعبّر عن إرادة الدولة في تعزيز وترقية حقوق الإنسان محلياً ودولياً.
- تعتمد الدولة على مختلف الآليات والتدابير لتكريس الحق في السكن؛ والتي تتأثر بطبيعة النظام المتبع؛ حيث نجد أسس السياسة السكنية بالجزائر في ظل النظام الاشتراكي تختلف عن مثيلاتها بعد التحوُّل الاقتصادي سنوات التسعينات، والتي كانت تعتبر قطاع السكن ضمن القطاعات الخدماتية للدولة كالصحة والتعليم، وأصبح قطاع السكن بالمنظور الجديد أحد أهم القطاعات الاقتصادية.
- نجاح السياسة السكنية مُتوقّف على قدرة الدولة على التخطيط للقضاء على مختلف المعوقات والعراقيل التي تعترضها وأبرزها: مشكل الاحتياطات العقارية، ندرة مواد البناء، ضعف التمويل العقاري وارتفاع الفوائد البنكية على القروض السكنية بالإضافة إلى عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء السكن.
- لتنفيذ السياسة السكنية المستهدفة قامت الدولة بإنشاء العديد من المؤسسات التي تتولّى إنجاز السكن وبشتى أنماطه، إلاّ أنّها عرفت ضعف في الأداء والتسيير واضطرابات وتوقُّفات باستمرار بسبب تفاقم العجز المالي للمؤسسات وعدم مواكبة التكنولوجيا الحديثة.
- نتج عن احتكار الدولة التام لقطاع السكن عجز مؤسساتها عن تلبية الطلب المتزايد على السكن، الأمر الذي أدّى بالمشرع الجزائري فتح المبادرات أمام الخواص للتدخل

في إنجاز السكنات سنة 1993 بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلّق بالنشاط العقاري، إلاّ أنّه افتقر للحماية القانونية للمواطنين من تلاعب وتحايل بعض المرقين العقاريين الخواص ميدانياً، الأمر الذي أدى إلى زعزعة ثقة المواطنين بالمرقين الخواص وإلى زيادة توجُّههم إلى مشاريع الترقية العمومية بحكم أنّها أضمن.

- صدور القانون رقم 11-04 يعتبر انطلاقة جديدة في تنظيم نشاط الترقية العقارية؛ حيث تم تحديد التزامات المرقي العقاري الخاص تحديداً دقيقاً، وتوقيع جملة من الجزاءات مُحدّدة في دفتر شروط نموذجي، قد تكون هذه الجزاءات إدارية تصل إلى السحب التلقائي للاعتماد أو عقوبات جزائية قد تصل إلى الحبس مدة خمس سنوات، الهدف منها الحفاظ على الائتمان التجاري وكذا الائتمان العقاري.
- أدّى الطلب المتزايد للسكن بالمدن الكبرى وانتشار البناء الفوضوي إلى ضرورة التخطيط العمراني؛ حيث تم إصدار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بموجب القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، لإعادة التوازن الإقليمي وتنظيم تموقُع السكان والنشاطات في الإقليم، القضاء على السكنات الهشّة من خلال البرامج المساهمة في توفير السكن الآمن خاصة فيما يتعلق بتحديد ومراقبة التعمير في المناطق ذات المخاطر الكبرى (الزلازل والفيضانات).
- برمجة إنشاء المدن الجديدة بمدن الهضاب العليا و بعض المدن الكبرى بموجب القانون رقم 02-08 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة، لتخفيف الضغط عليها وكبح وتيرة البناء الفوضوي والقضاء على كل ما يشوّه واجهتها. وقد حظيت المدينة الجديدة بدعم وتشجيع الدولة من خلال التكفّل بتمويلها؛ حيث تتولّى تغطية شبكات التهيئة الأولية، إنجاز البنية القاعدية وتمويل شبكة الخدمات العمومية.
- يعتبر نظام تمويل السكن من أهم أسباب أزمته الخانقة؛ حيث أنّ الاعتماد الكلي للدولة على الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل القطاع أثقل كاهلها، الأمر الذي شكّل دفعاً لتبني عدة إصلاحات في التسعينات أهمها: تغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك، إنشاء مؤسسات مالية متخصصة في تمويل السكن لدفع البنوك إلى المشاركة في التمويل وهما: شركة ضمان القرض العقاري كشركة تأمين تختص بتقديم ضمانات للبنوك لتغطية عجز

المقترض عن تسديد القرض، وشركة إعادة التمويل الرهني والتي تختص بتوفير السيولة للبنوك من خلال إعادة تمويل حافظات القروض العقارية التي تُقدّمها للبنوك، إلاّ أنه تم تسجيل تأخر المشرع في إنشاء تلك المؤسسات مما أدى إلى تأخر تدخل الكثير من البنوك في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية.

- أبرز صور تدخل الدّولة في تكريس حق السكن للمواطن تتمثل في المساعدات المباشرة المتمثلة في إنجاز سكنات اجتماعية تُوجّه للفئات الاجتماعية المعوزّة، تقديم إعانات مالية عمومية غير قابلة للتسديد تُمنح للفئات المتوسطة عن طريق الصندوق الوطني للسكن وكذا الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ومساعدات غير مباشرة تأخذ شكل توفير امتيازات استثنائية كالتخفيض في أسعار الأراضي الموجّهة للبرامج السكنية أو تخفيض ودعم نسبة الفائدة على القروض العقارية المُخصّصة لتمويل المشاريع السكنية، مع تبنّي سياسة إجراءات الإعفاءات الضريبية كأسلوب لتشجيع الاستثمار العقاري.
- بهدف تحقيق العدالة الاجتماعية بين المواطنين وتمكين كل شخص مؤهل قانوناً من الاستفادة من دعم الدولة مرة واحدة طيلة حياته، تم اشتراط عدم استفادة طالب السكن من المساعدة المباشرة للدولة في مختلف الصيغ السكنية، ولهذا الغرض تم إنشاء البطاقية الوطنية للسكن سنة 2008 كآلية رقابة مركزية، والتي أثبتت نسبياً نجاعتها خاصة في السنوات الأخيرة؛ حيث تم إقصاء العديد من المكتتبين عند تحديد المستفيدين لعدة برامج سكنية.
- عدم قدرة الدولة على مواجهة الطلب المتزايد للسكنات الاجتماعية الممولة من طرف الخزينة العمومية بسبب ارتفاع عدد المواطنين ذوي الدخل الضعيف من جهة، وغياب النزاهة والشفافية في عمليات توزيع السكن العمومي الإيجاري من جهة أخرى؛ حيث أنّه تم تسجيل عدة تجاوزات يثبتها وجود العديد من السكنات الشاغرة التي سبّبتها عدة عوامل من بينها المضاربة، الظروف الأمنية وعدم حاجة المستفيد لها.
- لتجسيد مبدأ تكافؤ الفرص بين المواطنين والحصول على سكن حسب مستويات دخل كل فئة اجتماعية، توجّهت الدولة نحو تنويع الصيغ السكنية؛ حيث عرضت للفئات الاجتماعية المتوسطة العديد من الصيغ، ومن هذه الصيغ ما تختص الدولة بإنجازه

مُمثلة في "المرقين العقاريين العموميين" تتمثل في صيغة سكن البيع بالإيجار، ومنها ما هو مفتوح أمام "المرقين العموميين الخواص" إلى جانب الدولة وهما صيغتي السكن الترقوي المدعم، وصيغة السكن الريفي في شكل مجمّع، وقد تم استحداث صيغة أخرى سنة 2014 تستفيد منها الفئة ذات الدخل المرتفع نسبياً ألا وهي صيغة السكن الترقوي العمومي وتُعتبر الصيغة الوحيدة الموجّهة للجزائريين المتواجدين بالخارج.

- في إطار السياسة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية وإلى استقرار السكان تحقيقاً لمطالب التنمية الريفية الشاملة، خلق المشرع الجزائري مشروع السكن الريفي الذي يشمل فئة الفلاحين الذين يقطنون خارج النسيج العمراني، قصد تثبيتهم بالقرب من قُراهم ومناطقهم الريفية وتشجيع القاطنين في المدن والقُرى الكبرى لإنجاز سكنات في عقاراتهم الفلاحية بغرض استثمارها واستغلالها، وقد تم إسقاط شرط شهادة الحيازة وعقد الملكية من الاستفادة من السكن الريفي في إطار التسهيلات الممنوحة من طرف الوزارة سنة 2023؛ فأصبح بإمكان المترشح الاستفادة بناء على التصريح بالحيازة المُقدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- فتحت الحكومة لمختلف الفئات الاجتماعية المجال للمشاركة في إنجاز المساكن، من خلال تشجيع البناء الذاتي في إطار التجزئات الاجتماعية المقررة في الأمر 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية؛ حيث سمح هذا الأخير بتوزيع العديد من القطع الأرضية لصالح المواطنين على شكل تحصيصات عمومية، وعرفت سنة 2014 تطورات عديدة من خلال تعليمة وزارية مشتركة؛ حيث أقرت بصفة استثنائية إمكانية طلب المستفيد الحصول على مساعدة مالية لبناء مسكنه من برامج الدعم المتعلّقة بولايات الهضاب العليا والجنوب .
- بغرض تحقيق جودة العمل والإنتاجية في مختلف المؤسسات العمومية، ومساعدة الموظفين في أداء مهامهم خصّصت الدولة لفئة الموظفين السكن الوظيفي باعتباره آلية تساعد في التخفيف من حدة أزمة السكن ولو بصفة مؤقتة.

وبعد إبراز جملة النتائج التي توصلنا إليها للإجابة على الإشكالية المطروحة نعتبر الدولة الجزائرية مُوفقة نسبياً في تكريس حق السكن للمواطن بالنظر للتطور الذي عرفه قطاع السكن بدءًا من سنوات التسعينات؛ إلا أنّه رغم الجهود المبذولة وتعدّد الآليات

المعتمدة لتوفير السكن، مازال إلى يومنا هذا مشكل السكن قائماً يحتل قائمة الأولويات للمواطن البسيط وللدولة على حد سواء؛ ويمكن حصر أبرز العوامل التي تحول دون تحقيق الأهداف المُسطّرة في:

- ضعف ميزانية وزارة السكن والعمران مقارنة ببعض الوزارات الأخرى .
- الارتفاع المتزايد في ثمن السكنات مع بقاء مستويات الدخل ثابتة.
- تحرير أسعار مواد البناء وندرتها.
- إغفال عنصري الجودة والنوعية عند تحديد تكلفة الإنتاج من طرف الحكومة، (خاصة السكن العمومي الإيجاري والسكن الترقوي المدعم "التساهمي سابقا").
- عدم احترام الآجال القانونية للإنجاز من طرف المرقين العقاريين العموميين عموماً والخواص بنسبة أكبر .
- غياب النزاهة والشفافية في دراسة ملفات طلبات الاستفادة من السكن (خاصة المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري).

وتأسيساً على ما سبق ذكره نُقدّم بعض **التوصيات** التي نراها ضرورية للنهوض بقطاع السكن وهي كالآتي:

- ضرورة إعادة النظر في الميزانية المخصّصة لوزارة السكن والعمران لضمان تحقيق تناسب بين العرض والطلب.
- الحرص على توفير مواد بناء ذات جودة عالية وتدعيمها(خاصة الحديد والاسمنت)، وتقنين أسعارها وتوحيدها في كامل ولايات الوطن لضمان جودة الإنتاج.
- عصرنة وتحديث قطاع السكن باستخدام الطريقة المعلوماتية المستحدثة بمصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية قسنطينة؛ وتعميمها على كل ولايات الوطن؛ حيث أنشأت هذه المصالح برنامجاً مؤخراً (un logiciel de suivi de projets)؛ بحيث يتم من خلاله التحكم الأمثل في السير الحسن للمشاريع في ورشات البناء عبر كل ولاية، وهذا يكون بمتابعة دقيقة ومتواصلة مما يسمح بمراقبة مدى تقدمها.
- تنظيم كيفية مساهمة المتدخلين في إنجاز السكن: كمكاتب الدراسات، المقاولين الخواص، المهندسين المعماريين في إطار تشريعي منظم ومتكامل لضمان توفير سكن لائق وتفادي إهدار المال العام في مشاريع مُهدّدة بالإنهيار.

- للتمكن من تغطية الطلب المتزايد للسكن العمومي الإيجاري، وسكن البيع بالإيجار المعروف "بسكنات عدل" يجب تخلّي الدولة عن فكرة احتكار عملية الإنتاج وفتح المجال أمام المرقين العقاريين الخواص في إنجاز المشاريع السكنية المُبرمجة، مع ضرورة إعطاء الأولوية لمعياري الأقدمية والكفاءة المهنية في مجال الترقية العقارية.
- خلق مجال للتنافس بين المرقين العقاريين الخواص "في مدى احترام آجال الإنجاز وكذا مقاييس الجودة والنوعية"، من خلال تقديم تحفيزات مادية وامتيازات جبائية ومنح الأولوية في التكفُّل بالمشاريع السكنية.
- تفادي توجيه صيغتين لنفس الفئة الاجتماعية؛ لأنّ إقبال الفئة المتوسطة لصيغة البيع بالإيجار "لتميُزها بأريحية الدفع" أكبر بكثير من إقبالها لصيغة الترقوي المدعم، لذا نقترح توجيه صيغة البيع بالإيجار للفئة التي يكون مستوى دخلها أقل من تلك التي تستفيد من صيغة الترقوي المدعم.
- ضرورة إعادة النظر في النظام القانوني لصيغة الترقوي العمومي، المُوجّهة للفئة ميسورة الحال والتي تشمل التجار وأصحاب المهن الحرة، نظراً لعدم إقبال الكثيرين لهذا النمط لعدة أسباب أهمها ارتفاع أسعار السكنات؛ حيث يمكن لميسور الحال شراء مثيل هذا السكن وبنفس الثمن مباشرةً من السوق العقارية.
- وجوب الإسراع في رقمنة قطاع أملاك الدولة لضمان تطهير البطاقية الوطنية للسكن، بالإضافة إلى ضرورة ربط أرضية وزارة السكن بالأرضية الوطنية للحالة المدنية وبالأرضية الوطنية لأملاك الدولة تجسيداً لمبدأ التعاون بين مختلف القطاعات لضمان دقة وشفافية المعطيات تنفيذاً لأوامر رئيس الجمهورية السيد "**عبد المجيد تبون**".
- تحيين شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري الواردة بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، لاسيما تلك المتعلّقة بعدم تجاوز دخل طالب الاستفادة 24.000 دج، حيث أصبح من الضروري تعديله لـ 30.000 دج لكي يتناسب مع رفع الأجور الذي مس كل القطاعات في الخمس سنوات الأخيرة.
- لضمان تحقيق النزاهة والشفافية في دراسة ملفات طلبات الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري، باعتباره أكثر نمط مُثير للاضطرابات والاحتجاجات، نقترح رقمنة

الطلبات المودعة لكل ولاية على حدى، تتبعُها دراسة هذه الملفات على النظام المعلوماتي من طرف لجنة دائرة لولاية أخرى، لضمان الحياد والمصداقية وتفادي الضغوطات المبنية على الجهوية والمحسوبية.

- إعادة النظر في النظام القانوني للسكن الوظيفي وتحيينه بما يتلاءم مع مقتضيات مختلف الهيئات الوصية؛ مع ضرورة تخصيص حصة من السكن الاجتماعي لحماية الموظف –من الطرد– الغير مستفيد من سكن أو قطعة أرض أو إعانة من طرف الدولة خاصة في حالات الوفاة أو التقاعد أو العجز، والحرص على محاربة الاحتلال الغير شرعي لبعض السكنات الوظيفية من خلال تفعيل الرقابة.
- محاولة الاستفادة من التجارب الأجنبية الناجحة في مجال توفير السكن، خاصة فيما يتعلّق بتسوية ملف الحظيرة السكنية الشاغرة، من خلال وضع إستراتيجية لاستغلال السكنات الشاغرة بعد تحيين معطيات الديوان الوطني للإحصاء، والذي أقّر بحوالي مليونين سكن شاغر حسب إحصائيات سنة 2008، وهو ما يؤدي إلى امتصاص الطلب على السكن من خلال إجبار مُلاّك هاته السكنات على استغلالها أو تأجيرها في مقابل مساعدات في المجال الضريبي، وفي حال الرفض تُفرض ضرائب أكبر في حال إبقائها مغلقة وهو إجراء معمول به في أغلب الدول الأوروبية.

وبعد عرض جملة التوصيات التي قد تُساهم في الحد من أزمة السكن على المدى المتوسط وكذا البعيد، نأمل اعتماد الدولة إستراتيجية مدروسة وواضحة المعالم لضمان تكريس حق المواطن في السكن اللائق.

تمت بعون الله الأطروحة

قائمة

المصادر والمراجع

أولا: المصادر

القرآن الكريم

1-الدساتير والمواثيق:

أ-الدساتير:

- دستور سنة **1963** المؤرخ في 1963/09/10، ج ر عدد 64 لسنة 1963 .
- دستور سنة **1976** الصادر بموجب الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 1976/11/22، ج ر عدد 94 الصادرة سنة 1976.
- دستور سنة **1989** الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 1989/02/23 المتضمن نشر الدستور، ج ر عدد 9 لسنة 1989.
- دستور سنة **1996** الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 96-438 المؤرخ في 1996/12/07، ج ر عدد 76 لسنة 1996، المعدل بموجب القانون رقم 02-03 المؤرخ في 2002/04/10، ج ر عدد 25 الصادرة سنة 2002، ثم بالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 2008/11/15، ج ر عدد 63 الصادرة سنة 2008، ثم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 2016/03/06، ج ر عدد 14 الصادرة سنة 2016، ثم التعديل الأخير بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 الصادر بتاريخ 2020/12/30، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، ج ر عدد 82 لسنة 2020.

ب-المواثيق:

- الميثاق الوطني لسنة **1964** المصادق عليه في المؤتمر الأول لجبهة التحرير الوطني (بين 16 و21 أفريل 1964).
- الميثاق الوطني لسنة **1976** الصادر بموجب الأمر رقم 76-57 المؤرخ في 1976/07/05، ج ر عدد 61 الصادرة سنة 1976.
- الميثاق الوطني لسنة **1986** الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 86-22 المؤرخ في 1989/02/09 ، ج ر عدد 7 لسنة 1989.

2- الاتفاقيات الدولية:

- الاتفاقية الخاصة بوضع اللاجئين لسنة**1951** (اعتمدها يوم 1951/06/28 مؤتمر الأمم المتحدة للمفوضين بشأن اللاجئين وعديمي الجنسية، الذي دعته الجمعية العامة للأمم المتحدة إلى الانعقاد بمقتضى قرارها رقم 429 (د-5) المؤرخ في 1950/12/14، تاريخ بدء النفاذ: 22 /04/ 1954) انضمت الجزائر إلى هذه الاتفاقية بتاريخ 1963/07/25.
- الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري لسنة **1965** (اعتمدت للتوقيع والمصادقة بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 2106 ألف (د-20)، المؤرخ في 1965/12/21، تاريخ بدء النفاذ 1969/01/04) انضمت الجزائر إلى هذه الاتفاقية بموجب الأمر رقم 66-348 المؤرخ في 1969/12/15، ج ر عدد 7 سنة 1967.
- العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لسنة **1966** (اعتمد للتوقيع والمصادقة بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 2200 ألف (د-21)، المؤرخ في 1966/12/16، تاريخ بدء النفاذ 1976/01/03) انضمت الجزائر إلى هذا العهد بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-67 المؤرخ في 1989/05/16، ج ر عدد 20 سنة 1989.
- العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية لسنة **1966** (اعتمد للتوقيع والمصادقة بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 2200 ألف (د-21)، المؤرخ في 1966/12/16، تاريخ بدء النفاذ 1976/03/23) انضمت الجزائر إلى هذا العهد بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-67 المؤرخ في 1989/05/16، ج ر عدد 20 سنة 1989.
- اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز العنصري ضد المرأة لسنة **1979** (اعتمدت للتوقيع والمصادقة بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم180/34 المؤرخ في 1979/12/18، تاريخ بدء النفاذ 1981/09/03)

انضمت الجزائر إلى هذه الاتفاقية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-51 بتاريخ 1996/01/22، ج ر عدد 6 لسنة 1996.

- اتفاقية حقوق الطفل لسنة **1989**(اعتمدت للتوقيع والمصادقة بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 44-25 المؤرخ في 1989/11/20، تاريخ بدء النفاذ 1990/09/02) انضمت الجزائر إلى هذه الاتفاقية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 92-461 المؤرخ في 1992/12/19، ج ر عدد 91 سنة 1992.
- الاتفاقية الدولية لحماية حقوق العمال المهاجرين وأفراد أسرهم لسنة **1990** (اعتمدت للتوقيع والمصادقة بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة 45-158 المؤرخ في 1990/12/18، تاريخ بدء النفاذ 2003/06/01) "المصادقة بتحفظ" انضمت الجزائر إلى هذه الاتفاقية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 04-441 المؤرخ في 2004/12/29، ج ر عدد 02 سنة 2005.
- اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة لسنة **2006** (اعتمدت للتوقيع والمصادقة بموجب قرار ألف /القرار 61-611 للجمعية العامة للأمم المتحدة المؤرخ في 2006/12/13، تاريخ بدء النفاذ 2008/05/03) انضمت الجزائر إلى هذه الاتفاقية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 09-188 المؤرخ في 2009/05/12، ج ر عدد 33 سنة 2009.

3-القوانين والأوامر الداخلية:

- القانون رقم **64-227** المؤرخ في 1964/08/10، يتعلَق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر العدد 26 الصادرة في 14 أوت 1964.
- الأمر رقم **66-156** المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 49، سنة 1966.
- الأمر **66-366** المؤرخ في 1966/12/29، المتضمن إنشاء البنك الشعبي الجزائري، ج ر عدد 110 الصادرة سنة 1966.
- الأمر رقم **67-78** المؤرخ في 1967/05/11، المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج ر عدد 40 الصادرة سنة 1967.

- الأمر **71-73** المؤرخ في 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 الصادرة بتاريخ 1971/11/03.
- الأمر رقم **74-26** المؤرخ في 20 /02/ 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19 لسنة 1974.
- الأمر رقم **74-63** المؤرخ في 1974/07/10، يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1974.
- الأمر رقم **75-58** المؤرخ في 26 /09/ 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975.
- الأمر رقم **76-92** المؤرخ في 23 /10/ 1976،المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد 12 لسنة 1976.
- الأمر رقم **76-93** المؤرخ في 1976/10/23، يتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر عدد 12 لسنة 1976.
- الأمر رقم **76-105** المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر عدد 81، الصادرة بتاريخ 1977/12/18.
- القانون رقم **81-01** المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن تنازل الدولة والجماعات المحلية عن العقارات ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو المهني لصالح الخواص، عدد 3 لسنة 1981 المعدل والمتمم بالقانون رقم 86-03 المؤرخ في 1986/02/04، ج ر عدد 5 الصادرة سنة 1986.
- القانون رقم **82-02** المؤرخ في 1982/02/06، المتعلّق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، ج ر عدد 06 لسنة 1982 الملغى بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01، ج ر عدد 52 لسنة 1990.
- القانون رقم **83-16** المؤرخ في 1983/07/02، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر عدد 28، الصادرة بتاريخ 1983/07/05.
- القانون رقم **86-07** المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد10 لسنة 1986.

- القانون رقم **87-19** المؤرخ في 1987/12/08، يتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحقيق واجبات المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 الصادرة في 1987/12/09.
- القانون رقم **88-01** المؤرخ في 1988/01/12، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 2 لسنة 1988.
- القانون رقم **90-10** المؤرخ في 14 /04/ 1990، المتعلّق بالنقد والقرض، ج ر عدد 16 ، الصادرة في 18 أفريل 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26 أوت 2003، ج ر عدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003.
- القانون **90-25** المؤرخ في 14 /04/ 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
- القانون رقم **90-29** المؤرخ في 01 /12/ 1990، المتعلّق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
- القانون رقم **90-30** المؤرخ في 01 /1990/12، المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
- القانون رقم **91-25** المؤرخ في 1991/12/18،المتضمن قانون المالية سنة 1992 ، ج ر عدد 65، الصادرة في 1991/11/18.
- المرسوم التشريعي رقم **93-03** المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 الصادرة في 3 مارس 1993.
- الأمر رقم **95-07** المؤرخ في 1997/01/25، المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 الصادرة سنة 1995.
- القانون رقم **2000-06** المؤرخ في 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 80 الصادرة في 2000/12/31.
- الأمر رقم **01-04** المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، ج ر عدد 47 لسنة 2001.

- القانون رقم **01-20** المؤرخ في 2001/12/12، تهـيئة الإقليم وتنمـيته المستدامة، ج ر عدد 77 لسنة 2001.
- القانون رقم **01-21** المؤرخ في 2001/12/22، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد 79 الصادرة في 2001/12/31.
- القانون رقم **02-08** المؤرخ في 2002/05/08، شروط إنشاء المدن الجديدة، ج ر عدد 34 لسنة 2002.
- الأمر رقم **03-11** المؤرخ في 2003/08/26، المتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 51 لسنة 2003.
- القانون رقم **03-22** المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، الصادرة في 2003/12/29.
- القانون رقم **06-06** المؤرخ في 2006/02/20 المتضـمن القانون التوجـيهي للـمدينة، ج ر العدد 15، لسنة 2006.
- الأمر **06-01** المؤرخ في 2006/02/27، المتضمن تنفيذ ميثاق السلم والمصالحة الوطنية، ج ر عدد 11 المؤرخة في 2006/02/28.
- الأمر رقم **06-03** المؤرخ في 2006/06/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر عدد 46 المؤرخة في 2006/06/16.
- القانون رقم **07-12** المؤرخ في 2007/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82، الصادرة بتاريخ 2007/12/31.
- القانون رقم **08-15** المؤرخ في 2008/07/20، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر العدد 44، صادرة سنة 2008.
- الأمر رقم **09-01** المؤرخ في 2009/07/22 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 2009/07/29.
- القانون رقم **10-03** المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 الصادرة في 2010/08/18.

- القانون رقم **10-02**، المؤرخ في 2010/10/21، ويتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج ر العدد 61.
- القانون رقم **11-04** المؤرخ في 2011/02/17، يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 الصادرة سنة 2011.
- القانون رقم **16-13** المؤرخ في 2016/11/03، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني لحقوق الإنسان وكيفيات تعيين أعضائه والقواعد المتعلقة بتنظيمه وسيره، ج ر عدد 65 المؤرخة في 2016/11/06.

4- المراسيم:

أ-المراسيم الرئاسية:

- المرسوم الرئاسي رقم **91-300** المؤرخ في 1991/08/24، الذي يحدد صلاحيات الوزير المنتدب لحقوق الإنسان، ج ر عدد 40 المؤرخة في 1991/08/28.
- المرسوم الرئاسي رقم **91-301** المؤرخ في 1991/08/24، الذي يتضمن أعضاء الوزارة المنتدبة لحقوق الإنسان، ج ر عدد 40 المؤرخة في 1991/08/28.
- المرسوم الرئاسي رقم **92-77** المؤرخ في 1992/02/22، المتضمن إحداث المرصد الوطني لحقوق الإنسان، ج ر عدد 15 المؤرخة في 1992/02/22.
- المرسوم الرئاسي رقم **01-70** المؤرخ في 2001/03/21، المتضمن إحداث اللجنة الوطنية الاستشارية لترقية حقوق الإنسان وحمايتها، ج ر عدد 18 الصادرة في 2001/03/28، المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 09-263 المؤرخ في 2009/08/30، المتعلّق بمهام اللجنة الوطنية الاستشارية لترقية حقوق الإنسان وحمايتها، ج ر عدد 49 الصادرة في 2009/08/30.
- المرسوم الرئاسي رقم **21-137** المؤرخ في 2021/04/07، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر عدد 28، الصادرة بتاريخ 2021/04/14 المعدل للمرسوم الرئاسي رقم 407/11.

ب- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم رقم **73-82** المؤرخ في 1973/06/05، يتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، ج ر عدد 47 الصادرة سنة 1973.
- المرسوم رقم **76-28** المؤرخ في 1976/02/07، يتضمن تحديد كيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، ج ر عدد 17 الصادرة سنة 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم **76-144** المؤرخ في 1976/10/23، يتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء، ج ر عدد 12 لسنة 1976.
- المرسوم رقم **76-145** المؤرخ في 1976/10/23، يتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 62 لسنة 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم **82-179** المؤرخ في 1982/05/15، الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، ج ر عدد 20، الصادرة بتاريخ 1982/05/18، المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 186/94 المؤرخ في 1994/07/06، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 1994/07/07 ثم تمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-74 المؤرخ في 1996/02/03، ج ر عدد 09، الصادرة بتاريخ 1996/02/04.
- المرسوم رقم **84-177** المؤرخ في 1984/07/21 المتضمن حل الديوان الوطني للمسكن العائلي وتحويل أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، ج ر عدد 30 الصادرة سنة 1984.
- المرسوم رقم **82-415** المؤرخ في 1982/12/04، يحدد قائمة الوظائف التي تُخول أصحابها حق منح السكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، ج ر عدد 50 المؤرخة في 1982/12/07 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 83-720 المؤرخ في 1983/12/10، ج ر عدد 51 الصادرة سنة 1983.

- المرسوم رقم **85-85** المؤرخ في 1985/04/30، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج ر عدد 19 الصادرة في 1985/05/01.
- المرسوم التنفيذي رقم **85-270** المؤرخ في 1985/11/05، يغيّر تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها، ج ر عدد 46 لسنة 1985.
- المرسوم رقم **86-04** المؤرخ في 1986/01/07، المتعلق بالوكالة العقارية، ج ر عدد 1 لسنة 1986.
- المرسوم رقم **86-22** المؤرخ في 9 /02/ 1986، المتعلق بالميثاق الوطني الموافق عليه في استفتاء 16 يناير 1986، محضر نتائج الاستفتاء النهائية في إثراء الميثاق الوطني، ج ر عدد 7 لسنة 1986.
- المرسوم التنفيذي رقم **89-10** المؤرخ في 1989/02/27، يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملّحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر عدد 6 المؤرخة في 1989/2/02/08.
- المرسوم التنفيذي رقم **89-35** المؤرخ في 1989/03/27، يحدد شروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته، ج ر عدد 12 لسنة 1989.
- المرسوم التنفيذي رقم **90-188** المؤرخ في1990/06/23، الذي يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، ج ر عدد 26 المؤرخة في 1990/06/27.
- المرسوم التنفيذي رقم **90-328** المؤرخ في 1990/10/27، يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها، ج ر عدد 46 المؤرخة في 1990/10/31، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-97 المؤرخ في 1998/03/18 ج ر عدد 17 لسنة 1998.
- المرسوم التنفيذي رقم **90-405** المؤرخ في 1990/12/22، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، ج ر عدد 56 لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05، ج ر عدد 68 المؤرخة في 1990/10/31.

- المرسوم التنفيذي رقم **91-144** المؤرخ في 1991/05/12، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، المؤرخة في 1991/05/29 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 1994/05/18، يتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 32، المؤرخة في 1994/05/25.
- المرسوم **91-146** المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، ج ر عدد 25 الصادرة بتارخ 1991/05/29 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04.
- المرسوم التنفيذي رقم **91-147** المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، ج ر عدد 25 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 1993/01/02، ج ر عدد 02 لسنة 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم **91-148** المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25 لسنة 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 2014/10/21، ج ر عدد 63 الصادرة بتاريخ 2014/10/22.
- المرسوم التنفيذي رقم **91-176** المؤرخ في 1991/05/28، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 الصادرة في 1991/06/01 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 7 لسنة 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم **93-84** المؤرخ في 23 /03/ 1993، يحدد شروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية لمواردها أو تضمنها، ج ر عدد 20 الصادرة في 28 مارس 1993.

- المرسوم التنفيذي رقم **94-69** المؤرخ في 1994/03/19، المتضمن المصادقة على عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، ج ر عدد 18 الصادرة سنة 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم **94-308** المؤرخ في 4 /10/ 1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للعائلات، ج ر عدد 66 الصادرة في 16 أكتوبر 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم **95-28** المؤرخ في 1995/01/12، يحدد الامتيازات الخاصة الممنوحة للمستخدمين المؤهلين التابعين للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية العاملين بولايات أدرار، تامنراست، تيندوف واليزي، ج ر عدد 4 المؤرخة في 1995/01/29 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-210 المؤرخ في 2013/06/09، ج ر عدد 31 المؤرخة في 2013/06/16.
- المرسوم التنفيذي رقم **95-300** المؤرخ في 1995/10/04، يحدد الامتيازات الخاصة الممنوحة لصالح أعوان الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية العاملين بولايات بشار، البيض، ورقلة، غرداية، النعامة، الأغواط، الوادي وبعض البلديات التابعة لولايتي الجلفة وبسكرة، ج ر عدد 58 المؤرخة في 1995/10/08 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-211 المؤرخ في 2013/06/09، ج ر عدد 31 المؤرخة في 2013/06/16.
- المرسوم التنفيذي رقم **95-338** المؤرخ في 1995/10/30، المتعلق بإعداد وتقنين عمليات التأمين، ج ر عدد 65 لسنة 1995.
- المرسوم التنفيذي رقم **96-75** المؤرخ في 1996/02/03، يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، ج ر عدد 09، الصادرة بتاريخ 1996/02/04 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 80/98 المؤرخ في 1998/02/25، ، ج ر عدد 12، الصادرة بتاريخ 1998/03/04.

- المرسوم التنفيذي رقم **97-35** المؤرخ في 1997/01/14، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني ، ج ر عدد04 الصادرة في 1997/01/15.
- المرسوم التنفيذي رقم **97-406** المؤرخ في 1997/11/03، المتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة التبادلية في الترقية العقارية، ج ر عدد 73 لسنة 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم **98-42** المؤرخ في 1998/02/01، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، ج ر عدد5، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2000-76 المؤرخ في 2000/04/02،ج ر عدد 19، والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 04-334 المؤرخ في 2004/10/24، ج ر عدد 67.
- المرسوم التنفيذي رقم **01-105** المؤرخ في 23 أفريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25 الصادرة في 29 أفريل 2001 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 2003/01/13، ج ر عدد 04 لسنة 2003 ثم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 2004/04/21، ج ر عدد 27 لسنة 2004، ثم المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 2012/12/25، ج ر عدد 71 لسنة 2012 ثم المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 2015/12/22، ج ر عدد 68 لسنة 2015 ثم المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2016/11/02، ج ر عدد 65 لسنة 2016، وآخر تعديل للمرسوم سنة 2024 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-203 المؤرخ في 2024/06/25، ج ر عدد 43 الصادرة سنة 2024.
- المرسوم التنفيذي رقم **03-269** المؤرخ في 7 أوت 2003 ، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، ج ر عدد 48

الصادرة في 13 أوت 2003، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 15-211 المؤرخ في 2015/08/11، ج ر عدد 44 الصادرة في 2015/08/19 .

- المرسوم التنفيذي رقم **06-303** المؤرخ في 2006/09/10، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج ر 56 الصادرة سنة 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم **06-304** المؤرخ في 2006/09/10، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج ر 56 الصادرة سنة 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم **06-305** المؤرخ في 2006/09/10، المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج ر 56 /2006.
- المرسوم التنفيذي رقم **06-485** المؤرخ في 2006/12/23، المحدّد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص لتطوير مناطق الجنوب، ج ر عدد 84 /2006.
- المرسوم التنفيذي رقم **06-486** المؤرخ في 2006/12/23، يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص للتنمية الاقتصادية في الهضاب العليا"، ج ر عدد 84 لسنة 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم **08-142** المؤرخ في 2008/05/11، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر عدد 24، الصادرة بتارخ 2008/05/11.
- المرسوم التنفيذي رقم **08-189** المؤرخ في 2008/06/06، يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، ج ر عدد 37 لسنة 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم **08-196** المؤرخ في 2008/06/06، المحدد لشروط إعادة التنازل عن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، ج ر عدد 38 الصادرة في 2008/06/29.
- المرسوم التنفيذي رقم **10-167** المؤرخ في 2010/06/30، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، ج ر عدد 41، الصادرة بتاريخ 2010/07/04.
- المرسوم التنفيذي رقم **10-235** المؤرخ في 2010/10/05، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي

ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 58 الصادرة بتاريخ 2010/10/07، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 325/13 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013، ج ر عدد 48 لسنة 2013، ثم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 321/14 المؤرخ في 20 نوفمبر 2014، ج ر عدد 68، الصادرة بتاريخ 2014/11/23 ثم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 20جانفي 2018، ج ر عدد 02، الصادرة بتاريخ 2018/01/21، والتعديل الأخير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 2019/09/28، ج ر عدد 60 لسنة 2019.

- المرسوم التنفيذي رقم **11-76** المؤرخ في 2011/02/16، المحدد لشروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، ج ر عدد 11 لسنة 2011.
- المرسوم التنفيذي رقم **12-84** المؤرخ في 2012/02/20، المحدّد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11 لسنة 2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13، ج ر عدد 13 الصادرة سنة 2013.
- المرسوم التنفيذي رقم **12-85** المؤرخ في 2012/02/20، المحدد لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11 لسنة 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم **12-427** المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، ج ر عدد 69 لسنة 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم **13-13** المؤرخ في 2013/01/15، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران،ج ر عدد 03 المؤرخة في 2013/01/16.

- المرسوم التنفيذي رقم **13-151** المؤرخ في 2013/04/15، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران، ج ر عدد 22 لسنة 2013.
- المرسوم التنفيذي رقم **13-389** المؤرخ في 2013/11/24، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدّل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع، ج ر عدد 61، الصادرة بتاريخ 2013/12/08.
- المرسوم التنفيذي رقم **13-431** المؤرخ في 2013/12/18، الذي يحدّد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفية دفعها، ج ر عدد 66 الصادرة سنة 2013..
- المرسوم التنفيذي رقم **14-139** المؤرخ في 2014/04/20، يوجب على المؤسسات ومجموعات المؤسسات وتجمعات المؤسسات التي تعمل في إطار إنجاز الصفقات العمومية لبعض قطاعات النشاطات أن تكون لها شهادة التأهيل والتصنيف المهنيّين، ج ر عدد 26 المؤرخة في 2014/05/07.
- المرسوم التنفيذي رقم **14-180** المؤرخ في 2014/06/05، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37 لسنة 2014.
- المرسوم التنفيذي رقم **14-203** المؤرخ في 2014/06/15، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج ر عدد 44 المؤرخة في 2014/06/27.
- المرسوم التنفيذي رقم **16-310** المؤرخ في 2016/11/30، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلّق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيّره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر عدد 70 الصادرة في 2016/12/08.
- المرسوم التنفيذي رقم **18-153** المؤرخ في 2018/06/04، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 33 الصادرة في 2018/06/06.

- المرسوم التنفيذي رقم **22-357** المؤرخ في 2022/10/20، المتضمن تحويل "**الصندوق الوطني للسكن**" من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، ج ر عدد 70 سنة 2022.
- المرسوم التنفيذي رقم **24-48** المؤرخ في 2024/01/09، المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية موجّهة لإنجاز سكنات وتجهيزات عمومية على مستوى بعض الولايات، ج ر عدد 3 الصادرة في 2024/01/14.

5- القرارات الوزارية المشتركة والفردية:

أ- القرارات الوزارية المشتركة:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **20 12/ 1973**، المتعلق بقروض الادخار السكني لحاملي دفتر التوفير المفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو الدفتر الخاص بالسكن لدى أحد البنوك الوطنية لبناء مساكن فردية أو تعاونية أو لامتلاك مساكن جديدة للاستعمال العائلي من إحدى الهيئات العمومية للإسكان، ج ر عدد 6 الصادرة سنة 1974.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **1989/05/17**، يحدّد قائمة الوظائف والمناصب التي تُخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملّحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر عدد 21 المؤرخة في 1989/05/24.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **1998/03/15**، ج ر عدد 41، الصادرة في 1998/06/10 ثم ألغي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، ج ر عدد 16 الصادرة في 2001/03/11 المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك الأول المؤرخ في 2002/04/09، ج ر عدد 32، المؤرخة في 2002/05/08 ثم عدل مرة أخرى بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/08/02، ج ر عدد 63، المؤرخة في 2006/11/08.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **1998/04/11**، الذي يتضمن نموذج دفتر الشروط المتعلّق بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح

الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية، ج ر عدد 34، الصادرة بتاريخ 1998/05/24، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك في 2006/03/08، ج ر عدد 28، الصادرة بتاريخ 2006/04/30.

- القرار الوزاري مشترك مؤرخ في **2002/02/05**، يحدّد قائمة الوظائف والمناصب التي تُخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملّحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر عدد 20 الصادرة سنة 2002، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/03/22، ج ر عدد 68 لسنة 2006 .
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2002/04/09** المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 32 الصادرة بتاريخ 05/08/ 2002.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2003/04/05** الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، ج ر عدد 35، الصادرة بتاريخ 2003/05/25. ،المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01، ج ر عدد 65، الصادرة بتاريخ 2005/09/21.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2008/09/13**، الذي يُجدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 57، الصادرة بتاريخ 2008/11/05.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2011/03/01**، يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر عدد 31، الصادرة في 2011/06/05.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2011/05/14**، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم، ج ر عدد 51، الصادرة بتاريخ 2011/09/14.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2016/10/06**، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران والمدينة في مكاتب، ج ر عدد 78 الصادرة في 2016/12/31.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2016/10/23**، يحدد تنظيم الأقسام الفرعية الإقليمية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران والمدينة ومهامها، ج ر عدد 10 المؤرخة في 2017/02/15.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2017/05/08**، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية التابعة لوزارة السكن والعمران في مكاتب، ج ر عدد 36 الصادرة في 2017/06/14.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2017/06/19**، يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجّه للبيع بالإيجار، ج ر عدد 55 الصادرة سنة 2017.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **2020/06/10**، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة الأملاك المسيّرة من طرف ودواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 59 الصادرة في 2020/10/04.

ب- القرارات الوزارية الفردية:

- القرار المؤرخ في **1999/05/18**، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج ر عدد 4 لسنة 1999.
- القرار المؤرخ في **2001/06/23**، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 52 الصادرة في 2001/09/16.

- القرار الوزاري المؤرخ في **2008/12/13**، يحدد نموذجي طلب السكن العمومي الإيجاري والتصريح الشرفي، ج ر عدد 18 لسنة 2009 .
- القرار الوزاري المؤرخ في **2013/06/19**، يحدد كيفيات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ج ر عدد 32 لسنة 2013، المعدل والمتمم بموجب القرار المؤرخ في 2014/06/18، ج ر عدد 52 الصادرة سنة 2014.
- القرار المؤرخ في **2014/06/18** المعدّلة للمادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19.
- القرار الوزاري المؤرخ في **2014/10/12**، يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح السكن الترقوي العمومي ، ج ر عدد 07 الصادرة في 2015/02/12.
- القرار الوزاري المؤرخ في **2015/01/24**، يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، ج ر عدد 61 الصادرة في 2015/11/28.
- القرار المؤرخ في **2015/02/10**، يُحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 12 الصادرة بتاريخ 2015/03/08.
- القرار الوزاري المؤرخ في **2015/09/26**، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، ج ر عدد 63 الصادرة في 2015/11/29.
- القرار الوزاري المؤرخ في **2024/12/26**، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 03 الصادرة في 2025/01/22.

6- المنشورات الوزارية والتعليمات والمقررات:

أ- المنشورات الوزارية:

- المنشور الوزاري المؤرخ في **1991/02/17** الصادر عن وزارة الداخلية المتضمن كيفيات تطبيق قانون التوجيه العقاري.

- المنشور الوزاري رقم 81 المؤرخ في **17 سبتمبر 2014**، الصادر عن وزارة التربية يحدد كيفيات وشروط الاستفادة من السكن الاجتماعي العمومي الوظيفي المخصص لولايات الجنوب، النشرة الرسمية للتربية الوطنية، العدد 572 ، أكتوبر 2014.

ب-التعليمات الوزارية:

- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 177 المؤرخة في **1992/07/21**، المتضمنة دفع الترقية العقارية.
- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في **2002/11/01** المتعلّقة بكيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية، الصادرة بالاشتراك بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة المالية ووزارة السكن والعمران، ج ر 62 الصادرة بتاريخ 2002/07/01.
- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في **2014/07/07** المتعلّقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا.
- التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في **2016/01/06** التي تعدل وتتمم التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2012/01/26 التي تتعلّق بترقية الأراضي المُجزأة الموجّهة للسكن الريفي.
- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في **2020/09/30** تحدد شروط وكيفيات إنشاء التجزئات الاجتماعية في الوسط الحضري ومنح إعانة مالية للبناء في ولايات الجنوب والمناطق المحددة بالهضاب العليا.
- التعليمة 04588 الصادرة عن المديرية العامة للميزانية RC//DEBRC/DGB، وزارة الاقتصاد، بتاريخ **1992/11/11**، تتعلق بالتنازل عن السكن الوظيفي، الإجراءات والرقابة.
- التعليمة 2001/48 المؤرخة في **2001/08/05** المتعلقة بإنشاء وتنظيم لجنة القرض العقاري.
- التعليمة 2002/26 المؤرخة في **2002/12/29** المتعلقة بقواعد وإجراءات وشروط منح القرض العقاري للأفراد.

- التعليمة 2002/28 المؤرخة في **2002/12/29** المتعلقة بقواعد وإجراءات وشروط منح القرض العقاري للمرقين العقاريين.
- التعليمة 2003/06 المؤرخة في **2003/06/10** المتعلقة بشروط تمويل اقتناء سكن في إطار البيع على التصاميم.
- التعليمة الوزارية المؤرخة في **2006/05/23** الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي، الصادرة من طرف وزارة السكن والعمران .
- تعليمة الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في **2013/05/12** المتعلّقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية.
- التعليمة الوزارية رقم 67 المؤرخة في **2014/10/09**، المتعلقة بالعمل بوثيقة التصريح بالحيازة في ملف السكن الريفي.
- التعليمة الوزارية رقم 122 المؤرخة في **2023/01/30** المتعلقة بإسقاط شرط الحيازة وعقد الملكية من ملف الحصول على السكن الريفي الصادرة عن وزارة السكن والعمران.

ت- المقررات:

- المقرر رقم 01/97 المؤرخ في **1997/04/06**، المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك، ج ر عدد 33 الصادرة سنة 1997.
- المقرر رقم 02/97 المؤرخ في **1997/05/06**، المتضمن اعتماد شركة القرض الشعبي كبنك، ج ر عدد 33 الصادرة سنة 1997.
- المقرر رقم 01/98 المؤرخ في **1998/04/06**، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر عدد 27 لسنة 1998.

7- المذكرات واللوائح:

- **مذكرة تقديم متعلقة بالسكن**، ج ر عدد 12 المؤرخة في 09 فيفري **1977**.
- المذكرة رقم (004362) المؤرخة في **2003/08/06**، نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، رقم 5 مديرية إدارة الوسائل التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية.

- اللائحة رقم 05-92 المؤرخة في **2009/01/22** الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة والمتعلقة بإعادة تنظيم مؤسسات ترقية السكن العائلي وإنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في شركة ذات أسهم تم إنشاءها في 2009/05/06 .
- الجريدة الرسمية لمناقشات المجلس الشعبي الوطني، الفترة التشريعية 7، الدورة البرلمانية العادية (2016-2017)، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الأربعاء 2016/09/21، السنة الخامسة رقم 245، الموافق لـ2016/10/20، الجزائر.

8- القرارات والتقارير الدولية والداخلية:

أ- القرارات والتقارير الدولية:

- قرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي رقم 1986/41 المعنون "إعمال الحق في لسكن الملائم" المعتمد في 1986/05/23، UNDoc E/RES/1986/41 .
- قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة، رقم 48/134 المؤرخ في 1994/03/04 المتعلق بالمؤسسات الوطنية لتعزيز وحماية حقوق الإنسان.
- تقرير منظمة الصحة العالمية، جنيف، 1990.
- تقرير مفوض الأمم المتحدة السامي لحقوق الإنسان بشأن مفهوم الإحقاق التدريجي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في القانون الدولي لحقوق الإنسان،UNDoc : E/2007/82، الموثقة في 2007/06/25، الفقرة (5).

ب- التقارير الداخلية:

- وزارة السكن والعمران، **التقييم العام لتسليمات السكن 1962-1966**، الجزائر.
- وزارة السكن والعمران، **وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962-1998**.
- وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، **ملخص الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية 1967-1978**، الجزائر، 1980.
- وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، **تقرير حول المخطط الرباعي الأول (1970-1973)**، الجزائر، 1973.

- وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، **تقرير حول المخطط الخماسي الأول (1980-1984)**، الجزائر، 1980.
- وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، **تقرير حول المخطط الخماسي الثاني (1985-1989)**، الجزائر،1989.
- المجلس الاقتصادي والاجتماعي " لجنة السكان والحاجات الاجتماعية" ، **تقرير حول السكن الاجتماعي**، دورة أكتوبر 1995.
- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، **الإستراتيجية الوطنية للسكن 1996-2000**، الجزائر، لسنة 1995.
- المرصد الوطني لحقوق الإنسان، **تقرير المرصد الوطني لحقوق الإنسان**، ديسمبر 1998.
- وزارة السكن والعمران، **تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988**، سنة 2000.
- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، **مشروع التقرير حول الظرف الاقتصادي والاجتماعي** للسداسي الثاني من سنة 2008 .
- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، **تقرير خاص بمخطط القضاء على السكن الهش** ، سنة 2007.
- وزارة السكن والعمران، **الإنجازات تتكلّم**، مجلة اقتصادية، العدد العاشر، أفريل سنة 2009.
- بيان اجتماع مجلس الوزراء **(برنامج التنمية الخماسي 2010-2014 عقد يوم الاثنين 24 ماي 2010)**.
- المجلس الوطني لحقوق الإنسان، **التقرير السنوي لحالة حقوق الإنسان في الجزائر لسنة 2019**.

9-الإعلانات والمبادئ الدولية:

- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة **1948** المصادق عليه بموجب قرار الجمعية العامة رقم 217000 (د-3) ، المؤرخ في 1948/12/10.

- إعلان الأمم المتحدة للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري لسنة **1963** (اعتمد ونشر على الملأ بموجب قرار الجمعية العامة 1904 "د-18" المؤرخ في 20 نوفمبر 1963).
- إعلان التقدم والإنماء في الميدان الاجتماعي لسنة **1969** (اعتمد بموجب قرار الجمعية العامة 2542 (د-24)، المؤرخ في 11 ديسمبر من عام 1969).
- إعلان بشأن حماية النساء والأطفال في حالات الطوارئ والمنازعات المسلحة **1974** (اعتُمد ونُشر على الملأ بموجب قرار الجمعية العامة 3318 "د-29" المؤرخ في 1974/12/14).
- إعلان فانكوفر المنبثق عن مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية المنعقد في كندا بتاريخ 1976/05/31 .
- الإعلان الإسلامي العالمي لسنة **1981**(اعتُمد من قبل المجلس الإسلامي العالمي بتاريخ 1981/09/19).
- إعلان الحق في التنمية لسنة **1986** (اعتُمد ونُشر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 41/128 المؤرخ في 1986/12/04).
- المبادئ المتعلقة بمركز المؤسسات الوطنية (مبادي باريس) **1994** (اعتُمد ونُشر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 48/134 المؤرخ في 1994/03/04).
- إعلان إسطنبول الخاص بالمستوطنات البشرية لعام **1996** (اعتمد ونشر على الملأ بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة 7 (الدورة الاستثنائية 25) المؤرخ في 9 /06/ 2001).
- إعلان الأمم المتحدة بشأن الألفية لسنة **2000** (تم اعتمادها بموجب قرار الجمعية العامة رقم 55-2 المؤرخ في 2000/09/13).
- الاستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام **2000** (تم اعتمادها بموجب قرار الجمعية العامة رقم 43-181 المؤرخ في 1988/12/20).

- إعلان بشأن المدن والمستوطنات البشرية الأخرى في الألفية الجديدة لسنة **2001** (اعتُمد ونُشر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة (الدورة الاستثنائية 25) المؤرخ في 2001/06/09).

10- التعليقات والتوصيات العامة للجان معاهدات حقوق الإنسان:

- اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم (6) لسنة 1982 بشأن الحق في الحياة (المادة 6)، الصكوك الدولية لحقوق الإنسان.
- لجنة الحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم (3) لسنة 1990، يتضمن طبيعة التزامات الدول الأطراف،[المادة 2 (1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية].
- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم (4) لسنة 1991، ، يتضمن الحق في السكن الملائم ،[المادة 11 (1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية].
- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم (7) لسنة 1997، بشأن الحق في السكن الملائم [المادة 11 (1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية الاجتماعية والثقافية].
- اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم (13) لسنة 1999 بشأن الحق في التعليم (المادة 13) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية.
- اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم (14) لسنة 2000 بشأن الحق في التمتع بأعلى مستوى من الصحة يمكن بلوغه (المادة 12) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية.
- اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم (16) لسنة 2005 بشأن المساواة بين الرجل والمرأة في التمتع بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (المادة 3) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية.

- اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم (36) لسنة 2018 بشأن الحق في الحياة (المادة 3)، الصكوك الدولية لحقوق الإنسان.

11- المنشورات الدولية:

- مكتب المفوض السامي لحقوق الانسان، الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، دليل المؤسسات الوطنية لحقوق الانسان، سلسلة التدريب المهني، العدد رقم (12)، نيويورك، جنيف، 2005.
- مكتب المفوض السامي لحقوق الانسان، أسئلة يتكرر طرحها بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، صحيفة الوقائع رقم (33)، منشورات مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، 2008.
- مكتب المفوض السامي لحقوق الانسان، الحق في السكن اللائق، صحيفة الوقائع رقم (21) التنقيح 1، منشورات مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، جنيف 2010.
- معجم مصطلحات الإحصاءات البيئية، منشورات الأمم المتحدة، السلسلة واو، العدد 67.

12- النظم الداخلية:

- النظام الداخلي للمرصد الوطني لحقوق الإنسان، ج ر عدد 81 المؤرخة في 1992/11/11.
- النظام الداخلي للمجلس الوطني لحقوق الإنسان، ج ر عدد 59 المؤرخة في 2017/10/17.

ثانيا: المراجع

1- المؤلفات المتخصصة:

- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، **اقتصاديات الإسكان**، د ط، عالم المعرفة (سلسلة كتب)، الكويت، 1978.
- إسماعيل عبد الفتاح، زكريا القاضي، **معجم مصطلحات حقوق الانسان**، مركز الإسكندرية للكتاب، 2006.
- إيمان بوستة ، **النظام القانوني للترقية العقارية: دراسة تحليلية**، د.ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
- أحمد بوراس، **تمويل المنشآت الاقتصادية**، د ط، دار العلوم، عنابة، 2008.
- أحمد خالد غلام، محمد عباس الزعفراني، **مشكلة الإسكان في مصر**، د ط، دار النهضة المصرية، مصر، 2001.
- بلطاس عبد القادر، **الاقتصاد المالي والمصرفي والسياسات الحديثة في تمويل السكن** ، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- ثروت عبد الحميد، **اتفاق التمويل العقاري (دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة)**، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007.
- الصغير محمد مهدي ، **النظام القانوني للتمويل العقاري**، دراسة مقارنة في القانون المدني، د ط، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2012.
- الطاهر لطرش، **تقنيات البنوك**، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- جاك دونللي، **حقوق الإنسان العالمية بين النظرية والتطبيق**، ترجمة مبارك علي عثمان، د ط، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، 1998
- جليلة القاضي، **التحضر العشوائي**، ترجمة منحى البطراوي، دار العين للنشر، القاهرة، مصر، 2009.
- جيلالي بن عمران، **أزمة السكن وآفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر**، ترجمة عبد الغني بن منصور، د ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، د ت ن.

- خالد أمين عبد الله، **العمليات المصرفية –الطرق المحاسبية الحديثة–**، د ط، دار وائل للنشر، الأردن، 2000.
- عبيد علي احمد الحجازي، **مصادر التمويل مع شرح لمصادر القرض و بيان كيفية معاملته ضريبيا**، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001.
- عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي، **الإسكان في الكويت**، د ط ، منشورات شركة كاظمة، الكويت، 1978.
- عبد القادر بلطاس، **إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر**، الطبعة 2، دار الأسطورة، الجزائر،2007.
- عبد اللطيف بن أشنهوا، **الهجرة الريفية في الجزائر**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 1986.
- فريدريك أنجلز، **أزمة السكن**، ترجمة فؤاد أيوب، دار دمشق للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، 1964.
- قدري عبد الفتاح الشهاوي، **موسوعة التمويل العقاري**، د ط، توزيع منشأة المعارف، مصر ، 2004.
- محمد سويلم، **إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية**، د ط، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، 1987.
- محمد يوسف علوان، محمد خليل الموسى، **القانون الدولي لحقوق الإنسان "الحقوق المحمية"**ط 1، الجزء الثاني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2007.
- مصطفى كمال السيد طايل، **القرار الاستثماري في البنوك الإسلامية**، د ط، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2006 .
- هشام محمد القاضي، **التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة**، الطبعة 1 ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، 2011.
- هيثم محمد زغبي، **الإدارة والتحليل المالي**، د ط، دار الفكر، الأردن، 2000.
- هيل عجمي جميل الجنابي، رمزي ياسين يسع أرسلان، **النقود والمصارف والنظرية النقدية**، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2009.

2- المؤلفات العامة:

- ابن منظور، **لسان العرب**، الجزء السابع عشر، دار النوادر، الكويت، 2010.
- إسحاق ابراهيم منصور، **نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية**، الطبعة 08، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2005.
- آمال عبد الرحيم عثمان، **شرح قانون الإجراءات الجنائية**، الهيئة العامة للكتاب، سنة 1991.
- بلحاج العربي، **النظريات العامة في الفقه الإسلامي**، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2001.
- جميلة سليماني، **دراسات في علم النفس الاجتماعي الفضائي "الآليات النفسية الاجتماعية للمسكن"**، دار هومة، الجزائر، 2011.
- خالد مصطفى قاسم، **إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة**، د.ط ، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2007.
- شامة سماعين، **النظام القانوني للتوجيه العقاري "دراسة وصفية وتحليلية"**، د ط، دار هومة، الجزائر، 2003.
- عبد العظيم سلطاني، **تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، د ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010 .
- علي فيلالي، **نظرية الحق**، موفم للنشر، الجزائر، 2011.
- عمار بوضياف، **التنظيم الإداري في الجزائر(بين النظرية والتطبيق)**، د ط، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010،
- عنصر العياشي، **نحو علم اجتماع نقدي**، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- ماجد سلام الهدمي، **مبادئ إدارة الأزمات -الإستراتيجية والحلول-**، د ط، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، د ت ن.
- محمد بلقاسم حسن بهلوم، **سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزئر**، الجزء 2 ، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.

- محمد حسنين، **عقد البيع في القانون المدني الجزائري**، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005 .
- محمود شمحاط، **المدخل لعلم الإدارة العامة**، د.ط ، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- يوسف شحادة، **الضابطة العدلية: علاقتها بالقضاء ودورها في سير العدالة الجزائية "دراسة مقارنة"**، مؤسسة بحوث للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 1999.

3- الأطروحات ومذكرات الماجستير:

أ-الأطروحات:

- ابتسام حاوشين، **السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3 ، 2012/2011.
- أحمد عبادة، **الحق في السكن اللائق في ضوء القانون الدولي لحقوق الانسان والتشريع الجزائري**، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي ليابس بسيدي بلعباس، 2019/2018.
- أحمد نور الدين أبو زيد توني، **تأثير الاستثمار العقاري الأجنبي على آليات العرض والطلب لسوق الإسكان في مصر-دراسة تحليلية-**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، مصر، 2010.
- إيمان بوستة، **الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017/2016.
- جمال جعيل، **نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر -دراسة تحليلة-**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علوم التسيير، شعبة تسيير المؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2010.
- شوقي قاسمي، **معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش**، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013/2012.

- عمار دروازي، **آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2018/2017.
- عواطف سماعلي، **دور الحكومات المغاربية في حماية وترقية حقوق الإنسان – دراسة مقارنة–**، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق شعبة القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015/2014.
- كمال تواكشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، غير منشورة ، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2017.
- لمين لعريض ، **الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الإنهيار في الجزائر** ، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2018/2017.
- محمد بن يحي، **واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله** ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير ، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2011.
- محمد عمران، **سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم السياسية، تخصص التنظيم السياسي والإداري، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر ، 2011/2010.
- مهدي شعوة، **تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015/2014.
- نعناعة بوحفص ، **الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري** ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2009.
- هبة أحمد علي حسانين، **الحماية الجنائية لحرمة الحياة الخاصة: دراسة مقارنة**، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 2007.

ب- مذكرات الماجستير:

- ابتسام طوبال، **تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2005/2004.
- أحمد خيرات، **الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009/2008.
- إيمان بوستة، **النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر**، مذكرة ماجستير تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009/2008.
- حياة أومحمد، **النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 02/26/ 2015 .
- دراجي كريمو، **دور صندوق ضمان القروض في دعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006.
- سفيان زغيدي، **الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر**، مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2012.
- صلاح الدين عمراوي، **السياسة السكنية في الجزائر**، مذكرة متممة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.
- طاووس زنوش، **البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011/2010.

- عرباي باي يزيد، **النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر**، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2010/2009.
- عيسى بوراوي، **دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر(دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنيSRH)**، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013.
- فاطمة دحدوح، **النمو الحضري وأزمة الإسكان**، دراسة ميدانية لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، 2011.
- فتحي ويس، **المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز**، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2009.
- كريمة كتاف، **دوافع إنشاء المدن الجديدة من خلال قانون 08/02**، مذكرة لنيل الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة 2، 2013/2012.
- لطيفة طالي، **القرض العقاري**، مذكرة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001.
- محمد عمران، **سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي، جامعة الجزائر، سبتمبر 2001.
- نصيرة ربيع، **تمويل الترقية العمومية**، مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005.
- ياسر مبارك اليامي، **أزمة السكن في المملكة العربية السعودية "الواقع والآفاق والحلول"**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2010.
- يسمينة ناجي، **إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة، 2018/2017.

4- المقالات:

- أحمد دردیش، **السیاسة السكنیة في الجزائر**، مجلة آفاق لعلم الاجتماع، المجلد الثالث، العدد 1 ، 2013.
- أسماء بلملياني، محمد بن أحمد، **ضمان الحق في السكن بين الاتفاقيات الدولية والتشريعات الوطني**، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي "عدد خاص خاص بالسكن"، المجلد 01 لسنة 2021.
- أسماء حنيني، صونية بن طيبة، **التزامات الدولة الجزائرية في تكريس الحق في السكن اللائق –قراءة في تقارير الأمم المتحدة–**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد 1، .2023.
- آيت وازو زاينة، **في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزاماتها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقاري**، مجلة مخبر الحقوق والحريات ،المجلد 1، العدد 1، سبتمبر 2013.
- جميلة دوار، **المدن الجديدة في التشريع الجزائري**، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، سنة 2012.
- حسيبة زغلامي، **الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر**، مجلة آفاق علم الاجتماع، مجلد 3 عدد 1، 2018.
- دبار محمد أمين، بوراس نجية، **آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية**، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 10،العدد3، ديسمبر 2019.
- دنيازاد لحرش، **تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52، العدد 4، 2015/12/15.
- راضية بن مبارك، **الإطار المفاهيمي للمدن الجديدة**، مجلة القانون العقاري الجزائر، المجلد 05، العدد 03، لسنة 2018.
- رشيد شيخي، الجلالي سالمي، **أزمة السكن في الجزائر من منظور بعض الأساتذة – دراسة ميدانية** –، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الأول، 2018.

- سميرة ديب، **سياسة التخطيط الحضري عبر شبكة المدن الجديدة في الجزائر**، مجلة دراسات وأبحاث،المجلد 4، العدد 8، 2012.
- سهام مسكر، **تطور سياسة السكن في الجزائر**، مجلة القانون العقاري –مخبر القانون والعقار–، جامعة البليدة (2) ،الجزائر، 2017.
- شوقي قاسمي، **التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي وواقع الالتزام المحلي**، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة بسكرة الجزائر، العدد 19، جوان 2015.
- صونية بن طيبة، **صيغة السكن الريفي وسياسة تدعيم التنمية في الأرياف**، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 5 العدد 02، 2021.
- عبد المالك عاشوري، **المدن الجديدة بين التوزيع السكاني والتنمية المتوازنة في الجزائر**، مجلة الباحث الاجتماعي، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2، المجلد 13، العدد 1، 2017.
- عبد المؤمن بن صغير، **الحق في السكن الملائم على أساس المساواة بين الرجل والمرأة في الشريعة الإسلامية والمواثيق الدولية–دراسة مقارنة –**، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد الخامس، ديسمبر 2015.
- عبد الهادي درار، **المجلس الوطني لحقوق الإنسان في ظل القانون رقم 16-13 ونظامه الداخلي**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 2، العدد 9، سنة 2018.
- عزوز غربي، **مؤسسات حقوق الإنسان بالجزائر: المسار والإشكالات**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، سنة 2019.
- علاء حسين علي، **القيمة القانونية لحقوق الإنسان بين التدرج وعدم التجزئة**، مجلة الجنان لحقوق الإنسان، عدد 7، قسم حقوق الإنسان، جامعة الجنان، لبنان، 2014.
- علي الدباس، **طبيعة ومضمون الحق في السكن اللائق في الدستور الأردني: دراسة مقارنة**، مجلة المنارة، المجلد 23، العدد (1/ب)، 2017.

- عمر طالب، عبد الحميد غوفي، **إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر–دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني (S R H)** ، مجلة الأكاديمية المفتوحة في الدانمارك، عدد 02، 2007.
- كريم حرز الله، **تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري**، مجلة دراسات قانونية، العدد 19، ديسمبر 2013، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، دار الخلدونية، الجزائر.
- محمد الهادي لعروق، **المدينة الجزائرية، سياسات وممارسات التهيئة**، مجلة حوليات، مخبر البحث افرقيا والعالم العربي، جامعة قسنطينة، الجزائر
- محمد سرياح، عبد القادر صاف، **المدن الجديدة وفك الخناق على الحواضر الكبرى في الجزائر حالة مدن الطوق الأول**، حوليات التاريخ والجغرافيا، المجلد 3، العدد 5، سنة 2012.
- محمد عمران، **سياسة السكن وإستراتيجية تفعيلها في الجزائر**، المجلة الجزائرية للسياسات العامة، العدد 4، جوان 2014 .
- محمد لمين هيشور، **قراءة سوسيوتاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة**، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 25، الصادرة في جويلية 2017 .
- مرتا أنسوبرت، **السياسة السكنية – خبرة البلدان**، مجلة التمويل والتنمية الصادرة عن صندوق النقد الدولي ، عدد "3" ، سبتمبر 1984.
- مصطفى عوفي، سناء روابحي، **المدن الجديدة حلم الأمس وأزمة المستقبل**، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 11، العدد 1، سنة 2019.
- مليكة بن سالم، **شركات التمويل العقاري ودورها في تنمية المشاريع العقارية**، مجلة قضايا معرفية، المجلد 02، العدد 03، لشهر سبتمبر 2022.
- نادية بوخرص، **التنظيم القانوني لصيغة السكن الريفي في الجزائر**، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 37، العدد 02 ، سنة 2023.

- نور الدين يوسفي، **المخطط الوطني لتهيئة الإقليم–وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن–**، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، ، بسكرة، عدد تجريبي 2013.

5– الندوات والملتقيات:

- إدريس الفاخوري، **السكن في ظل التشريعات العقارية الخاصة**، الندوة العلمية الوطنية المنظمة من طرف مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية ومختبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان يومي 09/08 ماي 2009، مداخلة منشورة بمجلة الحق في السكن وتدبير مجال العقار، سلسلة الندوات والأيام الدراسية، العدد 36، مراكش، المغرب، 2010.
- عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، **آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية** ، ملتقى دولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية –واقع وآفاق–، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدية، يومي 25/24 ماي 2012.
- عبد السميع روينة، اسماعيل حجازي، **دور إدارة أملاك الدولة في تفعيل الترقية العقارية**، الملتقى الدولي: الترقية العقارية الواقع والآفاق، 27 / 28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة.

6– المراجع باللغة الأجنبية:

Les ouvrages:

- Gaston Bachlard,**La poétique de l'espace**, P U F, Paris, 1961.
- Jean . E Havel**, Habitat et logement**, P U F, Paris, 1974.
- Jean Peythieu,, **Le financement de la construction de logement**, Ed Sirey ,Paris, France , 1991.
- Laboussine QASMI , **Crise de l'habitat et perspective de co-dévelopement avec les pays de Maghreb,** édition Punblised, Paris, France, 1987
- M.C.BENARBIA , M.ATMANI et les autres, **La question du logement à Alger**, OPU , Algérie, 1976.

- P.merlin et F.choay, **Dictionnaire de l'urbanismeet de l'aménagement** , PUF , Paris , 1988.
- Rachid HAMIDOU, **Le logement un défi**, OPU , Alger, 1988.
- Robert Leroux,**Ecologie humaine**, science de l'habitat Paris, Ed Eyrolles, 1963.

Les articles:

- Albertto Zucchelli, **Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine**, volume 3, OPU, Alger, 1984.

7- المقالات الالكترونية:

- آدم شعبان، **البطاقية الوطنية تسقط 3500 مكتتب من برنامج السكن الترقوي العمومي**، جريدة الرائد اليومية بتاريخ 2017/03/12. https://elraed.dz/
- أسماء-ب، **الدولة تشرع في تطهير البطاقية الوطنية للسكن بأمر من الرئيس تبون**، جريدة المصدر اليومية، 2021/02/02. https://almasdar-dz.com
- بن منصور بهاء الدين، **الرئيس تبون يفي بالتزام " مليون وحدة سكنية**"، الموقع الوطني سبق بريس بتاريخ 25 أكتوبر 2023. https://www.sabqpress.dz/
- زهية رافع، **طرد المتخلفين عن دفع إيجار السكنات**، جريدة البلاد اليومية بتاريخ 2017/08/07 https://www.elbilad.net/national.
- شبيلة ح، **المكتتبون يطالبون بإعادة بعث أشغال الإنجاز "مشروع 150 سكن بولاية قسنطينة**"، جريدة المساء اليومية بتاريخ 27 أوت 2020. https://elraed.dz/
- محمد بوخروفة، **وقفة احتجاجية لمكتتبي مشروع 80 سكن أمام مقر الولاية**، جريدة جيجل الجديدة اليومية بتاريخ 04 سبتمبر 2022. https://jijeleljadida.dz/
- نادية بن طاهر، **تقديم مقترح للحكومة لرفع قيمة الإعانة المالية للسكن الريفي**، جريدة النهار اليومية بتاريخ 02 مارس 2023. https://www.ennaharonline.com
- نسيمة زيداني، **البطاقية الوطنية تُقصي 2728 مسجل**، جريدة المساء اليومية ، 2021/05/17. https://www.el-massa.com/dz/

8- المواقع الالكترونية:

- الموقع الرسمي لمنظمة الأمم المتحدة للطفولة "اليونيسيف"
https://www.unicef.org/ar.
- الموقع الرسمي للمجلس الوطني لحقوق الإنسان
https://cndh.org.dz
- الموقع الرسمي للشبكة العالمية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية
https://www.escr-net.org/ar/news/2018/419168
- الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران
https://www.mhuv.gov.dz
- الموقع الرسمي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
http:-www.fnpos.dz
- الموقع الرسمي للصندوق الوطني للاحتياط والتوفير
www.Cnepbanque.dz
- الموقع الرسمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية
www.enpi.dz
- الموقع الرسمي لوزارة الداخلية والجماعات المحلية
https://www.interieur.gov.dz/index.php/ar
- الموقع الرسمي لوزارة العمل والضمان الاجتماعي
https://oprebatph.org.dz/index

فهرس المحتويات

	مقدمـــــة	1
	الباب الأول الإطار العام لسياسة السكن في الجزائر	9
الفصل الأول	**ماهية الحق في السكن والتزام الدولة بتوفيره**	11
المبحث الأول	**الإطار المفاهيمي للحق في السكن**	12
المطلب الأول	المفاهيم العامة حول السكن	13
	الفرع الأول مفهوم الحق في السكن	13
	أولا: معنى السكن لغةً واصطلاحاً	14
	ثانيا: تعريف أزمة السكن	16
	ثالثا: مفهوم الحق في السكن	18
	الفرع الثاني التصورات الخاطئة الشائعة عن الحق في السكن	19
	أولا: الحق في السكن اللائق لا يقتضي قيام الدولة ببناء مساكن لجميع السكان	19
	ثانيا: الحق في السكن اللائق ليس مجرد هدف برنامجي يتعيّن تحقيقه في المدى البعيد	19
	ثالثا: الحق في السكن اللائق لا يمنع من قيام المشاريع الإنمائية التي يمكن أن تؤدي إلى تشرد الناس	20
	رابعا: الحق في السكن اللائق ليس مثيل الحق في الملكية	20
	خامسا: الحق في السكن اللائق ليس مثيل الحق في الأرض	20
	سادسا: الحق في السكن اللائق يشمل ضمان إمكانية الوصول إلى خدمات كافية	21

	الفرع الثالث أهمية السكن في مختلف الأصعدة	21
	أولا: الأهمية الاقتصادية للسكن	22
	ثانيا: الأهمية الاجتماعية للسكن	23
	ثالثا: الأهمية السياسية للسكن	24
المطلب الثاني	الاعتراف بالحق في السكن كحق من حقوق الإنسان	24
	الفرع الأول الاعتراف بالحق في السكن من خلال المواثيق الدولية	25
	أولا: المواثيق الدولية المتعلقة بحقوق الانسان عامةً	25
	ثانيا: المواثيق الدولية المتعلقة بالحق في السكن كحق مستقل	28
	الفرع الثاني الاعتراف بالحق في السكن من خلال المواثيق والتشريعات الوطنية	30
	أولا: الحق في السكن من خلال المواثيق الوطنية	30
	ثانيا: الحق في السكن من خلال النصوص الدستورية الجزائرية	32
	الفرع الثالث علاقة الحق في السكن اللائق بحقوق الإنسان الأخرى	34
	أولا: علاقة الحق في السكن اللائق بكرامة الإنسان	35
	ثانيا: علاقة الحق في السكن اللائق بالحق في الحياة	36
	ثالثا: علاقة الحق في السكن اللائق بالحق في المساواة	37
	رابعا: علاقة الحق في السكن اللائق بالحقوق الاقتصادية الأخرى	39
	خامسا: علاقة الحق في السكن اللائق بالحريات	40

فهرس المحتويات

المبحث الثاني	**مسؤولية الدولة في حماية الحق في السكن**	41
المطلب الأول	السكن اللائق من منظور القانون الدولي	42
	الفرع الأول المعايير القانونية الأساسية للسكن اللائق	42
	أولا: المعايير المعنوية للسكن الملائم	43
	ثانيا:المعايير المادية للسكن الملائم	45
	الفرع الثاني التزامات الدولة في توفير السكن اللائق	48
	أولا: الالتزامات ذات الأثر الفوري	49
	ثانيا: الالتزام بالإعمال التدريجي للحق في السكن اللائق	53
المطلب الثاني	المؤسسات المَكلّفة بحماية حقوق الإنسان في الجزائر	57
	الفرع الأول هيئات حماية حقوق الإنسان المنشأة بالجزائر قبل 2016	57
	أولا: المرصد الوطني لحقوق الإنسان	58
	ثانيا: اللجنة الوطنية الاستشارية لترقية حقوق الإنسان	61
	الفرع الثاني المجلس الوطني لحقوق الإنسان لسنة 2016	63
	أولا: نشأة المجلس الوطني لحقوق الإنسان	64
	ثانيا: الطبيعة القانونية للمجلس الوطني لحقوق الإنسان	65
	ثالثا: تشكيلة المجلس الوطني لحقوق الإنسان	65
	رابعا: التنظيم الإداري الداخلي للمجلس الوطني لحقوق الإنسان	66
	خامسا: مهام المجلس الوطني لحقوق الإنسان	68
	سادسا: توصيات المجلس الوطني لحقوق الإنسان في مجال	70

فهرس المحتويات

	السكن	
	خلاصة الفصل الأول	73
الفصل الثاني	**السياسة السكنية المنتهجة بالجــزائر**	74
المبحث الأول	**الإطار المفاهيمي للسياسة السكنية بالجزائر**	75
المطلب الأول	ماهية السياسة السكنية بالجزائر	76
	الفرع الأول مفهوم السياسة السكنية	76
	أولا: تعريف السياسة السكنية	76
	ثانيا: خصائص السياسة السكنية الناجحة	77
	ثالثا: معوقات السياسة السكنية	80
	الفرع الثاني أسس سياسة السكن في الجزائر	83
	أولا: أسس سياسة السكن بمذكرة التقديم المتعلقة بالسكن	83
	ثانيا: أسس سياسة السكن وفق الإستراتيجية الوطنية الحديثة	86
المطلب الثاني	تطور السياسة السكنية الوطنية	89
	الفرع الأول المخططات التنموية قبل الإصلاحات	90
	أولا: مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969	90
	ثانيا: مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973	91
	ثالثا: مرحلة المخطط الرباعي الثاني 1974-1977	92
	رابعا: مرحلة المخطط الخماسي الأول 1980-1984	94
	خامسا: مرحلة المخطط الخماسي الثاني 1985-1989	95
	سادسا: تقييم السياسة السكنية قبل الإصلاحات	96
	الفرع الثاني المخططات التنموية بعد الإصلاحات	97

	أولا: مرحلـة (1990-1994)	97
	ثانيا: مرحلـة (1995-2000)	100
	ثالثا: مرحلـة (2000-2004)	102
	رابعا: مرحلـة (2005-2009)	105
	خامسا: مرحلـة (2010-2014)	106
	سادسا: مرحلـة (2015-2019)	107
	سابعا: مرحلـة (2020-إلى يومنا هذا)	108
المبحث الثاني	**الهيئات المكلّفة بمتابعة تنفيذ السياسة السكنية الوطنية**	110
المطلب الأول	المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المكلّفة بمتابعة وإنجاز السكن	111
	الفرع الأول الإدارة المركزية "وزارة السكن والعمران"	111
	أولا: تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران	112
	ثانيا: صلاحيات وزير السكن والعمران	116
	الفرع الثاني الإدارة اللامركزية "مديرية السكن "	118
	أولا: نشأة مديرية السكن	118
	ثانيا: تنظيم إدارة مديرية السكن	119
	ثالثا: مهام مديرية السكن	120
المطلب الثاني	المؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري المكلّفة بمتابعة وإنجاز السكن	122
	الفرع الأول الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين	123

فهرس المحتويات

	أولا: نشأة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين	123
	ثانيا:الطبيعة القانونية للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين	124
	ثالثا: صلاحيات الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين	125
	الفرع الثاني دواوين الترقية والتسيير العقاري	127
	أولا: الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري	128
	ثانيا: مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري	129
	ثالثا: إدارة دواوين الترقية والتسيير العقاري	130
	الفرع الثالث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره	132
	أولا: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره	132
	ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره	133
	ثالثا: تسيير الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره	134
	رابعا: التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره	136
	الفرع الرابع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية	138
	أولا: الطبيعة القانونية للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية	138
	ثانيا: مهام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية	139
	خلاصة الفصل الثاني	140

فهرس المحتويات

الباب الثاني آليات تدخل الدولة الجزائرية لتوفير السكن		141
الفصل الأول	**آليات توفير السكن في إطار التوجه نحو التنمية المستدامة**	143
المبحث الأول	**الآليات الموضوعية لتوفير السكن في الجزائر**	145
المطلب الأول	الترقية العقارية كآلية لتوفير السكن	145
	الفرع الأول مفهوم الترقية العقارية	145
	أولا: التعريف التشريعي للترقية العقارية	145
	ثانيا: مضمون نشاط الترقية العقارية	147
	ثالثا: أنواع الترقية العقارية	149
	الفرع الثاني المرقي العقاري في التشريع الجزائري	150
	أولا: المرقي العقاري العام (العمومي)	151
	ثانيا: المرقي العقاري الخاص	152
المطلب الثاني	التخطيط العمراني كآلية لتنظيم تموقع السكان	155
	الفرع الأول المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	156
	أولا: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	156
	ثانيا: أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	158
	ثالثا: مساهمة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في توفير السكن الملائم	159
	الفرع الثاني إنشاء المدن الجديدة	163
	أولا: مفهوم المدينة الجديدة	164

فهرس المحتويات

	ثانيا: الإطار القانوني للمدن الجديدة في الجزائر	167
	ثالثا:المدن الجديدة تتمتع بدعم خاص من الدّولة	170
المبحث الثاني	**التمويل العقاري كآلية لتوفير السكن في الجزائر**	171
المطلب الأول	ماهية التمويل العقاري	172
	الفرع الأول مفهوم التمويل العقاري	172
	أولا: تعريف التمويل العقاري	172
	ثانيا: تصنيفات التمويل السكني ومصادره	175
	الفرع الثاني آليات التمويل العقاري	178
	أولاً: آليات التمويل المباشر لقطاع السكن في الجزائر	178
	ثانياً: آليات التمويل الغير مباشر لقطاع السكن في الجزائر	188
المطلب الثاني	المؤسسات المكلفة بالتمويل العقاري	195
	الفرع الأول المؤسسات المكلّفة بالتمويل العقاري المباشر	195
	أولا: الصندوق الوطني للسكن	195
	ثانيا: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية	197
	الفرع الثاني المؤسسات المكلّفة بالضمان المالي	199
	أولا: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية	200
	ثانيا: البنوك	202
	ثالثا:شركات القرض العقاري	207
	خلاصة الفصل الأول	211
الفصل الثاني	**الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر**	212

المبحث الأول	**صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي التي تختص مؤسسات الدولة بإنجازها**	213
المطلب الأول	الصيغ الاجتماعية التقليدية	214
	الفرع الأول صيغة السكن العمومي الإيجاري	214
	أولا: تعريف السكن العمومي الإيجاري	215
	ثانيا: كيفية الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري	216
	ثالثا: الحالات الاستثنائية للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري	221
	رابعا: فرض شروط للتنازل عن السكنات الاجتماعية	222
	الفرع الثاني السكن الوظيفي	225
	أولا: تعريف السكن الوظيفي	226
	ثانيا: الأسباب التي يمنح بموجبها السكن الوظيفي	226
	ثالثا: خصائص السكن الوظيفي	228
	رابعا: إجراءات الاستفادة من السكن الوظيفي	229
	خامسا: الطابع المؤقت للسكن الوظيفي	230
المطلب الثاني	الصيغ الاجتماعية المستحدثة	233
	الفرع الأول صيغة سكن البيع بالإيجار	234
	أولا: تعريف البيع بالإيجار	234
	ثانيا: شروط الاستفادة من سكن البيع بالإيجار	236
	ثالثا: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار	239
	رابعا: الإعانة المقدمة لاقتناء سكن البيع بالإيجار	242
	الفرع الثاني صيغة السكن الترقوي العمومي	243

	أولا: تعريف السكن الترقوي العمومي	243
	ثانيا: إعانة الدولة الممنوحة للسكن الترقوي العمومي	244
	ثالثا: شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي	245
	رابعا: إجراءات الاستفادة من السكن الترقوي العمومي	245
	خامسا: استحداث المؤسسة الوطنية للترقية العقارية لصيغة السكن الترقوي الحر	249
المبحث الثاني	**صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي المفتوحة للخواص**	250
المطلب الأول	البناء الذاتي	251
	الفرع الأول البناء الذاتي في إطار السكن الريفي	251
	أولا: تعريف السكن الريفي	251
	ثانيا: الإعانة المقدّمة لبناء السكن الريفي الفردي	252
	ثالثا: سلطات الإدارة المختصة في إطار المساعدة لبناء سكن ريفي	258
	الفرع الثاني البناء الذاتي في إطار التجزئات الاجتماعية	259
	أولا: تعريف التجزئات الاجتماعية	260
	ثانيا: مجال تطبيق صيغة التجزئات الاجتماعية	261
	ثالثا: شروط وكيفيات إنشاء التجزئات الاجتماعية	262
	رابعا: الإعانة المقدّمة للبناء الذاتي في إطار التجزئات الاجتماعية	263
	خامسا: عملية التنازل عن الأراضي المجزأة الموجّهة للبناء الذاتي	264

المطلب الثاني	الصيغ المفتوحة للمرقي العقاري الخاص	265
	الفرع الأول صيغة السكن الريفي المجمّع	265
	أولا: تعريف السكن الريفي المجمّع	265
	ثانيا: شروط وكيفيات انجاز السكن الريفي المُجمّع	266
	ثالثا: الإعانة المقدّمة لبناء السكن الريفي المجمع	268
	رابعا: كيفية التنازل عن الأراضي المجزأة الموجّهة للسكن الريفي المجمع	269
	الفرع الثاني السكن الترقوي المدعم	270
	أولا: تعريف السكن الترقوي المدعم	270
	ثانيا: الاستفادة من السكن الترقوي المدعم	272
	ثالثا: الإعانة الممنوحة لاقتناء السكن الترقوي المدعم	273
	رابعا: كيفية تسديد ثمن السكن الترقوي المدعم	275
	خامسا: آجال إنجاز السكنات الترقوية المدعمة	275
	خلاصة الفصل الثاني	277
الخاتمة		278
قائمة المصادر والمراجع		285
فهرس المحتويات		325

ملخص الدراسة باللغة العربية

يعتبر حق السكن حقاً أساسياً من حقوق الإنسان، حيث أولته المواثيق الدولية اهتماماً كبيراً وقيّدت الدول بمجموعة من الالتزامات القانونية المتمثّلة في اتخاذ التدابير التشريعية والتنظيمية التي ترمي إلى ترقية وتطوير احترام حق المواطنين في سكن ملائم، ولأهمية هذا الحق سعت أغلب الدول إلى وضع سياسات سكنية تتلاءم مع الظروف الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية، والجزائر كغيرها من الدول وضعت السياسات الكفيلة للقضاء على أزمة السكن منذ فجر الاستقلال، باعتبار قطاع السكن جزء لا يتجزأ من السياسة الشاملة للتنمية الوطنية؛ وقامت بإنشاء العديد من الهيئات التي تتولى إنجاز السكن وبشتى أنماطه.

لقد اعتمدت الدولة الجزائرية عدة آليات لتوفير السكن بهدف تنفيذ السياسات السكنية المنتهجة، خاصة بعد تخلّيها جزئياً عن احتكار قطاع السكن إنتاجاً، تمويلاً وتسييراً بعد الإصلاحات الاقتصادية بداية التسعينات؛ من خلال تفعيل نشاط الترقية العقارية وإشراك العديد من البنوك والمؤسسات المالية في مجال التمويل العقاري. بالإضافة إلى اعتماد التخطيط العمراني من خلال إصدار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وإنشاء المدن الجديدة في إطار التوجه نحو تنمية مستدامة.

كما توجّهت نحو تنويع الصيغ السكنية بهدف تجسيد مبدأ تكافُؤ الفرص بين المواطنين، والحصول على سكن حسب مستويات دخل كل فئة اجتماعية، مع الأخذ بعين الاعتبار المناطق الحضرية والريفية، وبهدف تحقيق العدالة الاجتماعية بين المواطنين وتمكين كل شخص مؤهل قانوناً من الاستفادة من دعم الدولة مرة واحدة طيلة حياته، تم إنشاء البطاقة الوطنية للسكن كآلية رقابة مركزية، والتي أثبتت فعاليتها في تحديد المستفيدين لعدة برامج سكنية.

ملخص الدراسة باللغة الأجنبية

The right to housing is considered as a basic human right. International conventions gave it great attention ; states are bound by a set of legal obligations represented in taking legislative and regulatory measures aimed at promoting and developing respect led the right of citizens to adequate housing. Due to the importance of this right ; most countries have sought to develop housing policies that are compatible with the social ; economic and political conditions. Algeria ; like other countries , has put in place policies to eliminate the housing crisis since the dawn of independence. Considering the housing sector is an integral pat of the comprehensive national devlopment policy, it has establised many bodies that undertake the implementation of housing of all types.

The Algerian state has adopted several mechanisms to provide housing in order to implement the policies adopted. Especially after it partially abandoned the monopoly of the housing sector in terms of production, financing and management after the economic reforms at the beginning of the nineties. By activating real estate promotion activity and involving many banks and financial institutions in the field of real estate financing. In addition to adopting urban planning by issuing the national plan for developing the region and establishing new cities within framework of the trend towards sustainable development.

It also moved towards diversifying housing formulas with the aim of embodying the principle of equal opportunities among citizens and obtaining housing according to the income levels of each social group, taking into account urban and rural areas , with the aim of achieving social justice among citizens and enabling every legally qualified person to benefit from state support once throughout his life, the national housing card was created as a central control mechanism, which has proven effective in identifying beneficiaries for several housing programs.