

قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر

الأستاذة: بوستة إيمان

أستاذة مساعدة "أ" - كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة محمد خيضر - بسكرة

Résumé :

Après la réduction de l'intervention étatique en matière de logement, le soutien est axé catégorie à revenu moyen, en donnant d'une aide financière non remboursable pour chaque bénéficiaire, par conséquent créé la Caisse National du Logement (CNL) comme la première institution financière en Algérie pour prendre en charge la conduite d'une telle aide financière, dans le cadre du *Logement Social Participatif* (Logement Promotionnel Aidé -LPA-), et du **Logement Rural**. ce soutien est à travers des procédures et conditions, l'État cherche à simplifier, afin que tous les concernés obtenir des logements aidés. L'État cherche également à fournir un soutien financier à travers des mécanismes, pour empêcher le contournement Par certains qui cherchent à obtenir la propriété du logement aidé aux fins de la vente et la spéculation sur les écarts de prix .

ملخص:

بعد تقليص تدخل الدولة في مجال السكن، توجه دعمها إلى الفئات المتوسطة الدخل بمنحها إعانات مالية غير قابلة للتسديد، و من أجل ذلك تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن، كأول مؤسسة مالية في الجزائر تتولى تسيير تلك المساعدات المالية، و ذلك في إطار السكن الاجتماعي التساهمي (السكن الترقوي المدعم)، و السكن الريفي. إلا أن دعم الدولة يتم من خلال إجراءات وشروط تسعى الدولة في كل مرة إلى تبسيطها حتى يتمكن كل من ينتمي إلى تلك الفئة من الحصول على سكن مدعوم، مع ضمان عدم التحايل من قبل بعض المنتميين إلى الفئات المرتفعة الدخل، الذين يسعون للحصول على السكنات مستفيدين من دعم الدولة بهدف بيعها و المضاربة على فروق الأسعار. وشروط تسعى الدولة في كل مرة إلى تبسيطها حتى يتمكن كل من ينتمي إلى تلك الفئة من الحصول على سكن مدعوم، مع ضمان عدم التحايل من قبل بعض المنتميين إلى الفئات المرتفعة الدخل، الذين يسعون للحصول على السكنات مستفيدين من دعم الدولة بهدف بيعها والمضاربة على فروق الأسعار

مقدمة:

يعتبر السكن من الحاجيات الأساسية للإنسان في أي مجتمع، لذلك تحرص الجزائر كغيرها من الدول على توفير سكن لائق للمواطن، وفي سبيل ذلك اعتمدت سياسات عديدة اختلفت حسب المرحلة التي تمر بها، ففي ظل النظام الاشتراكي، تولت الدولة بمفردها عملية إنجاز السكن وتمويله من خلال مؤسسات عمومية لإنجاز السكن. إلا أن ذلك لم يأتي بنتائج إيجابية، بل أفرز اتكالا كاملا من المواطن على الدولة، وفي المقابل كانت الدولة عاجزة على سد النقص الكبير الذي تعانيه في قطاع السكن. أما في ظل اقتصاد السوق (بعد صدور دستور سنة 1989) فقد حاولت الجزائر أن تنتهج نهجا جديدا لتخفيف العبء الملقى عليها طيلة سنوات، من خلال اعتماد نشاط الترقية العقارية⁽¹⁾ وذلك بهدف فتح المجال أمام جميع المتعاملين العموميين والخواص، وتقليل تدخل الدولة في مجال السكن، حيث بقي تدخل الدولة موجها إلى نوعين من شرائح المجتمع فقط، وهي الشرائح الاجتماعية المعوزة والشرائح الاجتماعية المتوسطة الدخل. حيث تقوم الدولة بإنجاز سكنات اجتماعية ممولة كليا من ميزانية الدولة وتمنحها للأشخاص المنتمين إلى النوع الأول من الشرائح (أي المعوزة)، ويتم استغلالها على أساس عقود إيجار بتكلفة شهرية معتدلة، أما بالنسبة للنوع الثاني من الشرائح (أي ذات الدخل المتوسط) فإن تدخل الدولة يكون في شكل مساعدات مالية عمومية غير قابلة للتسديد تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن.⁽²⁾ وفي هذا المقام سنسلط الضوء على المساعدات المالية التي تمنحها الدولة للفئات المتوسطة الدخل نظرا لاتساع هذه الشريحة، لذلك جاء طرحنا للإشكالية التالية: ما هي آليات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر؟ وللإجابة على هذه الإشكالية سنتطرق إلى التعريف بالصندوق الوطني للسكن (أولا)، ثم أنواع السكنات الاجتماعية المدعمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن (ثانيا) وأخيرا الإعانات المالية التي تقدم إلى المواطنين عن طريقه (ثالثا):

أولا: التعريف بالصندوق الوطني للسكن (CNL)

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن. وقد تم إنشاؤه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144-91 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن.⁽³⁾ حيث تنص المادة الأولى منه على: <<ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به.

يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي. >> وقد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145-91. (4) المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111-94. (5)

و الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، (6) تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. (7) كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير و يخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها و لقانونه الأساسي. (8)

و حسب نص المادة الثانية (02) من المرسوم التنفيذي رقم 145-91 فإن الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية غير أنه بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 111-94 و تعديل نص المادة 2 السابقة أصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن و العمران.

أما بالنسبة لصلاحيات الصندوق الوطني للسكن فقد حددتها المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 145-91 المعدلة و المتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 111-94 التي تنص على: >> تتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يأتي:

- تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء و امتصاص السكن غير اللائق و إعادة الهيكلة العمرانية و إعادة تأهيل الإطار المبنى و صيانتة و ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية و تعبئتها.

و بهذه الصفة يكلف الصندوق، لاسيما بما يأتي:

- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما و يسيرها.
- ينشئ كل الفروع و يأخذ جميع المساهمات و يسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.
- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان و لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

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

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

و يتضح من نص المادة السابقة أن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هي تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعي، فالصندوق هو عبارة عن مؤسسة مالية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي، وبالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه القروض العقارية.⁽⁹⁾

ثانيا: أنواع السكنات المدعمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن

تتوجه إعانة الصندوق الوطني للسكن للسكنات الاجتماعية وهي عموما تنوع إلى سكن اجتماعي إيجاري، سكن منجز في إطار البيع بالإيجار، سكن اجتماعي تساهمي (السكن الترقوي المدعم) وسكن ريفي، إلا أننا في هذا المقام سنكتفي بالتعريف بالنوعين الأخيرين، باعتبارهما النوعين الذين يكون تدخل الدولة لدعمهما عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

01- السكن الاجتماعي التساهمي (السكن الترقوي المدعم):

السكن الاجتماعي التساهمي أو كما أصبح يطلق عليه السكن الترقوي المدعم هو السكن الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية، وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في 04-10-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر،⁽¹⁰⁾ وهذا النوع من السكن موجه إلى فئة المجتمع المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن دون الحصول على إعانة الدولة.⁽¹¹⁾ وسيتم تحديد مستوى تلك الإعانة وشروطها.

02- السكن الريفي:

يهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، وهو يخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال، بعد أن يقدم المستفيد مساهمته الشخصية. وهذا النوع من السكنات موجه أيضا إلى فئات المجتمع المتوسطة.⁽¹²⁾

ثالثا: الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن

صدر أول نص ينظم كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال السكن بتاريخ 12-05-1991 من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن.⁽¹³⁾ و قد كان تدعيم الحصول على الملكية موجهاً للعائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط لتستفيد من العديد من المزايا يتكفل بها الصندوق الوطني للسكن بناء على مداخيل العائلات.⁽¹⁴⁾ غير أن هذا المرسوم ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-10-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. وهو الساري المفعول حالياً. حيث تنص المادة 2 منه على: «يكون التدخل المالي للصندوق الوطني للسكن في حدود موارده حسب الأشكال التالية:

- مساعدات مالية.

- تخفيض في نسب الفوائد.

- تمديد مدة تسديد القرض.»

و تنفيذاً للمرسوم التنفيذي رقم 94-308 صدرت العديد من القرارات الوزارية المشتركة: ففي سنة 1998 صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-03-1998 ليحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308،⁽¹⁵⁾ و ألغي سنة 2000 بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308،⁽¹⁶⁾ المعدل والمتمم.⁽¹⁷⁾

أما في سنة 2008 فقد صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-11-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.⁽¹⁸⁾ حيث تنص المادة 13 منه على: «تلقى جميع الأحكام السابقة لاسيما تلك التي تضمنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 شعبان 1421 الموافق 15 نوفمبر سنة 2000 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

تخضع برامج السكنات الاجتماعية التسهيلية والريفية التي تم الانطلاق فيها قبل أول أبريل سنة 2008 لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 شعبان عام 1421 الموافق 15 نوفمبر سنة 2000 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.»

وانطلاقاً من نص المادة السابق سندرس تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر (الإعانة أو المساعدة المالية للأسر) بناء على ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 94-308، وكلا القرارين الوزاريين المشتركين الصادرين في كل من سنة 2000 (المعدل والمتمم) وسنة 2008، على اعتبار أن الأول ساري المفعول على السكنات الاجتماعية التسهيلية (الترقية المدعمة) والريفية التي

تم الانطلاق فيها قبل تاريخ (01-04-2008) و الثاني ساري المفعول على السكنات الاجتماعية التساهمية والريفية التي تم الانطلاق فيها بعد تاريخ (01-04-2008).

01- قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر قبل تاريخ (01-04-2008)

في هذه الفترة يعتبر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000⁽¹⁹⁾ المعدل والمتمم هو الساري المفعول. ولدراسة قواعد و كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر بالنسبة للسكنات الاجتماعية التساهمية (الترقوية المدعمة) والريفية التي تم الشروع في إنجازها قبل تاريخ (01-04-2008) سنتطرق إلى تحديد المقصود بالدعم المالي، ثم مستوى المساعدة المطبقة، وأخيرا الأشخاص المستفيدين من المساعدة في ظل هذا القرار، وذلك فيما يلي:

أ- المقصود بالدعم المالي (الإعانة المالية):

تنص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر على: <<يتمثل الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة إقراض مالية.

يجب على المستفيد في جميع الحالات أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة المنصوص عليها في المادة 6 أدناه>> أما المادة 3 من نفس القرار فتتضمن على: << تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه، في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض.

في حالة البناء الذاتي، يمكن أن تكتسي المساهمة الشخصية شكل امتلاك أرضية البناء والشروع في أشغال إنجاز المسكن.>>

فالمساعدة المالية حسب نص المادة 3 السابق لا تمنح لتمويل كل تكاليف إنجاز أو شراء المسكن. بل تمنح فقط لاستكمال التمويل الذي خصصه المستفيد لذلك، والذي يكون إما في شكل مساهمة شخصية أو في شكل قرض أو في شكل مساهمة شخصية وقرض. مع الأخذ بعين الاعتبار أنه في البناء الذاتي تأخذ المساهمة الشخصية شكل امتلاك أرضية البناء والشروع في أشغال إنجاز المسكن.

ب- مستوى الإعانة المالية (المساعدة المالية):

يحدد مستوى المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن حسب دخل الأسر، ويقصد به دخل المستفيد يضاف إليه دخل زوجه؛⁽²⁰⁾ وذلك كما هو مبين في الجدول التالي.⁽²¹⁾

الفئات	المداخيل (دج)	مبلغ المساعدة
الأولى	الدخل ≥ 2.5 الأجر الوطني الأدنى المضمون.	500.000 دج
الثانية	2.5 الأجر الوطني الأدنى المضمون > الدخل ≥ 4 الأجر الوطني الأدنى المضمون.	450.000 دج
الثالثة	4 الأجر الوطني الأدنى المضمون > الدخل ≥ 5 الأجر الوطني الأدنى المضمون.	400.000 دج

و حسب الجدول فإن المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن الموجهة للسكنات التي شرع في إنجازها قبل تاريخ: 01-04-2008، لا تتجاوز مبلغ خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج) و هي تحسب استنادا إلى دخل الأسر. كما أنه لا يمكن أن تمنح مساعدات للحصول على الملكية عندما تتجاوز تكلفة إنجاز المسكن أربع (04) مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة في الجدول، أي عندما تتجاوز تكلفة الإنجاز مبلغ مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج)، و ذلك باستثناء إذا كان المسكن يوجد في كل من ولايات (الجزائر- وهران- قسنطينة- عنابة- تيبازة بومرداس- البليدة) على سبيل الحصر، فإن المساعدة المالية في هذه الحالة لا تمنح إذا تجاوزت تكلفة إنجاز المسكن خمسة (05) مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحدد في الجدول السابق، أي مبلغ مليونين وخمسمائة ألف دينار جزائري (2.500.000 دج).⁽²²⁾ ويرجع ذلك إلى ارتفاع أسعار السكنات في تلك الولايات الناتج عن ارتفاع أسعار مواد البناء ووسائل الإنجاز. وإذا تم تطبيق نفس القاعدة في تلك الولايات فإن ذلك يؤدي إلى تضرر المستفيدين، و عدم استفادتهم بنفس مستوى الدعم المالي بالنسبة للمبلغ الإجمالي للسكن مقارنة مع المستفيدين الآخرين في بقية الولايات.

ج- الأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية:

يستفيد من المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن الأشخاص التالية:

- من لم يستفد من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية، أو من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.
- من لا يملك مبنى ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- من يثبت دخلا شهريا يقل عن الأجر الوطني الأدنى المضمون بخمسة (05) مرات.⁽²³⁾

وللملاحظة فإن الإعانة المالية قد تمنح للمستفيد مباشرة، وقد تمنح بطريقة غير مباشرة من خلال المؤسسات والهيئات والمتعاملين في الترقية العقارية؛ الذين يطلبون مساعدات لحساب زبائنهم ومستخدمهم و المنخرطين فيهم الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من تلك المساعدة.⁽²⁴⁾ وذلك على أساس ملف تقني وإداري يحتوي على الوثائق والمستندات الثبوتية، وبناء على قرار من الوزير المكلف بالسكن.⁽²⁵⁾ وبالنسبة للمساعدات التي تخصص لفائدة متعاملين في الترقية العقارية فتكون على أساس دفتر شروط يلتزم بموجبه بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين المعتمدين.⁽²⁶⁾

02- قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر بعد تاريخ (01-04-2008):

تخضع المساعدات المالية الموجهة للسكنات الاجتماعية التساهمية (الترقية المدعمة) والريفية التي تم الانطلاق في إنجازها ابتداء من تاريخ (01-04-2008) لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 يتضمن تحديد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-11-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، وفيما يلي سنبين المقصود بالدعم المالي في مفهوم هذا القرار، و مبلغ الإعانة المحدد، وأخيرا الأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية للصندوق الوطني للسكن.

أ- المقصود بالدعم المالي:

يتمثل الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، في مساعدة مالية تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة إقراض مالية،⁽²⁷⁾ حيث يتم منح تلك المساعدة (أو الإعانة) في شكل:

- إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعامل في الترقية العقارية.
- إعانة شخصية متبوعة إن اقتضى الأمر بتخفيض لنسبة الفوائد لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي.
- إعانة ترميم و/أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري و الريفي ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني طبقا للشروط و الكفاءات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

وفي جميع الحالات السابقة يجب على المستفيد أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط الاستفادة من المساعدة المالية المحددة قانونا والتي سنتطرق إليها بعد حين.⁽²⁸⁾

وتنص المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 على: «تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه، في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض.

في حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والالتزام بإنجاز الأشغال» و الملاحظ أن المشرع بالنسبة للبناء الذاتي في الوسط الريفي قد خفف من شروط منح المساعدة المالية، حيث كان يشترط في السابق إلى جانب ملكية أرضية البناء (أي الوعاء العقاري) الشروع في أشغال إنجاز المسكن، أما حالياً فأصبح يشترط إلى جانب ذلك فقط الإلتزام بإنجاز الأشغال، وهو تخفيف على المستفيدين من المساعدات المالية وتشجيعاً من المشرع للبناء الذاتي في الوسط الريفي.

ب- مبلغ الإعانة المالية:

يختلف مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن للمستفيدين بين ما إذا كانت تلك المساعدة موجبة لاكتساب ملكية مسكن جديد أو لإنجاز مسكن في إطار البناء الذاتي، وبين ما إذا كانت موجبة لإعادة ترميم و/أو توسيع مسكن مملوك من قبل:

بالنسبة للحالة الأولى أي المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من أجل اكتساب ملكية سكن جديد من طرف متعامل في الترقية العقارية، أو من أجل إنجاز مسكن في الوسط الريفي في إطار البناء الذاتي، فإن مبلغ المساعدة يقدر بـ سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج)⁽²⁹⁾ دون تمييز بين فئة وأخرى، غير أن المساعدات المالية من أجل الحصول على الملكية لا يمكن أن تمنح إذا تجاوزت تكلفة إنجاز المسكن أو اقتنائه أربع (04) مرات مبلغ المساعدة المالية المحددة، أي إذا تجاوزت تكلفة الإنجاز أو الاقتناء مبلغ مليونين وثمانمائة ألف (2.800.000 دج)،⁽³⁰⁾ والمشرع في هذا القرار لم يميز بين ولايات الوطن وذلك نتيجة الارتفاع الذي عرفته أسعار مواد البناء في الآونة الأخيرة. فالملاحظ من خلال هذا القرار أن المشرع وحد مبلغ المساعدة المالية من جهة ووحده سعر السكن الذي يشكل الحد الأقصى لمنح المساعدة المالية من جهة أخرى.

أما بالنسبة للحالة الثانية أي إذا كانت المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن موجبة لإعادة الترميم و/أو التوسيع فإن مبلغ المساعدة المالية لا يتجاوز مبلغ سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج) للوحدة السكنية، ويحدد على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة التابعة للوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية المجندة.⁽³¹⁾

ج- الأشخاص المستفيدون من الإعانة المالية:

تنص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 الذي يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-94 على: «تخصص الاستفادة من المساعدات المالية المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه للعائلات التي تثبت دخلا شهريا لا يفوق ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

ومن جهة أخرى، يجب على طالبي الإعانة من أجل اكتساب مسكن جديد أو الانجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي، أن تتوفر فيهم الشروط الآتية:

- عدم الاستفادة من مسكن في الحظيرة العمومية الإيجارية، ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه.

تحدد كيفية التكفل بهذا الشرط بمنشور من الوزير المكلف بالسكن.

- عدم الاستفادة من مساعدة الدولة مخصصة للسكن.

- عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة.>>

والملاحظ أنه بالنسبة للأشخاص المستفيدين في ظل القرار الوزاري المشترك السابق المؤرخ في 15-11-2000 المعدل والمتمم، لم يبين القانون صراحة ضرورة توفر كل الشروط بل يظهر من النص أنه يكفي توفر أحد الشروط المنصوص عليها للاستفادة من الإعانة، بينما في النص الجديد (أي القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008) بين صراحة ضرورة توفر كل الشروط مجتمعة كي يتمكن الشخص من الاستفادة من المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن، وهو ما يبين دقة نصوص القرار الوزاري الجديد مقارنة مع النص القديم.

و في ظل القرار الوزاري المشترك الجديد فإن المساعدات المالية يتم منحها بقرار من الوزير المكلف بالسكن باسم المستفيدين منها للمتعاملين في الترقية العقارية، سواء مباشرة أو عن طريق الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية.⁽³²⁾ حيث ترصد المساعدات المالية لفائدة المتعامل في الترقية العقارية على أساس دفتر شروط يعد بينه وبين مدير الولاية المكلف بالسكن والصندوق الوطني للسكن.⁽³³⁾

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

تنص المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 على: <<إن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغليها طبقا للتشريع الساري المفعول، وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة وكذا أصناف السكنات المعنية عن طريق التنظيم.>> وذلك لمنع التحايل، فالكثير من الأشخاص الذين يستفيدون من السكنات بطرق احتيالية ليس لحاجة إليها بل لبيعها والاستفادة من فروق الأسعار، خاصة وأن شراءها لم يكلفه سوى مبالغ ضئيلة مقارنة مع ثمنها الحقيقي في السوق الحرة.

أما على المستوى العملي، هناك من يرى أن مدة العشر سنوات هي مدة طويلة جدا قد تتغير خلالها ظروف المستفيد من السكن، كحالة النقل من العمل أو تغيير مكان العمل مما يستدعي تغيير مكان السكن وغيرها من الظروف، لذلك كان الأحرى بالمشروع أن ينص على شرطين يتضمن الأول منع التنازل لمدة أقل من عشرة سنوات ولتكن خمسة سنوات مثلا مع شرط ثاني هو أن يقوم المستفيد بإرجاع مبلغ المساعدة المالية إذا تم التنازل خلال المدة المحددة، وهو الشرط الذي يجعل الدولة تسترجع مبالغ المساعدات في حالة مخالفة شرط عدم البيع. إلا أن ذلك حسب رأي سيفتح باب التحايل من خلال اللجوء إلى التنازل عن السكنات بطريقة غير رسمية وهو ما يؤدي إلى إحداث فوضى في السوق العقارية، والدولة في غنى عن ذلك، كما أن أسعار السكن في تزايد مستمر وقد لا يؤثر على الشخص المضارب أن يعيد للدولة مبلغ المساعدة طالما أن بيع السكن سيعود عليه بفائدة مضاعفة، لذلك أؤيد توجه المشروع في منع التنازل بتاتا لمدة عشرة سنوات. لغلق باب التحايل والمضاربة تماما.

الخاتمة:

يسعى المشروع دوما لإيجاد آليات وشروط جديدة من أجل دعم المواطن المتوسط الدخل للحصول على ملكية سكن وهو ما يظهر من خلال التعديلات المتلاحقة التي أجراها من أجل تبسيط الشروط والإجراءات، ومن خلال تحليلنا السابق للنصوص القانونية توصلنا إلى النتائج التالية:

- لم يعد مبلغ المساعدة المالية يحدد على أساس دخل الأسر، إذ تم توحيد مستوى المساعدة بالنسبة لكل الأسر على ألا يتجاوز دخلها ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

- لا تمنح المساعدة المالية مباشرة للمستفيد بالنسبة للسكنات الاجتماعية التساهمية (الترقية المدعمة) التي تم الانطلاق فيها ابتداء من تاريخ (01-04-2008)، بل تمنح فقط للمتعاملين في الترقية العقارية إما مباشرة أو بطريقة غير مباشرة، وذلك من أجل الحفاظ على انتظام العملية.
- حسب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 308-94 فإن الدعم المالي للصندوق الوطني للسكن لا يكون مانعا لأشكال أخرى من المساعدات المالية لصالح المستفيدين أنفسهم ولاسيما تلك التي تمنحها الجماعات المحلية، صناديق الخدمات الاجتماعية التعاضديات، وهيئات الضمان الاجتماعي.
- لغلق باب التحايل منع المشرع التنازل عن السكنات التي استفادت من إعانة الدولة لمدة عشرة سنوات كاملة و هو نص قوي يعيد الثقة إلى الفئات المعنية.

الهوامش:

- (1) يقصد بالترقية العقارية <> ذلك النشاط العقاري الذي يقوم به في أي شكل و بأي طريقة- شخص طبيعي أو معنوي من أجل إنجاز أو تجديد ميان بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة، ملتزما بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في عملية الإنجاز أو التجديد، و بأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير- كل أو بعض الأعمال التي تتطلبها العملية>> أنظر: فتحي ويس، **المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز**، رسالة ماجستير (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، دون سنة، ص. 27.
- (2) تقرير جامعة الدول العربية، مشروع دعم تطوير الشراكة بين القطاعين العام و الخاص لتوفير سكن اجتماعي منخفض التكاليف، جوان 2008، ص.16.
- (3) الجريدة الرسمية، عدد 25، مؤرخة في 29-05-1991.
- (4) الجريدة الرسمية، عدد 25، مؤرخة في 29-05-1991.
- (5) الجريدة الرسمية، عدد 32، مؤرخة في 25-05-1994.
- (6) أنظر: نص المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.
- (7) أنظر: نص المادة 2/1 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.
- (8) أنظر: نص المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.
- (9) ناصر لباد، **النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر**، رسالة دكتوراه دولة (غير منشورة)، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004-2005، ص.316.
- (10) الجريدة الرسمية، عدد 66، مؤرخة في 06-10-1994.
- (11) موقع وزارة السكن، www.mhu.gov.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع: 04-01-2014.
- (12) تقرير جامعة الدول العربية، مرجع سابق، ص.19.
- (13) الجريدة الرسمية، عدد 25 ، مؤرخة في 29-05-1991.
- (14) أنظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المتضمن كفييات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن.

- (15) الجريدة الرسمية، عدد 41، مؤرخة في 10-06-1998.
- (16) الجريدة الرسمية، عدد 16، مؤرخة في 11-03-2001.
- (17) حيث عدل مرة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09-04-2002، الجريدة الرسمية، عدد 32، مؤرخة في 08-05-2002. و عدل مرة أخرى بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02-08-2006، الجريدة الرسمية، عدد 63، مؤرخة في 08-11-2006.
- (18) الجريدة الرسمية، عدد 57، مؤرخة في 05-11-2008.
- (19) يحدد كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.
- (20) أنظر: نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ونص المادة 1/5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.
- (21) مصدر الجدول: نص المادة 5 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق المعدلة و المتممة بموجب نص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09-04-2002.
- (22) أنظر: نص المادة 7 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق، المعدلة بموجب نص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02-08-2006
- (23) أنظر: نص المادة 6 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.
- (24) أنظر: نص المادة 8 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.
- (25) أنظر: نص المادة 9 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق، المعدلة بنص المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 09-04-2002.
- (26) أنظر: نص المادة 10 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.
- (27) أنظر: نص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-11-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.
- (28) أنظر: نص المادة 3 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.
- (29) أنظر: نص المادة 1/5 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.
- (30) أنظر: نص المادة 7 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.
- (31) أنظر: نص المادة 2/5 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.
- (32) أنظر: نص المادة 8 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.
- (33) أنظر: نص المادة 9 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.