



جامعة عمار ثليجي الأغواط
كلية العلوم السياسية والحقوق
قسم الحقوق



العنوان:

النظام القانوني للصندوق الوطني للسكن

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق تخصص: قانون أعمال

إشراف الدكتور:

د/ بن عرفة النذير

إعداد الطلبة

❖ مختاري احمد

❖ خطوي بن حرز الله

لجنة المناقشة	
❖ رئيسا	❖ خطوي مسعود
❖ مناقشا	❖ بلخضر مسعودة
❖ مشرفا	❖ بن عرفة محمد النذير

السنة الجامعية 2023-2024

سورة الاحقاف

كلمة شكر

بسم الله الرحمن الرحيم

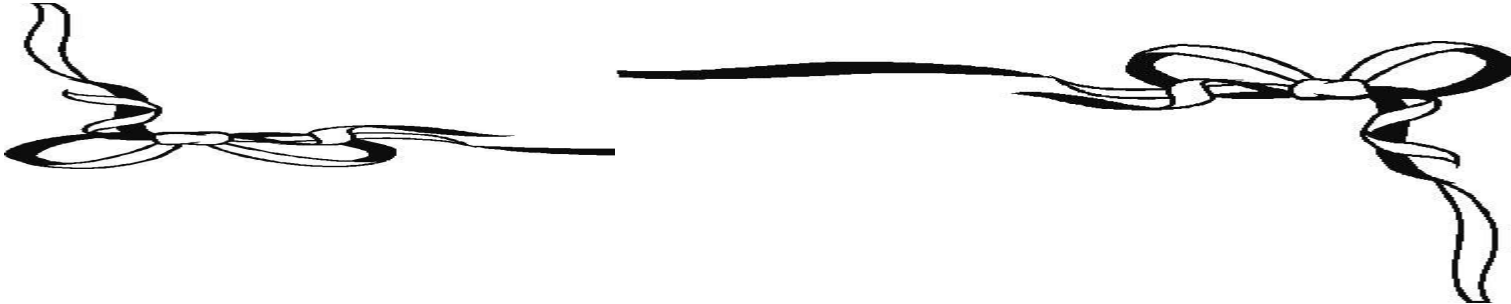
" فَتَبَسَّمْ صَاحِبًا مِّن قَوْلِهَا وَقَالَ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ

وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ (19) سورة النمل

صدق الله العظيم

بادئ ذي بدء الشكر لله وحده الذي أمدني بالصبر القوة والعزيمة لإتمام هذه الدراسة من شيم الانسان المخلص العرفان بالجميل، وانا لا املك في هذا المقام من الكلمات سوى كلمة شكر لكل من مد لي يد العون لانجاز هذه المذكرة وأخص بالذكر الأستاذ المشرف " " على الحرية التي منحها لي وعلى تشجيعاته المتواصلة وتوجيهاته السديدة ونصائحه القيمة الوجهية التي أفادني بها طوال إعداد وانجاز هذه المذكرة شكر خاص لكافة أساتذة قسم الحقوق دون استثناء على جهودهم المبذولة من اجل تدريسنا وتعليمنا دون أن انسى تقديم اسمى عبارات الشكر والتقدير للجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة وكل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة ولو بجزء صغير سواء كان من قريب أو بعيد.

وشكرا



إهداء

الحمد لله الذي هدانا إلى هذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله
"وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ" سورة هود الآية 88
إلى من كلله الله بالهيبة والوقار... إلى من علمني العطاء بدون انتظار...
إلى من أحمل اسمه بكل افتخار... أرجوا من الله أن يمد في عمرك لترى ثمارا قد
حان قطافها بعد طول انتظار... وستبقى كلماتك نجوى أهتدي بها اليوم والغد وإلى الأبد..
"والدي العزيز"
إلى ملكتي في الحياة... إلى معنى الحب ومعنى الحنان والتفاني... إلى بسملة الحياة
وسر الوجود... إلى من كان دعائها سرنجاعي... وحنانها بلسم جراحي... إلى
أغلى الحبايب "أمي الحبيبة"
إلى من أرى التفاؤل بعينه... والسعادة بضحكته... إلى شعلة الذكاء والنور...
اخوتي كما أتمنى لهم النجاح والتوفيق في مشوارهم العملي
إليكم أهدي ثمرة جهدي وعملي المتواضع





الصفحة	المحتوى
02	شكر وعرفان
04-03	مقدمة
الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للصندوق الوطني للسكن	
06	المبحث الاول: مفهوم الصندوق الوطني للسكن
11	المطلب الاول:تعريف الصندوق الوطني للسكن
16	المطلب الثاني: مهام الصندوق الوطني للسكن
20	المبحث الثاني: هيكلية الصندوق الوطني للسكن
23	المطلب الاول: الإدارة المركزية
28	المطلب الثاني: الإدارة اللامركزية
33	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر	
35	المبحث الاول: الصيغ السكنية الممولة من الصندوق الوطني للسكن
39	المطلب الاول: مساعدات الدولة
45	المطلب الثاني: البرامج الممولة
50	المبحث الثاني: مساهمات الصندوق في إطار الدعم المالي للأسر
55	المطلب الاول: تعبئة الإعانات المالية من طرف الصندوق
60	المطلب الثاني: تخفيض نسبة الفائدة وتمديد مدة تسديد القرض
63	خاتمة
65	قائمة المراجع والمصادر

مقدمة

من أهم القضايا التي تواجهها التنمية في جميع الدول، هو توفير السكن اللائق لكل المواطنين على قدر المساواة، نظرا لما تتطلبه من توفير إمكانيات ضخمة، فقد شكل موضوع السكن أحد الإهتمامات الأساسية لكل الحكومات الجزائرية المتوالية، فالحمل على تمكين كل فرد من سكن لائق يعد من الأولويات، وبما أن السكن يعتبر سلعة تتميز بارتفاع تكلفة إنتاجها مقارنة بدخل الأسرة، فإن فئات إجتماعية كثيرة من ذوي الدخل المحدود لا يمكنها شراء مساكن من السوق أو البناء بالاعتماد على مدخولها أو مدخراتها الذاتية، وهو ما يفرض على السلطات العمومية تقديم إعانات مالية بطرق مباشرة أو غير مباشرة لأنه عند ازدياد نشاط قطاع السكن فإن أثره الجانبية تمتد إلى قطاعات أخرى والعكس. تعد الجزائر من الدول التي تواجه مشكلة حقيقية في مجال السكن على الرغم من الجهود التي بذلت في هذا المجال، فحسب تقرير المجلس الإقتصادي والاجتماعي لسنة 2000 فإن الدولة كانت تخصص مبالغ تتراوح ما بين 50 إلى 80 مليار دينار جزائري سنويا لتمويل السكن الإجتماعي والإيجاري والسكن المدعم، وقد خصصت الحكومة مبالغ طائلة لإنجاز أكثر من مليون سكن خلال الفترة 2005-2009، ومع ذلك فإن المشكلة في هذا القطاع تظل قائمة، خاصة في ظل تزايد النمو الديموغرافي الذي تلازمت معه زيادة الطلب على الوحدات السكنية، وهو ما أدى إلى إرتفاع الفجوة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية.

ومع تزايد الطلب على السكنات بما يناسب مداخيل الأفراد وظروفهم المعيشية، قامت الجزائر بإعداد طاقات وموارد ضخمة وكبيرة للتصدي أو للتخفيف من حدة أزمة السكن، مما يتوافق مع المتطلبات الإجتماعية والإمكانيات الإقتصادية في مجال السكن، فتراها تعمل على تطوير السياسة التمويلية لقطاع السكن بإستحداث صيغ جديدة أو تطوير بعض الصيغ القديمة بالإضافة إلى تطوير المؤسسات التي لها دخل في الإنتاج والتمويل السكني، حيث تم إعطاء هذه المؤسسات دورا لتنمية القطاع السكني والهدف من ذلك هو الدفع بالقطاع العمومي والخاص الذي لعب دور إيجابي في المساهمة في تمويل البناء في الوقت الذي توجد فيه حاجة إلى التمويل على المدى البعيد و القريب.

وبما أن القطاع السكني في الجزائر يعد من أكثر القطاعات التي تعاني من مشكلة التمويل، وجب البحث عن مصادر جديدة لمواجهة هذه المشكلة، حيث أن المصادر التقليدية لم تعد كافية لتغطية طلبات السكن فطرح أهمية التمويل للمشاريع السكنية في الجزائر يعتبر ضروريا.

ومن هنا نأتي الى طرح الإشكالية التالية:

ماهي آليات عمل الصندوق الوطني للسكن وما مدى مساهمته في القضاء على أزمة السكن؟

أهمية الموضوع:

تبرز لنا أهمية الدراسة من خلال الدور الحيوي الذي يلعبه قطاع السكن في تلبية الخدمات الأسرية، وفي تغيير مختلف النشاطات الأخرى وأيضاً ما طرأ على تمويل قطاع السكن من أساليب ومصادر حديثة مع إعتبار تمويل المشاريع السكنية من الأولويات الكبرى في السياسة الإقتصادية والإجتماعية.

أهداف الموضوع:

تهدف الدراسة إلى تحقيق مجموعة من المقاصد الأساسية نذكر منها:

• التعرف على خصائص ومصادر الصندوق الوطني للسكن

• الوقوف عند أهم الإصلاحات المتعلقة بتمويل السكن.

• توضيح آلية التمويل السكني عبر الصندوق الوطني للسكن

أسباب إختيار الموضوع : تعود أسباب إختيار هذا الموضوع لصنفين من الاعتبارات:

الأسباب الموضوعية

نظرا لإزدياد الطلب على السكن، فبدون إستقرار وتطور في هذا القطاع لا يمكن

تصور إستقرار وصحة المجتمع.

العلاقة الارتباطية بين السكن والاستقرار ومن ثم العمل والانتاج، والتنمية الاقتصادية

والاجتماعية.

-نسبة التأخر في انجاز عدد كبير من السكنات.

الأسباب الذاتية:

- جاء إختيار الموضوع بحكم مجال العمل في مؤسسة تعتبر كطرف في تمويل المشاريع السكنية.

الدراسات السابقة :

من خلال الدراسة والبحث والاطلاع على الموضوع نجد العديد من الدراسات التي بحثت في موضع تمويل السكن في الجزائر وبالأخص في موضوع السكن منها (1) دراسة بن يحيى محمد بعنوان "واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله"، رسالة دكتوراه جامعة أبي بكر بالقايد تلمسان، 2011-2012، تهدف الدراسة إلى تبين الدور الذي يلعبه قطاع السكن في تلبية الخدمات الاجتماعية للأسرة وتحريك مختلف النشاطات الاقتصادية، واستخلص انه لا توجد إستراتيجية واضحة، أيضا الإدارة السياسة لازالت تعمل على إيجاد حلول لمعضلة السكن.

(2) دراسة جلييلة قزانية "دور وأساليب التمويل المستحدثة في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة بنك البركة الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2018-2017، حيث عالجت هذه الدراسة إشكالية المطروحة ما هو دور التمويلات المستحدثة في تمويل قطاع السكن في الجزائر ؟ وقامت بدراسة السياسة السكنية في الجزائر وإحتياجاته إلى إعادة بناء نظام تمويل السكن والوصول إلى التطوير والتوسيع في أساليب التمويل مع إيجاد صيغ مناسبة بغرض تفعيل السياسة السكنية.

(3) دراسة مكاحلية حنين وبوصوفة سارة ، واقع قطاع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة 2015-2016، حيث أبرزت هذه الدراسة

إشكالياتها في التساؤل التالي ما مدى فعالية استراتيجيات التمويل قطاع السكن في الجزائر؟" وقدمت الدراسة أهم المشاكل التي تواجه قطاع السكن في الجزائر بسبب سياسة إحتكار الدولة لقطاع السكن إنتاجا وتسييرا، وإبراز أهمية البنوك في عملية التمويل السكني في الجزائر من خلال القروض العقارية الممنوحة.

صعوبات البحث :

إن لكل بحث صعوبات والصعوبات التي وجدت في دراستنا للموضوع تتمثل في نقص بعض الإحصائيات أو البيانات، وعدم دقتها أحيانا وعدم تحيينها أحيانا أخرى. ولقد تمت تقسيم خطة البحث الى فصلين:

الفصل الأول: يتكون مبحثين وكل مبحث يوجد فيه مطلبين ويتكلم هذا الفصل عن الاطار المفاهيمي للصندوق الوطني للسكن من مفهوم الصندوق الوطني للسكن ومهامه وهيكله

اما الفصل الثاني يتكلم عن قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر وأخيرا خاتمة وقائمة المراجع والمصادر

الفصل الاول:

الاطار المفاهيمي للصندوق الوطني للسكن

لما كان بسط سلطان القانون وتحقيق السياسة العقارية في مجال السكن امر لا مناص منه، كان ولا بد استحداث هيئات تضطلع بذلك أبرزها الصندوق الوطني للسكن تحت تسمية (CNL) الذي كان نتاج للتحويل الاقتصادي وتطورات تشريعية هامة أسهمت في ابراز كنهه وبيان معالم التنظيم الهيكلي لهذا الصندوق.

لقد سبق التنويه ان الصندوق الوطني للسكن لم يات طفرة واحدة وانما كان مخاضا لمحطات تشريعية متعددة جعلت من معناه في الشكل القانوني الحالي يتجلى بوضوح بل ويتفرد بعناصره بتميزه عن غيره من الهيئات المتدخلة في النشاط العمراني.

ولقد أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية وكذا محلية ومديريات جهوية، وكذا صناديق من اجل دعم وتمويل الأمتل للعقار السكني، وهذه المساعي جاءت بعد فشل سياسة الحكومة في التخلي عن سياسة الدعم المالي للمشاريع العقارية المتعلقة بإنجاز السكنات مما ألزمها إعادة النظر في مراجعة سياسة الدعم المالي للمشاريع مما دفعها لاستحداث مؤسسات مالية أهمها للصندوق الوطني

للسكن واوكلت لهذا الصندوق مهمة التكفل بدعم الافراد ماليا لتجسيد مشاريعهم السكنية بالشروط والكيفيات المحددة قانونا.¹

المبحث الأول: مفهوم الصندوق الوطني للسكن (التعريف، الخصائص، التمييز)

يتطرق هذا المبحث إلى مفهوم الصندوق وذلك بتعريفه وتمييزه ع ما يشابهه من مؤسسات مالية أخرى ،وكذا الظروف التي ساهمت في نشأته انتهاء بإبراز صلاحياته القانونية ومصادر الإيرادات والنفقات الخاصة به ، وقد قسم المبحث إلى مطلبين :يتمثل المطلب الأول في المفهوم أما المطلب الثاني يتعلق بمهام الصندوق الوطني للسكن.

المطلب الأول : مفهوم الصندوق الوطني للسكن

سنتناول في هذا المطلب تعريف الصندوق الوطني للسكن ومقارنته ببعض الصناديق المشابهة له ،وكذا إبراز تطور السياسات السكنية المتعاقبة والتي ساهمت في نشأته.

الفرع الأول : تعريفه وتمييزه عما يشابهه

يتطرق هذ الفرع إلى التعريف بالصندوق الوطني للسكن و تمييزه عما يشابهه من صناديق أخرى لها علاقة بنشاط الترقية العقارية.²

أولاً: التعريف:

بعد صدور قانون النقد والقرض 90-10،³ انتهجت الدولة سياسة جديدة خاصة بالسكن تظهر من خلال استحداث الصندوق الوطني للسكن الذي تم إنشاؤه سنة 1991 بعد إعادة

¹ بوسنة ايمان،قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم للأسر،مقال منشور في مجلة المفكر،جامعة محمد خيضر،بسكرة،العدد 11،ص382.

²العربي بومعروف،دور الصندوق الوطني للسكن في تسيير الإعانات المالية من اجل الحصول على الملكية،ماستر قانون عقاري،جامعة باتنة،كلية الحقوق،2011-2012،ص06.

³ - القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990 الخاص بالنقد والقرض، يعتبر أول نص قانوني يؤطر بنك الجزائر و النظام المصرفي الجزائري و يعرفهما تعريفا كاملا .الأمر رقم 03-11 المؤرخ 26 اوت 2003 بشأن النقد والقرض، ينشؤ بغية إلغاء القانون رقم 90-10 المؤرخ 14 أفريل 1990

هيكله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-144، ثم تحديد قانونه الأساسي الخاص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145،

وقد عرفه المشرع الجزائري بأنه : مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهو كذلك تاجر في علاقاته مع الغير. كذلك يعتبر الأداة المميزة في تنفيذ سياسة تمويل السكن المحددة من طرف السلطات العمومية، وهو أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من تقدمها الدولة للأفراد من أجل لإعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن في البداية في البداية كان تحت وصاية وزير المالية إلى غاية سنة 1994م ليصبح بعد ذلك تحت وصاية الوزير المسؤول عن السكن والعمران ولعل السكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ 18 مايو 1994، كما تم تحويل وضم أملاك وحقوق وواجبات ومستخدمي المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والرد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-309 لصالح الصندوق الوطني للسكن، لرفع نوعية خدمات المؤسسات العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والرد وتقليص التكاليف الخاصة بها، وهذا بعد حل المركز الوطني المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري .¹

كما هي هل الصندوق من أجل تحقيق جل تحقيق الأهداف الموكلة إليه، طبقا للقوانين والتنظيمات طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها بما يأتي

- عقد كل العقود وإبرام كل الاتفاقيات المتصلة بمجال نشاطه مع كل المؤسسات الوطنية منها والأجنبية .

- القيام بكل العمليات المالية، التجارية، الصناعية، المنقولة والعقارية التي من شأنها تشجيع توسعه.

¹ -المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-145.

- تطوير المبادلات مع الهيئات والمؤسسات الأجنبية المماثلة التي تعمل في مماثلة التي تعمل في مجال نشاطه.

- المشاركة في الندوات الوطنية والأجنبية المتصلة بمجال نشاطاته.

يتضح من هذه أن للصندوق الوطني للسكن وظائف عديدة لكن الوظيفة الأساسية هي تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعي ، فهو عبارة عن مؤسسة مالية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين لها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي، وبالتالي فهو يقدم وبالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه القروض العقارية.¹

الفرع الثاني: تمييز الصندوق الوطني للسكن عما يشابهه :

1- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS :

أ- تعريفه: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 75-96 والمتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره المعدل والمتمم. يعمل الصندوق تحت وصاية وزارة العمل و التشغيل والضمان الاجتماعي لمساعدة العمال الأجراء لاكتساب السكن وفقا لمبادئ التوزيع العادل والتضامن بين العمال في جميع قطاعات النشاط ، إذ يقوم بمنح قروض دون فائدة أو إعانة مالية غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين استرجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين و يمكن أن تصل إلى 500.000 وهذا من أجل تكملة التركيبة المالية المتبقية لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة وإنجاز مسكن في إطار برنامج البناء الريفي

¹ -جوستة إيمان،قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم للأسر،مقال منشور في مجلة المفكر،جامعة محمد خيضر،بسكرة،العدد38،ص382.

ب- أهداف ومهام الصندوق : تتجلى الأهداف الرئيسية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بالمساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية وإقامة تضامن شامل بين جميع العمال الأجراء في كافة قطاعات النشاط، وتعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن، كما يقوم بالدراسات المتعلقة بتحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي للأجراء

ج- أوجه الشبه والاختلاف بينهما: يمكن التمييز بين الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية من خلال :

- **الطبيعة القانونية**: كلاهما من المؤسسات العمومية التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، غير أن الصندوق الوطني للسكن ذو طابع صناعي وتجاري ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن والعمران، بينما الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو مؤسسة ذات طابع تسيير خاصة ذات طابع تسيير خاص، تحت وصاية وزير العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي.

- **طبيعة التمويل**: يتم تمويل الصندوق الوطني للسكن من بنود إيرادات حساب التخصيص الخاص به ومن أموال ميزانيات البرامج السكنية الممولة ، بينما يتم تمويل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية أساسا بالاقتطاع من أجور الأجراء وفق مبدأ التضامن. ويشارك الصندوقان بأنهما فاعلان في مجال الترقية العمومية العقارية خاصة تقديم الإعانات المالية للمستفيدين لم لكن نطاق الإعانات المالية للصندوق الوطني للسكن أوسع (الأجراء وغير الأجراء)، أما الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية فيقدم الإعانات المالية وأيضا القروض بدون فائدة للأجراء فقط ، ويمكن لنفس الشخص ويمكن لنفس الشخص الاستفادة من الإعانات المالية الخاصة بصندوق السكن وصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية.¹

¹ -موقع الصندوق الوطني للسكن، www.cnl.com

- طبيعة الأهداف : يسعى الصندوقان إلى تنفيذ السياسة الاجتماعية للدولة وذلك بتقديم الدعم المالي في مجال السكن ، وتقليص الفوارق الاجتماعية للفئات الضعيفة والمتوسطة لكن الصندوق الوطني للسكن يضطلع بمهام أوسع في نشاط الترقية العقارية العمومية .

2- صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI.

أ- تعريفه: هو مؤسسة عمومية ذات طابع تعاوني لا يسعى لتحقيق الربح ، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن و يهدف الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون ، والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم

- مهام الصندوق : تتمثل مهامه في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقين العقاريين في إطار إنجاز المشروع العقاري، والقيام بالإجراءات اللازمة لاسترداد الأموال التي دفعها للمشتريين من المرقى العقاري، كما يمكن له أن يكلف بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار المهام المنصوص عليها قانون اطار المهام المنصوص عليها قانونا.

ج- أوجه الشبه والاختلاف بينهما: يمكن المقارنة بين الصندوق الوطني للسكن وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من حيث:

- الطبيعة القانونية: الصندوقان من المؤسسات العمومية التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ، لكن الصندوق الوطني للسكن ذو طابع صناعي وتجاري أما صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية فله طابع تعاوني لا يسعى لتحقيق الربح¹.

¹ -حمدي عمر الباشا،نقل الملكية الفكرية،دار هومة،الجزائر،2004،ص05.

- طبيعة التمويل: كلا الصندوقان يشاركان في نشاط الترقية العقارية العمومية لكن الصندوق الوطني للسكن لا يسترد الإعانات التي يمنحها في إطار الدعم المالي للأسر ، أما صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يضمن التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرققين العقاريين في إطار إنجاز المشروع من أجل بيعه قبل إنهائه ، كما يقوم بالإجراءات اللازمة لاسترداد الأموال التي دفعها المشترون إلى المرققي العقاري.

- طبيعة الأهداف: يساهم الصندوقان في ترقية النشاطات العقارية العمومية للدولة خاصة في مجال التمويل لكن الأهداف الموكلة للصندوق الوطني للسكن في هذا المجال ذات نطاق أوسع بينما تكون في نطاق أضيق مع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية فهو يضمن سير عجلة المشاريع التي يقوم بها المرققين العقاريين من جهة وحماية حقوق المشتريين من جهة أخرى.¹

3- الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط/بنك CNEP/Banque

أ- تعريفه: هو مؤسسة عمومية ذات الشخصية المدنية والاستقلال المالي يعد تاجرا في علاقته مع الغير ويخضع للتشريع التجاري، إلا إذا أجاز خلاف ذلك بمقتضى القانون. أنشئ بموجب القانون رقم 64-227 الم رى في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، الذي حل محل صندوق التضامن للأقسام والمديريات الجزائرية لكن بعد الإصلاحات العميقة التي أجريت على الجهاز المصرفي في الجزائر سنة 1990 م التي تمخض عنها قانون النقد والقرض رقم 90-10، بدأ التفكير في تحويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إلى بنك الإسكان مهمته الأساسية تمويل قطاع السكن مويل قطاع السكن خاصة والقطاع العقاري عامة ، وفي سنة 1997م تحول الصندوق

¹ نفس المرجع السابق.

الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك بعدما تم تحويل حصة من أملاكه وكذا نشاطاته للصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي 91-144¹.

ب- مهامه: يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم ممولي قطاع الإسكان منذ تأسيسه بموجب القانون رقم 64-227 وذلك بجمع الإدخار، وتمويل الترقية العقارية.

- جمع الادخار: من الوسائل التي يستعملها الصندوق عبر وكالاته في أشكال كثيرة مثل: دفتر الادخار LEL، دفتر ادخار شعبي LEP، ودائع لأجل خاصة بالسكن DALT، ودائع لأجل بنكية ودائع لأجل بنكية DATB.

- تمويل الترقية العقارية: وذلك من خلال تمويل المرقين العموميين والخواص

ج- أوجه الشبه والاختلاف بينهما: يمكن المقارنة بين الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط /بنك من حيث:

- الطبيعة القانونية: الصندوقان من المؤسسات العمومية التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، فالصندوق الوطني للسكن ذو طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزير السكن،

- طبيعة التمويل: الصندوق الوطني للسكن لا يسترد الإعانات التي يمنحها في إطار الدعم المالي للأسر، ولا يقدم مقروضا أما الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك فيعطي قروضا بنسبة فائدة محددة وآجال قانونية معلومة، يسترد من خلالها الدين عن طريق أقساط شهرية ثابتة وكذا جمع المدخرات المالية واستثمارها.²

- طبيعة الأهداف: كلا الصندوقان يساهمان في نشاط الترقية العقارية العمومية خاصة التمويل، لكن الصندوق الوطني للسكن يعتبر الأداة المميزة للدولة في تحديد

¹ -المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145.

² -القرار الوزاري رقم 42 بتاريخ 24-11-2013 المتضمن الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للسكن.

سياسة تمويل السكن بتقديم الإعانات المالية أما الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فيقدم قروضا في مجال الترقية العقارية فهو بنك الإسكان ويسعى من خلاله إلى تحقيق الربح

الفرع الثالث : أثر السياسة السكنية في استحداث الصندوق الوطني للسكن.

سيتم في هذا الفرع توضيح أهم السياسات السكنية التي انتهجتها الجزائر بعد الاستقلال إلى فترة تأسيس الصندوق الوطني للسكن سنة 1991م.

أولاً: السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال :

تميزت فترة ما بعد الاستقلال في خروج الاستعمار الفرنسي من الجزائر تاركا وراءه حوالي 42 ألف مسكن غير مكتمل البناء منها 38 ألف في المدن ، ولمعالجة هذا المشكل وقعت الحكومة الجزائرية اتفاقية مع اتفاقية مع نظيرتها الفرنسية لتمكين هذه الأخيرة بتمويل إنجاز البرامج السكنية الاجتماعية من خلال الخزينة العمومية الفرنسية مقابل معدل فائدة 01% سنويا خلال فترة 40 سنة، ولكن بعد إنشاء الخزينة العمومية الجزائرية سنة 1965م أصبح قطاع السكن يعتمد بشكل أساسي على موارد الدولة. ونلاحظ في هذه الفترة غياب استراتيجية واضحة في مجال السكن ناجم عن شح الموارد المالية لسلطة فتية تواجه تحديات الفراغ القانوني والمالي الذي سببه خروج المستعمر من الجزائر

ثانيا : السياسة السكنية في ظل المخطط الثلاثي 1967-1969 م

يعد أول مخطط بدأت به الجزائر عهد التخطيط كنتيجة حتمية للوضع الذي خلقه الاستعمار بعد الحرب التحريرية وبالتالي كان الخيار هو تشييد البلاد في إطار الاشتراكية فهذه الفترة تلخص لنا التوجه الاقتصادي للدولة الجزائرية إذ بعد إتباع الاشتراكية كنظام اقتصادي تم تطوير قطاع الصناعات الثقيلة، باعتبارها المحرك الأساسي للاقتصاد الوطني عكس قطاع السكن الذي أعتبر قطاعا ضعيف الفعالية والتأثير في الدفع بعجلة الاقتصاد الوطني والنهوض به عكس قطاع الصناعات الثقيلة لذا لم تخصص الدولة لهذا القطاع

اعتماد مالي قدر ب 34.0 دج وبلغت الاستثمارات فيه 24.0 مليار دج، أما عمليات تسليم المساكن في تلك الحقبة فلم تتجاوز معدل 65 ألف مسكن ريفي وحضري سنويا.¹ ثالثا: السياسة السكنية في ظل المخططات الرباعية لسنوات السبعينات.

حاولت الدولة الجزائرية وفي ظل النظام الاشتراكي إعطاء أولوية للاقتصاد الوطني خاصة في مجال الصناعة ، أما في مجال السكن وفي ظل المخطط الرباعي الأول (1970-1973) يعتبر كبداية جديدة لقطاع السكن نظرا للاهتمام الذي حظي به فهو الخطوة والفعالية للتنمية في الجزائر، ويتجلى ذلك من خلا برامج الاستثمارات الاجتماعية والثقافية الذي سطر من خلال هذا المخطط، والذي كان يرمي أساسا على إرساء سياسة والذي كان يرمي أساسا على إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته و تلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين سواء ميدان السكن، الخدمات الاجتماعية الصحة العمومي العمومية وحتى ميدان النشاطات الرياضية والثقافية والإعلام أما في ظل المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) فقد أولت الجزائر خلال هذه المرحلة اهتماما كبيرا بقطاع السكن وذلك نتيجة النمو السكاني السريع الذي بلغ 5.3% سنويا متجهة والنزوح الريفي الذي ضاعف من تواجد البنايات القصدية قرب المدن الكبرى من جهة أخرى ونتج عن ذلك زيادة في الطلب على السكن ونتج عن ذلك زيادة في الطلب على السكن الذي أدى بالسلطات إلى رفع حجم الاستثمار في هذا المجال.²

رابعا : السياسة السكنية في ظل المخططات الخماسية لسنوات الثمانينات.

تميزت هذه الفترة باهتمام واضح لقطاع السكن مقارنة مع الفترات السابقة ففي ظل لمخطط الخماسي الأول (1980-1984) أصبح قطاع السكن قطاعا أوليا، أما في إطار المخطط الخماسي الثاني (1985-1989) فقد أعطت الدولة نفسا قويا لسياستها السكنية

¹ محمد أمين بوسماح، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص54.

² -المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23-05-2017، ص20.

من خلال تحرير المبادرة الفردية في الثمانينات على إثر فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكنات مما أسفر عنه ازدهار عقاري مفاجئ، عرفت الجزائر فيه نمطا سكنا حضريا جديدا سمي بالسكن الترقوي، إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في مجال السكن

خامسا : السياسة السكنية في الجزائر خلال فترة التسعينات.

ظهرت خلال هذه الفترة مجموعة من الإصلاحات التي تدعوا إلى انسحاب الدولة وتخليها بشكل رسمي عن أدوارها الكلاسيكية في الإشراف، الإنتاج وتمويل السكن والاكتفاء بدورها كمنظم فقط، وهذا التعديل استوجب استحداث آليات وهيئات مؤسساتية لملء الفراغ،

من خلال إنشاء صيغة التمويل البنكي ومراجعة مساعدات السكن حيث صدر في هذه الفترة قانون القرض والنقد الذي أعقبه إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وإنشاء الصندوق الوطني للسكن بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-144، وتم بناء على مقرر من الوزير المقرر من الوزير المكلف بالمالية تحديد وفصل حصة الأملاك و الوسائل و نشاطات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الآيلة إلى الصندوق الوطني للسكن مع احتفاظه بالحقوق والالتزامات المرتبطة بالأملاك، وجاء هذا الإجراء ضمن الإصلاحات والأنظمة الجديدة للتمويل العقاري في الجزائر قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان الوحيد الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن من الجانب الحكومي، لكن هذا لم يكن آخر الحلول بالنسبة للدولة بل لجأت هذه الأخيرة إلى إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف المخاطر المتعلقة بعدم التسديد من طرف المستفيدين.¹

المطلب الثاني : مهام الصندوق الوطني للسكن .

¹ جوزيد غلابي، مفهوم المؤسسة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2010-2011، ص58.

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى الصلاحيات القانونية التي يضطلع بها الصندوق مع إبراز الإيرادات والنفقات المتعلقة بحساب التخصيص الخاص به.

الفرع الأول: الصلاحيات القانونية للصندوق .

تتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يلي

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن ، لاسيما في مجال الكراء، امتصاص السكن غير اللائق، إعادة الهيكلة العمرانية، إعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانتة وترقية السكن ذات الطابع الاجتماعي .
- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.
- وبهذه الصفة يكلف الصندوق لاسيما بما يأتي :
- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما السكن ذات الطابع الاجتماعي.
- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.
- ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.
- يقترح كل الدارسات الرامية إلى تحسين عمل تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان و لاسيما السكن ذات الطابع الاجتماعي.

- ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية جل ترقية السكن وتطويره.¹
- إضافة إلى ذلك يعتبر الصندوق أداة رئيسية للدولة في مجال الدراسات والأبحاث وأعمال التنشيط، قصد رفع نوعية خدمات المؤسسات العاملة في قطاعات البناء، الأشغال العمومية والرد وتخفيض التكاليف الخاصة بها ويكلف بهذه الصفة:
- جمع مختلف عناصر المعلومة اللازمة مختلف عناصر المعلومة اللازمة المتعلقة بنشاط مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية والرد وقدراتها ووضعها تحت تصرف السلطات العمومية
- إعداد الإحصائيات العامة في مجال البناء والأشغال العمومية والري لاسيما تلك المتعلقة باليد العاملة والتأطير والمواد، وكذا الوسائل المادية الخاصة بالمؤسسات وذلك قصد اقتراح التدابير اللازمة التي من شأنها ضمان قدرة الإنجاز ذات الصلة بحجم برامج البناء والأشغال العمومية والرد.
- القيام بكل الدراسات والتحقيقات ومعالجة القيام بكل الدراسات والتحقيقات ومعالجة كل الطلبات الخاصة بالمعلومات الاقتصادية ذات الصلة بموضوع الصندوق.
- القيام بناء على طلب السلطة الوصية بدراسة احتياجات المؤسسات من المواد والعتاد والتأطير الضرورية لإتمام البرامج المختارة ، وتقديم الاقتراحات المرتبطة بها .

¹ -الياس ناصف،الكامل في القانون التجاري،الجزء الثاني،الشركات التجارية،منشورات بحر، المتوسط،بيروت،1982،ص52.

- إعداد علامات الإنتاج ، على أساس تحقيقات ميدانية لدى عينات من المؤسسات الممثلة لمختلف الأنشطة، واقتراح كل مسعى يهدف إلى التحكم في الأسعار وآجال الإنجاز.¹
- تحليل مؤشرات أسعار المواد واليد العاملة في قطاعات البناء والأيد العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والرد ، وإعدادها كل 03 أشهر .
- جمع عناصر المعلومات المفيدة للتحكم في تطور النشاط، ووضعها تحت تصرف ووضعها تحت تصرف مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية والرد و لا سيما منها :
- جمع ومعالجة ونشر الوثائق المتعلقة بتقنيات وطرق البناء والعتاد والمواد والتجهيزات المستعملة في قطاع البناء وكذا كل المعلومات المفيدة المتعلقة بتنظيم أشغال البناء والأشغال العمومية والرد وتسييرها وتنسيقها .
- تحيين مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية وكذا التعليمات والقرارات التي تملكها المؤسسات ونشرها.
- القيام بناء على طلب من المؤسسات، بجميع الدراسات الخاصة بجميع الدراسات الخاصة بالأسعار والمردودية ورفع الانتاج .
- ضمان تكوين المستخدمين المتخصصين في المجال التقني وتحسين مستواهم وتجديد معارفهم ، لا سيما في تسيير وتقييم مشاريع البناء والأشغال العمومية والرد
- إعداد ووضع بنك للمعلومات ذات الصلة بموضوع الصندوق .
- ضمان نشر المجالات المتخصصة ذات الصلة بموضوع الصندوق.²

¹ - الياس ناصف، الكامل في القانون التجاري، الجزء الثاني، الشركات التجارية، منشورات بحر،

المتوسط، بيروت، 1982، ص55.

² - نفس المرجع السابق.

الفرع الثاني : إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم 302-050.

أولا : حساب التخصيص الخاص رقم 302-050.

إن أول ظهور للحسابات الخاصة في الجزائر كان في الفترة الاستعمارية، ويعتبر كجزء من عملية نقل النظام المالي الفرنسي إلى الجزائر بما يخدم أهداف فرنسا، فتم سنة 1922م إنشاء " صندوق تخصيصات الشركات التعاونية للاستهلاك"، وفي سنة 1937 مبلغة هذه العملية إنشاء عشرة حسابات، منها خمسة صناديق تخصيصات خاصة يعود إرتباطها بالموازنة العامة للدولة، وهي أول موازنة مشكلة من إيرادات ونفقات في قانون المالية لسنة 1947م. لكن بعد الاستقلال حدد قانون المالية لسنة 1966 أربعة أنواع أساسية من الحسابات الخاصة هي: الحسابات التجارية 301، حسابات التخصيص الخاص 302، حسابات التسبيق 303 وحسابات القروض 304، حيث ركز قانون المالية على ذات الأصناف، لكن القانون 84-17 المتعلق بقوانين المالية أضاف نوعا آخر من الحسابات وهو حسابات التسوية مع الحكومات الأجنبية 305، وبالرغم أنه لا يمكن فتح هذه الحسابات إلا بموجب قوانين المالية إلا أننا نجد صنفا كاملا لا يرد في قوانين المالية وهو حسابات المشاركة 306 أما عن الحساب الذي يستند عليه الصندوق الوطني للسكن في باب النفقات والإيرادات التي سنذكرها، فإنه يندرج في حسابات التخصيص تحت هذا الحساب 302 الذي هو من أنواع الحسابات الخاصة التي تدرج ضمنه أصناف العمليات الممولة بواسطة الموارد الخاصة على إثر إصدار حكم في قانون المالية، لهذا تم فتح حساب التخصيص 302-050 على مستوى الخزينة العامة الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، وحسب قانون المالية لسنة 2000م فإن حساب التخصيص الخاص يكون موضوع برنامج عمل معد من طرف الوزير المكلف بالمالية بالاشتراك مع الأمرين بالصرف المعنيين.¹

¹ -المادة 04 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في تاريخ 23-05-2017.

بحيث يتكفل الصندوق الوطني للسكن بإجراء النفقات المرتبطة بسياسة دعم الدولة للسكن في إطار دفتر الشروط المعد بين الوزارة المكلفة بالسكن و الهيئة المالية المختصة، و توكل الوزارة المكلفة بالسكن الصندوق بالموارد المالية المتعلقة بتمويل الأعمال المهمة للاستفادة منه في تحسين تسييرها، كما تضمن المصالح المعنية التابعة للوزارة المكلفة بالسكن مراقبة ومتابعة أهلية طالبي الحصول على مختلف مساعدات الدولة الممولة عن طريق الصندوق حيث يلتزم الصندوق الوطني للسكن في إطار المتابعة بإرسال إلى الوزارة المكلفة بالمالية في دعامة ورقية وإلكترونية في شكل جداول عن طريق الوزارة المكلفة بالسكن بصفتها الأمر بالصرف كشفا شهريا وحصيلة سنوية للتنفيذ المادي والمالي للأعمال المبلغة موزعين حسب مدونة حساب التخصيص الخاص وعبر كل الولايات تبين فيها ما يأتي :

- الاعتمادات الموضوعة تحت تصرف الصندوق الوطني للسكن

- الالتزامات والنفقات.

- رصيد الاعتمادات لدى الصندوق الوطني للسكن

ومن جهة أخرى ترسل الكشوف الشهرية للتنفيذ إلى وزارة المالية في اليوم العاشر من الشهر الموالي كأقصى أجل كما فيما يخص الإيرادات يتعين على مصالح الوزارة المكلفة بالسكن إرفاق عناصر الإعلام بكشف الإيرادات المنجزة خارج ميزانية الدولة، كما يحدد شكل الملفات التي يجب إرسالها وملاحق المعلومات المتعلقة بها عند الحاجة، بموجب اتفاق يتم إعداده بالاشتراك مع وزير المالية اشترك مع وزير المالية الوزارة المكلفة بالسكن

(الصندوق الوطني للسكن) ، وتمنح المخصصات المسجلة في هذا الصندوق على شكل

أقساط وفق تبيان مبررات واحصاء لأقساط وفق بيان مبررات وحصائل استعمال الاعتمادات الممنوحة طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.¹

ثانياً: الإيرادات والنفقات.

يقيد في حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 كل من مدونة الإيرادات والنفقات المقتطعة من هذا الحساب ، وتنص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك في 23 مادة 2017² على التالي :

1- في باب الإيرادات:

- الموارد المرتبطة بالتسيير العقاري التي تحدد عن طريق التنظيم.
- مخصصات ميزانية الدولة، عند الحاجة.
- حصة الضريبة على الأملاك.
- الإعانات المحتملة من صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية والولايات والبلديات.
- الأموال بالمقابل الناجمة عن هبات الدول الأجنبية والهيئات أو المؤسسات الدولية الممنوحة لقطاع السكن.
- حصة الإتاوة من استخراج الرمل من الأودية أو الكثبان الرملية.
- الهبات والوصايا.
- كل الموارد الأخرى المرتبطة بتسيير الحساب.
- الرصيد الناتج عن إقفال حساب التخصيص الخاص رقم 110-302 الذي عنوانه (صندوق المساعدة للحصول على الملكية في إطار إجراء البيع بالإيجار).

2- في باب النفقات:

¹ نفس المرجع السابق.

² - المادة 02 من القرار الوزاري المشترك في 23 مادة 2017

أ- النفقات المرتبطة بسياسة دعم الدولة للسكن الموجهة للحصول على:

- الإعانات الموجهة للسكن الترقوي المدعم (السكن الاجتماعي التساهمي - سابقاً).

- الإعانات الموجهة للسكن الريفي.

- الإعانات الموجهة للبناء في إطار العرض العقاري في ولايات الجنوب.

- الإعانات الموجهة لإعادة تأهيل السكنات الهشة والبناء القديم.

- الإعانات الموجهة لتعويض الشاليهات.

- كل الإعانات الأخرى المقررة من طرف السلطات العمومية.

ب- الإعانات الموجهة لتهيئة القطع الأرضية والمساكن، المخصصة للحصول على ملكيتها في إطار امتصاص السكن الهش.¹

ت- مساعدات الدولة بعنوان الحصول على السكن في إطار البيع بالإيجار، الموجهة للمساهمة في تمويل المساعدة المباشرة وكذا التكاليف الإضافية للبناء بعنوان برنامج البيع بالإيجار والطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث.

والأمر بالصرف الرئيسي لهذا الحساب هو الوزير المكلف بالسكن ، ويحدد مدونة الإيرادات والنفقات المنسوبة لهذا الحساب بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والسكن

¹ - المادة 02 من القرار الوزاري المشترك في 23 مادة 2017

المبحث الثاني : هيكلية الصندوق الوطني للسكن

يتناول هذا المبحث الإطار الهيكلي للصندوق الوطني للسكن الذي ينقسم الذي ينقسم إلى إدارتين: مركزية تتمثل في مجلس إدارة حددته أحكام المرسوم التنفيذي 91-145 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 94-111 ، وكذا المديرية العامة التي تتكون من ثمانية مديريات مركزية تحت إشراف المدير العام للصندوق الوطني للسكن، وإدارة لامركزية تتمثل في مديريات جهوية ووكالات ولائية حددها القرار التنظيمي رقم 16/53 بتاريخ 26 أبريل 2016 المتعلق بتنظيم المديريات الجهوية للصندوق الوطني للسكن وتقسيم المبحث إلى مطلبين: الأول يتعلق بالإدارة المركزية والثاني الإدارة اللامركزية.¹

المطلب الأول : الإدارة المركزية

¹ -المادة 89 من قانون رقم 99-11.المتضمن قانون المالية 2000.

سنتطرق في هذا المطلب إلى مجلس الإدارة من خلال تشكيلته و سير مداولاته إضافة إلى المديرية العامة المتمثلة في المدير العام والمديريات المركزية بالصندوق الوطني للسكن

الفرع الأول : المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن.

تتألف المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن من مديريات مركزية ومدير عام.

أولا : المدير العام.

يشرف على مديرية الصندوق مدير عام، ويقوم بمساعدته مدير آخر برتبة مدير عام مساعد ويتم تعيين المدير العام بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالسكن وتنتهي مهامه بالأشكال نفسها ويعين المدير العام المساعد بناء على اقتراح المدير العام وبقرار من الوزير المكلف بالسكن، وتنتهي أيضا بالأشكال نفسها، زيادة على المدير زيادة على المدير العام تضم المديرية العامة ما يلي:

- نائب المدير العام.

القرار الوزاري رقم 42 بتاريخ 2013/12/24 المتضمن الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للسكن

-المفتش العام.

- ثلاثة مستشارين هم : المستشار المكلف بأنظمة الإعلام الآلي والاتصال ،المستشار المكلف بالمراقبة التنظيمية و المستشار المكلف بالشبكة.

- ثلاثة مساعدين هم : المساعد المكلف بمتابعة الخزينة، المساعد المكلف بالأمن والمساعد المكلف بالإعلام.

كما يقوم المدير العام بعدة مهام تتمثل في :

- تمثيل الصندوق إزاء الغير ويمكن أن يوقع جميع العقود التي تلزم الصندوق.
- يسهر على تحقيق الأهداف المحددة للصندوق ويتولى تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.
- يضمن سير المصالح ويمارس السلطة السلمية على مجموع مستخدمي الصندوق.
- يعين المستخدمين ويعزلهم حسب الشروط المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

- يقوم بجميع الأعمال التحفظية ويباشر الدعاوى القضائية.
- يعد الجداول التقديرية الخاصة بالإيرادات والنفقات ويقدمها لمجلس الإدارة للمصادقة.
- يضبط حصيلة آخر السنة، وحسابات النتائج ويقدمها إلى مجلس الإدارة وحسابات النتائج ويقدمها إلى مجلس الإدارة للمصادقة.
- يبرم أي صفقة أو عقد أو اتفاقية أو اتفاق في إطار التنظيم المعمول به.
- يقدم في آخر كل سنة مالية تقريراً سنوياً عن النشاط، مصحوباً بالحصائل وحسابات النتائج، ويرسلها إلى السلطة الوصية بعد مصادقة مجلس الإدارة ويرسلها إلى السلطة الوصية بعد مصادقة مجلس الإدارة عليها.¹
- يعد النظام الداخلي للصندوق، ويقدمه إلى مجلس الإدارة للمصادقة، ويسهر على احترامه .

ثانيا : المديريات المركزية.

يتكون الصندوق الوطني للسكن من ثمانية مديريات مركزية هي:

- مديرية الدعم.

- مديرية السكن العمومي الإيجاري.

- مديرية الدراسات والاستشراف.

- مديرية الإعلام الآلي.

- مديرية المالية والمحاسبة.

- مديرية الموارد البشرية.

- مديرية الإدارة والوسائل.

- مديرية التدقيق

¹ -إسحاق منصور، نظرية الحق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط09، 2007، ص246.

كما أن هناك هيئة تدعى البطاقية الوطنية لإعانات الصندوق الوطني للسكن FNAC ملحقة بالمديرية العامة.

الفرع الثاني : مجلس إدارة الصندوق الوطني للسكن.

يعتبر مجلس الإدارة هيئة مداولة بالنسبة للصندوق الوطني للسكن، له تشكيلة ونظام عمل خاص به

أولاً: تشكيلة مجلس الإدارة.

يتكون مجلس إدارة الصندوق الوطني للسكن من الأعضاء الآتية:

- أربعة ممثلين عن الوزير المكلف بالسكن يعينون بحكم كفاءتهم في الميادين الآتية:

• السكن والترقية العقارية.

• التسيير العقاري

• التعمير والهندسة المعمارية

• التنظيم التقني للبناء ¹.

ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية يعين بحكم كفاءته في ميدان التنمية

الاقتصادية المحلية. ²

- ممثل عن الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية يعين بحكم كفاءته في الميدان

الاجتماعي

ويمكن لمجلس الإدارة أن يستشير أد شخص من شأنه أن يقوده في مداولاته، اكما يعين

أعضاء مجلس الإدارة بقرار من الوزير المكلف بالسكن، بناء على إقتراح السلطات التي

ينتمون إليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة شغور أحد المقاعد يعين عضو جديد

حسب الأشكال نفسها للمدة الباقية من مهمة المجلس، ويتقاضى أعضاء مجلس الإدارة

¹ نفس المرجع السابق.

² - إسحاق منصور، نظرية الحق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط09، 2007، ص247.

التعويضات حسب الشروط التي ينص عليها التنظيم المعمول به، ويعين الوزير المكلف بالسكن من بين ممثليه رئيس مجلس الإدارة، الذي يعوض حسب الأشكال نفسها في حالة انقطاع عضويته في المجلس وفي حالة غياب الرئيس وفي حالة غياب الرئيس أو تعذر حضوره يتولى رئاسة حضوره يتولى رئاسة اجتماع مجلس الإدارة أحد أعضاء المجلس الذي عينه وإن حضور المدير العام للصندوق اجتماعات المجلس فيكون إستشاريا، ويتولى زيادة على ذلك أمانة المجلس أو الكتابة للمجلس كما كان في النص قبل التعديل.¹

ثانيا : مداوالات مجلس الإدارة.

تتم مداوالات مجلس الإدارة في مناقشة عدة مواضيع، وذلك بناء على استدعاء من الرئيس لأعضاء مجلس الإدارة كلما تطلبت مصلحة الصندوق ذلك، حيث يجتمع سنويا أربع مرات على الأقل وبحضور كالأعضاء أو بحضور ثلثي الأعضاء العاملين على الأقل ويمكن أن يحدد اجتماع للمجلس بطلب من ثلث أعضاء على الأقل، كما يتعين على الرئيس استدعاء المجلس للانعقاد إذا لم يكتمل النصاب وعقد اجتماع آخر بعد انقضاء ثمانية 08 أيام وحينئذ تصح مداوالات المجلس مهما يكن عدد أعضائه الحاضرين، وعملا بنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي من المرسوم التنفيذي 91-145 فإن المجلس يصادق على هذه الاقتراحات طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها والتي من بينها:

- برنامج عمل الصندوق.
- التنظيم الداخلي للصندوق ونظامه الداخلي
- قروض الصندوق والمصادقة على المخطط السنود لتمويل الصندوق.
- القواعد العامة لاستعمال الأموال المتاحة وتوظيف الأموال الاحتياطية.

¹ - إسحاق منصور، نظرية الحق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط09، 2007، ص248.

- قبول الهبات والوصايا.
 - اقتناء العقارات وإيجارها ونقل ملكية الحقوق المنقولة وغير المنقولة ومبادلتها.
 - الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقات والاتفاقيات والمعاملات الأخرى التي يلتزم بها الصندوق.
 - القضايا المرتبطة بالقانون الأساسي وشروط توظيف المستخدمين ومرتباتهم وتكوينهم.
 - حصائل آخر السنة وحسابات النتائج واقتراحات تخصيص النتائج.
 - المصادقة على كل تعديل في الرصيد الاجتماعي والمساهمة في أرسال مؤسسات مالية أخرى و التجمعات والمؤسسات وكذا إنشاء فروع متخصصة
 - تعيين مأمور الحسابات وتحديد مرتبه.¹
- على العموم كل القضايا التي يعرضها عليه المدير العام والتي من شأنها تحسين تنظيم الصندوق وعمله والمساعدة في تحقيق أهدافه.
- وتتخذ القرارات بأغلبية الأعضاء الحاضرين وفي حالة تساود الأصوات يكون صوت رئيس الجلسة مرجحا، وتث بت مداولات المجلس في محاضر تدون في سجل خاص يوقعه رئيس مجلس الإدارة وعضوان من أعضائه، ويرسل محضر الاجتماعات في أجل 15 يوما إلى الوزير المكلف بالسكن وأعضاء مجلس الإدارة .
- المطلب الثاني : الإدارة اللامركزية.**
- يتناول هذا المطلب المديرية الجهوية للصندوق وكذا الوكالات الولائية التابعة لها، وذلك من خلال توضيح الهيكل التنظيمي والمهام المنوطة بهما.

¹ -عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسر للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2007، ص351.

الفرع الأول : المديريات الجهوية.

يضم الصندوق الوطني للسكن ثلاثة عشرة (13) مديرية جهوية في كل من الولايات التالية: الشلف، الأغواط بسكرة بشار تلمسان تيزي وزو، الجزائر سطيف عنابة، قسنطينة، معسكر، ورقلة، وهران¹

أولاً: هيكلية المديرية الجهوية.

1-التشكيلة: تسير المديرية الجهوية من طرف المدير الجهود ويتبعه:

- رؤساء مصالح وعددهم 02 .
- مساعدو تسير مهام مختلفة لا يتجاوز عددهم ثلاثة أشخاص
- مهندس إعلام آلي.
- مكلفين بالدراسات لا يتجاوز عددهم ثلاثة أشخاص.
- سكرتير المديرية.
- سائق.
- موظف صيانة.
- ثلاثة حراس أمن.
- عون استقبال.

2- مهام المديرية الجهوية: يتولى المديرية الجهوية مدير جهود يطلع بالمهام التالية:

- يضمن السلم الإداري لعاملي المديرية الجهوية والوكالات الولائية التي تقع ضمن اختصاصه.
- يمثل الصندوق الوطني للسكن على المستوى الجهود تحت إشراف المدير العام للصندوق في العلاقات الوظيفية مع الإدارات المركزية.

¹ فوكة فاطمة، دور الحسابات الخاصة بالخرينة، مجلة الاستراتيجية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مجلد 7، ص 130.

- يعمل على تنسيق أنشطة الهياكل المترتبة بالمديرية الجهوية وتحسين أدائه باستمرار و إعداد تقارير موجزة دورية وضمان إرسالها.
- السهر على توحيد قاعدة البيانات المتعلقة بمختلف برامج دعم السكن والتمويل فيفي المناطق و الجهات.
- اتخاذ جميع الإجراءات الضرورية لتحسين كفاءة الخدمة وجودة العمل الضرورية لتحسين كفاءة الخدمة وجودة العمل وسمعة الصندوق الوطني للسكن على المستوى الجهود.
- توجيه ومساعدة و تنسيق ومتابعة وتقييم أنشطة الوكالات الولائية التابعة للمديرية.
- العمل من أجل الفهم والتوضيح الجيد للهيئات المحلية جميع الإجراءات والتعليمات والتوصيات التي تصدرها المديرية العامة.
- متابعة أنشطة الوكالات الولائية ودعم جميع الأعمال الموجهة للمديرية العامة والمديريات المركزية.¹
- دراسة وتقييم وتقديم المقترحات التي من شأنها أن تحسن التسيير الإداري والمالي في مجال البرامج المنتجات والإجراءات
- إصدار التعليمات والإجراءات وضمان تطبيقها عن طريق الوكالات الولائية.
- أماعن المديرية الجهوية فهي مكلفة خاصة ب:
- تطبيق تعليمات المديرية العامة والإجراءات في مختلف أنشطة الصندوق
- تضمن تسيير البرامج والمهام والعمليات الموكلة لها من طرف المديرية العامة
- العمل على متابعة وتقييم مدى تطبيق البرامج في مجال المعلوماتية والإحصاء

¹ - فوقة فاطمة، دور الحسابات الخاصة بالخزينة، مجلة الاستراتيجية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مجلد 7، ص 130

- جمع ومعالجة الإحصائيات المتعلقة بالبرامج الموكلة إليها، والمساهمة في إعطاء وتغذية قاعدة البيانات الجهوية.
- تعميم المعلوماتية على مستوى الوكالات
- العمل على وضع نظام معلوماتي والسهر على استعماله وتأمينه.
- ثانيا: مصالح الدعم الخاصة بالمديريات الجهوية.
- تتكون المديرية الجهوية من مصلحتين هما: مصلحة الإدارة العامة ومصلحة المالية والمحاسبة.

1 - مصلحة الإدارة العامة: يتم تسيير هذه المصلحة تحت سلطة المدير الجهود والعلاقة المهنية مع المديرية المركزية المكلفة بالموارد البشرية والمديرية المركزية المكلفة بالإدارة والوسائل، وتضم التشكيلة التالية: رئيس المصلحة، إطار إداري حسب الحاجة، ثلاثة أعوان أمن عامل استقبال وسائق، وتتلخص مهام وتتلخص مهام مصلحة الإدارة العامة في تسيير الموارد البشرية و المادية والنازعات المتعلقة بالإدارة الجهوية¹

أ - في مجال تسيير الموارد البشرية: مصلحة الإدارة العامة تشارك في تسيير المسار المهني لعمال المديرية الجهوية والوكالات ولهذا فالمصلحة مكلفة ب:

- ضمان التسيير اللامركزي للعمال التابعين لها.
- السهر على تطبيق قوانين العمل والضمان الاجتماعي والاتفاقيات.
- العمل على العمل على استغلال وتعمير المناصب الشاغرة .
- المشاركة في تطبيق برامج التكوين و تحسين أداء العمال
- تنظيم نشاطات التكوين بالسهر على احترام التشريع والنظام الداخلي.
- ب- في مجال تسيير الوسائل المادية:** مصلحة الإدارة العامة تسيير الوسائل العامة للمديرية تسيير الوسائل العامة للمديرية العامة للمديرية الجهوية وهي مكلفة ب:

¹ محمد رفعت، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002، ص329.

- شراء الأجهزة الضرورية وذلك باحترام القواعد المنصوص عليها.
- تسيير و إصلاح وتأمين الأجهزة والبنىات التابعة إلى المديرية الجهوية .
- كتابة الجرد.
- وضع مشاريع استثمارية المطابقة للنظام العام والإجراءات المنصوص عليها.
- السهر على تطبيق إجراءات النظافة وتأمين العمل
- الحفاظ على التوثيق والأرشيف
- ج- في مجال تسيير النزاعات: مصلحة الإدارة العامة مكلفة بدراسة ومتابعة الملفات إدارة العامة مكلفة بدراسة ومتابعة الملفات (النزاعات) المتعلقة بالمديرية الجهوية والوكالات التابعة لها.
- 2 - مصلحة المالية والمحاسبة : يتم تسيير هذه المصلحة تحت سلطة المدير الجهود والعلاقة المهنية مع المديرية المركزية المكلفة بالمحاسبة والمديرية المركزية المكلفة بالخرينة و تضمن وتضمن هذه المصلحة خدمات المحاسبة وتسيير المال للمديرية الجهوية وتضم رئيس المصلحة و إطار محاسبي ولهذا المصلحة مكلفة ب :
- التسيير المالي والمحاسبي لموارد و نفقات المديرية الجهوية.
- إعداد توقعات الميزانية الخاصة بالمديرية الجهوية.¹
- تسيير ميزانية التشغيل المتعلقة بالمديرية.
- وضع حوصلة نتائج ومراقبة الحالة المحاسبية للوكالات التابعة لها.
- اتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل تسيير ملاءم للموارد المالية وتتبع كل مديرية جهوية عدة وكالات ولائية.
- الفرع الثاني : الوكالات الولائية للصندوق الوطني للسكن.
- أولا : التشكيلة والمهام.

¹ محمد رفعت، المرجع السابق، ص330.

1- التشكيلة: توجد ثمانية وأربعون وكالة ولائية على مستوى التراب الوطني، وتضم كل وكالة المناصب التالية :

- مدير الوكالة.
- نائب المدير مساعد.
- إطار مكلف بالموارد البشرية والوسائل.
- إطار مكلف بالخزينة.
- محاسب.
- أعوان مكلفين بالدراسات.
- سكرتير.
- ثلاثة أعوان أمن.
- سائق.
- عون استقبال

2- المهام : تضطلع الوكالات الولائية بالمهام التالية:

أ- تسيير إعانات الدولة المتعلقة بـ :

- السكن الريفي.
- السكن الترقوي المدعم
- السكن الاجتماعي التساهمي .
- إعادة التأهيل.¹

ب- تسيير برامج الدولة المتعلقة بـ:

- البيع بالإيجار.
- السكن العمومي الإيجاري.

¹ محمد رفعت، المرجع السابق، ص331.

- البرامج الخاصة

ج- الوكالة الولائية في مجال الموارد البشرية والوسائل مكلفة بـ: تسيير الوسائل البشرية

والمادية ووضمان التسيير المحاسباتي و إجراء جميع العمليات المالية التي تخص الوكالة وذلك باحترام القوانين وإجراءات الصندوق الوطني للسكن.

ثانيا : هيكله الوكالات الولائية.

يضم الصندوق الوطني للسكن وكالة ولائية يكون هيكلها التنظيمي كالتالي:

1- مكتب تسيير الموارد البشرية والإدارة: مهمته الأساسية التكفل بالجانب التنظيمي والإداري للصندوق ويعتبر الممثل الو يعبر الممثل الرسمي له على مستوى الولاية، ويسير كل ما يتعلق بالموارد البشرية ومرافقة الموظفين داخل الإدارة.

2- مكتب مكلف بالخرينة: مهمته تسيير الأموال التي يختص بها الصندوق في تسيير الإعانات.¹

3- مكتب مكلف بالمحاسبة: ومهمته القيام بالأعمال المحاسبية المتعلقة بالوكالة

4- مكتب البناء الريفي: أسندت هذه الصلاحية إلى موظفين مكلفين بالدراسات مهمتهم دراسة الملفات لطالبي الإعانة من أجل الحصول على الملكية في البناء الريفي.

5- مكتب السكن الإيجاري والبيع بالإيجار : تستند هذه المهمة إلى موظفين مكلفين على موظفين مكلفين بالدراسات، لمتابعة مشاريع السكن الاجتماعي الإيجار وتخليص فواتير المقاولات التي أوكلت لها مهمة الإنجاز بوساطة من ديوان الترقية والتسيير العقار ، ومهمتهم دراسة ملفات طالبي الإعانة من أجل الحصول على الملكية في إطار برامج وكالة عدل للبيع بالإيجار.

¹ - فوقة فاطمة، دور الحسابات الخاصة بالخرينة، مجلة الاستراتيجية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مجلد 7، ص 140.

6- مكتب الإعانة من أجل الحصول على الملكية: مهمته دراسة ملفات طالبي الإعانة من أجل الحصول على جل الحصول على الملكية سواء في مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم.¹

¹ محمد رفعت، المرجع السابق، ص332.

خلاصة الفصل:

كخلاصة الفصل يمكن أن نستنتج ان الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، مكلف بدعم وتمويل السياسة المنتهجة من طرف الدولة لبرامج الإسكان، تم انشاء الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-144 ويتكون من مديرية عامة و 08 مديريات مركزية و 13 مديريات جهوية على مستوى اللامركزي بدورها تؤطر 48 وكالات ولائية. ويحرص الصندوق الوطني للسكن على تسيير المساهمات والمساعدات وترقية اشكال تمويل الإسكان، وهذا ما دفعنا لدراسة هذا الموضوع كما اعطى المشرع للصندوق الوطني للسكن عند انشائه سنة 1991 مجموعة من الصلاحيات القانونية في مجال السكن أهمها تقديم الإعانات المالية باسم الدولة لصالح المستفيدين ولم يعطه صلاحية تقديم القروض وتمديداتها ولكنه في سنة 1994 حدد نطاقات الصندوق في حدود موارده ومنها تمديد مدة تسديد القروض. للصندوق الوطني للسكن مهام عديدة وواسعة تشمل عمله المنوط به وباعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويمكن ان له يبرم اتفاقيات ومع ذلك يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الإدارة ويعد تاجر في علاقه مع الغير. وتعددت مهام الصندوق الوطني للسكن بتعدد النصوص القانونية التي تؤطر السكن في الجزائر ويعتبر الصندوق من أهم ممولين لعملية الإسكان في الدولة وهو بذلك يتصرف لحسابها ولضمان تنفيذ ذلك اسند عليه مهام تنفيذ أهدافه التي لها علاقة بنشاطه ومهام أخرى من اجل دعم الفئات من شرائح المجتمع

الفصل الثاني:

قواعد تدخل الصندوق الوطني

للسكن

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

بسبب أزمة السكن التي تعاني منها الكثير من الدول في العالم ومن بينها الجزائر، عملت الدولة الجزائرية على دعم قطاع السكن بكل الإمكانيات المتاحة لديها، معتمدة في ذلك على البنوك والمؤسسات المالية التي ساهمت بشكل مباشر في دعم هذا القطاع، تأتي في مقدمة هذه المؤسسات المالية الصندوق الوطني للسكن، الذي تم تأسيسه خصيصا لتمويل وتقديم المساعدات المالية وإدارتها للأفراد لا سيما أولئك ذوي الدخل المحدود الذين يسعون للحصول على سكن. وبسبب وجود أخطاء وثرغات قانونية في القوانين المنظمة لعمليات تدخل الصندوق في دعم وإدارة المشاريع السكنية، شهد الصندوق سلسلة من الإصلاحات والتعديلات لتحسين أدائه، إلا أن هذه الإصلاحات لم تؤتي ثمارها، وظلت الأمور على حالها إلى أن وصلت آخر هذه التعديلات إلى تحويله إلى بنك، وهذا بهدف توسيع نطاق عمله و تعزيز فعالية التمويل وتحسين إدارة المشاريع السكنية وزيادة القدرة على تقديم الخدمات المالية المتنوعة والدعم لمشاريع الإسكان، إلا أن هذه الآمال والاهداف تظل معلقة مادام أن العمل الفعلي لهذا البنك لم ينطلق بعد.

المبحث الأول: الصيغ السكنية الممولة من الصندوق الوطني للسكن

لقد دأبت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى وقتنا الحالي في استحداث عدة أجهزة بغرض تمكين شريحة كبيرة من المواطنين للحصول على ملكية سكن لائق بهم، ولدراسة هذا الجزء قسمنا المبحث إلى مطلبين يتمثل المطلب الأول في مساعدات الدولة أما المطلب الثاني يتعلق بالبرامج الممولة من طرف الصندوق.

المطلب الأول : مساعدات الدولة

ندرس في هذا المطلب الصيغ السكنية المعنية مباشرة بالدعم المالي الذي يقدمه الصندوق الوطني للسكن والتي تكون من خلال نفقات حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 العقارية.¹

الفرع الأول : السكن الريفي

السكن الريفي هو أحد البرامج المهمة التي إنتهجتها الدولة في مجال الترقية

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي، 13-325 المؤرخ في 26/09/2013 ، المتضمن تحديد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 48، الصادرة في 29/09/2013،

أولاً: تعريف السكن الريفي :

يندرج السكن الريفي في إطار السياسة الاجتماعية للدولة بهدف تنمية المناطق الريفية و تثبيت السكان المحليين، ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي، وله نوعان السكن الريفي في شكل مفرق والسكن الريفي في شكل مجمع.

1- السكن الريفي في شكل مفرق : سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، وتتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة بتوفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال للاستفادة من إعانة الدولة.¹

2 السكن الريفي في شكل مجمع : سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5.000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان : السكن الريفي.

¹ -موقع وزارة السكن والعمران و المدينة ، www.mhuv.gov.dz ، تاريخ الإطلاع 03/05/2024، ساعة الإطلاع

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

وقد حددت التعليمات الوزارية رقم 1319/2013 بتاريخ 11 سبتمبر 2013 أهم المبادئ التي تنظم تنفيذ إنجاز السكن الريفي المجمع والمتمثلة في تخصيص الأراضي المجزأة التي تدرج في هذا الإطار لحساب مجتمعات سكانية تضم أقل من 5000 ساكن

عدم تجاوز محتوى هذه المجزات 50 قطعة أرضية. تراوح مساحة هذه القطع الأرضية ما بين 120م و 150م على مستوى ولايات الشمال وما بين 200م و 250م على مستوى ولايات الهضاب العليا وولايات الجنوب

وقد وضحت التعليمات الوزارية رقم 198/2018 بتاريخ 17 أفريل 2018 أنه يمكن تفويض إنجاز هذا النوع من السكنات على شكل حصص تتكون من 04 أو 08 سكنات لمتعاملين لاسيما المؤسسات الصغيرة ، ويجب أن تحدد نماذج مخططات السكنات على المستوى المحلي من طرف مصالح التعمير، وتوضع تحت تصرف المستفيدين المعنيين، ويتعين على المتعاملين المعتمدين لإنجازها الإحترام الصارم لهذه المخططات لاسيما ما يخص تفاصيل الواجهات والمسافة الواجب إحترامها بالنسبة للطريق العمومي. ثانيا : كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي.¹

1- شروط الإستفادة :

¹ -المادة 03 من القرار المؤرخ في 19/06/2013، الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 32، الصادرة في 23/06/2013، ص25.

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

تنص المادة 03 من القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 على أنه لا يمكن الاستفادة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي إلا :

الأشخاص الطبيعيون الذين يقيمون منذ أكثر من 05 سنوات في البلدية 1 الأشخاص الطبيعيون الذي يمارسون نشاطا في الوسط الريفي ويتكون ملف الحصول على المساعدة حسب القرار المؤرخ في 25 سبتمبر 2018 الذي يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي من الوثائق التالية :

طلب المساعدة المباشرة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا حسب النموذج الملحق بهذا القرار . نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

وثائق إثبات المداخل مع وثائق الزوج (ة) عندما يكون هذا الأخير عاملا (و دخل الزوجين) لا يزيد على ستة (06) أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون 2.

شهادة اقامة

وثيقة تثبت حيازة قطعة صالحة للبناء .

ويسلم وصل إستلام لصاحب الطلب.¹

¹ -المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 28/09/2019، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في

2- إجراءات الحصول على الإستفادة :

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا على أساس عدد المساعدات المبلّغ عنها من الولاية أو المقاطعة الإدارية بإعداد قائمة الطالبين المستوفين لشروط الحصول على المساعدة المباشرة وهذا في أجل لا يتعدى 20 يوما إبتداء من تاريخ تبليغ برنامج المساعدة.

ويتم إيداع قائمة الطالبين المقبولين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقة بالملفات الموافقة لها في أجل 08 أيام الموالية لدى المديرية المكلفة بالسكن بالولاية أو المقاطعة الإدارية التي تتولى عرضها للمراقبة على مستوى البطاقة لدى مصالح وزارة السكن والعمران والمدينة ، ويتعين على مصالح الوزارة الردّ في أجل لا يتعدى 08 أيام، ويقوم الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليميا بالمصادقة على القائمة النهائية لطالبي المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة وترسل هذه القائمة مرفقة بالملفات الموافقة لها إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة المباشرة. وتسلم المقررات التي تم إعدادها بهذه الكيفية من طرف المدير المكلف بالسكن بالولاية أو بالمقاطعة الإدارية لمصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد تبليغها للمستفيدين مرفقة بدفاتر الشروط المتعلقة بها التي يتعين عليهم إكتتابها ، ويتم تسجيل المستفيدين من

المساعدة المباشرة من الدولة للسكن الريفي في البطاقة الوطنية للسكن، كما يتم إعلام المجلس الشعبي البلدي المعني بقائمة الطالبين غير المؤهلين بالاستفادة.¹

الفرع الثاني : السكن الترقوي المدعم (الصيغة الجديدة)

السكن الترقوي المدعم من أهم الصيغ السكنية المستقطبة لفئات معتبرة خاصة ذوي الدخل المحدود والمتوسط في المناطق الحضرية.

أولا : تعريف السكن الترقوي المدعم:

السكن الترقوي المدعم صيغة سكنية مستحدثة يتم إنجازها من طرف مرقي عقاري معتمد، موجهة لفئة من الأشخاص المؤهلين للاستفادة من المساعدة المباشرة من الدولة وتكون هذه السكنات جماعية أو فردية في شكل مجمع، على أن يتم إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع فقط في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، وهذا بمراعاة الخصائص التقنية والشروط المالية المحددة قانونا ، كما يُعدّ السكن الترقوي المدعم من أهم الصيغ التي استقطبت أصحاب الدخل المتوسط والذي ظهر على أنقاض صيغة السكن الإجتماعي التساهمي الذي تم التخلي عنه سنة 2010 ، وعوّض بهذه الصيغة الجديدة التي ظهرت على أرض الواقع سنة 2011 واحتفظت بمبدأ مساهمة العديد من الأطراف في

¹ -المادة 03 من القرار المؤرخ في 25/09/2018، المتضمن كفايات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من

الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21، الصادرة في

03/04/2109، ص 26

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

تمويل إنجاز المشروع،¹ و رغم أن هذه الصيغة ظهرت بعد ظهور القانون الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية 11-204 المؤرخ 17 فيفري 2011، إلا أن نصوصها القانونية لم تتمكن من ضبط عملية التمويل، بل وسمحت بظهور ثغرات قانونية استغلت من طرف المرققين العقاريين في إختلاس ونهب الأموال المخصصة للمشاريع دون تجسيد للكثير منها على أرض الواقع، وبعد تجربة قاربت السبع سنوات تم تعديل صيغة السكن الترقوي المدعم بنسخة ثانية ظهرت مطلع سنة 2018 بإحداث جملة من التغييرات قصد القضاء على العديد من النقائص التي مست الجانب التمويلي للمشروع.

ويتم إنجاز السكن الترقوي المدعم من طرف مرققي عقاري يستوفي الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 11-04، ويضم شقق من غرفتين (2)، ثلاثة (3) غرف، أربعة (4) غرف وخمسة (5) غرف بصيغة السكن الجماعي شبه جماعي والفردى حسب الموقع المخصص للمشروع:

سكنات جماعية بالنسبة للبلديات التابعة لولايات التالية: الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة

• سكنات جماعية وشبه جماعية بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والمدن الرئيسية في ولايات الجنوب.²

¹ يوسفي محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، تخصص قانون عقاري جامعة مستغانم كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2019/2020، ص166

² -موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnn.gov.dz، تاريخ الإطلاع 05/05/2024 ، ساعة الإطلاع 09:00

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

سكنات في شكل بنايات فردية مجمعة مغلقة ومغطاة على مستوى باقي البلديات التابعة لولايات الجنوب.

ثانيا : كيفية تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم.

1- طلب التمويل قبل إعداد الصندوق الوطني للسكن للاتفاقية التي تتضمن شروط وكيفيات تمويل ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم ، يتعين على المرفقي العقاري تقديم ملف يتضمن الوثائق التالية :

نسخة من عقد ملكية العقار

قوائم المكتبين المؤهلين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.

نسخة من رخصة البناء أو شهادة التعمير.¹

بطاقة تقنية للمشروع موقع عليها قانونا من طرف مدير الولاية المكلف بالسكن والمرفقي العقاري.

¹ - نفس المرجع السابق.

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

- نسخة من إعتقاد المرقى العقارى وشهادة إنتسابه للجدول الوطنى للمرقىين العقارىين . - نسخة من السجل التجارى.

2-تحرير الإتفاقية الثلاثية للتمويل:

إن تطور البناءات السكنية يزداد بنسبة ضعيفة مقارنة مع تطور الإحتياجات لهذه المادة الأساسية والضرورية فى نفس الوقت، وعلى هذا الأساس توجهت السياسة السكنية فى الجزائر إلى اعتماد صيغة السكن الترقوى المدعم لزيادة وتيرة الإنجاز بتوفير مصادر تمويل جديدة تمرّ بإعداد إتفاقية تمويل ثلاثية الأطراف، وعند التأكد من وجود كل الوثائق الخاصة بالملف يتم تحرير إتفاقية تمويل إنجاز مشروع السكن الترقوى المدعم على مستوى الصندوق الوطنى للسكن، وتحمل توقيع ثلاثة أطراف وهم مدير الوكالة الولائية للصندوق الوطنى للسكن التى يقع مقرها فى دائرة موقع العقار الذى سينجز عليه المشروع ، المدير الولائى للسكن والمرقى العقارى الذى أوكلت له مهمة إنجاز المشروع.¹

ومن أهم بنود هذه الإتفاقية المتعلقة فى الأساس بصيغة التمويل نجد:

ثمن التنازل على السكنات للمستفيدين

- قيمة الغلاف المالى المخصص للمشروع

¹ -موقع الصندوق الوطنى للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الإطلاع ، 06/05/2024 ، ساعة الإطلاع 09:33

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

كيفية دفع المستفيدين للمبالغ التي على عاتقهم في الحساب البنكي الخاص بالمشروع المفتوح بإسم الصندوق الوطني للسكن.

الدور المركزي للصندوق الوطني للسكن في تجميع كل الموارد المالية المتعلقة بالمشروع.

كيفية وشروط تعبئة الأموال في الحساب البنكي الخاص بالمرقي العقاري. دور مديرية السكن في رقابة ومتابعة المشروع.

الفرع الثالث : إعادة التأهيل

أولاً: تعريفه :

تتمثل إعادة التأهيل في المباني الجماعية والسكنات الفردية ، و يتم إستبعاد المساكن التجارية والمهنية والخدماتية والأغراض العامة بخلاف الإسكان من إعانة الدولة وتمس الأشغال التي توجه نحوها الإعانات كل من:

أعمال تدعيم الهيكل

إعادة تأهيل الواجهة والأجزاء المشتركة•

كما تجدر الإشارة إلى أن أعمال الترميم داخل المسكن من مسؤولية أصحابها.¹

ثانيا : ملف الاستفادة

في حالة إعادة تأهيل المباني الجماعية تمنح عمليات إعادة التأهيل لترميمها إلى مؤسسة البناء و يتكون الملف الأساسي الذي توفره المؤسسة من :

نسخة من قرار الوالي خاص بتعيين مؤسسة البناء

- نسخة من قرار الوالي يحدد نطاق التدخل .

نسخة أصلية من القرار الجماعي لمنح إعانة إعادة التأهيل

وفي حالة إعادة تأهيل السكنات الفردية تُتجزّ العمليات من قبل المستفيد ويتكون الملف من:

- نسخة من قرار الوالي يحدد نطاق التدخل.

بطاقة البيانات التقنية تلخص طبيعة وحجم الأشغال الذي يتعين القيام بها.

نسخة أصلية من القرار الفردي لمنح إعانة إعادة التأهيل

وعند التوقيع على دفتر الشروط يجب على المستفيد إكمال ملفه الخاص بالصندوق

الوطني للسكن.¹

¹ -موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الإطلاع 07/05/2024 ، ساعة الإطلاع 09:33

الفرع الرابع : التجزئات الإجتماعية في ولايات الجنوب والهضاب العليا

أولا : التعريف وشروط الاستفادة:

أنشأت الجزائر جملة من الأجهزة في مجال الحصول على السكنات بمختلف الصيغ، تحقيقا لأهداف السياسة الاجتماعية التي تبنتها منذ عقود ، وقد دخلت التجزئات الاجتماعية نهاية 2019 موضوع المساعدات المعنية بالدعم على مستوى الصندوق الوطني للسكن، وعرفت التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 07 جويلية 2014 والتي تتعلق بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا ومن خلال ديباجتها على أن التجزئات الاجتماعية هي جهاز خاص لفائدة ولايات الجنوب و ولايات الهضاب العليا بغرض تمكين المواطنين القادرين على بناء سكناتهم من الحصول على قطعة أرض صالحة للبناء تابعة للأموال الخاصة للدولة و مهياة بموارد الدولة وذلك من خلال تجزئة قطع أرضية والتنازل عنها لفائدة المستفيدين على شكل حصص موجهة للبناء الذاتي، و كما عرفها المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 28 سبتمبر 2019 الذي يتم المرسوم التنفيذي 10-25 من خلال المادة 02 : السكن الفردي في إطار العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب ومناطق محددة في الهضاب العليا هو سكن ينجز في إطار البناء الذاتي في أراض مجزأة إجتماعية حضرية .²

¹ - موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الإطلاع 05/07/2020 ، ساعة الاطلاع 09:33

² - تعلية وزارية مشتركة رقم 01 المؤرخة في 07/07/2014 تتعلق بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا

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

تطبق التجزئات الإجتماعية بصفة حصرية على البلديات التابعة لولايات الجنوب و الهضاب العليا (أدرار ، الاغواط ، بشار ، بسكرة ، تمنراست ، ورقلة ، ايليزي ، تندوف ، الوادي ، غرداية ، ام البواقي ، باتنة ، البويرة ، تلمسان ، تبسة ، تيارت ، الجلفة ، سطيف ، سعيدة ، سيدي بلعباس ، المدية ، المسيلة ، برج بوعريريج ، البيض ، تيسمسيلت ، خنشلة ، سوق أهراس ، ميله ، النعامة) ، و الأشخاص المعنيون بالإستفادة من التجزئات الإجتماعية في إطار العرض العقاري العمومي الذين هم مواطنو البلديات المعنية لولايات الجنوب و الهضاب العليا والذين :

لا يمتلكون مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء

لم يستفيدوا من قبل من أية إعانة مالية من طرف الدولة موجهة لإقتناء أو ترميم أو بناء مسكن.

ثانيا : كفاءات إنشاء التجزئات الإجتماعية والتنازل عنها.

يُرخص بإنشاء التجزئات الإجتماعية بالإضافة إلى التنازل عن الحصص بقرار من الوالي بعد إستشارة اللجنة التقنية مع توضيح الطابع الإجتماعي للعملية ، كما أن التكفل المالي سواء تعلق الأمر بالدراسات وأشغال التهيئة بما فيها مصاريف التسيير يكون بالموارد المالية للدولة المسجلة بإسم الوالي والذي يُقوّض مهمة إدارة المشروع للوكالة العقارية للولاية بصفتها متعامل ، إضافة إلى أن مصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا تعطي

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

تفويضا من أجل البدء في الدراسات للحصول على رخصة التجزئة والشروع في أشغال التهيئة لصالح الوكالة العقارية وعند الإنتهاء من الدراسات وأشغال التجزئة تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحديد القيمة التجارية للقطعة الأرضية التي سيتم التنازل عنها على أساس السعر الأدنى المطبق على مستوى البلدية ،¹ وبالنظر إلى الطابع الاجتماعي يطبق تخفيض بنسبة 95% على القيمة التجارية للأراضي المعنية . كما أن القائمة النهائية للمستفيدين تحدد من طرف السلطات المحلية للبلدية التي يجب أن تكون مصادق عليها من طرف الوالي بعد التحقق منها على مستوى البطاقة الوطنية المتواجدة لدى وزارة السكن والعمران والمدينة، وفور الإنتهاء من عمليات التجزئة ترسل القائمة النهائية للمستفيدين المعدة من طرف السلطات المحلية إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بعد القيام بالمعاينات الضرورية ليتم تسديد مبلغ الدفع لدى هذه الأخيرة التي تقوم بإعداد وتسليم عقد الملكية لفائدة المستفيدين ومن أهم بنود عقد التنازل:

. فسخ عقد البيع في حالة تغيير وجهة القطعة الأرضية أو إستعمال كل القطع الأرضية أو جزء منها لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط. • إسقاط البيع في حالة

¹ - البند رقم 04 الفقرة 01 من التعليمات الوزارية المشتركة ، سابقة الذكر

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

التنازل أو الكراء أو التخلي أو هبة القطعة الأرضية المقتناة لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير ذلك المنصوص عليه في هذه التعليمات الوزارية المشتركة.¹

- عدم قابلية التنازل لمدة 10 سنوات يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ إعداد عقد الملكية.

المطلب الثاني : البرامج الممولة

وهي إستثمارات عمومية تقوم بها الدولة ويمولها الصندوق الوطني للسكن.

الفرع الأول: البيع بالإيجار

البيع بالإيجار هو أحد أشكال البيوع الإئتمانية التي دعت إليها الحاجة الإقتصادية للأفراد التي تتطلبها معاملاتهم اليومية سواء كانت هذه المعاملات عقارية أو منقولات .

أولا : تعريفه.

وهو عقد مركب يجمع بين أحكام عقدين مختلفين هما عقد البيع وعقد الإيجار، فهو وراة على عقار يجب لنشوئه صحيحا توفر أركانه المتمثلة في التراضي ، المحل ، السبب والشكل بالإضافة إلى شروط خاصة تميزه عن غيره من العقود.

لهذا السبب إعتبر المشرع البيع بالإيجار طريقا من طرق إكتساب ملكية مسكن بموجب المرسوم التنفيذي 97/35 المؤرخ في 14/01/1997 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات بيع

¹ - احمد سعد احمد حمدي ، البيع الابجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الايجار المنتهي بالتمليك في الفقه الاسلامي، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2007، ص11 محمد زكريا شيخ البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون اعمال، كلية الحقوق جامعة وهران، السنة الجامعية 2001-2012، ص 08

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

الأمالك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأمالك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها ، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها.¹

ثانيا : شروط البيع بالإيجار.

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24000 دج ويساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، ولا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة قطعة أرض صالحة للبناء أو عقاراً ذا إستعمال سكني ، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ، كما لا تتاح الإستفادة من البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لذات الشخص، أن يكون سنه في كل الاحوال أقل من 70 سنة عند تاريخ الوفاء بآخر قسط، كما يقوم المستفيد بعد قبول ملفه من طرف المرقى العقاري بتسديد 25% من ثمن المسكن كدفعة أولى ، و أن يكون كامل الأهلية عند ايداع ملف ترشيحه .

ثالثا : كفيات الإستفادة من سكنات البيع بالإيجار

نتناول في هذا الجزء الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار وكذا الإجراءات اللاحقة له.¹

¹ - المادة 06 من المرسوم 105-01 المؤرخ في 23/04/2001 ، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 25، الصادرة في 29/04/2001 يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 159

1- الإجراءات السابقة للعقد

يسلم طلب الشراء لدى الشبابيك التي تفتحها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مرفقا بالوثائق المذكورة في المطبوع النموذجي ثم تسجل هذه الطلبات وفق ترتيبها الزمني فور إستلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله، لتعالج هذه الطلبات من طرف لجنة خاصة حددت تشكيلتها من طرف الوزير المعني، وأخيراً تسجل قائمة المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة، لتتم دعوتهم لدفع 10% من ثمن المسكن كإلتزام نهائي بالشراء، وللمستأجر المستفيد أن يطالب بتحرير عقد البيع بالإيجار أمام الموثق و ذلك قبل تسليم مفاتيح المسكن.

الإجراءات اللاحقة لإبرام العقد

يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق ويجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم إحترام المستفيد أحد الشروط ، ويتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة وتحديد باقي الأقساط ، و يقوم الموثق بعد ذلك بإجراءات التسجيل والشهر وفقا للتشريع المعمول به.

رابعا : برامج الوكالة الوطنية لتحسن السكن وتطويره AADL

ومن بين أهم برامج البيع بالإيجار مشروع السكن عدل الذي تتولى انجازه الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL حيث أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن 2، واستفاد المواطنون من برنامجين عدل 1 و 2.¹

برنامج 2001 (عدل 1)

يقدر عدد السكنات لهذا البرنامج بـ 20.000 وحدة سكنية في 08 ولايات من التراب الوطني، وحدد تاريخ تسليم السكنات الأولى بداية مارس 2003، وقد أشرف على إنجازها عدة شركات جزائرية كشركة كوسيدار ، و شركات أجنبية كشركة الإنجاز الصينية CSCEL، وشركة الإنجاز المصرية ARAB CONTRACTORS ، ومن كوبا CASA . FORMA

برنامج 2002 (عدل 2)

إنطلق برنامج عدل 2 ابتداءً من 25 سبتمبر 2002 على مستوى 24 ولاية، ويخص إنجاز 35.000 وحدة سكنية، وهذه المرحلة تكمن أهميتها في رفع التحدي بإحترام مدة الإنجاز المحددة بـ 18 شهر ، و الجدير بالذكر أن كلاً من برنامج 2001 و 2002 لا

¹ - حمليل نواره ، عقد البيع بالإيجار ، موقع جامعة ورقلة تاريخ الاطلاع ، 15/04/2020 ، ساعة الإطلاع 20:16

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

يدفع المستفيد أي معدل فائدة على قيمة 75% من تكلفة الإنجاز المقدمة على شكل كراء لمدة 20 سنة بل تتحمل الدولة كل التكاليف.

لكن برامج وكالة عدل تعثرت ولم تحقق أهدافها المرجوة في توفير السكن للمواطنين لأسباب عديدة منها : بيروقراطية الإدارة و ظهور نسبة كبيرة من مزدوجي الاستفادة من البرامج السكنية بحيث تحصل الزوج وزوجته على سكنين مستغلين مصطلح الاكتتاب في المنازعات القضائية وكانت الأحكام لصالح الزبائن، وكذا التأخر الكبير في إنجاز المشاريع.¹

الفرع الثاني : السكن العمومي الإيجاري

يعتبر السكن العمومي الإيجاري من أهم الصيغ وأقدمها التي تستهدف الطبقات المحرومة والمعوزة ، يتم إنجازها من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري وبتنويل من خزانة الدولة.

أولا : تعريفه

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية

¹ - محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله المرجع السابق ، ص موقع بوابة الشروق ،

www.echoroukonline.com مقال بعنوان وزير السكن والعمران عبد المجيد تبون في منتدى الشروق - لن أسمح

بتكرار مأساة عدل 1 ، تاريخ الإطلاع 22/10/2020 ، ساعة الإطلاع 09:10

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

المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة، كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف إستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.¹

ثانياً : شروطه

يوجه السكن العمومي الإيجاري نحو الأشخاص الذين لا يملكون مسكناً أو قطعة أرض صالحة للبناء للذي يقيم منذ 05 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الإعتيادية يتعدى دخلهم العائلي الشهري 24000.00 دج ، كما لم يستفيدوا من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي ، و يجب أن يكون سنّ طالب السكن 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه ، والإيجار في هذه الصيغة ينقسم إلى قسمين: الإيجار الرئيسي والأعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة نظمتها المواد من 49 الى 58 المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008، ويقوم الصندوق الوطني للسكن بالتمويل لحساب الدولة بدفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز المتعاقدة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري 3 كلياً أو جزئياً، و ينجز على أراضي عمومية تخصص لمصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية، كما تسند إدارة هذه المشاريع لديوان الترقية والتسيير العقاري.

الفرع الثالث : البرامج الخاصة

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 سابق الذكر، ص 18

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

تتبنى الدولة برامج خاصة مرتبطة بالكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات وتبديل الشاليهات بحيث يبلغ الحد الأقصى لمبلغ الإعانة بـ 700.000 دج حسب مستوى الأضرار، والذي يُحدّد وفق خبرة تتولاها الأجهزة المختصة، وكمثال على البرامج الخاصة البرنامج الخاص بالزلازل المؤرخ في 21 ماي 2003 حيث قامت الحكومة عقب هذا الزلزال الذي مس ولايات الوسط بنظام منح إعانات تتألف من:¹

إعانات إعادة تأهيل السكنات التالفة .

إعانات للحصول على سكن أو إعادة البناء بالنسبة للسكنات المنهارة أو غير القابلة للترميم ، وتُحدد قيمة الإعانة للسكنات التالفة على أساس مستوى الأضرار وهذا بعد

معاينة خبير:

الأخضر 2 مسقف بـ 200.000 دج

البرتقالي 3 مسقف بـ 400.000 دج

البرتقالي 4 مسقف بـ 700.000 دج

كما تم تحديد مبلغ 1.000.000 دج كحد أقصى للإعانة بالنسبة للسكنات المنهارة أو غير

¹ - موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الإطلاع 19/07/2020 ، ساعة الإطلاع 09:50

القابلة للترميم.¹

المبحث الثاني : مساهمات الصندوق في إطار الدعم المالي للأسر

إن الصيغ السكنية الممولة من طرف الصندوق الوطني للسكن تحتاج إلى آلية قانونية تنظمها وتضبط نطاق تدخل الصندوق فيها حسب موارده ، وهذا ما وضحه المشرع الجزائري من خلال ثلاثة قواعد هي: المساعدات المالية، تخفيض نسبة الفائدة وتمديد مدة تسديد القرض، ولدراسة هذا الجزء قسمنا المبحث إلى مطلبين يتمثل المطلب الأول في تعبئة الإعانات المالية أما المطلب الثاني يتعلق بتخفيض نسبة الفائدة وتمديد مدة تسديد القرض.

المطلب الأول : تعبئة الإعانات المالية من طرف الصندوق.

ويكون في باب النفقات المنصوص عنها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 ماي 2017 الذي يحدد مدونة إيرادات ونفقات حساب تخصيص الخاص رقم 302-050 . ولدراسة هذا الجزء قسمنا المطلب إلى عدة فروع، يتمثل الفرع الأول في التعريف بالدعم المالي للأسر أما الفروع الأخرى تتناول آليات تقديم الإعانات المالية في مختلف الصيغ السكنية ذات الصلة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن للمستفيدين المؤهلين.

الفرع الأول: تعريف الدعم المالي للأسر.

¹ - موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الإطلاع 19/05/2024 ، ساعة الاطلاع 09:50

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

يتمثل الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة مالية للقرض ، ويمكن منح تلك المساعدة (أو الإعانة) في شكل إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعهد بالترقية العقارية . إعانة شخصية متبوعة إذا اقتضى الأمر بتخفيض نسبة الفوائد لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي.¹

إعانة ترميم و/أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري والريفي، ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبنى طبقا للشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن .

وتكيف مستويات الدعم المالي للصندوق حسب دخل الأسر، ويقصد بعبارة دخل الأسر - هو دخل رب الأسرة وزوجه اللذين يعيشان عادة تحت سقف واحد، كما تخصص الاستفادة من المساعدات المالية للعائلات التي تثبت دخلا شهريا لا يفوق 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، مع العلم أن الأجر الوطني الأدنى المضمون عرف تغييرات متتالية في تحديد قيمته والمعمول به حاليا ومنذ سنة 2011 هو 18000 دج الذي تم تحديد قيمته بموجب المرسوم الرئاسي ،-11-407 ، كما لا يمكن أن تمنح المساعدات

¹ - المادة 02 من القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 13/09/2008 ، المتضمن كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي

رقم 94-208 والمتضمن تحديد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ص 26

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

للحصول على الملكية عندما تتجاوز تكلفة إنجاز المسكن أو إقتناؤه 04 مرات مبلغ المساعدة المالية.

الفرع الثاني : إعانة السكن الريفي

إعانة السكن الريفي هي المساعدة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن بإسم الدولة إلى المستفيدين المؤهلين الذي يكون دخلهم أقل من ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويه، وتكون الإعانة على الشكل التالي:¹

مبلغ 1.000.000 دج في الولايات (أدرار ، الاغواط ، بسكرة ، بشار ، تامنغست ورقلة ، ايليزي ، تندوف ، الوادي ، غرداية)
مبلغ 700.000 دج في الولايات الأخرى.

و يجب على المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة الإنطلاق

في أشغال الإنجاز في أجل أقصاه 60 يوما بعد تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة ، وفي حالة عدم إحترام الآجال وماعدا في حالات القوة القاهرة يلغى المقرر من قبل مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن، وفي هذه الحالة يجب على المستفيد تعويض كل أو جزء من مبلغ المساعدة و يتم تحرير مساعدة الدولة في شطرين :

¹ -المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-321 المؤرخ في 20/11/2014، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد رقم 68، الصادرة في 23/11/2014، ص

الحالة حسب

- 60% من المساعدة تحرر على سبيل تعويض ، على أساس طلب دفع مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة للمديرية المكلفة بالسكن على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية ، ويجب أن يرفق هذا الطلب بمحضر معاينة لإنجاز الأشغال المتعلقة بالأساس البلاطة (الأرضية من طرف المستفيد) 40% من المساعدة تحرر عند إتمام الأعمدة على أساس محضر معاينة وطلب دفع مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة للمديرية التابعة للسكن على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.¹

وفي حالة ما إذا إستعان المستفيد بمتعامل أو مؤسسة أشغال لإنجاز مشروعه ، فإنه يمكن كذلك للصندوق الوطني للسكن أن يقوم بدفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة هذا المتعامل ويتم دفع حصص المساعدة حينئذ حسب حالة تقدم الأشغال على أساس وكالة إستلام المساعدة يعدها المستفيد لفائدة المتعامل وكذا طلبات الدفع لفائدته ، ويجب أن يتم التأشير مسبقا على هاتين الوثيقتين من قبل المصالح التقنية المؤهلة التابعة للمديرية المكلفة بالسكن للولاية أو المقاطعة الإدارية ، ولا يجب أن تتعدى الآجال بين تاريخ إيداع طلب الدفع وتاريخ الدفع ما لم تكن هناك قوة قاهرة مدة 05 أيام ، و إن إخلال المستفيد بالواجبات المذكورة في دفتر الشروط يشكل سببا في سحب المساعدة ويعرض المستفيد لتعويض مبلغ المساعدة بكل الطرق القانونية.

¹ -المادة 07 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة و الممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي، القرار المؤرخ في 18 جوان 2014، سابق الذكر، ص 26

الفرع الثالث : إعانة السكن الترقوي المدعم.

جاء في نص المادة 110 من الأمر 01-092 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 : تمنح مساعدة مباشرة لإقتناء سكن جماعي من قبل الأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، وتحدد مستويات هذه المساعدة المباشرة والدخل وكذا كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم، و يعدّ مشروع السكن الترقوي المدعم من بين مشاريع السكن الجماعي المعني بمثل هذه الإعانات التي تمنح للمستفيدين منهم ، وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 108-25 المؤرخ في 205 أكتوبر 2010، فيحدد مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة والتي يقدمها الصندوق الوطني للسكن حسب دخل الطالبين المؤهلين كما يأتي : لإقتناء سكن جماعي¹:

700 000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة (01) الدخل الوطني الأدنى المضمون و أقل من أربع (04) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

- 400000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (04) مرات من الدخل الوطني الأدنى المضمون و أقل من ستة (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها .

¹ -المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 ، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد رقم 58، الصادرة في 07/10/2010، ص

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

لكن هذا المرسوم تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 جانفي 2018 وذلك بجعل الإعانة المالية المقدرة بـ 700000 دج تمنح للطلاب الذين تقل مداخيلهم عن قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون، أي أن عديمي الدخل وأصحاب الدخل الضعيف أصبح بإمكانهم هم أيضا الاستفادة من الإعانة الكاملة عند تقدمهم لشراء سكن ترقوي مدعم.

الفرع الرابع : إعانة إعادة التأهيل.

يختلف مبلغ المساعدات التي تقدمها الدولة لإعادة التأهيل والتي يدفعها الصندوق الوطني للسكن اعتمادا على حجم الأشغال التي يجب إنجازها والتي تحدده دراسة أولية في جميع الحالات، و المبلغ الأقصى للإعانة لا يتعدى 700.000 دج.¹

أولا : في حالة إعادة تأهيل المباني الجماعية : إعانة الصندوق الوطني للسكن تكون كالآتي:

1- جزء الأشغال: تمنح الإعانة عن طريق دفعات دورية طبقا لحالات تقدم الأشغال المنجزة من طرف مؤسسة البناء، والمشار إليها من طرف مكتب الدراسات التقنية والموعدة لدى الصندوق الوطني للسكن من طرف مؤسسة البناء مصحوبة بأمر بالدفع للتنفيذ و يُشترط لتسديد الحالة الأخيرة من طرف الصندوق الوطني للسكن، تقديم حساب

¹ -موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnn.gov.dz، تاريخ الإطلاع 09/07/2020 ، ساعة الاطلاع 17:33

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

عام نهائي مرفق بمحضر الإستلام المؤقت للأشغال مشار إليه من طرف كل من: مكتب الدراسات التقنية، مؤسسة البناء وإدارة السكن.

- جزء الدراسات ومتابعة الرقابة التقنية للبناء : يتم تسديد المبلغ عند تقديم الفواتير وطلبات دفع الأتعاب من قبل مؤسسة البناء مصحوبا بأمر بالدفع للتنفيذ بعد التحقق ، يقوم الصندوق الوطني للسكن بتحويل المبالغ المطلوبة إلى الحسابات البنكية لكل من: مؤسسة البناء ، مكتب الدراسات التقنية والهيئة الوطنية للرقابة التقنية، وقبل أي عملية دفع يجب أن يكون بحوزة الصندوق الوطني للسكن النسخة الأصلية من الوثائق التعاقدية (عقود واتفاقات). 3 دفع مستحقات مؤسسة البناء : عند إنجاز مؤسسة البناء لعملية إعادة التأهيل يتم تقدير مبلغ مستحقات هذه الأخيرة بـ 02% كحد أقصى وأن يخصم من مبلغ الإعانة الممنوحة ، وتدفع المستحقات عند الإنتهاء من أشغال إعادة التأهيل على أساس ملف يتكون من : طلب للدفع وتقرير مؤقت عن الأشغال مصادق عليه من طرف كل من مدير السكن، مكتب دراسات ومؤسسة البناء .¹

ثانيا : في حالة إعادة التأهيل السكنات الفردية:

إعانة الصندوق الوطني للسكن تكون كالآتي:

1- جزء الأشغال: يتم منح إعانة الترميم لصالح المستفيد كالتالي:

¹ -موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz، تاريخ الاطلاع 24/07/2020 ، ساعة الاطلاع 10:19

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

الشرط الأول 30% عند إمضاء دفتر الأعباء

الشرط الثاني 40% عندما يكون معدل تقدّم الأشغال مساويا للمبلغ الذي تم دفعه في

الشرط الأول

الشرط الثالث 30% عندما يصل معدّل الإنجاز إلى 100 %

2-الجزء المتعلق بالدراسات والمتابعة: يتم دفع المبلغ الذي يمثل 5% من إعانة الدولة

لصالح مكتب الدراسات والهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء كآلاتي:¹

الشرط الأول 40% بعد الإنتهاء من الدراسات وبعد التوقيع على 50% من دفاتر الأعباء

المرتقبة في مجال التدخلات الموكلة إلى مكتب الدراسات

الشرط الثاني 40 % حسب تقدّم الأشغال للسكن وعندما يصل معدل

وتسجل المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن على مستوى التجزئات

الاجتماعية في ولايات الجنوب و الهضاب العليا في البطاقة الوطنية للسكن لدى وزارة

السكن والعمران و المدينة، وبالتالي لا يمكنه وبأي شكل من الأشكال الإستفادة من إعانة

أخرى من الدولة للسكن.

¹ -المادة 05 من دفتر شروط الذي يحدّد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة والممنوحة من طرف الدولة

لبناء سكن على مستوى التجزئات الاجتماعية المنشأة في ولايات الجنوب و الهضاب العليا

الفرع السادس : إعانة البيع بالإيجار

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين (24) ألف دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون و لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ، وتقدر إعانة الدولة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن بـ 700.000 دج لكل مستفيد.¹

وقررت الحكومة مراجعة سياسة دعم السكن من خلال تجميع الحسابات المخصصة لمساعدة الجزائريين على إقتناء أو إنجاز سكنات في حساب واحد تحت عنوان «الصندوق الوطني للسكن»، وذلك بدمج الإيرادات المودعة في «صندوق المساعدة للحصول على الملكية في إطار إجراء البيع بالإيجار» لصندوق السكن، تنفيذا للإجراء المتخذ في قانون المالية التكميلي لسنة 2015، وسيتولى الصندوق تمويل كل العمليات المرتبطة بمنح إعانات السكن بمختلف الصيغ وأدخلت الحكومة تعديلات على سياسة دعم السكن، بموجب مرسوم تنفيذي رقم 16-238 والذي حدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه «الصندوق الوطني للسكن»، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 82 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ويأتي المرسوم لإعادة الشطر الثالث 20% حسب تقدم الأشغال لعدد السكنات المنجزة معدل الإنجاز 100%

¹ -موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz، تاريخ الاطلاع 17/07/2020

الفرع الخامس : إعانة التجزئات الإجتماعية

للإستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن المتعلقة بالتجزئات الإجتماعية في إطار العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا، يجب أن يكون دخل المرشح للإستفادة يقل عن 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه، ويتم توزيعها كما يلي:

700 000 دج بالنسبة للمناطق المحددة للهضاب العليا.¹

1000000 دج بالنسبة لولايات الجنوب.

كما يجب على المستفيد من الإعانة المالية المدفوعة من طرف الصندوق الوطني للسكن الإنطلاق في أشغال الإنجاز في أجل أقصاه 60 يوماً بعد تاريخ تبليغ مقرر منح الإستفادة من طرف الوكالة الولائية للصندوق، و يتم تحرير مساعدة الدولة في شطرين:

- 60% من المساعدة تحررّ على أساس طلب دفع مؤشر عليه من المصالح التقنية التابعة للمديرية المكلفة بالسكن ويجب أن يرفق هذا الطلب برخصة بناء ومحضر معاينة لإنجاز الأشغال المتعلقة بالقاعدة البلاطة الارضية) .

- 40% تحررّ عند الإنتهاء من الأعمدة

¹ -المادة 06 من دفتر شروط الذي يحد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة والممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن على مستوى التجزئات الاجتماعية المنشأة في ولايات الجنوب و الهضاب العليا

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

وفي حالة ما إذا إستعان المستفيد بمتعامل أو مؤسسة أشغال لإنجاز مشروعه فإنه يمكن للصندوق الوطني للسكن دفع حصص المساعدة المباشرة لهذا المتعامل حسب تقدّم الأشغال ، على أساس وكالة إستلام المساعدة يعدها المستفيد لفائدة المتعامل ، ويجب أن لا تتعدى الآجال من تاريخ إيداع طلب الدفع وتاريخ الدفع مدة 08 أيام ما لم تكن هناك قوة قاهرة

وتسجل المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن على مستوى التجزئات الإجتماعية في ولايات الجنوب و الهضاب العليا في البطاقة الوطنية للسكن لدى وزارة السكن والعمران و المدينة، وبالتالي لا يمكنه وبأي شكل من الأشكال الإستفادة من إعانة أخرى من الدولة للسكن.¹

الفرع السادس : إعانة البيع بالإيجار

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين (24) ألف دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون و لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ،وتقدر إعانة الدولة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن بـ 700.000 دج لكل مستفيد

¹ -المادة 05 من دفتر شروط الذي يحد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة والممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن على مستوى التجزئات الاجتماعية المنشأة في ولايات الجنوب و الهضاب العليا

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

وقررت الحكومة مراجعة سياسة دعم السكن من خلال تجميع الحسابات المخصصة لمساعدة الجزائريين على إقتناء أو إنجاز سكنات في حساب واحد تحت عنوان «الصندوق الوطني للسكن»، وذلك بدمج الإيرادات المودعة في «صندوق المساعدة للحصول على الملكية في إطار إجراء البيع بالإيجار» لصندوق السكن، تنفيذاً للإجراء المتخذ في قانون المالية التكميلي لسنة 2015، وسيتولى الصندوق تمويل كل العمليات المرتبطة بمنح إعانات السكن بمختلف الصيغ وأدخلت الحكومة تعديلات على سياسة دعم السكن، بموجب مرسوم تنفيذي رقم 16-238 والذي حدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 050302 الذي عنوانه «الصندوق الوطني للسكن»، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 82 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ويأتي المرسوم لإعادة تجميع الحسابات المخصصة لدعم السكن ، حيث تم إقفال حساب التخصيص الخاص رقم 302 - 110 الذي عنوانه «صندوق المساعدة للحصول على الملكية في إطار إجراء البيع بالإيجار» و ضمه في رصيد حساب الصندوق الوطني للسكن 2 ، ولكن تم تجميد هذه المساعدة المالية مؤخراً.¹

المطلب الثاني: تخفيض نسبة الفائدة وتمديد مدة تسديد القرض

يعتبر تخفيض الفوائد وتمديد مدة تسديد القروض من أهم القواعد التي منحها المشرع الجزائري في نطاق التدخل المالي للصندوق.

¹ -موقع جريدة النصر ، www.annasronline.com، تاريخ الاطلاع 24/07/2020 ، ساعة الاطلاع 10:30

الفرع الأول : تخفيض نسبة الفائدة

ينص التشريع الجزائري على أنه يرخص للخرينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا ، بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، كما يمكن أن يجمع هذا التخفيض مع الإعانة المباشرة المقدمة³، حيث إعتمدت السياسة السكنية الجزائرية آلية جديدة في دعم البرامج السكنية التي تتمثل في تخفيض فوائد القروض العقارية، حيث جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2009 وفي مادته 109 التي نصت على أن السماح للخرينة العمومية بتخفيض معدلات الفائدة على القروض التي تمنحها المؤسسات المالية والبنوك لإقتناء سكنات جماعية،¹ على أن لا تتعدى مداخيل هؤلاء مبلغا محددًا بالرجوع إلى الأجر الوطني الأدنى المضمون). وحصرت المؤسسات المالية التي لها الحق في منح القروض العقارية المنخفضة الفائدة في البنوك العمومية فقط دون البنوك الخاصة، بحيث تقوم الخرينة العمومية بدفع التخفيض لمؤسسة القرض التي تحسبه وتخصمه من حساب الخرينة بعنوان تخفيض نسبة الفائدة على الإستثمارات ، ويقع على مستفيد القرض دفع الفارق غير المخفض من نسبة الفائدة ، ويدفع التخفيض بطلب من مؤسسة القرض طبقا لآجال التسديد و بناءً على تقديم الأدلة الثبوتية وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 95-308. و يفتح في كتابات الخرينة

¹ -عبيد نجوى ، درار هنده ، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر ، ماستر علوم تجارية ، جامعة العربي

تبسي تبسة ، دفعة 2016 ، ص 77

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

حساب تخصيص تقيد فيه الإيرادات والنفقات للبرامج السكنية المدعمة من طرف الدولة بنص المادة 66 من القانون 09-2009 المؤرخ في 31 ديسمبر 2009 ، على أنه يفتح حساب تخصيص خاص رقمه 132-302 بعنوان (صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لإقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة)، لكن تم إقفال هذا الحساب وتحويل رصيده إلى حساب التخصيص الخاص رقم 302-062 الذي عنوانه (تخفيض نسبة الفائدة بموجب القانون 12-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2012 والمعمول به حاليا ، حيث يقيد فيه مبلغ الفوائد المتعلقة بمدة تأجيل أو العفو وكذا كلفة 2 تخفيض نسبة الفائدة المحتسبة من طرف البنوك والمؤسسات المالية. و تتمثل الوضعية المالية الإجمالية لهذا الحساب إستنادا إلى الموازنة العامة للوكالة المحاسبية المركزية للخزينة والموقوفة بحيث يتم توزيعها إلى :¹

تخفيض نسب الفوائد على الإستثمارات / البرنامج الخاص بالجنوب.

- تخفيض نسب الفوائد على القروض العقارية.

وتحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي بـ 10% و 30% في و 30% في السنة كما يأتي:

¹ -عبيد نجوى ، درار هنده ، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر ، ماستر علوم تجارية ، جامعة العربي

تبسي تبسة ، دفعة 2016 ، ص 77

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

01 % يتحمل المستفيد هذه النسبة سنويا عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بمرة واحدة وأقل بست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها.¹

- 03 % يتحمل المستفيد هذه النسبة سنويا عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست (06) مرات وأقل باثنتي عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها .

كما تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي و بناء سكن فردي يتم إنجازها في شكل مجمع في المناطق المحددة في ولايات الجنوب والهضاب العليا كما يأتي

- 01 % يتحمل المستفيد هذه النسبة سنويا عندما تكون مداخيل المستفيد أقل بست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها.

- 03 % يتحمل المستفيد هذه النسبة سنويا عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست (06) مرات وأقل باثنتي عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها .

و تكون نسبة التخفيض التي تتحملها الخزينة هي حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد وذلك حسب نوع

¹ -المادة 02 من المرسوم التنفيذي 13-389 ، المؤرخ في 24/11/2013 ، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 61، الصادرة في 08/12/2013،

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

السكن وحصص المداخل ، بحيث تقتطع كلفة تمويل التخفيض الذي تحتسبه من حساب التخصيص الخاص رقم 302-062 الذي عنوانه (تخفيض نسبة الفائدة)¹.

وبالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر حيث تنص (يكون التدخل المالي للصندوق الوطني للسكن في حدود موارده حسب الأشكال التالية : مساعدات مالية ، تخفيض في نسب الفوائد نسب الفوائد ، تمديد مدة تسديد القرض، فإن نطاق تطبيق ممارسة التخفيض في نسب الفوائد هو الموارد المالية للصندوق فقط وبالرجوع إلى مهام وأهداف الصندوق في المرسوم التنفيذي 91-145- المتتم بالمرسوم التنفيذي 18-310 فإن المشرع لم يمنح صلاحية تقديم الصندوق الوطني للسكن للقروض وبالتالي يبقى تدخله في تخفيض نسبة الفوائد في موارده المالية غير ممكنا إلى حين إعتبره قانونيا مؤسسة قرض، ولكن يبقى دوره مهما في هذا المجال بإعتبره مساهما في تحديد سياسة تمويل السكن الوطنية وذلك برفع التوصيات للسلطات العمومية في تشجيع تقديم القروض العقارية وبنسب مخفضة لصالح المستفيدين المؤهلين باتفاقيات مع المؤسسات المالية.

¹ -يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري،

المرجع نفسه، ص 17

الفرع الثاني: تمديد مدة تسديد القرض

عرفت المادة 112 من قانون النقد والقرض رقم 90-10 في نصها أن القرض: يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر إلزاما بالتوقيع كالضمان الإحتياطي أو الكفالة أو الضمان، ومحل القرض يكون دائما شيئا مثليا وهو في الغالب عبارة عن مال نقود) ، فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض على أن يسترد منه مثله في نهاية القرض، وذلك بدون مقابل أو بمقابل هو الفائدة

وتنقسم القروض من حيث مدة تسديدها إلى قروض قصيرة الأجل، قروض متوسطة الأجل و قروض طويلة الأجل، فهذه الأخيرة هي قروض تفوق مدتها 07 سنوات وتصل لحدود 20 الى 30 سنة، وهي في غالبية الأحيان توجه لتمويل الإستثمارات الصافية لأصول المؤسسة من أراضي، مباني، أو عقارات بصفة عامة وعتاد والتي تكون مدة إهلاكها طويلة جدا وقد تمتد القروض إلى 40 سنة في حدود سن 75 سنة.¹

كما أحدثت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 الصادرة في 12/12/1979 تعديلات هامة بحيث أن الخزينة توقع اتفاقيات مع الصندوق الوطني للسكن والبنوك العمومية من أجل تمويل قطاع الإسكان، ويقع على عاتقها مساهمة مؤقتة بنسبة %01 لفترة تسديد

¹ -يوسف محمد، المرجع نفسه، ص18

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

تمتد إلى 40 سنة ، منها أربع سنوات مؤجلة التسديد وفي القوانين الجديدة أصبحت ثلاث سنوات فقط

مؤجلة، وذلك تخفيفا على عبء العائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط المتحصلة على قروض بنكية لكي يسددوا ديونهم على فترات طويلة و أقساط مريحة، هذه التعليلة كانت في السابق للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لكن بعد ما تم استحداث الصندوق الوطني للسكن أصبح تدخل الصندوق مع الخزينة العمومية والبنوك يساهم في تخفيض نسبة الفائدة وكذا تمديد مدة تسديد القرض.

كما أعطى المشرع الجزائري للصندوق الوطني للسكن عند إنشائه سنة 1991م مجموعة من الصلاحيات القانونية في مجال السكن أهمها تقديم الإعانات المالية بإسم الدولة لصالح المستفيدين ولم يعطه صلاحية تقديم القروض وتمديدها، لكنه في سنة 1994م حدد نطاقات تدخل الصندوق في حدود موارده ومنها تمديد مدة تسديد القرض

خلاصة الفصل :

يعتبر موضوع السكن من المواضيع التي تحتل أهمية بالغة على العديد من المستويات، بالنسبة للدولة والفرد على حد سواء، فهو أداة أساسية لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي اللذين يعتبران عاملين أساسيين لدفع عجلة التنمية إلى الأمام، كما يعتبر الحق في السكن من الحقوق المعترف بها سواء على الصعيد المحلي للدول باعتبار أن معظم دساتيرها وتشريعاتها تتضمن نصوصا صريحة وضمنية لهذا الحق، ناهيك على الصعيد الدولي، حيث يقر القانون الدولي إضافة إلى المواثيق الدولية الأساسية لحقوق الإنسان بالحق في السكن اللائق، وهو ما جعل الدولة الجزائرية على غرار باقي الدول تولي هذا المجال أهمية معتبرة يمكن تحديد درجتها من خلال السياسات العديدة التي اختلفت تبعا للمراحل التي مرت بها، ففي ظل النظام الاشتراكي كانت الدولة تقوم بمفردها على عمليات انجاز السكنات وتمويلها، إذ أسندت هذه المهمة إلى مؤسسات عمومية مؤهلة مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي إضافة إلى ما يعرف بالتعاونيات العقارية، إلا أن زيادة الطلب على السكن تبعا للنمو الديمغرافي والتوسع العمراني جعل من الدولة عاجزة على سد النقص الكبير الذي يعانيه قطاع السكن من حيث الطلب عليه؛ وعلى هذا الأساس اعتمدت نشاط الترقية العقارية لتخفيف العبء الذي

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

كان ملقى على عاتقها طيلة سنوات عدة، وذلك من خلال اعتماد نشاط الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالترقية العقارية الذي فتح المجال أمام جميع المتعاملين العموميين والخواص، وبهذا تكون قد قلصت من دورها في التدخل في مجال السكن خاصة بعد ظهور بواذر تبنيتها لنظام اقتصاد السوق الذي تزامن مع صدور دستور سنة 1989، حيث بقي دورها منحصرا فقط في نوعين من شرائح المجتمع وهي الشرائح الاجتماعية المعوزة والشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط، كما وضعت الدولة في يد مواطنيها صيغ سكنية متنوعة تختلف باختلاف الطبقات الاجتماعية ومستوى دخل كل فرد، وأفردت كل نوع منها بآليات خاصة من أجل تدعيمها.

خاتمة

خاتمة:

السياسة الوطنية للسكن هي تلك الإستراتيجيات التي تتبناها الدولة من أهداف، خطط وبرامج يتطلب تجسيدها توفير أجهزة وهياكل تتمتع بالموارد المالية والبشرية، ومن ميكانزمات قانونية تضمن ديناميكية للإضطلاع بمهامها، ويعتبر الصندوق الوطني للسكن هذا الإطار ضمن أهم الأجهزة التي تعول عليها السلطات العمومية لإنجاح تلك الإستراتيجيات خاصة في مجال تحديد وتنفيذ سياسة التمويل المتعلقة بالإسكان، وقد أنشئ على أنقاض سياسات متعاقبة بعد هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط سنة 1991م أثبتت فشلها، حيث دخلت الجزائر آنذاك مرحلة إصلاحات إقتصادية جديدة، وكان الصندوق الوطني للسكن من أهم ثمارها، حيث تركز نشاطه على تقديم الدعم المالي للأسر في شكل إعانات بمختلف الصيغ، وتمويل الإستثمارات العمومية بعنوان البرامج الممولة، ومن خلال دراستنا للنظام القانوني للصندوق الوطني للسكن توصلنا إلى وجود صعوبات ونقائص وتحديات يمكن تلخيصها في النتائج التالية:

التي

- إن أهم أساس قانوني لتمويل السكن بالنسبة للصندوق هو دسترة حق السكن خاصة الفئات المحرومة والمعوزة بناءً على المادة 67 من الدستور الحالي، وهذا ما يظهر من خلال أبرز صلاحية يقوم بها الصندوق الوطني للسكن وهي تقديم المساعدات المالية تماشياً مع السياسة الإجتماعية التي تتبناها الدولة.

- تبنى الصندوق الوطني للسكن عدة معايير وأسس قانونية أخرى في سياسة تمويل السكن، منها مستوى الدخل، وقد اعتمد المشرع الجزائري الأجر الوطني الأدنى المضمون كمقياس في تحديد مستويات الإستفادة المحدد حالياً بـ 18000.00 دج بموجب المرسوم الرئاسي 407-11 المؤرخ في 29/11/2011، كما إعتد أيضاً التقسيم الجغرافي لتحديد مستويات الدعم كتخصيص إعانة البناء الريفي للمناطق الريفية،

والترقوي المدعم في المناطق الحضرية، والتجزئات الإجتماعية في مناطق الجنوب والهضاب العليا.

- إن من صميم مهام الصندوق هو تمويل السكن، وبالرجوع إلى حساب التخصيص الخاص به رقم 302-050 ، والذي يحدد مدونة الإيرادات والنفقات نلاحظ أن باب النفقات واسع جدا ولا يتناسب مع باب الإيرادات.

إن الصندوق الوطني للسكن ومن خلال الرجوع إلى صلاحياته القانونية فإنه لا يقدم قروضا ، بل يركّز على تقديم الإعانات المالية، بالرغم من أن المشرع الجزائري وسع نطاق تدخله في حدود موارده المالية من تقديم الإعانات إلى تخفيض نسبة الفائدة وتمديد مدة تسديد القرض بمقتضى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 308-94

حتى يحقق الصندوق الوطني للسكن جميع الأهداف الموكلة إليه، يجب أن تكون الصلاحيات والمهام المسندة له في مستوى هذه الأهداف، والملاحظ هنا وجود بعض التضارب بين الأهداف والصلاحيات، و كمثل على ذلك يعتبر التكوين في قطاع السكن في مجالات البناء، الأشغال العمومية والري من صلاحيات الصندوق بعد حلّ المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه و إسناد صلاحياته إلى الصندوق الوطني للسكن بناء على المرسوم التنفيذي 18-310 ، لكن لم تعدل أهداف الصندوق بناء على الصلاحيات الجديدة.

- قسّم الصندوق الصيغ السكنية المعنية بالتمويل إلى مساعدات مالية و برامج ممولة من خلال موقعه الإلكتروني على أساس أن المساعدات المالية هي تلك البرامج التي يتم تمويلها من خلال إيرادات حساب التخصيص الخاص بالصندوق، أما البرامج الممولة فترصد لها الدولة بناءً على تخطيط مسبق ميزانيات خاصة باعتبارها إستثمارات عمومية.

يمرّ الصندوق الوطني للسكن في مجال ممارسة نشاطاته بتحديات كبيرة، مقارنة مع الظروف التي مرّ بها سلفه الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، مثل النمو الديموغرافي الملحوظ، إرتفاع أعداد طالبي السكن بمختلف الصيغ والإعتماد الكامل على الخزينة العمومية، مع غياب رؤية واضحة للإستثمار في تنويع مصادر التمويل، بالإضافة إلى إرتفاع نسبة التكاليف على مستوى الحظيرة السكنية في الجزائر خاصة مواد البناء، اليد العاملة وأسعار العقارات، وهذا ما يثقل كاهل الدولة والمواطن معاً.

- لا تقل تكاليف الدراسات وإنجاز السكنات وتهيئة الأراضي التي تقوم بها الدولة أهمية عن منح هذه الإستقادات للأشخاص المؤهلين الذين يستحقونها فعليا، فالسنوات الأولى من نشاط الصندوق الوطني للسكن كانت الرقابة ضعيفة في القضاء على التحايل لغياب بطاقة وطنية رقمية، وهذا ما زاد من تفاقم أزمة السكن بالرغم من الموارد المالية الضخمة التي رصدتها الدولة في هذا المجال، لكن مؤخرا وفي ظل إعتماد أرضية رقمية خاصة بالسكن يمكن التحكم أكثر والتقليل من الإستقادات غير الشرعية، لكن مازالت بعض الثغرات خاصة فيما يتعلق بنقص التنسيق بين الإدارات في التحقيق العقاري ولجوء بعض المستفيدين إلى البيع والإيجار بطرق غير قانونية وغياب الردع في ذلك.

- حرمان شريحة واسعة بمناطق الجنوب والهضاب العليا من إعانة الدولة للحصول على ملكية سكن في إطار التجزئات الإجتماعية، خاصة أن معظم المستفيدين من أصحاب الدخل المحدود، مما أدى بالكثير منهم إلى إهمال القطع الأرضية وعجزهم عن بنائها، ولجوء البعض إلى بيعها، وأصبحوا واقعا بدون سكن لكن نظريا وإداريا هم مستفيدون، هنا السلطات العمومية استدركت هذا الأمر وأصبح المستفيدون في نهاية 2019م معنيون بالمساعدة المالية بالنسبة للصندوق الوطني للسكن.

ومن خلال النتائج المتوصل إليها إرتأينا أن نطرح بعض الإقتراحات والتوصيات التي تبادرت إلينا من خلال هذه الدراسة وهي كالتالي:

- إن أهمّ الصلاحيات القانونية التي يضطلع بها الصندوق الوطني للسكن هي تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدّمها الدولة لصالح السكن، لكن حدد المشرع بعد ثلاثة سنوات من إنشاء الصندوق ثلاثة قواعد لتدخله المالي في حدود موارده هي : المساعدات المالية و تخفيض نسبة الفائدة وتمديد مدة تسديد القرض، وكان الأخرى بالمشرع الجزائري الإكتفاء بقاعدة واحدة هي المساعدات المالية، وتأخير قاعدتي التخفيض والتمديد لحين إعتماد الصندوق كهيئة إقراض، حتى لا تتعارض قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن مع مهامه.

- من باب الإنسجام بين الأهداف والصلاحيات القانونية الموكلة للصندوق، يجب إجراء تعديلات جزئية في هذا المجال حتى تتطابق المهام القانونية للصندوق في تحقيق الأهداف المسندة إليه.

تعتمد السلطات العمومية حاليا على الأجر الوطني الأدنى المضمون كمعيار رئيسي للإستفادة من الدعم المالي للأسر ، وقد تحدّد سنة 2011 بمبلغ 18.000 دج ، لكن تم تعديله في بداية سنة 2020 من خلال إجتماع مجلس الوزراء ورفعته إلى 20.000 دج في إنتظار تطبيقه رسميا عن طريق التنظيم، ولمسايرة هذا التعديل نقترح رفع الصندوق الوطني للسكن للسلطات المعنية دراسة تقنية تتعلق بتحديد مستويات الإعانة على ضوء هذا التعديل الأخير، وذلك لحماية أصحاب الدخل الضعيف والمتوسط و ترشيد موارد الدولة في هذا الإطار.

- إنّ من مهام الصندوق تشجيع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره، وقد سجّلنا نقصا في هذا الصدد، و نقترح تحسين الجانب الإعلامي للصندوق من خلال تطوير الموقع الإلكتروني بنشر المجالات و الأنشطة المتعلقة بالصندوق وكذا تزويد الموقع بالمصادر القانونية والتنظيمية والإتفاقيات ذات

الصلة، والتعريف بالهيكله سواء على مستوى المديرية العامة، المديریات الجهوية والوكالات الولائية، ونشر الدراسات والأبحاث والأعمال الخاصة بالصندوق، وتنظيم ملتقيات وطنية و دولية للإستفادة من الخبرات والتجارب المقارنة في تطوير نظام الترقية العقارية بالجزائر.

- إنَّ من أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر هو التحايل في الإستفادة من برامج الدولة الخاصة بالإسكان ولل قضاء على هذه الظاهرة أنشأت الدولة بطاقة وطنية خاصة بالتحقيق العقاري للمستفيدين وحتى تكون الرقابة منتجة لآثارها لابدّ من مضاعفة التنسيق وتبادل المعلومات بين المؤسسات والأجهزة ذات الصلة بقطاع السكن ومن بينها الصندوق الوطني للسكن.

قائمة

المصادر و المراجع

قائمة المراجع

1. الكتب

1. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2005
2. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول دعوى الإلغاء)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004
3. عجة الجيلالي، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، د.ت،
4. بوحميده عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري، تنظيم وعمل واختصاص، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2013
5. كلوفي عز الدين، نظام المنازعة في مجال الصفقات العمومية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار النشر جيطلي، الجزائر، د.ت،
6. وليد حيدر جابر، طرق إدارة المرافق العامة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009
7. ابتسام مناع، قطاع السكن في الجزائر، وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، العدد 47، جوان 2017

2. المذكرات:

1. قدومة وحيدة، المؤسسة العمومية المحلية، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013-2014
2. عبيد نجوى ، درار هنده ، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر ، ماستر علوم تجارية ، جامعة العربي تبسي تبسة ، دفعة 2016

3.المجلات والمقالات:

- 1.العربي بومعراف،مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم،مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية،المجلد 01،العدد 01،جانفي 2020

4.القرارات والاوامر

- 1.قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 04-06-2008،رقم 46،مجلة المحكمة العليا،العدد 01، 2009
- 2.قرار صادر عن محكمة التنازع بتاريخ 13-11-2007،رقم 42،مجلة المحكمة العليا،العدد الخاص، 2009

5.المواد:

- 1.المادة 08 من القرار الوزاري المشترك،المؤرخ في 14-03-2018،الذي يحدد الشروط وكيفيات المالية وكذا اليات التمويل انجاز السكن الترقوي المدعم،الجريدة الرسمية الصادرة 22-04-2018،العدد 23
- 2.المادة 33 من المرسوم 156/08 المؤرخ في 26 ماي 2006 المتضمن تطبيق أحكام القانون 11/07 المؤرخ في 25 نوفمبر 2007 المتضمن النظام المحاسبي المالي،الجريدة الرسمية،العدد 27،سنة 2008
- 3.المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-14
- 4.المادة 02 من المرسوم التنفيذي 13-389 ، المؤرخ في 24/11/2013 ، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض الت تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل

مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا الجريدة الرسمية للجمهورية
الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 61، الصادرة في 08/12/2013،

6.المواقع الالكترونية:

1.موقع جريدة النصر ، www.annasronline.com ، تاريخ الاطلاع 24/05/2024 ،

2.موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الاطلاع
17/05/2024

ملخص الدراسة:

الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن أنشئ سنة 1991م بعد هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، ضمن الإصلاحات الاقتصادية آنذاك ، ويعتبر الأداة المميزة في تحديد وتنفيذ سياسة تمويل السكن بالجزائر ويتكون هيكله التنظيمي من إدارتين: مركزية و لامركزية، تتمثل الإدارة المركزية في مجلس الإدارة و من مديرية عامة، تضم ثمانية مديريات مركزية ومدير عام، أما الإدارة اللامركزية فتتقسم إلى ثلاثة عشرة مديرية جهوية و ثمانية وأربعين وكالة ولائية، ولقد حدد المشرع الجزائري نطاق تدخله في حدود موارد المالية من خلال ثلاثة قواعد هي: المساعدات المالية، تخفيض نسبة الفائدة وتمديد مدة تسديد القرض إلا أن تقديم الإعانات المالية في مختلف الصيغ يعتبر أهم تدخل مالي للصندوق، تطبيقاً لمبدأ السياسة الاجتماعية التي تبنتها الدولة منذ عقود ويكون في باب نفقات حساب التخصيص الخاص رقم 050-302.

الكلمات المفتاحية: الصندوق الوطني للسكن، الدعم، القانون التجاري

summary

The National Fund for Housing is a public institution of an industrial and commercial nature, under the supervision of the Minister in charge of Housing. It was established in 1991 AD after the structuring of the National Fund for Savings and Reserves, as part of the economic reforms at that time. It is considered the distinctive tool

in defining and implementing the housing financing policy in Algeria. Its organizational structure consists of two departments: centralized and decentralized, which are: The central administration consists of a board of directors and a general directorate, which includes eight central directorates and a general director. As for the decentralized administration, it is divided into thirteen regional directorates and forty-eight state agencies. The Algerian legislator has defined the scope of its intervention within the limits of its financial resources through three rules: financial aid. Reducing the interest rate and extending the loan repayment period, however, providing financial subsidies in various forms is considered the most important financial intervention of the Fund, in implementation of the principle of social policy that the state adopted decades ago and which is in the expenses section of the Special Allocation Account No. 050-302. !

Keywords: National Housing Fund, support, commercial law

