**جامعة عمار ثليجي الأغواط**

**كلية الحقوق والعلوم السياسية**

**قسم الحقوق**

**الموضوع**

# النظام القانوني للسكن الريفي

**مذكرة مكملة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق**

**تخصص: القانون العقاري**

**إعداد الطلبة:**

– أحمد بن زروق

– زهرة خطوي

**إشراف الدكتور:**

* سعيد سعودي

**لجنة المناقشة :**

| | |
|---|---|
| أ.د. زبيري بن قويدر | رئيسا |
| أ.د. بن شايعة بديعة | مناقشا |
| أ.د . سعودي سعيد | مشرفا ومقررا |

**السنة الجامعية:** 2023/2022م.

بسم الله الرحمن الرحيم

# شكر وتقدير

الحمد لله الذي وهبنا التوفيق والسداد، ومنحنا الثبات و أعاننا على إتمام هذا العمل بعد أن سافرنا لنضع النقاط على الحروف ونكشف ما وراء ستار العلم والمعرفة، فها هي ثمار علمنا قد أينعت وحان قطافها.

ولا بد أن نبدأ بعظيم الشكر إلى مشرفنا الدكتور **سعودي سعيد** الذي تفضل بالإشراف على مذكرتنا، فكان خير معين لنا على إنجازها، ووقف بجانبنا بكل خطوة من خطوات هذا البحث، فكان المعلم والمرشد في رحلة بحثنا، مما أضفى عليه الكثير من الفائدة والقيمة العلمية.

الى أعضاء لجنة المناقشة:

الدكتور زبيري بن قويدر و الدكتورة بن شايفة بديعة

ونتوجه بالشكر لكل من ساعدنا في هذا العمل المتواضع

والشكر موصول أيضا إلى والدينا وكل الأخوات والأصدقاء الأعزاء و زملائي في العمل الذين كانوا سندي طيلة فترة التحضير لإنجاز هذا البحث.

# إهداء

الحمد لله الذي وفقنا على إنجاز هذا العمل

الذي نهديه إلى تلك القلوب التي علمتنا الحب بأغلى المعاني

يا من لا توفيكم عبارات الشكر و الامتنان

أمهاتنا و آبائنا

وإلى أقاربنا و أهالينا و كل من له مكانة في قلبنا.

# مقدمة

**مقدمة**

يعتبر السكن عنصرا جوهريا من عناصر ضمان الكرامة الإنسانية فهو ضرورة أساسية من ضروريات الحياة الصحية لأنه يلبي مختلف الحاجات النفسية والجسدية التي تتميز بالخصوصية و يوفر الأمن و الإستقرار لكل إنسان.

إعترف بالحق في السكن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان سنة 1948 و العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والإجتماعية و الثقافية لسنة 1922 بالإضافة إلى المعاهدات الدولية التي أشارت إلى الحق في السكن وإلتزمت بحمايته من خلال الإعلانات وخطط العمل و الوثائق الختامية للمؤتمرات الدولية و هذا لأن السكن يعد حاجة إجتماعية حساسة تتحول في حالة عدم تلبيتها إلى عامل سلبي يؤدي إلى العديد من المشاكل الإجتماعية خاصة لأن بإنعدام السكن ينعدم الإستقرار الأسري لذا فإن تلبية الطلب على السكن قد يكون سببا رئيسيا لتحقيق هذا الإستقرار الذي يؤثر إيجابيا بالحد من ظاهرة الزحف الريفي الذي ساهم بشكل كبير في حدوث أزمة السكن التي جعلت الدولة الجزائرية تقوم[1] بالعديد من المجهودات من أجل تكريس و تنظيم الحق في السكن حيث نص المشرع الجزائري في المادة 63 من القانون الدستوري على: "تسهر الدولة على تمكين المواطن من :

- الحصول على ماء الشرب ، و تعمل على المحافظة عليه للاجيال القادمة .
- الرعاية الصحية ، لا سيما للأشخاص المعوزين و الوقاية من الأمراض المعدية و الوبائية و مكافحتها .
- الحصول على السكن،لا سيما للفئات المحرومة ".

[1] عمران محمد ،سياسة الإسكان وإستراتيجية تفعيلها في الجزائر،مجلة الإدارة و التنمية للبحوث و الدراسات ،المجلد 3 ، العدد 2 جامعة الدكتور يحي فارس،المدية 2014 .

في هذه المادة حثت الفقرة الثالثة على أهمية السكن والحصول عليه و إقتنائه بالنسبة للأسر المحرومة من السكن بسبب ضعف الدخل من خلال إتباع مختلف الإستراتيجيات و التسهيلات التي تحقق حاجة المواطن للسكن بمراعاة السعر و تقديم مساعدات تسهل إقتنائه[1] .

فلقد عرفت الجزائر بعد الإستقلال نموا ديمغرافيا كبيرا نتيجة إنخفاض معدل الوفيات و زيادة معدل الولادات مما أدى إلى إنفجار سكاني أثر سلبا على قطاع السكن مما تتطلب إصالحات جذرية في مجال الإسكان من خلال تبني مخططات تنوية و صيغ سكنية مختلفة للحد من أزمة السكن و تجسيد حلول للقيود الواقعة على الحق في السكن.[1]

لذا اتخذت السياسة السكنية في الجزائر بعدا كبيرا يختلف على ما سبق إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات وبأخص قطاع السكن ، حيث تهدف هذه السياسة إلى وضع وسائل و آليات للتدخل في السوق السكني وضمان التوازن في التوزيع السكان على مستوى مناطق القطر وبين المدن والأرياف عن طريق دعم وتشجيع صيغ متنوعة من السكن تتماشى و الطبيعة الاجتماعية للمستفيدين منها السكن الريفي السكن الاجتماعي ، السكن الترقوي ، السكن التساهمي).

ولحل أزمة السكن في الجزائر مما أستوجب الدولة إلى البحث عن استراتيجيات واضحة كفيلة بتحقيق التطلعات والاحتياجات ، ورغم كل تلك الجهود المبذولة من طرف الدولة إلا أنها لم تتوصل إلى تغطية كل الاحتياجات السكنية لعدة أسباب منها التزايد الديمغرافي الكبير وكذا الاحتياطات العقارية ومشكلة التمويل والتموين وكذا سوء التسيير وعدم وجود رؤيا وسياسة سكنية محكمة فانتقلت الدولة من حيث التغير من احتكار السلطات في تسيير السياسة السكنية إلى الاعتماد الترقيات العقارية والاقتصادي و الاجتماعي للسكان .

[1] الأمر رقم 442/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتضمن القانون الدستوري ،الجريدة الرسمية، العدد 82 ، المعدل و المتمم.

ولتحقيق تلك الأهداف عمدت الدولة إلى خلق صيغة السكن الريفي والذي ينجز في الأساس للمناطق الريفية وقد يكون عبارة عن سكنات مجمعة أو مبعثرة و الموجه للأشخاص الطبيعيين المزاولين النشاط أو مقيمين في الوسط الريفي ويريدون بناء مسكن جديد، وجاءت أيضا لتنمية المناطق الريفية بالنسبة الولايات الجنوبية و لباقي المدن الصحراوية حيث عمدت الدولة الجزائرية إلى برمجة أحياء في هاته الولايات تشمل الإعانة المادية بإضافة قطعة أرض من أجل بناء المسكن اللائق والعيش اليسير للسكان، وقد تكفلت بهذه العملية عدة هيئات منها الصندوق الوطني للسكن ومديرية السكن والبلدية وغيرها من الهيئات المختصة.

وهذا ما دفعنا لاختيار هذا الموضوع من أجل دراسة الأسباب التي جعلت الدولة تلجأ لمثل هذه الحلول ، وكذلك للاطلاع عنالتداعيات الاجتماعية والعمرانية والمعمارية التي يمكن أن تظهر بسبب إنجاز السكن الريفي

**أهمية الموضوع :**

إن لكل باحث اجتماعي دوافع وأسباب تجعله يشعر بأهمية الموضوع فيختاره دون غيره من المواضيع ، فأهمية الدراسة تكمن في الدور الكبير للسكن الريفي في تحقيق التنمية ، إضافة إلى تحقيق الاستقرار الاجتماعي للفرد، فمما لا شك فيه أن السكن يعتبر من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي والاجتماعي، ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد يؤثر عليه وعلى المحيط الذي يعيش فيه.

وتتضاعف أهمية السكن إذا ما تعلق الأمر بالسكن الريفي ، فتنمية السكن الريفي وترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة بشكل عام والتنمية الريفية على وجه الخصوص، فتوفيره يساهم في وضع حد للهجرة الريفية ، وبالتالي القضاء على العديد من الانحرافات والآفات الاجتماعية المترتبة عنها لاسيما انتشار البيوت القصديرية وكذا الفقر ، إضافة إلى اختناق المدن وانتشار مختلف المشكلات الاجتماعية مثل المخدرات والسرقة وغيرها.

كما أن توفير السكن الريفي يلعب دورا في تثبيت الساكنة في المناطق الريفية وهو ما يتيح فرصة استغلال الأراضي الزراعية ، وبالتالي يساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي وإحداث التوازن الجهوي إضافة إلى أنه يساهم بشكل كبير في تحقيق الاستقرار الأسري والاجتماعي للأفراد ، لهذا فإن دراسة النظام القانوني للسكن الريفي من المواضيع المهمة وتكمن اهمية هذه الدراسة في :

1. تعدد وتنوع لانظمة القوانين التي تنص على ضرورة اعانة بناء مسكن ريفي
2. معرفة مراحل تطور الاعانات الممنوحة .
3. تأثير السكن الريفي على التنمية المحلية .
4. كيفيات الحصول على المساعدات لانجاز سكن ريفي.

**أسباب اختيار الموضوع :**

من جملة الأسباب التي جعلتنا نختار هذا البحث ما يلي:

- قلة الدراسات النظرية التي اهتمت بدراسة موضوع السكن الريفي، ودوره في تحقيق التنمية المحلية والاستقرار الاجتماعي.
- نظرا لأهمية الموضوع وارتباطه الوثيق بالمجتمع الريفي.
- إثراء الكم النظري على مستوى الجامعة ومكتبتها.
- نيل مؤهل علمي يدفعني إلى المساهمة في تطوير البحث العلمي.

**صعوبات البحث :**

واجهنا بعض الصعوبات أثناء قيامنا بإنجاز هذا البحث التي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- قلة المراجع و الدراسات التي تناولت هذا الموضوع التي تدعمنا و توجهنا في هذا البحث.
- عمومية العنوان مما صعب ضبط الخطة و إنهاء الموضوع.

ورغم هذه الصعوبات نأمل أن نكون قد وفقنا في تناول هذه الزاوية من الموضوع بإعتبار أنه يتسم بالإتساع الكبير، ونأمل أن تكون مجهوداتنا قد نتجت عنها قيمة مضافة لجامعة الأغواط بصفة خاصة والجامعات الجزائرية بصفة عامة.

**الإشكالية :**

تحتل عملية دراسة النظام القانوني للسكن الريفي أهمية بالغة ومكانة بارزة تدفعنا إلى محاولة إكتشاف كيفية إعانة الدولة لانجاز سكن ريفي وطرق التمويل والاثار القانونية المترتبة عليها وهذا ما يقودنا الى طرح الإشكالية :

**كيف عرف المشرع الجزائري السكن الريفي؟ وماهي الشروط والإجراءات للحصول على المساعدة المالية؟**

**المنهج المتبع**

المنهج هو الطريق الذي يختاره الباحث لدراسة موضوع ما و كذا من اجل الوصول إلى كشف حقيقة مجهولة أو البرهنة على صحة حقيقة معلومة و على هذا الأساس تم الاعتماد على **المنهج التحليلي** وهذا من خلال تحليل النصوص القانونية، وكذا بالإضافة **إلى المنهج الوصفي** كمنهاج عام للبحث، حيث يسمح للباحث تشخيص الظاهرة كما هي موجودة في الواقع ومر البحث بالمراحل التالية مرحلة البحث والجمع : بعد الفهم الجيد للموضوع قمنا بالإطلاع على مجموعة من الأبحاث المقامة عن السكن الريفي وقد أظهرت لنا هذه المرحلة صورة واضحة عن الموضوع.

**مرحلة الكتابة :** قمنا بتنظيم الأفكار وفرز المعطيات المتحصل عليها.

وفي آخر المطاف جاءت مرحلة الكتابة والتحرير، وقد تم عرض البحث في فصلين هما:

الفصل الأول تحت عنوان "الإطار العام للسكن الريفي" وهو مجزء الى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول مفهوم السكن الريفي تعريفه وأنواعه، وفي المبحث الثاني أهمية السكن الريفي

اما الفصل الثاني فجاء تحت عنوان "المرافقة المالية وشروط الإستفادة" وجزءناه إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول إعانة الدولة وكيفيات الحصول على المساعدة المالية لإنجاز سكن ريفي وكذا مراحل تطور منح إعانات الدولة الموجهة لإنجاز سكن ريفي، وفي المبحث الثاني طرق التمويل.

وفي الأخير خاتمة عامة حول الموضوع مع إرفاقها ببعض الملاحق.

# الفصل الأول :
# الإطار العام للسكن الريفي

**تمهيد**

يعتبر المسكن أحد أهم الضروريات الأساسية، ومؤشرا هاما يحدد نوعية الحياة. ويعد السكن عاملا مؤثرا في صحة الفرد وبالتالي إنتاجيته، وقد لوحظ ان هناك وجود ارتباط بين نسبة الوفيات وخاصة الأطفال ومعدل التزاحم السكاني .

والسكن ليس فقط مكانا للسكن ولكن أيضا للسكينة فكما قيل: "المسكن هو موطن القلب" فالإنسان ليس كائنا بيولوجيا يأكل ويشرب ويتناسل ويبحث عن مأوى يحتمي فيه فقط، و انما هو كائن سيكولوجي يتأمل وينفعل ويحلم، وتضايقه الضوضاء ويرتاح للنظام وتصيبه الفوضى بالقلق، عندما يعيش الإنسان في بيئة مضطربة خالية من النظام والانسجام والتوافق تمتلئ نفسه بالكآبة وعندما يتحول مسكنه إلى مجرد مأوى يصبح ذئبا وليس إنسانا [1].

ولقد تم الاعتراف بحق الإنسان في السكن منذ عام 1948 حين صدر الإعلان العالمي بشأن حقوق الإنسان، الذي تم من خلاله تثبيت الإسكان كحق أساسي من حقوق الإنسان .

وخلال السنة الدولية لإيواء من لا مأوى لهم سنة 1987 قدر مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (هابيات) وجود 1.2 بليون نسمة على مستوى العالم يعيشون في إسكان بائس مع توقع تضاعف هذا العدد بحلول نهاية القرن [2].

ويذكر تقرير التنمية البشرية لعام 1998 بأن أكثر من بليون نسمة من سكان العالم يعيشون في إسكان غير مناسب، وأن ما يتراوح بين 20% و 60% من سكان البلدان النامية يعيشون في مستوطنات غير قانونية[3] .

---

[1] عبد الباسط محمد ، التخلف في المجتمعات الريفية ،ماهيته وخصائصه ص 42

[2] ميلاد حنا، حاجة المواطن العربي للاسكان، الواقع، المشكلات، آفاق المستقبل، مجلة المستقبل العربي، ع1991،145

[3] جانديالا ب.ج.تيلاك ،التعليم والفقر في جنوب آسيا ،المستقبليات ،مجلة 29، ع1999،4 ،

## المبحث الأول : مفهوم السكن الريفي

يعد السكن الريفي المحاولة الاولى للانسان في استثمار بيئته وقد تعرض الى تطور وتغير خلال مسيرة الانسان[1] ،ويعرف السكن الريفي أنه الوحدة العمرانية الأولى التي يقوم عليها المركز العمراني الريفي والمتأثر بعوامل الوسط الجغرافي المختلفة المحيطة به ، وهو مركز الإنسان الريفي واسرته ولتخزين محاصيله الزراعية وأدواته المستخدمة وحيواناته المستأنسة[2] وقد حظي السكن الريفي باهتمام الجغرافيين منذ عام 1925، حيث يعد الجغرافي الفرنسي (ديمانجون) أول من تناول مفهوم السكن الريفي ومنهجه [3]، وقد عرف ديمانجون المسكن الريفي بأنه ذلك المبنى او مجموعة المباني التي تقام في القرية كمأوى ومكمن الامكانات ومستلزمات الاستقلال الزراعي والحياة الزراعية، إن استقرار الانسان على أرضه واستثماره لها انما هو حصيلة تطور استغرقت فترة طويلة من الزمن ، ارتبط بلا شك بمصادر الثروة التي اعتمدت عليها ويرى (المسفورد) بأن ارتباط الانسان ببقعة معينة قديم جدا بدأها بزيارة موسمية فيها بأفراد عشيرته ولما اشتدت عالقته بالأرض اقام المساكن الثابتة عليها[4].

فالمسكن الريفي منتج ثقافي تتداخل عناصر كثيرة في تشكيله منها العادات والتقاليد الاجتماعية والمستوى الاقتصادي والخصائص الاجتماعية لأصحابه فهو ليس مجرد مأوى للعيش والتكاثر فقط ولكنه عنصر ثقافي يؤثر في تشكيل ثقافة اخرى[5] .

[1] صبري فارس البيتي ، صالح حميد الجنابي ، جغرافية االسكان ، جامعة بغداد 1983 ص 5

[2] فيصل قماش واخرون ، الجغرافية الريفية والتخطيط الريفي ، كلية الآداب والعلوم الانسانية ، جامعة دمشق 2014

[3] حمد الفشمان واخرون ، جغرافية العمران ، الشركة العربية المتحدة لمتسويق والتوريدات 2010

[4] خليل اسماعيل محمد ، أنماط الاستيطان الريفي في العراق جامعة بغداد مطبعة الحوادث 1982

[5] خليل اسماعيل محمد ، أنماط الاستيطان الريفي في العراق .جامعة بغداد . مطبعة الحوادث 1982

**المطلب الأول : تعريف السكن الريفي**

يشمل موضوع هذا التعريف مصلحين أولهما السكن و ثانيهما الريف، الأمر الذي يلزمنا دراستهما قبل تحديد المقصود بالسكن الريفي .

عرف المشرع المسكن بموجب نص المادة 355 من قانون العقوبات المعدل و المتمم على أنه " يعد منزلا مسكونا كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متى كان معدا للسكن و إن لم يكن مسكونا وقتذاك و كافة توابعه مثل الأحواش و حظائر الدواجن و مخازن الغلال والإسطبلات والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى و لو كانت محاطة بسياج خاص داخل السياج أو السور العمومي [1]".

كما عرفه بموجب نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 01 جوان 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء على أنه " و تعد عمارات سكنية بمفهوم هذا الفصل المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق و الداخليات والمستشفيات الملاجئ و المدارس و المحملات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها و لو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية.

و يمكن أن تشمل هذه العمارات السكنية على ما يأتي :

1. غرفة رئيسية مخصصة للاستراحة و للتسلية و لإطعام شاغليها و للنشاط المنزلي المتواصل مثل الغرف و قاعات المقام و المطابخ.

[1] المادة 355 من الأمر 66/156 المؤرخ في 08 يونيو 196المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمبية العدد 49 المؤرخة في1966/06/11 المعدل و المتمم وفقا لآخر التعديلات بالأمر رقم 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر2006 و القانون رقم 01/09 المؤرخ في 25 فيفري 2009 و القانون رقم 01/14 المؤرخ في 03 فيفري 2014 الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 2014/02/16.

2. غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه و المغاسل و المراحيض ومساحات المرور مثل بهو المدخل و الكواليس و الأروقة الداخلية و الخارجية و الأدراج و غرف المهملات
3. ملاحق مثل الدهاليز و العليات و مغاسل الثياب و المجافيف و المرائيب و السقيفات[1] أما بخصوص تعريف مصطلح الريف، فيقصد به في المعاجم العربية هو الخصب و السعة في المأكل و هي أرض فيها زرع و ماء[2].

أما من الناحية القانونية فلقد تناول المشرع تعريف الوسط الريفي[3] في المادة الثالثة من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجي الفلاحي على أن" جزء من الإقليم أقل بناء و يتكون من مساحات مخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط اقتصادي أساسي ، وكذا المناطق الطبيعية و الغابات و القرى[4] ".

من خلال هذا التعريف نستكشف أن خصائص الوسط الريفي تتمثل في أن النشاط الزراعي هو المصدر الأساسي لمعيشة سكان الريف، قلة تواجد البنايات في الوسط الريفي و إن وجدت فإنها تتميز بالطابع القروي، بالإضافة إلى تباعدها مقارنة بالوسط الحضري، حدد المشرع بعض مشتملات الوسط الريفي و المتمثلة في الأراضي الفلاحية، الأراضي الغابية ، المناطق الطبيعية (المحميات الطبيعية ) والقرى .

بناء على ما تقدم لا تعد هذه الميزات المعايير الوحيدة لتحديد الوسط الريفي، توجد معايير أخرى أهمها عدد السكان، حيث نسبة سكان الريف تكون قليلة بالمقارنة بنسبة سكان

---

[1] الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 1991/06/01

[2] قاموس عربي المعتمد بدون رقم الطبعة دار صادر بيروت لبنان 2000

[3] يرتبط هذا المصطلح ارتباطا وثيقا بما يخالفه هو مصطلح الحضر الذي لا تكاد تخلو دراسة من تجديد كلاهما بالرجوع لمعيار المقارنة بينهما سواء من حيث عدد السكان أو نوع العلاقات التي تقوم بين الناس ، نوع العمل الممارس، التخصص، تقسيم العمل و مدى اتساع نطاقه بينهما.

[4] الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2008/08/10

المناطق الحضرية ، إذ نجد في هذا الشأن أن المشرع أخذ بهذا المعيار قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي، حيث اعتبرت الوسط الريفي هو الذي تتوفر في الشرطان التاليين:

- أن يكون عدد السكان القاطنين بالوسط الريفي أقل من 5000 نسمة
- أن يكون النشاط الفلاحي هو السائد[1]

أما بخصوص تعريف السكن الريفي فقد عرفه المشرع بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفيات منح ذه المساعدة على أنه " هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي، و يجب أن ينجز السكن في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي[2]".

و في الأخير يمكن القول أن السكن الريفي هو " سكن اجتماعي الموجهة للطبقة ذات الدخل الضعيف أو عديمة الدخل تقيم بالوسط الريفي ، و يتم تمويله عن طريق تقدم إعانات بشكل نهائي على ثلاث دفعات وفقا لدرجة تقدم الأشغال[3]".

**المطلب الثاني : أنواع السكن الريفي**

يتخذ امتداد القرى الريفية على سطح الأرض أنماطاً وأشكالاً مختلفة وهي حصيلة عوامل طبيعية وبشرية تمثلت بطبوغرافية الأرض والموارد المائية وعوامل طبيعية أخرى بالإضافة

[1] عثمان فكار، تطور السكن الريفي: دراسة سوسيو–مجالية للمجال السكني: منطقة " بني ورتلان" شمال غرب سطيف (القبائل الصغرى)، (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه)، كلية العلوم الاجتماعية و الإنسانية، جامعة الجزائر، السنة الدراسية 2006/2005

[2] الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 07 اكتوبر 2010

[3] خيرات احمد ، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، (مذكر لنيل شهادة الماجيستير، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008

إلى العادات والتقاليد والنشاطات الاقتصادية المختلفة التي تؤدي إلى تباين أنماط القرى الريفية.

والنمط هو مصطلح يستخدم للدلالة على التوزيع وهو الشكل الذي تتنظم بموجبه العناصر فوق سطح الأرض وتختلف المساكن الريفية التي يعيش فيها السكان من حيث طريقة تنظيمها وتوزيعها من بيئة إلى اخرى ، وهذا ما يطلق عليه النمط السكني الذي يعرف بأنه الاسلوب المتبع في تنظيم المساكن وانشاءها، وهو يدل عند الجغرافيين على الشكل الذي تأخذ فيه العناصر فوق سطح الارض نظاماً معينا [1]، ويعبر هنا عن توزيع القرى الريفية والنظام الذي يتشكل بموجبه هذا التوزيع. ويعود هذا التباين الى عدد من العوامل الطبيعية والبشرية اذ تقف الموارد المائية وبعض البساتين في مقدمة هذه العوامل ، كما ان للتربة ومقدار المساحة المزروعة دورا في اعطاء القرى الريفية نمط توزيعي معين، كما تدخل العوامل البشرية في تأثيرها بهذا الجانب من خلال العادات والتقاليد الاجتماعية والمتمثلة بالتكاتف الاجتماعي لأبناء العشيرة الواحدة وضرورة تواجدها متقاربة سواء على مستوى القرى او على مستوى المساكن الريفية.

وبذلك فإن أنماط التوزيع للمسكان الريفية هي مجموعة من العناصر المكونة للشكل أو الهيأة التي تنتظم بموجبها تلك العناصر فوق تلك الرقعة الجغرافية. فمن المساكن ما تمتد بشكل خطي مع امتداد الانهار وطرق النقل ومنها ما تكون بشكل متجمع ومنها ما تنتشر في رقعة جغرافية متباعدة بعضها عن بعض ويمكن التعرف على صورة انماط التوزيع الجغرافي للسكن الريفي من خلال الدراسة الميدانية والملاحظة المباشرة للباحث ، ولعل أكثر الانماط شيوعا في منطقة الدراسة هو النمط المتجمع حيث يلعب العنصر الاجتماعي

[1] صبري فارس الهيتي ، حسن أبو سمور ، جغرافية الاستيطان الريفي والتنمية الريفية ، دار صفا للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن 200

والعشائري دورا في ظهور المساكن بشكل متجمع. ومما تقدم يمكن توزيع أنماط المساكن الريفية في قرى منطقة الدراسة تبعا لقوة تأثير العوامل الطبيعية والبشرية [1].

و لقد وضع المشرع ثلاث أنماط من السكن الريفي و المتمثلة في السكن الريفي المشتت (الفرع الأول) ، السكن الريفي شبه المجمع ( الفرع الثاني) و السكنات الريفية المجمعة (الفرع الثالث)

**الفرع الأول : المتجمع**

يتمثل هذا النوع من انماط الاستقرار عندما تتجاوز القرى الريفية وتتقارب وتتجمع فيما بينها، ويختلف الشكل النهائي لذلك التجمع ، فتارة يأخذ شكلاً منتظما و تارة يتخذ شكلاً غير النمط الذي تكون فيه المساكن الريفية محتشدة ومتجاورة تفصل بينها شوارع ضيقة غير منتظمة في الطول والاتجاه حيث تتصف بالتعرج والالتواء [2]، حيث أن المرقي العقاري هو الذي يقوم بالإشراف على إنجازه، ويكون بعد إجراء دراسة للمشروع من الناحية التقنية ، حيث إن المادة 04 فقرة 3/2 من المرسوم 13/325 عرفته على أنه هو سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي"، والهدف من صيغة السكن الريفي هو تنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان في مناطقهم.

إن الإختلاف بين السكن الريفي الفردي والسكن الجماعي هو أن السكن الريفي ينجز بشكل متفرق ويتم إنجازه من طرف الأفراد في الوسط الريفي وذلك يسمى بالبناء الذاتي، كل ذلك بعد الإستفادة من مساعدة الدولة وتقديم العون لهم عن طريق ما يسمى بالصندوق الوطني للسكن في حال توفرت فيهم شروط الإستفادة، أما السكن الريفي الجماعي فذلك يتم إنجازه

[1] الباحث: حسني مالح ناصر جامعة البصرة–كلية التربية للعلوم الإنسانية قسم الجغرافية ،انماط السكن الريفي ناحية الهارثة ص 333

[2] وهاب فهد الياسري، الاستيطان الريفي في محافظة المثنى، أطروحة دكتوراه، كلية التربية، جامعة بغداد 1997

من طرف المرقي العقاري سواء أكان عمومي أو خاص في الوسط الريفي، لكن في شكل تجمع سكني حتى يستفيد منه الأشخاص التي تتوفر فيهم شروط الإستفادة ،إذا الإختلاف الجوهري هو الشخص القائم بالإنجاز [1].

**الفرع الثاني : الشبه مجتمع**

هذا النمط من العقارات الريفية التابعة للملكية الوطنية الخاصة للدولة أو أملاك البلدية وتستفاد منه الأسر الريفية التي لا تملك أراضي للبناء من خصائصه أنه يحتوى عن تجمعات من 10 الى 20 وحدة سكنية ترفق بشبكات الطرقات، شبكة المياه الصالحة للشرب الكهرباء، صرف المياه المستعملة، ويمكن أن تتواجد هذه التجمعات السكنية الريفية الصغيرة في المحيطات المحصورة داخل الأراضي الفلاحية و المناطق الجبلية[2].

**الفرع الثالث : المبعثر**

هو النمط الذي تتخذ فيه المساكن الريفية في توزيعها نمطا مبعثرا يتميز بالعشوائية وتتباعد فيما بينها حيث يعمد صاحب المسكن على بناء مسكنه بالقرب من مزرعته أو في الموضع والذي يشكل بالنسبة له الموضع الاكثر صلاحية للقيام بمهمة الاشراف على ارضه وادامة الصلة بمحاصيله الزراعية[3] .

ونظرا لقلة المساكن لذلك تجدها مبعثرة وبين مسافة وأخرى تجد مسكن او مسكنين بالإضافة الى تمسك بعض اصحاب المساكن في القرى المختلفة بأرضة واستغلالها في الزراعة لا

---

[1] يحيى حمزة ، معيزي هبة اروى ، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون (الحق في السكن ) قسم العلوم القانونية والإدارية 2022 ص 79

[2] دراسة قانونية ،السكن الريفي كآلية للتنمية ،للطالبة دوكتوراه : آسيا هتشان كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحيى فارس المدية

[3] جمهورية العراق ، وزارة التخطيط والتعاون الانمائي ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعمومات ، المجموعة االحصائية السنوية 2007 تموز 2008 ص 17-18

سما في البساتين والجداول المتفرعة منه داخل البساتين إذ يقوم سكان الريف هناك بزراعة أراضيهم بمختلف أنواع الخضروات الغرض تجاري وسد حاجة العائلة .

ويحظى هذا النوع من السكن بالأفضلية و التشجيع مقارنة بالأنواع الأخرى و ذلك لأنه يتلاءم مع الوسط الريفي حيث من مميزاته أنه لا يتطلب مستلزمات رفاهية الخدمات أو تهيئة معينة ذات الطبيعة الجماعية[22].

**المبحث الثاني : أهمية السكن الريفي**

يعد السكن الريفي احد الحاجات الاساسية للإنسان وعنصرا مهما يحدد نوع الحياة فهو يقدم المأوى و يوفر مختلف الامكانات والتسهيلات والطمأنينة والامان وهو كذلك يؤثر على صحة الفرد ومن ثم في حالته النفسية ،[1] ومع استقرار الانسان طرحت مسألة السكن كمهمة فرضتها ظروفه الحياتية الجديدة امامه كفرد وامام المجتمعات الانسانية كمجموعة في الكوخ و بيت الشعر والمسكن الطيني كل منها يؤثر في نمط حياتي معين وما يتفرع عن هذا النمط من علاقات اجتماعية وانتاجية فاذا كانت المستقرة تمثل في الواقع الوحدة الاصلية في المجتمع فان المسكن بمثابة الخلية الاولى لهذه الوحدة [2].

لذلك يعد السكن الريفي من اهم الاولويات التي تشغل بال الانسان و ان لم تكن اهمها فكما هو معروف ان اول عمل قام به الانسان هو البحث عن مأوى يحميه من الظروف البيئية المتقلبة ويوفر احتياجاته الأساسية ،[3] ويعد السكن المتجمع من اقدم مراكز الاستقرار البشري

[1] سماح ابراهيم شمخي الاسدي ، تحليل جغرافي للمستقرات الريفية في ناحية المدحتية في محافظة بابل ، رسالة ماجستير، كلية التربية ، جامعة بابل 2009 ص96

[2] خليل اسماعيل محمد ، أنماط الاستيطان الريفي في العراق جامعة بغداد مطبعة الحوادث 1982

[3] محمد عبد الله ادريس ، تطوير اساليب تحقق الاقتصادية في المسكن ، معهد خادم الحرمين الشريفين لأبحاث الحج، بحث منشور ، جامعة ام الفرى

فقد اضطر الانسان الى الاستقرار عقب حقبة طويلة ظل خلالها متنقلا طلبا للماء والكلأ وسعيا وراء الراحة والأمان [1].

وان استقرار الانسان ارتبط اول الامر بالملاجئ والكهوف التي اتخذت فيما بعد مساكن صغيرة سميت بالقرية،[2] وتعتمد صحة الساكنين وراحتهم ومن ثم انتاجيتهم على هذا فإننا لا نتوقع ممن يسكن في مساكن غير جيدة لا تتوفر فيها الظروف الصحية المناسبة ان تكون انتاجيته عالية ، ويمثل السكن المحاولة الاولى للإنسان في التفاعل مع البيئة والسيطرة عليها ويعد المسكن هو احد متطلبات الحياة الضرورية للإنسان في جميع انحاء العالم وفي مختلف الاوقات وتختلف درجة صلاحية اماكن العيش بين المناطق منها ما هو جيد جدا ومنها ما هو رديء جدا وتنوعها يتناسب مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية ودرجة التقدم او التخلف ،[3] وحتى وردت اهميته في الكتب السماوية لما له من دور فعال ومهم في حياة الناس واستقرارهم وكما جاء ذكره في الآية الكريمة (وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا)[4] وهذا يدل لما لهذا الموضوع من اهمية في حياة الانسان منذ بدأ الخلق والى الوقت الحاضر، عندما اتخذ الانسان مسكنا يحميه من قسوة الظروف الطبيعية ويهيئ له بيئة للراحة والهدوء ، كذلك يوفر المسكن الشعور بالطمأنينة والامان والاستقرار ،[5] وهذا الامر يوفر الشروط الصحية في المسكن مثل التهوية والاضاءة وغيرها والتي تعد من المقاييس التي يقاس على

[1] عبد الرزاق احمد سعيد صيب ، المستقرات الريفية في العراق (القرية الريفية) ، دراسات تربوية ، العدد (6) 2009

[2] عبد الرزاق احمد سعيد صيب ، مصدر سابق ، ص64

[3] محمد صالح عبد القادر ، المدخل الى التخطيط الحضري والاقليمي ، مطبعة جامعة البصرة ، 1986

[4] سورة النحل، الاية 80.

[5] آيات عبد الوهاب حريبش العلي ، المشاريع الاسكانية–انماطها ودورها في حل ازمة السكن في محافظة البصرة لعام 2015، رسالة ماجستير ، كلية التربية ، جامعة البصرة 2015

ضوئها كفاءة هذا المسكن ، لأنها تحقق متطلبات الاقامة والحماية والتنمية الريفية وذلك لوجود علاقة وثيقة بين نوع المسكن وبين كفاءة تأديته لأعماله [1].

لا ريب أن الاهتمام الجغرافي بالسكن الريفي أنما هو قبيل العناية بظاهرة من صميم حياة الانسان ومن شأن الجغرافي تعميق النظرة الموضوعية وتوسيع دائرة البحث الميداني وصولا الى تقويم عملية المسكن [2].

لذا يهتم الجغرافي في اظهار مدى الملائمة بين السكن الريفي والبيئة الطبيعية ومدى استجابته للنظم المتبعة في استقلال الارض ونمط الحياة الاجتماعية والدينية السائدة والتي تختلف من بيئة الى اخرى ،[3] وان اهتمامه في بعض جوانبه بالأرض بوصفها الموطن الذي يختار فيها الانسان مواضع معينة لسكنه والمسكن من غير جدال جزء اصيل من حياة الانسان على الارض ومتتم لسياقها الرتيب وهو رغم كل التناقض والتباين بين اشكال المساكن يمثل حاجة من الحاجات المحلية التي تدخل في دائرة الضروريات لكل انسان ونكاد لا نفتقد في تلك الدائرة مهما بلغ ضيقها وارتباط حياة الانسان بهذه الحاجة الاساسية[4]، لذا فقد نالت مسألة السكن الريفي اهتماما خاصا لدى الجغرافي ، وفي مقدمة ما يؤكد عليه الجغرافي هو اختيار الانسان لمواضع معينة للسكن دون غيرها والنمط الذي تتخذه المساكن في توزيعها هذا من جهة ومدى استجابتها لنظم استقلال الارض وصور الحياة الاجتماعية السائدة من جهة اخرى ، كما تختلف المساكن في احجامها واشكالها ، تختلف كذلك في شكل امتدادها ومساحتها فمنها ما تمتد على مساحات واسعة ومنها ما تكون متجمعة في

[1] عدل عبد الامير عبود ، تقويم كفاءة الاستيطان الريفي في قضاء صدامية القرنة ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة البصرة 2001 ص 71

[2] خليل اسماعيل محمد ، صبري فارس الهيتي ، مصدر سابق

[3] فيصل قماش واخرون ، الجغرافية الريفية والتخطيط الريفي ، كلية الآداب والعموم الانسانية ، جامعة دمشق 2014 ص198

[4] صبري فارس الهيتي ، صلاح حميد الجنابي ، جغرافية الاسكان جامعة بغداد 1983 ،

مكان واحد ، فمن المعروف ان الانسان يبني مسكنه حينما يحل إما بجوار مورد مائي كالأنهار والآبار او بالقرب من الطرق الرئيسة او الفرعية[1] . ويمكن أن نحصر هذه الأهمية في :

**أولا : الأهمية الاقتصادية**

تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة المتخصصة و البسيطة، و التي تساهم في القضاء على البطالة في كثير من الدول سواء كانت نامية أم متطورة وعلى سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40% سنة 1986، بينما تقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أكثر وكذا النشاط المكثف لقطاع السكن بها

كما نلاحظ أن حركية انجاز البرامج السكنية، كتلك التي سطرتها الجزائر في إطار إستراتيجيتها السياسية لقطاع السكن منذ إنتعاشته سنة 1994 ، و لاسيما البرنامج الخماسي 2005/2009 المتضمن انجاز واحد مليون سكن و الذي يوشك على الانتهاء، فقد سخرت لها الدولة أكبر قدر ممكن من الموارد والإمكانات المحلية، كما انجرت عنها بروز استثمارات متنوعة جديدة، فضلا عن الوفرة الكامنة في مناصب الشغل الجديدة، فترقية صناعة مواد البناء من الأدوات المهمة في خلق مجالات العمل. و الأخلاق الكريمة. فبغض النظر على طريقة الحصول على السكن سواء كان عن طريق المجهود الشخصي أي البناء.

**ثانيا : الأهمية الاجتماعية**

يعتبر السكن من أهم الضروريات لحياة الفرد فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط الاجتماعي و النفسي ويؤثر على حياته وتربية أولاده ويلاحظ ذلك على سكان الأحياء

[1] سالم خلف عبده، المجتمع الريفي ، جامعة الموصل 1992

القصديرية و تجمعات السكن الفوضوي المتواجدة على حواف المدن، حيث تنشأ بعض الآفات الاجتماعية، مما يؤثر على تربية الأولاد، وقد تظهر حتى على بعض الكبار سلوكيات غير سوية، قد لا ترضاها القيم الإنسانية أو بصفة مجانية عن طريق الكراء كالسكن الاجتماعي الإيجاري أو باسعار مدعمة من طرف الدولة كالسكن الإجتماعي التساهمي أو السكن الريف. فانه يبقي المؤمن الأوحد لاستقرار الفرد والمجتمع، بصفته المأوى الدائم، وكذا فهو من الاستثمارات المربحة للفرد. وعليه فإن أزمة السكن من أخطر المشاكل التي تواجهها المجتمعات، نظرا لكونه حاجة أساسية للفرد من جهة و من جهة أخرى تتمخض فيه كل العوامل التي تؤدي إلى تطوير المجتمع كالعمل التعليم، الصحة العمومية و التجهيزات الجماعية... الخ.

**ثالثا : الأهمية السياسية**

إن الاهتمام بالأوضاع السكنية للمواطنين من طرف الهيئات السياسية للبلدان لاسيما النامية منها لخير دليل على أهمية السكن في الحياة السياسية، فكل السياسيين يتبنون حلولا للأزمة السكنية ضمن برامجهم الإنتخابية و السياسية، باعتبار أن السكن من الحقوق الاجتماعية التي تكرسها دساتير الدول، ولأن هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية فإنه وبالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة. و عليه فالمسكن هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري و سلامة المجتمع و استقراره، لأنه لا يمكن تصور الأمن والاستقرار الاجتماعي، إذا لم تكن هناك علاقات مبينة على أساس الاحترام المتبادل بين أفراد المجتمع، في ظل عدالة اجتماعية حقيقية تساوي بين أفراد المجتمع وتكفل حقوقهم و تلزمهم بواجباتهم و مهما كانت البرامج السكنية ضخمة، فإنها لن تتمكن من إرضاء الطلب المتزايد، إذا لم تصاحبها سياسة واضحة في مجال توزيع السكنات ذات الطابع الإجتماعي، و إرساء قواعد من شأنها تسهيل عمليات الفرز حسب أحقية الأفراد وأولويتهم في السكن، من الشريحة العريضة في المجتمع، و التي

تتطلع لمثل هذه الخدمات الاجتماعية. ومن الأمور التي أصبحت تثير الإنتباه، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين يدركون تلك الحقيقة على العموم فقد صدق من قال " حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك.. 199 وقطاع السكن بهذا المفهوم، هو مقياس للتطور الاقتصادي والاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية والحضارية التي وصلت إليها هذه الأمم. ومما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة بالدول المتخلفة تحضي بإهتمام دولي خاصة و أن مشكل السكن لا يمكن أن نفصله عن باقي المشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم، و نقص التغذية... الخ.

**المطلب الأول : السكن الريفي وتأثيره على التنمية المحلية**

تبنت الدول مجموعة من البرامج والمخططات السكنية بهدف تحقيق التنمية، حيث يعد برنامج السكن الريفي واحدا من أهم هذه البرامج، فهو عبارة عن برنامج سكني تساهمي موجه للمناطق الريفية، بحيث تساهم فيه الدولة بإعانة مالية تقدمها للمواطن من أجل بناء سكن على مستوى بلدية اقامته، بينما يساهم هو بالأرض المخصصة للبناء وأشغال البناء كذلك، فهو بذلك برنامج يجمع بين جهود الدولة والمواطن من أجل القضاء على أزمة السكن من جهة وتحقيق التنمية من جهة أخرى[1].

يندرج برنامج السكن الريفي في اطار سياسة التنمية المحلية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية خاصة وتثبيت السكان المحليين، ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في اطار البناء الذاتي.

[1] محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر واسرتاتيجية تمويله، رسالة دكتوراه غير منشورة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في، 2012/2011 العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، جامعة تلمسان، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير

ان تبني الدولة لهذا البرنامج يعكس مدى أهمية قطاع السكن، والدور الكبير الذي يلعبه في تحقيق التنمية وبالعودة لمضمون برنامج السكن الريفي نجد أنه يجمع بين مساهمة كل من الدولة والمواطن، بحيث أن مساهمة الدولة تكون من خلال تقديم اعانة مادية للمستفيد مقدرة بمبلغ مالي يختلف من منطقة لأخرى بينما تتمثل مشاركة المستفيد في توفريه لقطعة أرض تكون ملكه ومشاركته أيضا في تنفيذ وانجاز الأشغال.[1]

يعد برنامج السكن الريفي واحدا من البرامج الطموحة التي تبنتها الجزائر خلال السنوات الأخيرة مع عودة السلم و الاستقرار الامني رغبة منها في تثبيت ما تبقى من السكان اللّذين أجبروا خلال العشرية السوداء على ترك قراهم ومناطقهم الريفية والنزوح نحو المدن والمناطق العمرانية الحضرية ، حيث أن تنقل العديد من العائلات الريفية الى المدن والقرى الآهلة بالسكان أثر سلبا على المعيشة أو حتى بالنسبة لسكان المدن، فقد أدى النزوح من الأرياف الى غلاء السكنات وهناك من ضاق به الحال وزاحم أقاربه، غير أن سياسة السكن الريفي فيما بعد ساهمت في حل المشكل من خلال عودة نسبة كبيرة من سكان الريف، وحتمت الظروف على البعض البقاء في المدن.

**المطلب الثاني : أهداف إيجاد السكن الريفي**

يعد السكن الريفي محور أساسي و استراتيجي في علمية التنمية الريفية لذا وضعت الحكومة الجزائرية برامج من أجل التكفل الحقيقي و الفعال لأهم انشغالات سكان الريف من خلال ترقية الفضاءات الريفية ليس كقاعدة مجاورة و استثنائية وإنما كوسط طبيعي يرى فيه سكانه نمط حياة يساعد على استقرارهم، و عليه تتمثل إيجاد السكن الريفي في إطار التنمية الريفية في تقليص الفوارق بين المناطق الحضرية و الريفية، تقليص أهم الصعوبات وخلق الشروط لازمة للتنمية المستدامة في الوسط الريفي إعادة تنمية الفضاءات الفلاحية و الريفية تثبيت

[1] مهنا محمد نصر اساليب و وسائل تقوية الاجهزة المحلية القاهرة : المنظمة العربية للتنمية الادارية 2008

سكان الريف و القضاء على ظاهرة النزوح الريفي، إعادة السكان الذين فروا من الجمعات المعزولة أو المتضررة من جراء الظروف الأمنية [1] و في هذا الشأن نجد أن المشرع في مختلف التعليمات الصادرة في موضوع السكن الريفي يعيد تذكير الجهات المحلية المختصة بالمساهمة في تحقيق هذه الأهداف والمتمثلة [25] في :

**الفرع الاول : الأهداف الاساسية**

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، و عليه فإن من بين الأهداف الأساسية هو أن توفر لكل فرد أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق، هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول و المتمثل في " أزمة السكن "، كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد ، و تكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك. و عليه وجب تحديد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و ما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات الريفية ، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة

**الفرع الثاني : الأهداف الاقتصادية**

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إلا أنه مرتبط إرتباطا وثيقا بالنشاطات الإقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية ( ضريبية واقتصادية) و أن أثر هذا الارتباط على النشاط الإقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن الريفي و كذا شراء

[1] راجع التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 06 جويلية 2002 المتضمنة كيفيات انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية، الصادرة بالاشتراك بين وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، وزارة الفلاحة و التنمية الفلاحية، وزارة المالية و وزارة السكن و العمران.

التجهيزات المتعلقة بالسكن، أماّ أثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في الضريبة المفروضة و الإعفاءات المقدمة .

و عليه ، تراعي الدولة مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن الريفي او باقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها و آلياتها ( القوانين و المراسيم التنفيدية ، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب والإعانات)، والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية و كذا تشجيع الاستثمارات العمومية و اقرار حقوق الملكية..الخ ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير و تطوير قطاع السكن الريفي ، و انتعاش هذا الأخير يجذب وراءه بعض القطاعات الأخرى، و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي....إلخ[1]

**الفرع الثالث : الأهداف الاجتماعية**

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن الريفي، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به .و عليه يتم مراعاة الجانب الاجتماعي للفرد و أن يتم أخذه بالحسبان ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها و التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و ما مدى توفره للإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن الريفي ، و كدليل على ذلك نجد الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تقدم للمستهلك( الفرد) كدعم لتكلفة السكن ، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الريفية و تقديمها بمبالغ رمزية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيازة على ملكية سكن .و عليه نلاحظ أن السياسة

[1] بوخاري جمال الدين ،اصلاح السياسة للسكن في الجزائر 2001-2015 ،مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر اكاديمي في 2015 كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة ص 18

السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع وحتى إن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار وبالاهتمام هذا الجانب بالحسبان[45] .

**الفرع الرابع : الأهداف البيئية**

تبنى المساكن الريفية لتلبية احتياجات السكن والإقامة والمعيشة. والأصل في البناء أن تستخدم مواد وموارد متاحة ومتجددة بأقل تكلفة ممكنة وملاءمة للبيئة المحيطة، فتختار مواد البناء من البيئة المحيطة وتصمم وتبنى على النحو الذي يتيح الاستفادة من الفضاء والنور والهواء للحصول على الإضاءة والتدفئة والتهوية من البيئة والطبيعة بلا تكاليف أو طاقة إضافية ولا تدخل تقني مكلف وملوث[1]. فتصمم السكنات الريفية على النحو الذي يوظف الشمس والهواء والجو لتوفير الراحة والدفء والإضاءة ويحمي من التلوث فيتاح للشمس أن تدخل البيوت وتكون النوافذ مصممة الاتقاط الهواء وتشكيل نظام تهوية يتيح دخول الهواء وخروجه ويمكن أيضا من الحماية من الحر والبرد وتصمم الجدران والسقوف على النحو الذي يعزل البيت ويمنحه الخصوصية والهدوء ويساعد على الاحتفاظ بدرجة الحرارة عند المستوى المطلوب صيفا وشتاء .ويتم اختيار مواد البناء من مصادر غير ملوثة للبيئة أو تضر بصحة الإنسان ولا تحتاج إلى طاقة إضافية للتبريد والتدفئة ويمكن تجديدها ولا تشكل عبئا أو نزفا للموارد و الطبيعة وليست مكلفة أو مستوردة وبذلك لا تتحول البيوت إلى عبء على الارض والطبيعة والموارد ولا تكون سببا في التلوث والهدر ويمكن تقليل انبعاث غاز ثاني أكسيد الكربون بسبب تقليل استخدام الطاقة الإضافية. والأخشاب يمكن أن تكون مصدرا متجددا للبناء والأثاث وبديلا بنسبة كبيرة للحديد وبذلك يمكن تخفيض النفقات وتخفيف الاعتماد على مواد مستوردة ومستنفدة باستخدام مواد متاحة ومتجددة وبالطبع فإننا نتحدث عن بيئة من الغابات الواسعة . يجب النظر إلى التصميم باعتباره فلسفة تعبر عن الثقافة والتاريخ والاحتياجات المادية والاستفادة من الطبيعة المحيطة في البناء ، ومراعاة

[1] عبد القادر القصير ،احياء الصفيح ،دار النهضة . بيروت 1993 ص 85

الطبيعة الجغرافية والمناخية ، ومراعاة الأهداف والأغراض التي أقيم من أجلها السكن الريفي [1].

[1] عبد القادر القصير ،نفس المرجع السابق

**خلاصة الفصل**

ان مساهمة برنامج السكن الريفي في تحقيق التنمية المحلية يرتبط باستفادة المواطنين من السكنات، حيث ان العلاقة بين قطاع السكن وكافة مجالات التنمية متداخلة تداخلا وثيقا، وذلك يظهر جلّيا من خلال تقاطعهما في الهدف نفسه والمتمثل في تحسين نوعية الحياة الى الأفضل ، لذلك فقد تبنت الدولة الجزائرية برنامج السكن الريفي في إطار سياستها الرامية لتنمية المناطق المحلية على مستوى مختلف البلديات الريفية للوطن ، من خلال استفادة عدد كبير من المواطنين من اعانات مالية من قبل الدولة لبناء سكنات ريفية على مستوى بلديات اقامتهم، فمجرد حصول المواطن على سكن لائق هو تحسين لوضعية حياته المزرية وهذا ما تهدف اليه التنمية أساسا، ما من شأنه تعزيز الترابط بين كل من السكن والتنمية.

و الجزائر كغيرها من الدول شهدت تحولا كبيرا في نظامها السياسي الذي كان له الأثر الكبير على دور الإدارة المحلية في التنمية المحلية.

ان التنمية المحلية تعتمد على مبدأ البناء القاعدي للمجتمع من الأسفل للوصول الى التنمية الشاملة في جميع المجالات، و هذا لايتحقق الا في وجود هيئة قاعدية أصبح الأداء في الإدارة المحلية الركيزة الأساسية لاي تنمية ادارة في المنظمات و ونظرا للوضعية المضطربة التي آلت اليها الإدارة الجزائرية و خاصة الإدارة المحلية كالبلديات خاصة ، ، و ما آلت اليه بالرجع السلبي على تنمية الإدارة المحلية، و بالتالي هناك تأثير على التنمية المحلية و التي لها انعكاس على التنمية الوطنية .

ويمكن القول ان تبني الدولة لبرنامج سكني كأداة لتحقيق التنمية والربط بين هذان المتغيران كان بمثابة قفزة نوعية في مجال التخطيط المركزي ويمكن القول أن الدولة استطاعت أن تمس نقطة ، حساسة في حياة المواطن يرتكز عليها تحسين أوضاع معيشتهم فالأهمية الكبيرة التي يكتسيها قطاع السكن تقتضي وجود سياسات حكومية وبرامج موجهة أساسا للنهوض بهذا القطاع وهذا راجع للدور الكبير الذي يلعبه في تحقيق عملية التنمية [1].

[1] المجلة نظرة على القانون الاجتماعي عدد خاص : 2021الحق في السكن ،المجلد رقم 01 ص 99-111

# الفصل الثاني :
# المرافقة المالية وشروط الإستفادة

**تمهيد**

يعد السكن الريفي محور أساسي و استراتيجي في عملية التنمية المحلية لذا وضع المشرع منظومة قانونية من أجل التكفل الحقيقي و الفعال لأهم انشغالات سكان الريف من خلال تدعيمهم الكلي لانجاز هذا النوع من السكنات ضمانا لاستقرارهم و تثبيتهم في هذه الأوساط، و قد اهتمت هذه المنظومة بجانبين أساسيين أولهما الجانب التمويلي الذي طغى إلى حد ما على الجانب الثاني، والمتمثل في الاهتمام بالجانب الشكلي لهذه السكنات التي من المفترض أن تعكس جمالية هذاالوسط الطبيعي.

ونظرا للأهمية الكبيرة للسكن بشكل عام ولعدم ملاءمة السكنات التقليدية بالمناطق الريفية كسكنات لائقة على وجه الخصوص سارعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال للاهتمام بالسكن في جميع المناطق لاسيما منها هذه المناطق نظرا لحاجة ساكنيها الملحة لسكن لائق ومريح يلبي حاجاتهم ويمكن الأسرة الريفية من توفير السلامة والصحة النفسية والجسمية لأفرادها.

وكان من بين أهم وأنجح الصيغ السكنية التي اعتمدت التحقيق ذلك السكن الريفي، والذي أقرته الحكومات المتعاقبة للدولة الجزائرية وأدخلت عليه تغييرات وتعديلات كبيرة هادفة من وراء ذلك تحسين النمط المعيشي للأفراد، من خلال القضاء على مشكل السكن ومحاربة النزوح الريفي وتحقيق رفاهية الفرد واستقراره ، وكذا تحقيق التنمية الريفية المنشودة ، هذه الأخيرة حسب تعريف البنك الدولي سنة 1975 "التنمية الريفية المتكاملة بأنها عملية متكاملة أو إستراتيجية شاملة تستهدف تطوير الحياة الاقتصادية والاجتماعية لفقراء الريف، وذلك من خلال زيادة الإنتاج الزراعي وإنشاء صناعات ريفية توفر فرص عمل جديدة وتحسن الخدمات الصحية والتعليمية والاقتصادية والإسكان".

## المبحث الأول : إعانة الدولة وكيفيات الحصول على المساعدة المالية لإنجاز سكن ريفي

### المطلب الأول : الإعانات الممنوحة و طرق التمويل

نتعرض في هذا الموضوع إلى الإعانات الممنوحة من الدولة في هذا الإطار(أولا)، ثم طرق التمويل (ثانيا) .

#### الفرع الأول : الإعانات الممنوحة من الدولة من أجل بناء سكن ريفي

أقرت وزارة السكن والعمران والمدينة، تسهيلات جديدة للمواطنين الراغبين في الحصول على إعانات في إطار صيغة السكن الريفي، من اجل انجاز سكناتهم، موازاة مع تقليص الفترة المحددة لدراسة الملفات والمصادقة عليها.

وحسب نص تعليمة ، أمر وزير السكن ولاة الجمهورية، بالترخيص لكل شخص يحوز قطعة ارض عن طريق عقد ملكية أو شهادة حيازة أو قرار موقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، للاستفادة من إعانة 70 مليون سنتيم التي تمنحها وزارة السكن عن طريق الصندوق الوطني للسكن، من أجل بناء سكنات ريفية. وذكرت التعليمة،" لقد لفت انتباهي في الآونة الأخيرة تعرض بعض المستفيدين الحائزين على قرار منح إعانة السكن الريفي لبعض الصعوبات التي حالت دون تمكينهم من الحصول عليها ومن ثم مباشرة انجاز سكناتهم" وذكر الوزير الولاة، بالتسهيلات التي أقرتها وزارة السكن بصفة استثنائية لصيغة السكن الريفي فيما يخص إثبات امتلاك الوعاء العقاري، حيث تتمثل سندات الملكية في العقد الأصلي أو شهادة الحيازة، وان لم توجد تقديم شهادة مؤشر عليها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعني، مع الموافقة المسبقة لممثلي المجموعة المعنية في حال كانت الأرض خاضعة للنظام الجماعي .

ومن بين التسهيلات التي أقرتها وزارة السكن، الترخيص لبناء سكنات مبعثرة في الوسط الريفي، بشكل استثنائي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يعتبر بمثابة رخصة بناء، مشيرا أن الوثائق المطلوبة لبناء السكن الريفي هي نفسها ما عدا في المناطق الخاضعة للنظام الجماعي، طبقا لقانون التعمير رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، والمتمثلة في نسخة من عقد الملكية او شهادة الحيازة وكذا نسخة من العقد العقاري الذي قضى بتخصيص الوعاء العقاري.

وتتمثل شروط الحصص الخاصة بإعانة السكن الريفي وفق شطرين، حيث تمنح الحصة الأولى التي تمثل 60 في المائة من المساعدة لإنجاز الأشغال المتعلقة بنزع الأتربة وإنجاز الحفريات، الأساسات، العوارض، القاعدة، أعمدة الخرسانة المسلحة للسكن والجزء العلوي للسكن، أما الحصة الثانية التي تمثل 40 في المائة من المساعدة فتخصص لإنجاز الأشغال المتعلقة بالبناء الخارجي للسكن، تجهيز ووضع النجارة الخارجية من أبواب الدخول والنوافذ وكذا الإتمام الكلي للواجهة الخارجية بما في ذلك الطلاء.

ويتم تحرير هذه الحصة عند الانتهاء من أشغال الحصة الأولى التي يتم إقرارها بموجب محضر معاينة مدى تقدم الأشغال، إذ تسمح هذه العملية بتوحيد معاينات الأشغال المعدة من طرف رؤساء الأقسام الفرعية عبر مختلف الولايات، وكذا ردع بعض المستفيدين الذين يحاولون الحصول على الحصة الثانية من المساعدة، دون أن يتم توجيهها إلى إتمام بناء سكنهم.

وتسعى وزارة السكن إلى حث المستفيدين على إنجاز على الأقل سكن شبه مغطى يمكن في حال تسجيل عجز أو تخلي إتمام أشغاله فيما بعد دون أية صعوبات، وتفادي تشويه المحيط الريفي بانتشار السكنات غير المتممة على شكل هياكل، خصوصا أن الهدف الرئيسي من عملية المتابعة وبالإضافة إلى تقليص أزمة السكن، إتمام الجانب الخارجي للسكنات

المستفاد من إعانة إنجازها والحفاظ على الخصوصيات العمرانية والهندسية للمساحات الريفية. وكانت الوزارة قد حددت في وقت سابق سبل توزيع هذه الإعانة المباشرة للدولة الممنوحة لبناء سكن ريفي، وخصصت إعانات تقدر بـ100 مليون سنتيم للجنوب والهضاب العليا و70 مليونا لولايات الشمال.

وتسعى الحكومة خلال الفترة 2020 –2024 على "ضمان حق المواطن في سكن لائق"، من خلال تنفيذ برنامج يضم مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ و تسليم مليون و نصف مليون وحدة.

و يتجه القطاع نحو تطبيق "سياسة عمرانية حقيقية" تأخذ في الاعتبار المعايير المعمارية وتحافظ على التراث، كما تمنح فيها الأولوية للأسر ذات الدخل الضعيف. و يتضمن مخطط العمل هذا "تكثيف انتاج السكنات من خلال تعبئة وتوجيه ناجع للموارد المالية واستكمال البرنامج الجاري وإطلاق برنامج جديد يخص انجاز مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ للفترة 2020–2024 إضافة إلى تسليم مليون ونصف مليون وحدة سكنية في آفاق 2024 ".

وتسعى الحكومة من خلال هذا المخطط إلى إنجاز أزيد من 600 ألف مسكن ريفي، بهدف تحسين الإطار المعيشي لسكان الأرياف وامتصاص أزمة السكن[1].

**الفرع الثاني : طرق التمويل**

لما يستوفي المترشح للاستفادة من برنامج السكن الريفي بالحصول على الإعانة المقررة، يلتزم بمساهمة ذاتية من أجل ترميم أو توسيع سكن موجود أو إقامة سكن جديد حسب الطرق الآتية :

[1] صحيفة الجزائر الجديدة، الاعانات الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، العدد 213، 17 فبراير 2022، ص 3.

**أ. القيام بالإنجاز بوسائله الخاصة:**

يقوم المترشح بالتقرب من وكالة الصندوق الوطني للسكن المختص إقليميا للتوقيع على دفتر الأعباء الذي يحدد شروط و كيفيات صرف الإعانة الممنوحة، و تقرير هذه الأخيرة يتم مباشرة لفائدة المستفيد حسب تقدم الألشغال الملاحظة بشهادات المصالح التقنية لمديرية السكن و التجهيزات العمومية.

**ب. طلب قرض لتمويل مشروع البناء:**

من أجل انجاز المترشح لسكنه يتوجب عليه في هذه الحالة التوجه إلى مؤسسة مالية يختارها قصد الحصول على قرض ضروري لتمويل عملية البناء و تتمثل هذه المؤسسة في بنك الفلاحة و التنمية الريفية استنادا إلى أحكام الاتفاقية المؤطرة لعملية التمويل عن طريق القروض للمستفيدين المبرمة ما بين بنك الفلاحة و التنمية الريفية و وزارة الفلاحة والتنمية الريفية بتاريخ 26 فيفري 2002 ، و حتى تتم عملية التمويل فإن الحصول على مقرر منح الإعانة من الصندوق الوطني للسكن في حدود مبلغ الإعانة الممنوحة بالاستناد إلى شهادة استلام الأشغال المعدة من طرف المصالح التقنية ، بالاضافة إلى الفارق الذي يسدده المستفيد من القرض حسب ما نصت عليه إتفاقية القرض [1].

تجدر الإشارة في هذا الشأن أن المشرع بغية تحسين الوسط الريفي بصورة متزايدة أصدر التعليمة المتعلقة بتصميم و تنظيم السكن في العامل الريفي المؤرخة في 23 ماي 2006 من خلال تطوير أشكال البناءات السكنية أكثر ملائمة تهدف إلى تدعيم المراكز السكنية الموجودة و إنشاء نواة جديدة لقرى مستقبلية في ما يعرف بالسكن الريفي شبه المجمع، و المجمع، إضافة إلى ذلك حددت هذه التعليمة تصاميم البناية بما يتلاءم مع الوسط الريفي

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتضمنة كيفيات انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية

كأن يتوفر بالبناية ( بهبو، فناء مركزي.. الخ) وبمحاذاتها مساحات ضرورية للحيوانات الأليفة ( إسطبلات ، زرائب .. الخ) [1].

**الفرع الثالث : طرق التمويل الأخرى**

**أولا: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS):**

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو هيئة أسست بموجب المرسوم رقم 83-16 المؤرخ في 12 رمضان 1403 الموافق 02 جويلية 1983[2].

**1- الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق:**

إعانة الصندوق هي مساعدة مالية غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة. أو لبناء مسكن في إطار البناء الريفي، و يتم جمعها مع إعانة الصندوق الوطني للسكن . تبلغ قيمتها خمسمائة ألف دينار جزائري ( 500.000 دج).

**2-شروط الإستفادة من الإعانة المالية:**

1. الاستفادة من سكن تابع للممتلكات العقارية العمومية أو أي مساعدة من قبل الدولة من أجل شراء سكن أو لبناء مسكن ذاتي. ( أن لا تكون قد استفدت من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء ذات ملكية كاملة).
2. أن يكون الدخل الأسري لا يتجاوز السقف المحدد و هو: 06 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون .( SNMG )

[1] أنظر التعليمة الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي

[2] موقع جريدة الخبر نيوز : https://bordjnews.dz

3. أن يكون السكن المكتسب ضمن البرامج السكنية الاجتماعية التساهمية ( (LSP، الترقوية أو الترقوية المدعمة لا يتعدى ثمنه السقف المحدد).
4. لم يسبق لكم الاستفادة من أي خدمة من خدمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ( سكن، إعانة، قرض).
5. أن تكون عاملا أجيرا في وضعية نشاط أو تقاعد، و مساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية . CNAS
6. أن تكون عاملا في حالة نشاط ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية CNAS، لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات متتابعة قبل إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق.

أما في حالة الاستفادة من إعانة البناء الريفي يجب الاستفادة على الأقل من الشطر الأول من إعانة الدولة و أن تكون نسبة الأشغال المنتهية لا تتجاوز 100% .

**3- مضمون الملف:**

1. في حالة تكوين ملف للاستفادة من الإعانة المالية الموجهة لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي:

- طلب إعانة ( استمارة خاصة ص و م خ إ ).
- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية.
- شهادة الميلاد رقم 12 بالنسبة للطالب و زوجته.
- شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية.
- شهادة العمل مدة صلاحيتها أقل من شهر واحد بالنسبة للأجير في حالة نشاط أو شهادة تقاعد الصادرة من ص.و.ت.
- كشف الراتب الشهري الأخير (بالنسبة للأجراء ).
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي.

- عقد بيع على التصاميم أو شهادة بيع موثقة.
- نسخة من قرار الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن.
- شهادة تبرير المبلغ المتبقي من سعر المسكن مسلمة من طرف المرقي ( أقل من شهر واحد).

2. في حالة تكوين ملف للاستفادة من الإعانة المالية الموجهة لدعم البناء الريفي:

- طلب إعانة ( استمارة خاصة ص و م خ إ ).
- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية.
- شهادة الميلاد رقم 12 بالنسبة للطالب و زوجته.
- شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية.
- شهادة العمل مدة صلاحيتها أقل من شهر واحد بالنسبة للأجير في حالة نشاط أو شهادة تقاعد (للمتقاعدين) الصادرة من ص.و.ت.
- كشف الراتب الشهري الأخير (بالنسبة للأجراء ).
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي.
- نسخة من قرار الاستفادة من إعانة الدولة للبناء الريفي (مسلمة من طرف الوالي أو ممثله).
- نسخة اكتتاب بدفتر الشروط لدى الصندوق الوطني للسكن.
- نسخة من رخصة البناء.

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية fnpos هو هيئة أسست بموجب المرسوم رقم 83-16 المؤرخ في 12 رمضان 1403 الموافق 02 جويلية1983.

إعانة هذا الصندوق هي مساعدة مالية غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين لصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو

سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة، أو لبناء مسكن في إطار البناء الريفي، و يتم جمعها مع إعانة الصندوق الوطني للسكن و لايستفيد منه مكتتبي عدل ومتقاعدي الجيش.

و تبلغ قيمة الإعانة خمسمائة ألف دينار جزائري 500.000 دج، مع شروط الإستفادة من الإعانة المالية، و من بين الشروط . الاستفادة من سكن تابع للممتلكات العقارية العمومية أو أي مساعدة من قبل الدولة من أجل شراء سكن أو لبناء مسكن ذاتي، و أن لا تكون قد استفدت من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء ذات ملكية كاملة كما يجب أن يكون الدخل الأسري لا يتجاوز السقف المحدد و هو 06 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون(SNMG) ، و أن يكون السكن المكتسب ضمن البرامج السكنية الاجتماعية التساهمية ( LPS )، الترقوية أو الترقوية المدعمة لا يتعدى ثمنه السقف المحدد 2.800.000 دج، و لم يسبق لكم الاستفادة من أي خدمة من خدمات الصندوق الوطني لمعدلة الخدمات الاجتماعية ( سكن، إعانة، قرض).

كما يجب أن تكون عاملا أجيرا في وضعية نشاط أو تقاعد، و مساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية CNAS، و عاملا في حالة نشاط ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية CNAS، لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات متتابعة قبل إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق.

أما في حالة الاستفادة من إعانة البناء الريفي يجب الاستفادة على الأقل من الشطر الأول من إعانة الدولة و أن تكون نسبة الأشغال المنتهية لا تتجاوز 100%.

في حالة تكوين ملف للاستفادة من الإعانة المالية الموجهة لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي :

- طلب إعانة ( استمارة خاصة ص و م خ إ ).
- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية.

- شهادة الميلاد رقم 12 بالنسبة للطالب و زوجته.
- شهادة عائلية.

**أ-القرض من البنوك :**

أقرت الحكومة تمكين المواطنين المستفيدين من إعانة السكن الريفي، من الحصول على قرض بفائدة مخفضة لدى المؤسسات البنكية، وذلك على أساس تكملة للمساعدة الممنوحة من قبل الدولة. ووسعت بالمقابل المساعدة إلى مستأجري عقارات دواوين الترقية والتسيير العقاري بولايات أدرار، تمنراست، إليزي وتندوف، حيث يمكنهم وبالإضافة إلى السكنات المؤجرة، الحصول على مساعدة السكن الريفي.

وحددت وزارة السكن والعمران رسميا كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، حيث ينص القرار الوزاري رقم 22 المؤرخ في 28 ماي 2013، على أن السكن الريفي ينبغي أن يتم إنجازه وفق الخصائص المحددة في دفتر الشروط، ويمكن إنجازه أيضا بصيغة فردية أو مجمعة في شكل تجزئات، مع إقرار أحكام خاصة بالمناطق الجبلية قصد زيادة العلو فوق بناية موجودة في إطار مساعدة السكن الريفي.

وشددت الوزارة على أن يتم توزيع البرنامج من طرف اللجنة الولائية في أجل لا يتعدى 15 يوما، ابتداء من تاريخ تبليغه من طرف وزارة السكن والعمران. وتقوم مصالح البلدية بإعداد قائمة المستفيدين على أساس عدد المساعدات الممنوحة لها في أجل لا يتعدى عشرين يوما، ابتداء من تاريخ تبليغ البرنامج من طرف اللجنة الولائية. ويلزم المترشحون للحصول على المساعدة تكوين ملف يتضمن طلب المساعدة المالية لإنجاز سكن في وسط ريفي، يحوي تصريحا بعدم ملكية عقار ملكية تامة، وشهادة ميلاد رقم 12 للمعني وزوجه، مع تبرير المداخيل من خلال كشف الراتب أو شهادة عدم تقاضي الأجر، حيث يستلم إشعارا

بالاستلام مقابل إيداع الملف لدى مصالح البلدية التي تقوم بإعداد القوائم بعد التحقق من إمكانية قبول الملفات.

ولاستكمال العملية يتم إيداع قائمة الطالبين مرفقة بالملفات الموافقة لها من قبل البلدية في أجل عشرين يوما، لدى مديرية السكن للولاية المكلفة بإرسالها إلى مصالح وزارة السكن للتحقق من عدم ظهور أسماء الطالبين في البطاقية، قبل أن تسلم القائمة المصادق عليها من قبل الوالي مرفقة بالملفات للصندوق الوطني للسكن قصد إعداد قرارات منح المساعدة، في وقت تسلم القرارات التي تم إعدادها للمجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا عن طريق مديرية السكن قصد تبليغها للمستفيدين المعنيين مرفقة بدفاتر الشروط المتعلقة بها، والتي يتعين عليهم الاكتتاب فيها، بالمقابل يتم تسجيل المستفيدين من المساعدة بصفة تلقائية في البطاقية الوطنية للسكن، على أن يتم إعلام المجلس الشعبي البلدي المعني بالطالبين غير المؤهلين بعد التحقق من أسمائهم في البطاقية.

وألزمت وزارة السكن ، المصالح المتدخلة في عملية منح المساعدة في كل الأحوال، السهر على أن لا يتعدى أجل دراسة الملفات ابتداء من مرحلة الإيداع إلى غاية إعداد قرار منح المساعدة أربعين يوما، إذ يتم إعلام المستفيد في قرار منح المساعدة، أنه بإمكانه الاكتتاب في دفتر الشروط في أجل لا يتعدى شهرا واحدا، والمباشرة في الإجراءات لدى البلدية قصد الحصول على رخصة البناء، حيث يتوجب على هذه الأخيرة الرد على الطلب في أجل شهر واحد أيضا. ويمكن لطالب المساعدة أن يعوض عقد ملكية الأرض في حال غياب الوثيقة بشهادة حيازة يسلمها "المير".

ويتم تحرير مبلغ المساعدة في شطرين الأول يمثل 40 في المائة، على أن يطالب المعني بالشطر الثاني بعد تقديم محضر معاينة يتم إعداده من طرف رئيس القسم الفرعي للسكن الذي يؤكد إنجاز الأشغال في إطار الشطر الأول، وتقع المصاريف المتعلقة بالعقار في

حال الصيغة المجمعة، وبالدراسات في حال استعانة المعني بمكتب دراسات على عاتق المستفيد[1].

**المطلب الثاني : مراحل تطور منح إعانات الدولة الموجهة لإنجاز سكن ريفي**

إن فكرة السكن الريفي كصيغة من صيغ الاستفادة من السكنات (إعانة الدولة في الجزائر) مرت بعدة مراحل و لعل أبرزها المرور من فكرة الترميم التي تجسدت بدءا في ترميم السكنات الموجودة في المناطق أو خارج المحيط العمراني إلى البناء الذاتي (تمويل مزدوج : ذاتي إعانة الدولة) مرورا بإنشاء القرى الاشتراكية الفلاحية في النظام الاشتراكي[2] ، و قد استمر العمل بها تحت اسم صيغة أخرى بعدها بما يسمى بسكنات الريفية المجمعة، و ذلك طبعا في إطار تشجيع المواطنين و سكان الريف على إقامة سكنات لائقة بالوسط الحضري و الوسط الريفي غير أن الانطلاقة الفعالة لبرنامج السكن الريفي تجسدت بصورة جلية سنة 2002 في إطار التنمية الريفية الشاملة، والتي من أبرز أهدافها بعث آلية السكن الريفي.

بناء على ما تقدم أصدر المشرع التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتعلقة بكيفيات انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية، لتتوالى بعدها عدة تعليمات و مذكرات إدارية تعاجل نفس الموضوع إلى تاريخ إلغائها ضمنيا بإعادة تنظيم كيفيات منح إعانة الدولة الموجهة لانجاز سكن ريفي بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي [3] تطبيقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة

[1] جريدة الشروق ،كيفيات الحصول على المساعدات ،2013/06/04

[2] بن معمر رابح قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الاراضي الفلاحي ( مذكرة نيل شهادة الماجيستير كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بخدة السنة الجامعية 2013/ 2014

[3] الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخة 23 جوان 2013

المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جباعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفيات منح هذه المساعدة.

و عليه سنتعرض بالتفصيل لمضمون التعليمة رقم 06 و التعليمات و المذكرات الإدارية الصادرة في هذا الشأن لتسليط الضوء على هذه المراحل المهمة من مراحل تطور منح إعانات الدولة الموجهة لانجاز سكن ريفي من خلال تحديد شروط و إجراءات الحصول على هذه الأخيرة ، و كذا طرق تمويلها.

**الفرع الأول : شروط الاستفادة من السكن الريفي**

بغية ترشيد النفقات المصروفة كإعانة موجهة من الصندوق الوطني للسكن الريفي الخاصة بعمليات التهيئة أو توسيع سكن موجود أو بناء سكنات جديدة تم إقرار جملة من الشروط الواجب توافرها في الأشخاص المستفيدين ، و تتمثل هذه الشروط في أن يكونوا أشخاص طبيعيين منخرطين في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو يمارسون نشاط في الوسط الريفي، عدم الاستفادة من أي تنازلات أو إعانات من الدولة في مجال السكن، أن لا يتجاوز الدخل الشهري خمس مرات الأجر الوطني المضمون، امتلاك عقار محل البناء سواء تعلق الأمر ببناء مسكن جديد أو توسيعه أو تهيئته في وسط ريفي[1].

**الفرع الثاني: إجراءات االستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن**

يجب على المترشح للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن قصد بناء سكن ريفي جديد أو توسيعه أو تهيئته أن يتقدم بملفه لإيداعه لدى الفرع الفلاحي المختص إقليميا، ليتسنى للجهات المختصة دراسته و بث فيه، لذا سنحاول بيان هذه الإجراءات في النقاط الموالية :

[1] التعليمة الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي السابقة الذكر

**أولا محتوى الملف :**

يجب على المترشح للاستفادة من إعانة الدولة الموجهة لانجاز سكن ريفي أن يكون ملفا يحتوي على مجموعة من الوثائق، و المتمثلة في طلب الدعم من الصندوق الوطني للسكن مع تحديد مبلغ الإعانة المطلوبة مع وصف للمشروع حسب النموذج المعد لذلك ، شهادة الانخراط في برنامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو ممارسة نشاط فلاحي حسب النموذج المعد لذلك، و التي يسلمها مدير المصالح الفلاحية، تصريح شرفي يتعهد فيه المترشح بعدم استفادته هو وزوجه من أي إعانة أو استفادة من سكن تابع للقطاع العمومي حسب النموذج المعد لذلك، شهادة تسلم من رئيس المجلس الشعبي البلدي محل إقامة المترشح تثبت عدم استفادته هو و زوجه من سكن تابع للقطاع العمومي أو إعانة من الدولة موجهة للسكن، تصريح شرفي تثبت مداخيل المترشح مع الإثباتات اللازمة لذلك [1]، و في هذا الصدد حددت التعليمة رقم 06 نماذج للوثائق المطلوبة في ملف الترشح للاستفادة من إعانة الدولة الموجهة لانجاز السكن الريفي .

**ثانيا التحقيق الميداني :**

يودع المترشح الملف المطلوب للاستفادة من إعانة الدولة الموجهة لانجاز سكن ريفي لدى الفرع الفلاحي المؤهل إقليميا، و هذا الأخير يتكفل بالتحقيق في مدى مطابقة الملف مع الواقع، إضافة لذلك يتكفل كل من المندوب الفلاحي و مندوب السكن و التجهيزات العمومية بالتحقيق الميداني في حالتين، تتمثل الحالة الأولى في التحقيق عند لزوم ترميم أو توسيع السكن، أما الحالة الثانية تتمثل في تعيين الأرضية المقترحة لبناء سكن جديد .

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتضمنة كيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية السابقة الذكر

**ثالثا: دراسة الملف والمصادقة عليه:**

بعد إيداع المندوب الفلاحي الملف المطلوب مرفقا بمحاضر المعاينة الميدانية، تقوم اللجنة الولائية المخصصة لدراسة هذه الملفات و المصادقة عليها و التي تتكون من الوالي أو ممثله رئيسا، مدير السكن و التجهيزات العمومية، مدير التعمير و البناء. مدير التخطيط ، مدير المصالح الفلاحية ، محافظ الغابات، مدير وكالة الصندوق الوطني للسكن المؤهل قانونا، مع إمكانية الرئيس توسيع اللجنة للاستفادة بكل الكفاءات التي تساعد على انجاز مهمة اللجنة .

بعد تلقي اللجنة المذكورة أعلاه الملفات تقوم بدراستها و تجميع الآراء حولها في آجال لا تتعدى 30 يوما من تاريخ تلقيها لهذه الملفات ، و التي تحظى في الأخير بالقبول أو الرفض، و في حالة القبول طلب الإعانة يحول مقرر منح الإعانة الموقع من طرف الوالي أو الأمين العام للولاية إلى كل من مدير المصالح الفلاحية قصد تبليغها للمترشح عن طريق المندوب الفلاحي و مدير السكن و التجهيزات العمومية و مدير وكالة الصندوق الوطني للسكن المؤهل إقليميا للمتابعة[1].

على أن يتم تبليغ المستفيد في مقرر التأهيل بالاستفادة من الإعانة بأن له مهلة ستة (06) أشهر ، لتكوين الملف التقني و الانطلاق الفعلي في الأشغال، و من بين الإجراءات لتكوين الملف التقني حصول المترشح على رخصة البناء وفق الشروط و الإجراءات القانونية و التنظيمية الجاري العمل بها، أما في حالة الرفض يبلغ المستفيد بنفس طريقة القبول.

[1] نفس التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06

## المبحث الثاني : الشروط المطلوبة للحصول على المساعدة والآثار القانونية المترتبة عليها

أعاد المشرع تنظيم كيفية الحصول على إعانة الدولة لبناء سكن ريفي بالقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، وعليه تلغى ضمنيا كل التعليمات المنظمة لهذا الموضوع خلافا لهذا القرار و سنحاول دراسة الشروط و الإجراءات الجديدة للاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي، ثم بيان اللثار القانونية المترتبة عنها.

### المطلب الأول : شروط وإجراءات الحصول المساعدة لإنجاز سكن ريفي

سنتعرض في هذا الخصوص لشروط الحصول على المساعدة المباشرة لبناء سكن ريفي(الفرع الاول)، ثم بيان الإجراءات (الفرع الثاني ).

#### الفرع الاول: شروط الحصول على هذه المساعدة:

حدد المشرع شرطان يجب توفرهما في الأشخاص المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، و هما الأشخاص الطبيعيون الذين يقيمون منذ أكثر من خمس سنوات في البلدية، و الأشخاص الطبيعيون الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي[1].

يتضح لنا من خلال هذين الشرطين أن المشرع وسع من نطاق الأشخاص المؤهلين للاستفادة من هذه الإعانة لتمس شريحة أكبر من سكان الريف، يضمن استقرارهم في هذا الوسط ، إذ اشترط المشرع الإقامة لمدة 05 سنوات بالبلدية على عكس ما كان الأمر عليه إذ كانت هذه المساعدة تفرض الانخراط في برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.

[1] المادة 03 من القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي السابق الذكر

نلخص هذه الشروط في النقاط التالية :

- أن يكون دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون (SNMG) أي 108000.00 دج.
- لم يستفد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن.
- لا يمتلك ملكية تامة أي محل ذو استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة.
- لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منها استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

**الفرع الثاني: إجراءات الحصول على هذه المساعدة :**

للحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي تفرض إتباع مجموعة من الإجراءات هي :

**1- تأسيس ملف الترشح للحصول على هذه المساعدة:**

يتعين على المترشح للحصول على المساعدة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي أن يتقدم بطلب المساعدة المباشرة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مرفقا بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق، و المتمثلة في مستخرج من شهادة الميلاد 12 لطالب المساعدة و زوجه فيما يخص الأشخاص المتزوجين وثيقة تثبت مداخيل ( كشف الراتب، كشف الراتب السنوي، وثائق مسلمة من إدارة الضرائب أو شهادة موقعة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا إذا تعذر الحصول على أحد الوثائق المذكورة سابقا) الوثيقة التي تثبت الإقامة منذ خمسة (05) سنوات، الوثيقة التي تثبت ممارسة النشاط في الوسط الريفي .

**2- دراسة الملف و المصادقة عليه :**

بعد إيداع المترشح ملف الاستفادة لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يقوم هذا الأخير بإجراء مداولة تتضمن دراسة الملفات، لينتهي به الأمر بإعداد قائمة لطالبي المساعدة المستوفون للشروط المذكورة أعلاه، و في الحدود المصرح بها من طرف الولاية في آجال لا تتعدى 20 يوما من تاريخ التبليغ ببرنامج المساعدة .

ترسل هذه القائمة الاسمية المقبولة مرفقة بملفاتهم إلى مديرية السكن بالولاية في أجل الثمانية (08) أيام الموالية، و تتولى هذه الأخيرة عرضها للمراقبة على مستوى البطاقية لدى مصالح وزارة السكن و العمران من أجل التأكد أن هؤلاء المترشحين لم يسبق لهم الاستفادة من أي تنازلات أو إعانات من الدولة في مجال السكن، و يتعين على هذه المصالح الرد في أجال لا تتعدى ثمانية(08) أيام.

يقوم الوالي المختص إقليميا بالمصادقة على القائمة النهائية المقبولة لطالبي المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، و بدوره يرسلها مرفقة بالملفات الموافقة لها إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة، و بعد الانتهاء من إعدادها ترسل إلى مدير السكن، يقوم هذا الأخير بتحويلها لمصالح الملس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد تبليغها للمستفدين المعنيين مرفقة بدفاتر الشروط التي يتعين على هؤلاء المستفيدين اكتتابها، إضافة إلى ذلك تقوم مصالح المجلس الشعبي البلدي بتبليغ الأشخاص غير المستفيدين من هذه المساعدة[1].

[1] المواد 04، 05،06 من نفس القرار

**المطلب الثاني : الآثار القانونية المترتبة عن هذه المساعدة**

حدد المشرع حقوق و التزامات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي بدفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 19 يوليو 2013، و كذا السلطات الممنوحة للإدارة في هذا الخصوص، لذا ارتأينا تحديدها (أولا)، و بيان السلطات الممنوحة للإدارة في إطار هذه المساعدة (ثانيا) .

**الفرع الاول : حقوق و التزامات المستفيد من هذه المساعدة:**

سنتعرض لبيان هذه الحقوق و الالتزامات في نقطتين على التوالي :

**1- حقوق المستفيد من هذه المساعدة:**

تتمثل حقوق المستفيد من المساعدة الممنوحة من طرف الدولة لانجاز سكن ريفي فيمايلي:

أ- **التوجيه و المساعدة التقنية** : عرف الوسط الريفي بخصوص البناء في تكفلا نوعا ما ناقصا من حيث نوعية البنايات التي اتصفت غالبا بالنوعية الرديئة غير مكتملة و مكتظة بإضافات مشوهة لا تلاءم هذا الوسط الطبيعي الخلاب[1] ، و إعادة النظر من هذه الناحية تستدعي من الدولة بصورة إلزامية عدم ترك المساعدات تقتصر فقط على المساعدة المالية للمستفيد، و إنما من حق هذا الأخير أن يلجأ إلى الإدارات المحلية المختصة لطلب التوجيه و المساعدة و تحديد نوعية البناء و مظهره خارجي ليكون منسجم مع المحيط الملائم الذي يوجد به .

ب- **تقديم المساعدة المالية:** يتمحور أساسا هذا القرار حول حق المستفيد في الحصول على المساعدة المالية من طرف الدولة لانجاز سكن ريفي، وتتم عملية الدفع على

[1] التعليمة الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي السابقة الذكر

حصتين، تتمثل الحصة الأولى بنسبة 40% تحرر في شكل تسبيق عند تقديم رخصة البناء، و تخصص لانجاز أشغال الأساس و الأشغال الكبرى ، أما الحصة الثانية بنسبة 60 % عند الانتهاء من الأشغال الكبرى أو جزء منها يثبت ذلك محضر معاينة مدى تقدم الاشغال من طرف المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالولاية ( مديرية السكن و التجهيزات العمومية ) أو بالمجلس الشعبي البلدي، و في حالة ما استعان المستفيد بمتعامل أو مؤسسة أشغال انجاز مسكنه، فإنه يمكن أن يقوم الصندوق الوطني للسكن بدفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة هذا المتعامل بشرط تحري وكالة استلام المساعدة يعدها المستفيد لفائدة المتعامل، و كذا

طلبات الدفع لفائدته مؤشر عليها من طرف المصالح التقنية المؤهلة بمديرية السكن و التجهيزات العمومية أو بالمجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا[1].

**2- التزامات المستفيد من هذه المساعدة :**

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

أ- **الالتزام باستصدار رخصة البناء:** يجب على المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لانجاز سكن ريفي استصدار رخصة البناء وفق الشروط و الإجراءات القانونية و التنظيمية المعمول بها في مجال التهيئة و التعمير، و لا يمكنه أن يدعي جهله بها لارتباطها الوثيق بالنظام العام بعناصره ( الأمن العام ، السكينة العمومية، الصحة العمومية) ، ويتعين عليه تقديمها عند تقديم طلبه الأول بالدفع .

ب- **الالتزام باستصدار رخصة لهدم السكن غير اللائق :** رغم أن المشرع قبل صدور القرار المؤرخ في 19جوان 2013 كان يجيز طلب الإعانة من أجل ترميم أو توسيع السكن في الوسط الريفي، بينما حصر طلب المساعد في هذا القرار على

[1] المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي السابق الذكر

عملية انجاز سكن جديد، و في حال امتلاك المستفيد سكن غير لائق لابد من هدمه و قبل القيام بهذه العملية في الإطار القانوني تستلزم الحصول على رخصة الهدم من الجهات الإدارية المختصة و المنظمة بموجب قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية له[1].

**الفرع الثاني: السلطات الممنوحة للإدارة في إطار هذه المساعدة:**

منح المشرع سلطات واسعة للإدارة في إطار المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لانجاز سكن ريفي، و تتمثل هذه السلطات في مراقبة مدى التقدم في الأشغال، التسجيل في البطاقية الوطنية و توقيع الجزاءات .

**1- مراقبة مدى التقدم في الأشغال:** تتولى المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالولاية أو بالمجلس الشعبي البلدي المختصان إقليميا بمبادرة منها أو من طرف المستفيد بمراقبة مدى تقدم أشغال انجاز المشروع، و تتوج هذه المراقبة التي تشمل في آن واحد واقع الأشغال المباشر فيها و مدى مطابقتها لتعليمات وتصاميم رخصة البناء بإعداد محضر معاينة تقدم الأشغال و فق نموذج محدد من طرف الصندوق الوطني للسكن، يرسل الموظف أو الموضفون المؤهلون المحضر المعاينة إلى الصندوق الوطني للسكن من أجل تحرير الحصة الثانية من المساعدة المباشرة الممنوحة للدولة إذا تمت الأشغال وفق مضمون هذا القرار و بعبارة أخرى وفقا لمقاييس رخصة البناء و الكم المطلوب من البناء ( الأشغال الكبرى بالإضافة إلى ذلك ترسل نسختين من هذا المحضر المستفيد في غضون خمسة (05) أيام الموالية لتاريخ زيارة موقع البناء مقابل وصل استلام موقع من طرفه، و يشكل هذا المحضر وثيقة إثبات لتحرير الحصة الثانية من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة إلى المستفيد أو وسيلة إثبات لتوقيع الجزاءات الإدارية لإخلال هذا الأخير بالتزاماته.

[1] نصت الفقرة الثانية من المادة 03 م دفتر الشروط الملحق بنفس القرار على انه " عندما يوجد سكن غير لائق على قطعة ارض فانه ينبغي للمستفيد من المساعدة المباشرة ان يقوم بهدمه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما "

**2- التسجيل في البطاقة الوطنية:** يتم تسجيل المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لانجاز السكن الريفي في البطاقية الوطنية للسكن لدى وزارة السكن و العمران، وهذه السلطة الممنوحة للإدارة تؤدي إلى تفادي كل الأخطاء والتجاوزات التي عرفها هذا النوع من المساعدات للاستفادة أكثر من مرة و في عدة صور للحصول على سكن مثالا الحصول على سكن اجتماعي، طلب الإعانة لبناء سكن ريفي....إلخ[1].

**3- توقيع الجزاءات:** إذا ما قصر المستفيد مع الإدارة في تنفيذ التزاماته على أي وجه (سواء بامتناعه عن تنفيذ التزاماته كليا أو تأخر في تنفيذها أو نفذها على وهو سيئ أو أحل غيره في التزاماته دون موافقة الإدارة...إلخ ) فإن للإدارة أن توقع عليه جزاءات تخضع لنظام قانوني غير معروف في القانون الخاص[2] ،و في هذه الصدد على المستفيد احترام كل البنود التي تضمنها دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي، إضافة إلى التزامه بتسخير مبلغ المساعدة كله لانجاز السكن، و إذا أخل بهذه الالتزامات يشكل ذلك للإدارة سببا لسحب هذه المساعدة، و يعرض المستفيد لتعويض مبلغ المساعدة الممنوح بكل الطرق القانونية [3]على غرار متابعته مدنيا من طرف الإدارة على الضرر المادي اللاحق بها وفقا للقواعد العامة.

---

[1] المادتين 05 و06 من دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي السابق الذكر

[2] الدكتور سليمان محمد الطماوي الوجيز في القانون الاداري بدون ذكر الطبعة دار الفكر العربي مصر 1985 ص 673

[3] المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي السابق الذكر

**خلاصة الفصل :**

بعد دراستنا لموضوع السكن الريفي أن اهتمام المشرع بهذا النوع من البناء كان أمرا ضروريا لأن تنمية الأوساط الريفية تنبعث بضمان الاستقرار الاجتماعي لسكانه بالدرجة الأولى و بالتالي تحفز هؤلاء السكان على المشاركة في التنمية بمختلف أبعادها الاقتصادية البيئية، الثقافية...الخ، و لقد تجلى هذا الاهتمام بتقديم تحفيزات مالية لإعانة و تشجيع سكان الريف على انجاز هذا النوع من البناء الذي لقي بمجرد طرحه إقبالا كبيرا من طرفهم.

لقد ساهم السكن الريفي في فك أزمة السكن و الحد من ظاهرة الهجرة نحو المدن وتحسين ظروف معيشة سكان الريف إلا أن هذه الصيغة بالكيفية المذكورة أعلاه أي الإعانة في شكل تحفيزات مالية بها الكثير من النقائص أبرزها إهمال الجانب الجمالي في انجاز البناءات و عدم متابعة الإدارة لهذا الجانب بالشكل اللازم الأمر الذي بقي متروكا لهؤلاء الأفراد نتج عنه تلوث بصري واضح في شكل البناءات، رغم أن السلطات في السنوات الأخيرة حاولت تدارك هذا النقص بإلزام المعني بطلب الإعانة بالاهتمام بهذا الجانب.

ما يمكن أن نقترحه في الأخير هو أن هذا الموضوع يحتاج لإعادة تنظيمه قانونيا ضمن نصوص تشريعية واضحة لان تنظيم هذا النوع من البناء بقرارات وتعليمات فقط أثار العديد من التجاوزات.

# الخاتمة

## الخاتمة

من خلال دراستنا للسكن الريفي ودوره في تحقيق التنمية المحلية تأكد بأن التنمية الريفية تعد مصدر ارتقاء الدول السائرة في طريق النمو ، وأحد أهم الركائز لتحقيق التنمية الشاملة في جميع المجالات ولعل السكن الريفي يعد أحد أهم المحركات الأساسية للتنمية المحلية ، لذلك يتم التأكيد على جانبه الشكلي والهندسي ، كما أنه يعد جزءا رئيسيا من المخطط التنظيمي للحياة الريفية بكل ما تحمله هذه الأخيرة من تجهيزات ومرافق جماعية على غرار المرافق الصحية والخدماتية، ولعل تنمية السكن الريفي وتطويره يصب بشكل مباشر في عملية التنمية بشكل عام والتنمية المحلية على وجه الخصوص .

لقد ساهم السكن الريفي في فك أزمة السكن و الحد من ظاهرة الهجرة نحو المدن وتحسين ظروف معيشة سكان الريف، إلا أن هذه الصيغة بالكيفية المذكورة أعلاه أي الإعانة في شكل تحفيزات مالية شابها الكثير من النقائص أبرزها إهمال الجانب الجمالي في انجاز البناءات و عدم متابعة الإدارة لهذا الجانب بالشكل اللازم الأمر الذي بقي متروكا لأهواء الأفراد نتج عنه عنه تلوث بصري واضح في شكل البناءات، رغم أن السلطات في السنوات الأخيرة حاولت تدارك هذا النقص بإلزام المعني بطلب الإعانة بالاهتمام بهذا الجانب.

ما يمكن أن نقترحه في الأخير هو أن هذا الموضوع يحتاج لإعادة تنظيمه قانونيا ضمن نصوص تشريعية واضحة، لان تنظيم هذا النوع من البناء بقرارات و تعليمات فقط أثار العديد من التجاوزات.

و هدفت هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على واقع السكن الريفي ومدى مساهمته في تحقيق التنمية المحلية من خلال مختلف البرامج والمرافق التي تم إقرارها وتنفيذها طبقا لمقتضيات حاجة السكان وتطلعاتهم ، كما أن السكن الريفي ساهم بشكل كبير في تحقيق الاستقرار الاجتماعي للساكنة ، باعتبار أن فقدانه وتدهوره هو بمثابة إعاقة للفرد من جهة

وذو آثار سلبية على تأدية الأسرة لوظائفها من جهة أخرى، ويتجلى هذا التأثير في العديد من المظاهر والمشاكل الاجتماعية لاسيما تفكيك العلاقات والروابط الأسرية وانتشار مظاهر الانحراف والسلوكات المنافية للقيم والعادات .

وعليه وبناء على كل ماسبق اتضح أن السكن الريفي يعتبر فكرة طموحة جدا في ميدان السكن والعمران ، كما يعتبر أيضا من أهم البرامج التي أقرتها الحكومات المتعاقبة للدولة منذ الاستقلال بهدف تحقيق التنمية في المناطق الريفية والمحافظة على استقرار الساكنة والحد من الهجرة نحو المدن ، وهو ماتوصلت إليه دراستنا من خلال تحقق الفرضيات الرئيسية للدراسة والتي تلخصت في مساهمة السكن الريفي في تحقيق التنمية المحلية من جهة وكذا تحقيق الاستقرار الاجتماعي من جهة أخرى .

**النتائج :**

- السكن الريفي الية من اليات القضاء على مشكل السكن بصفة عامة .
- السكن الريفي يساعد على تثبيت السكان في الريف والحفاظ على الثروة الحيوانية والفلاحية والقضاء على مشكل النزوح الريفي .
- اعانة الدولة ماهي الا تشجيع للمواطن لكي يقوم بانجاز سكنه اضافة الى ان هناك مصادر تمويل مساعدة مثل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

**الاقتراحات والتوصيات :**

- يجب رفع المساعدة المالية من مبلغ واحد مليون دينار جزائري الى اثنان مليون دينار جزائري نظرا للحالة الاقتصادية لمعظم سكان الريف اضافة الى غلاء اسعار مواد البناء خاصة في ولايات الجنوب .

- وضع الية قانونية لمراقبة مدى التزام المكتتبين بمواد دفتر الشروط خاصة فيما يتعلق باكمال انجاز السكنات وفقا لرخصة البناء الممنوحة لكي لا تعم الفوضى هذه السكنات خاصة عدم احترام مخططات الانجاز .
- الاعتماد على النوع الريفي المتجمع والاستغناء على الانواع الاخرى وهذا لتسهيل حصول هذه السكنات على المرافق الضرورية خاصة المدارس الابتدائية والمراكز الصحية والملاحق الادارية .
- ضرورة اهتمام الدولة بهذه السكنات وهذا بتخصيص برامج تنموية شاملة مثل شبكة الماء والصرف الصحي والتهيئة العمرانية وشبكة الانترنات .
- يجب وضع نصوص قانونية تحدد معاييرالاستفادة من هذا البرنامج ومن اهمها الدراسة الدقيقة لملف المترشح .

# قائمة المصادر و المراجع

**قائمة المصادر و المراجع**

**-القرآن الكريم**

**-الكتب**

1. خليل اسماعيل محمد ، أنماط الاستيطان الريفي في العراق جامعة بغداد مطبعة الحوادث 1982
2. الدكتور سليمان محمد الطماوي الوجيز في القانون الاداري بدون ذكر الطبعة دار الفكر العربي مصر 1985 .
3. صبري فارس الهيتي ، حسن أبو سمور ، جغرافية الاستيطان الريفي والتنمية الريفية ، دار صفا للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن 200
4. عبد القادر القصير ،احياء الصفيح ،دار النهضة . بيروت 1993
5. عبد القادر القصير ،نفس المرجع السابق
6. قاموس عربي المعتمد بدون رقم الطبعة دار صادر بيروت لبنان 2000
7. محمد صالح عبد القادر ، المدخل الى التخطيط الحضري والاقليمي ، مطبعة جامعة البصرة ، 1986

**-الرسائل و الأطروحات:**

1. آيات عبد الوهاب حريبش العلي ، المشاريع الاسكانية-انماطها ودورها في حل ازمة السكن في محافظة البصرة لعام 2015، رسالة ماجستير ، كلية التربية ، جامعة البصرة 2015
2. الباحث:حسني مالح ناصر جامعة البصرة-كلية التربية للعلوم الإنسانية قسم الجغرافية ،انماط السكن الريفي ناحية الهارثة .

3. بن معمر رابح قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الاراضي الفلاحي ( مذكرة نيل شهادة الماجيستير كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بخدة السنة الجامعية 2013/ 2014 )

4. بوخاري جمال الدين ،اصلاح السياسة للسكن في الجزائر ،2001-2015 ،مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر اكاديمي في ،2015 ،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة

5. خيرات احمد ، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، (مذكر لنيل شهادة الماجيستير، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008 .

6. دراسة قانونية ،السكن الريفي كآلية للتنمية ،للطالبة دوكتوراه : آسيا هتشان كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحيى فارس المدية

7. سالم خلف عبد ، المجتمع الريفي ، جامعة الموصل ، 1992

8. سماح ابراهيم شمخي الاسدي ، تحليل جغرافي للمستقرات الريفية في ناحية المدحتية في محافظة بابل ، رسالة ماجستير ، كلية التربية ، جامعة بابل 2009

9. صبري فارس الهيتي ، صلاح حميد الجنابي ، جغرافية الاسكان، جامعة بغداد 1983

10. عثمان فكار، تطور السكن الريفي: دراسة سوسيو-مجالية للمجال السكني: منطقة " بني ورتلان" شمال غرب سطيف ( القبائل الصغرى(، )أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه)، كلية العلوم الاجتماعية و الإنسانية، جامعة الجزائر، السنة الدراسية 2006/2005

11. عدل عبد الامير عبود ، تقويم كفاءة الاستيطان الريفي في قضاء صدامية القرنة ، رسالة ماجستير ، كمية الآداب ، جامعة البصرة 2001

12. فيصل قماش واخرون، الجغرافية الريفية والتخطيط الريفي، كلية الآداب والعموم الانسانية، جامعة دمشق 2014

13. محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر واسرتاتيجية تمويله، رسالة دكتوراه غير منشورة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في، 2012/2011 العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، جامعة تلمسان، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير

14. محمد عبد الله ادريس ، تطوير اساليب تحقق الاقتصادية في المسكن ، معهد خادم الحرمين الشريفين لأبحاث الحج ،بحث منشور ، جامعة ام الفرى

15. وهاب فهد الياسري، الاستيطان الريفي في محافظة المثنى، أطروحة دكتوراه، كلية التربية، جامعة بغداد 1997

16. يحيى حمزة ،معيزي هبة اروى ، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون (الحق في السكن ) قسم العلوم القانونية والإدارية 2022

**-المقالات**

1. جانديالا ب.ج.تيلاك ،التعليم والفقر في جنوب آسيا ،المستقبليات ،مجلة 29، ع1999،4.
2. المجلة نظرة على القانون الاجتماعي عدد خاص 2021 :الحق في السكن ،المجلد رقم01.
3. ميلاد حنا ، حاجة المواطن العربي للاسكان ، الواقع ، المشكلات ،آفاق المستقبل ، مجلة المستقبل العربي ، ع1991،145

**-القوانين:**

1. القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 22 يونيو 2011 الجريدة الرسمية العدد3.37 يوليو 2011
2. الأمر رقم 442/20 المؤرخ في 30 ديسمبر2020 المتضمن القانون الدستوري ،الجريدة الرسمية، العدد 82 ، المعدل و المتمم.

3. الأمر 66/156 المؤرخ في 08 يونيو 196المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمبية العدد 49 المؤرخة في 11/06/1966 المعدل و المتمم وفقا لآخر التعديلات بالأمر رقم 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 .
4. القانون رقم 01/09 المؤرخ في 25 فيفري 2009 و القانون رقم 01/14 المؤرخ في 03 فيفري 2014 الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 2014/02/16
5. جمهورية العراق ، وزارة التخطيط والتعاون الانمائي ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعومات ، المجموعة االحصائية السنوية 2007 تموز 2008 .
6. مهنا محمد نصر اساليب و وسائل تقوية الاجهزة المحلية القاهرة : المنظمة العربية للتنمية الادارية 2008 .
7. التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتضمنة كيفيات انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية.
8. التعليمة الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي.

**المواقع الإلكترونية.**

أ- موقع جريدة الخبر نيوز : https://bordjnew

# فهرس المحتويات

# فهرس المحتويات


| | |
|---|---|
| شكر و عرفان | |
| اهداء | |
| مقدمة | أ–و |
| **الفصل الأول :الإطار العام للسكن الريفي** | |
| تمهيد | 8 |
| **المبحث الأول :مفهوم السكن الريفي** | 9 |
| المطلب الأول : تعريف السكن الريفي | 10 |
| المطلب الثاني : أنماط السكن الريفي | 13 |
| **المبحث الثاني : أهمية السكن الريفي** | 16 |
| المطلب الأول : السكن الريفي وتأثيره على التنمية المحلية | 21 |
| المطلب الثاني : أهداف إيجاد السكن الريفي | 23 |
| خلاصة الفصل | 28 |
| **الفصل الثاني : آليات انجاز السكن الريفي** | |
| تمهيد | 30 |
| **المبحث الأول : إعانة الدولة وكيفيات الحصول على المساعدة المالية لإنجاز سكن ريفي** | 31 |
| المطلب الأول : الإعانات الممنوحة و طرق التمويل | 31 |
| المطلب الثاني : مراحل تطور منح إعانات الدولة الموجهة لإنجاز سكن ريفي | 41 |
| **المبحث الثاني : الشروط المطلوبة للحصول على المساعدة والآثار القانونية المترتبة عليها** | 45 |
| المطلب الأول : شروط وإجراءات الحصول المساعدة لإنجاز سكن ريفي | 45 |
| المطلب الثاني : الآثار القانونية المترتبة عن هذه المساعدة | 48 |
| خلاصة الفصل | 52 |
| الخاتمة | 54 |
| الملاحق | |

| | |
|---|---|
| قائمة المصادر و المراجع | 57 |
| الملاحق | |

# الملاحق

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

ولاية الاغـــــواط
دائرة حاسي الرمـــل
بلدية حاسـي الدلاعـة
مصلحة البناء والتعمير

حاسي الدلاعة في : .....

*** **قرار يتضمن رخصة بناء سكن ريفي** ***

**المرســوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيـــات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم**

رقم :.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية حاسي الدلاعة
ولايـــة الاغـــواط

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية حاسي الدلاعة .
نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ : .....
من طرف السيد :.....
بخصوص أشغال : ..... **إنجاز سكن ريفي بتجزئة ..... قطعة رقم : ..... بحاسي الدلاعة**.....
* بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 91/175 المؤرخ في:91/05/28 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
* بمقتضى القانون رقم 11/10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية ولا سيما المادة 95 .
* بمقتضى القانون رقم : 90/29 المؤرخ في 90/12/01 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير المعدل والمتمم .
* بمقتضى القانون رقم 90/25 المؤرخ في 90/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
* بمقتضى القرار رقم :2015/02 المؤرخ في 2015/05/20 والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير
* بمقتضى رأي الشباك الوحيد رقم : ..... المؤرخ في : ..... .

**يقـــــــــرر**

**المادة الأولى**: تمنح رخصة البناء لإنجاز :.....
**المادة الثانية** : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :
-الالتزام بتعليمات دفتر الشروط المتعلق بالمنطقة السكنية .
-الالتزام بالقوانين التنظيمية المعمول بها في منح رخصة البناء .
- استعمال الجير والرمل والماء لطلاء الجدران الخارجية .
- الالتزام بالتصحيحات موضحة بالأحمر على المخطط.
- الالتزام بتعليمات مصالح البلدية الخاصة بالواجهة الرئيسية .
**المادة الثالثة** : مدة صلاحية رخصة البناء :..... ابتداءا من تاريخ تبليغها .
**المادة الرابعة** : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من الأشغال في الآجال المحددة أعلاه .
**المادة الخامسة**: تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية بملف والتي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1) .
**المادة السادسة** : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال واستئنافها إجباريا عند انقضاء مدة الصلاحية المسلمة أعلاه، ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط آلا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد ، وان تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى .
**المادة السابعة :**يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق .
**المادة الثامنة** : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الانجاز بانجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار .
**المادة التاسعة** : يسلم هذا القرار بدون المساس بحقوق الغير .
**المادة العاشرة :** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية .

**رئيس المجلس الشعبي البلدي**

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكـــــن والعمران و المدينة
مديرية السكن لولاية .....
القسم الفرعي للسكن دائرة .....

# محضر انتهاء الأشغال جزئى

برنامج إعانات الدولة لبناء سكن ريفي
المستفيد : .....
مقرر رقم : ..... مؤرخ بتاريخ: .....

الحاضرون:

- ..... ممثل القسم الفرعي للسكن حاسي الرمل
- ..... ممثل مكتب البناء و التعمير بحاسي الدلاعة
- ..... المستفيد

في عام ..... واليوم ..... من شهر .....
انتقلنا إلى عين المكـان لمعاينة إنجاز سكن جديد للمستفيد ..... الذي إستفـاد منه في إطار برنامج إعـانات الـدولة لبنـاء سكن ريفي.
حيث لوحظ أن الأشغال المنجزة من طرف المستفيد هي : .....

أقفل هذا المحضر في نفس اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه

---------- نهاية المحضر----------

امضاء المستفيد

رئيس القسم الفرعي للسكن

# DEMANDE DE VERSEMENT DE L'AIDE A L'HABITAT RURAL EMISE PAR LE BENFICIARE

| CODE BENEFICAIRE | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

JE SOUSSIGNE [ BENEFICAIRE ]: .....

ADRESSE: ( HASSI DELAA )

BENEFICAIRE DE LA DECISION RELATIVE A L'AIDE DE L'ETAT A L'HABITAT RURAL
N°: ..... DU ..... D'UN MONTANT DE 1.000.000,00 DA
Relative A : REHABILITATION D'UNE HABITAT RURAL

SISE A [LOCALISATION DU PROJET] : LOT N°: ..... LOTISSEMENT .....

| DEMANDE LE PAIEMENT DE LA | 1ére X | 2 éme | TRANCHE |
|---|---|---|---|
| DONT LE MONTANT EST DE : | 600.000,00 DA [EN CHIFFRES ] | | |

SIX CENT MILLE DINARS ALGERIEN [ EN LETTRES ]

A VERSR A MON COMPTE N° MIS ALA DISPOSITION B.A.D.R

BANQUE / AGENCE ( ou CCP)
OU « MISE A DISPOSITION » B.A.D.R

PIECE JOINTE ( OBLIGATOIRES) :

**Pour la première tranches:**
- procès – verbal de constat d'avancement des travaux
- copie du permis de construire

**Pour la deuxième tranche:**
Procès – verbal – de constat d'avancement des travaux

(*) Biffer la case correspondante .

Observation : la première demande accompagnée des pièces nécessaires au paiement est déposée auprès de la Direction du logement de la wilaya , qui se chargera de la transmettre à la CNL pour exécution .

Fait à:HASSI R'MEL., le.....
[ SIGNATURE LEGALISEE DU BENEFICAIRE ]

RECUE PAR LA C.N.L
[ NOM LISIBLE ET QUALITE DU SIGNATAIRE]

LE:.....

I.C.N N°: ..... LE: ..... .
PAR APC .....

[ SIGNATURE ET CACHET DE LA CNL ]

# PROCES – VERBAL DE CONSTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

## - HABITAT RURAL -

DIRECTION DU LOGEMENT
DAIRA : HASSI R'MEL

DE LA WILAYA DE LAGHOUAT
COMMUNE : HASSI **DELAA**

JE, SOUSSIGNE .....

AGISSANT EN QUALITE **D'ingénieur Chargé du Suivi**

1- **CERTIFIE AVOIR VISITE CE JOUR** : ..... LE PROJET DE : **CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT RURAL** SITUE A COMMUNE DE **HASSI DELAA**

ET APPARTENANT A ..... TITULAIRE DE LA DECISION

N° ..... DU ..... RELATIVE A L'AIDE DE L'ETAT

PERMIS DE CONSTRUIRE : N° ..... DU ..... DELIVRE PAR **COMMUNE DE HASSI DELLA**

**2- ATTESTE AVOIR CONSTATE :**

| RUBRIQUE | ACHEVEMENT DE LA PLATE FORME | ACHEVEMENT DES POTEAUX |
|---|---|---|
| EN CHIFFRE | 100 % | 00 % |
| EN LETTRES | Cent POUR CENT | ZERO POUR CENT |
| OBSERVATION | | |

**3. DECLARE QUE LE BENEFICAIRE OUVRE DROIT AU VERSEMENT DE:**

| 1 ERE TRANCHE | 2 EME TRANCHE |
|---|---|
| 60 % DE L'AIDE | 40 % DE L'AIDE |
| (*) | (*) X |

**(*) METTRE UNE CROIX DANS LA CASE CORRESPNDANTE.**

**OBSERVATION COMPLEMENTAIRES:**

**Fait à Hassi R'mel , le:.....**

Nom et prénoms :.....

Qualité:.....

Signature:

**[Visa du service technique de la Direction du logement ou de L'APC]**

**PIECE ANNEXE**

# PROCES – VERBAL DE CONSTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

## - HABITAT RURAL -

DIRECTION DU LOGEMENT
DAIRA : HASSI R'MEL

DE LA WILAYA DE LAGHOUAT
COMMUNE : HASSI **DELAA**

JE, SOUSSIGNE .....

AGISSANT EN QUALITE **D'ingénieur Chargé du Suivi**

1- **CERTIFIE AVOIR VISITE CE JOUR** : ..... LE PROJET DE : **CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT RURAL** SITUE A COMMUNE DE **HASSI DELAA**

ET APPARTENANT A ..... TITULAIRE DE LA DECISION

N° ..... DU ..... RELATIVE A L'AIDE DE L'ETAT

PERMIS DE CONSTRUIRE : N° ..... DU ..... DELIVRE PAR **COMMUNE DE HASSI DELLA**

**2- ATTESTE AVOIR CONSTATE :**

| **RUBRIQUE** | **ACHEVEMENT DE LA PLATE FORME** | **ACHEVEMENT DES POTEAUX** |
|---|---|---|
| EN CHIFFRE | 100 % | 00 % |
| EN LETTRES | Cent POUR CENT | ZERO POUR CENT |
| OBSERVATION | | |

**3. DECLARE QUE LE BENEFICAIRE OUVRE DROIT AU VERSEMENT DE:**

| **1 ERE TRANCHE** | **2 EME TRANCHE** |
|---|---|
| **60 % DE L'AIDE** | **40 % DE L'AIDE** |
| **(*)** **X** | **(*)** |

**(*) METTRE UNE CROIX DANS LA CASE CORRESPNDANTE.**

**OBSERVATION COMPLEMENTAIRES:**

.....
.....

**Fait à Hassi R'mel , le:.....**

**[Visa du service technique de la Direction du logement ou de L'APC]**

Nom et prénoms :.....

Qualité:.....

Signature:

**PIECE ANNEXE**

**Copie du permis de construire pour la première tranche.**

# DEMANDE DE VERSEMENT DE L'AIDE A L'HABITAT RURAL EMISE PAR LE BENFICIARE

| CODE BENEFICAIRE | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

JE SOUSSIGNE [ BENEFICAIRE ]: .....

ADRESSE: ( HASSI DELAA )

BENEFICAIRE DE LA DECISION RELATIVE A L'AIDE DE L'ETAT A L'HABITAT RURAL

N°: ..... DU ..... D'UN MONTANT DE 1.000.000,00 DA

Relative A : REHABILITATION D'UNE HABITAT RURAL

SISE A [LOCALISATION DU PROJET] : LOT N°: ..... LOTISSEMENT .....

| DEMANDE LE PAIEMENT DE LA | 1ére X | 2 éme | TRANCHE |
|---|---|---|---|
| DONT LE MONTANT EST DE : | 400.000,00 DA [EN CHIFFRES ] | | |

QUATRE CENT MILLE DINARS ALGERIEN [ EN LETTRES ]

A VERSR A MON COMPTE N° MIS ALA DISPOSITION B.A.D.R

BANQUE / AGENCE ( ou CCP)
OU « MISE A DISPOSITION » B.A.D.R

## PIECE JOINTE ( OBLIGATOIRES) :

**Pour la première tranches:**

- procès – verbal de constat d'avancement des travaux
- copie du permis de construire

**Pour la deuxième tranche:**

Procès – verbal – de constat d'avancement des travaux

(*) Biffer la case correspondante .

Observation : la première demande accompagnée des pièces nécessaires au paiement est déposée auprès de la Direction du logement de la wilaya , qui se chargera de la transmettre à la CNL pour exécution .

Fait à:HASSI R'MEL., le.....
[ SIGNATURE LEGALISEE DU BENEFICAIRE ]

RECUE PAR LA C.N.L
[ NOM LISIBLE ET QUALITE DU SIGNATAIRE]

I.C.N N°: ..... LE: ..... .

LE:.....

PAR APC .....

[ SIGNATURE ET CACHET DE LA CNL ]

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT

# DECISION D'OCTROI DE L'AIDE DE L'ETAT A L'HABITAT RURAL

Code : 1 0 0 3 1 0 5 1 7 2 1 0 0 1 0 2 9

- Vu le décret exécutif n° 94 –218 du 23 Juillet 1994 modifié, fixant les modalités de Fonctionnement du compte d'affectation spécial n°302-050 « Fonds national du logement » ;
- Vu le décret exécutif n° 94–308 du 04 Octobre 1994 portant modalités d'intervention de la Caisse Nationale du Logement (CNL) en matière de soutien financier des ménages ;
- Vu le décret exécutif n°10-235 du 05 Octobre fixant les niveaux de l'aide frontal octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, les niveaux de re-venu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide ;
- Vu l'arrêté interministériel du 15 novembre 2000, modifié et complété par l'arrêté interministériel du 09 avril 2002, définissant les modalités d'intervention de la caisse nationale du logement(C.N.L) en matière de soutien financier des ménages pour l'accession à la propriété du logement ;
- Vu l'arrêté ministériel du 19 Juin 2013 fixant les modalités d'accès à l'aide frontale octroyée par l'état pour la réalisation d'un logement rural, modifié et complété par l'arrêté ministériel N°86 du 25 Septembre 2018 ;
- Vu l'instruction interministérielle n° 02/SPM/MHU du 26 janvier 2012 relative à la promotion de lotissements destinés à l'habitat rural ;
- Vu l'instruction ministérielle n° 02 DU 04 Novembre 2012, portant adaptation des constructions rurales aux caractéristiques topographiques, foncières et sociales des zones de montagne ;
- Vu l'instruction de Monsieur le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, relative à l'éligibilité des occupants des logements de type F1 pour l'habitat rural.
- Vu la liste des postulants, visée par le wali, et datée du : **15/07/2021**

## DECIDE

Article 1er - Une aide financière de l'Etat à l'habitat rural, d'un montant de :

- [EN LETTRES] **UN MILLION DA**
- soit : [EN CHIFFRES] **1 000 000,00** est accordée à :
- Né(e) le : **P.** à : **LAGHOUAT w. LAGHOUAT**
- Fils(fille) de : et de : **SNM SPM**

Adresse (Projet) : **HASSI DALAA w. LAGHOUAT**

Désigné(e) ci-après par le terme « le bénéficiaire ».

Article 2 - L'Aide financière visée à l'article 1er ci-dessus est destinée exclusivement à(*) :
- La construction d'une nouvelle habitation.

Article 3 - Tout autre usage qui en serait fait entraîne le remboursement immédiat, par le bénéficiaire, de la totalité des montants perçus, sans préjudice des sanctions et poursuites judiciaires auxquelles il s'expose par ailleurs.

Article 4 – Le bénéficiaire est tenu de souscrire au cahier des charges, dans un délai d'un ( 01) mois, à compter de la date d'établissement de la présente et d'entreprendre les démarches nécessaires pour l'obtention du permis de construire.

Article 5 – l'achèvement des travaux de construction du projet, objet de la présente décision doit intervenir au plus tard six (06) mois après la date de notification de la présente décision.

Article 6 - Les modalités de libération de cette aide sont précisées dans le cahier des charges qui sera passé entre le bénéficiaire et la Caisse Nationale du Logement.

Article 7 - La constatation de l'état d'avancement des travaux est sanctionnée par des procès-verbaux dressés par les services techniques de la Direction chargée du logement, au niveau de la Wilaya ou de la circonscription administrative.

Fait à : **LAGHOUAT** ,le **12/09/2022**

LE CHARGE D'ETUDES

LE DIRECTEUR D'AGENCE

وزارة السكن و العمران و المدينة
ص.و.س
المديرية الجهوية
الأغواط
13
الصندوق الوطني للسكن

Copie à :
- DL
- CNL
- Bénéficiaire

# دفتر شروط يحدد حقوق و واجبات المستفيد من المساعدة المباشر و الممنوحة من طرف الدولة للسكن

المادة الاولى : الموضوع

يطبق دفتر الشروط النموذجي هذا على كل مستفيد من مقرر منح مساعدة الدولة المباشرة للسكن الريفي.
و يهدف دفتر الشروط النموذجي الى تحديد شروط و كيفيات تنفيذ المستفيد للمشروع الذي تحصل من اجله على مقرر المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة و الذي تم تحديده في التزام الاكتتاب المرفق بدفتر الشروط هذا .

المادة الثانية :

كما يحدد دفتر الشروط النموذجي حقوق و التزامات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي.

المادة الثالثة: رخصة البناء

يخضع مشروع بناء السكن الريفي للتشكيلات ، الالتزامات القانونية ، التصميمية المتعلقة برخصة البناء

لا يمكن للمستفيد ان يدعي به تحصل ، ويحصل عليه بقوة بترخيصة عند صياغة طلبه الاول للدفع .

عندما يتواجد على قطعة ارض سكن غير لائق ، ينبغي على المستفيد من المساعدة المباشرة ان يباشر في الهدم طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما .

المادة الرابعة : اجال الانجاز

يجب على المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة الانطلاق في اشغال الانجاز في اجل اقصاه ستون (60) يوما من تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة .
و في حالة عدم احترام الاجل و ما عدا في حالات القوة القاهرة المعترف بها من قبل مصالح الوكالة المحلية للسكن الريفي ، في هذه الحالة ، يجب على المستفيد تعويض كل او جزء من المبلغ المسدد مباشرة عند مراقبة من طرف الدولة .

المادة الخامسة : كيفيات مراقبة تقدم الاشغال

تتولى المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالولاية او البلدية ، مباشرة منها او من المستفيد مراقبة حالة تقدم اشغال انجاز المشروع .
و تتوج هذه المراقبة التي تشمل في نفس الوقت واقع الاشغال المنجز فيها ، مدى مطابقتها مع مواصفات رخصة البناء ، باعداد محضر معاينة تقدم الاشغال ( وفق النموذج محدد من قبل الصندوق الوطني للسكن ) .

المادة السادسة : التسجيل في البطاقية الوطنية

يتم تسجيل كل مستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي في البطاقية الوطنية للسكن التابعة لوزارة السكن و العمران و المدينة. لا يمكنه و بأي شكل من الأشكال الاستفادة من اعانات اخرى خاصة بالسكن .
و ينطبق هذا الشرط ايضا على زوجه

المادة السابعة : شروط و كيفيات تحرير المساعدة

يتم تحرير مساعدة الدولة في حصتين:

- 50 % من المساعدة تحرر في شكل مبلغ عند بداية الاشغال ، على اساس محضر معاينة يعد على طلب مباشر من طرف المستفيد و هذا التابعة للسكن و التهيئة العمرانية .
- تخصص الحصة الاولى هذه الاخيرة لشغل الاساسات و الجدران .
- 50 % من المبلغ المتبقي تحرر في شكل مبلغ عند نهاية الاشغال ، على اساس محضر معاينة يعد على طلب مباشر من طرف المستفيد و هذا التابعة للسكن و التهيئة العمرانية .

و في حالة ما اذا استعان المستفيد بمتعامل او بمؤسسة لانجاز مشروعه, فانه يمكن كذالك للصندوق الوطني للسكن ان يقوم بدفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة هذا المتعامل .

ان دفع حصص المساعدة سيتم حسب حالة تقدم الاشغال ، على اساس وثيقة استلام المساعدة يعدها المستفيد لفائدة المتعامل و كذا طلبات الدفع المثبتة بجدول يحدد التأثير المسبق على هامش ثم يثبتها من قبل مصالح الوكالة المحلية للسكن التابعة لمقر سكن المستفيد .

يجب ان تتعدى الاجال بين تاريخ ارسال طلب الدفع و تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة ، مدة خمسة ايام .

المادة الثامنة : حقوق المستفيد

يحق للمستفيد اختيار و كذا تغيير المتعامل المتخصص في البناء المذكور اعلاه .

يلتزم بالشفافية و احترام كيفيات مراقبة و صحة تنفيذ الاشغال التابعة للدولة و كذا تسخير كل منح المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لانجاز سكن.

ان الاخلال بالواجبات المذكورة اعلاه يشكل سببا لسحب المساعدة و يعرض المستفيد للتعرض منح المساعدة بكل الطرق القانونية .

---

" قرئ و صدق عليه "

تاريخ :

المستفيد :

( امضاء مصدق عليه )

10031050313210131