



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي

كلية الحقوق العلوم السياسية

قسم الحقوق



النظام القانوني للصندوق الوطني للسكن

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في الحقوق - التخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

أ. سارة شيبات

إعداد الطلبة:

- عصام عازب الشيخ

- كمال قرح

لجنة المناقشة:

رئيسا

بجامعة الشهيد حمه لخضر الوادي

- د/مباركة عمامرة

مشرفا ومقررا

بجامعة الشهيد حمه لخضر الوادي

- أ/سارة شيبات

مناقشا

بجامعة الشهيد حمه لخضر الوادي

- د/بلخير دراجي

السنة الجامعية: 2020/2019



الشكر والعرفان

اللهم نسألك أن تلهمنا شكر نعمك وتجعل علمنا مخلصا لوجهك
فالحمد والشكر لجلالك وعظيم سلطائك

قال رسول الله صل الله عليه وسلم (من لم يشكر الناس لم يشكر
الله ومن أسدى إليكم معروفا فكافئوه، فإن لم تستطيعوا فادعوا له)
وإقتداء بهذا الحديث الشريف نوجه شكرنا إلى الأستاذة المشرفة
التي غمرتنا بكرمها ونصائحها وتوجيهاتها، وخاصة دعمها
وتفهمها

إلى أساتذتنا الكرام في جامعة الوادي
إلى كل زملائنا في كلية الحقوق العلوم السياسية وخاصة قسم
الحقوق

إلى من ساعدنا وأعاننا من قريب أو بعيد ولو بكلمة، نصيحة أو
دعاء كما نتقدم بجزيل الشكر والتقدير مسبقا لأعضاء لجنة
المناقشة لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة والحكم عليها
وإثرائها بأرائهم السديدة.

الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا ولم نكن لنصل إليه لو لا فضل الله علينا أما بعد

فإلى من نزلت في حقهم الآيتين الكريمتين في قوله تعالى

بسم الله الرحمن الرحيم

{ وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا إما يبلغن عندك الكبر أحدهما أو

كلاهما فلا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل لهما قولاً كريماً * واخفض لهما جناح الذل من

الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيراً } { الإسراء 32 - 33 }

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أغلى ما أملك في الوجود أُمي العزيزة حفظها الله لي ...

التي سهرت وتعبت على تعليمي في إتمام هذا العمل من قريب أو من بعيد

وإلى أفراد أسرتي، سندي في الدنيا ولا أحصي لهم فضل

إلى كل من تربطني بهم صلة رحم

وإلى كافة الأصدقاء والأحباب والزملاء كل بإسمه ...

إلى أساتذتي الكرام وأسرة القسم

إلى من تقاسموا معي هذا الجهد

وفي الأخير أرجوا من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعا يستفيد منه جميع الطلبة

المتربصين المقبلين على التخرج.

عصام

الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا ولم نكن لنصل إليه لو لا فضل الله علينا أما بعد

فإلى من نزلت في حقهم الآيتين الكريمتين في قوله تعالى

بسم الله الرحمن الرحيم

{ وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا إما يبلغن عندك الكبر أحدهما أو كلاهما فلا تقل

لهما أف ولا تنهرهما وقل لهما قولاً كريماً* واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما

رياني صغيراً { { الإسراء 32 – 33 }

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أغلى ما أملك في الوجود

أفراد أسرتي، سندي في الدنيا ولا أحصي لهم فضل

إلى كل من تربطني بهم صلة رحم

وإلى كافة الأصدقاء والأحباب والزملاء كل باسمه ...

إلى أساتذتي الكرام وأسرة القسم

إلى من تقاسموا معي هذا الجهد

وفي الأخير أرجوا من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعا يستفيد منه جميع الطلبة

المتربصين المقبلين على التخرج.

كمال

مقدمة

تمهيد:

إنّ السكن من الحقوق الأساسية التي يتمتع بها كل إنسان مهما كان عرقه، لغته، جنسيته أو دينه ولقد دأبت معظم حكومات العالم إلى تبني سياسات سكنية متباينة نتيجة إختلاف طبيعة المنظومات السياسية، الاقتصادية والاجتماعية، ولكنها تشترك في كونها تهدف إلى توفير سكن لائق وصحي يضمن كرامة ورفاهية مواطنيها، إلا أن توفير السكن الملائم ليس أمرا سهلا بل يحتاج إلى منظومة متكاملة وموارد مالية وبشرية معتبرة وهذا ما يفسر إختلاف نجاح سياسة الإسكان من دولة لأخرى.

إعتمدت الجزائر سياسات سكنية متعددة وذلك حسب المراحل التي مرت بها، ففي ظل النظام الاشتراكي كانت الدولة متدخلة بمفردها في عملية إنجاز وتمويل المساكن، مما أدى إلى العجز الواضح في توفير الإحتياجات المتزايدة لطلبات السكن ونقص التمويل من الدولة التي ركزت إستثماراتها في المجال الصناعي، أما في مرحلة إقتصاد السوق وبعد صدور دستور 1989م اعتمدت الجزائر نشاط الترقية العقارية من خلال فتح المجال أمام جميع المرققين العموميين أو الخواص، وتقليص تدخل الدولة وتخفيف العبء عليها، لكنها بالمقابل لم تتخل مطلقا عن السياسة الاجتماعية في حماية الطبقة الضعيفة والمتوسطة وكرست ذلك من خلال الدستور في المادة 67 التي تنص على: (تشجع الدولة على انجاز المساكن، تعمل الدولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن)¹ وفكرت في إستحداث آلية قانونية لتقديم الدعم المالي بإسم الدولة في مجال السكن لصالح الأسر الجزائرية ، حيث تم إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط و إنشاء الصندوق الوطني للسكن لتحقيق هذه الغاية.

¹ القانون رقم 01-16، المؤرخ في 06/03/2016، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 14، الصادرة بتاريخ 07/03/2016، ص 14

أهمية الدراسة:

يكتسي هذا الموضوع أهمية بالغة في كون فهم واقع السياسة السكنية في الجزائر مرتبط بالدراسة المعمقة للصندوق الوطني للسكن باعتباره الأداة المميزة لتنفيذ سياسة تمويل السكن المحددة من طرف السلطات العمومية سواء من الناحية النظرية وذلك من خلال الترسانة القانونية والتنظيمية المتعلقة بالصندوق منذ تأسيسه الى وقتنا الحالي، أو من الناحية العملية من خلال الميكانيزمات التي يمتلكها لتنفيذ البرامج خاصة في مجال الإعانات المالية وإن مقارنة الموارد التنظيمية، المالية والبشرية الضخمة بمدى الصلاحيات والأهداف الموكلة للصندوق يساعدنا على تقييمه كمؤسسة فاعلة في مجال الإسكان ، خاصة في ظل تفاقم أزمة السكن بالرغم من المخصصات المالية المعتبرة لهذا القطاع على حساب الخزينة العمومية وكذا تنوع الصيغ السكنية المستقطبة لفئات واسعة من المجتمع.

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على الصندوق الوطني للسكن كمؤسسة مالية فاعلة في مجال الإسكان بالجزائر من خلال إبراز هيكله التنظيمي ومهامه القانونية وقواعد تدخله في مجال الدعم المالي للأسر خاصة تقديم الإعانات المالية وهذا يدفعنا إلى توضيح العلاقة بينه وبين المتعاملين العقاريين العموميين والخواص، المستفيدين والمؤسسات المالية، وصولاً إلى تقييم دور الصندوق ومن خلاله تقويم السياسة السكنية في الجزائر.

دوافع إختيار الموضوع:

إن إختيارنا لهذا الموضوع نابع من أسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

- الأسباب الذاتية والشخصية:

من خلال البحث المتواضع عن الدراسات المتعلقة بالصندوق الوطني للسكن، لاحظنا أنها كانت تتناوله بشكل عام، فكانت لنا رغبة بدراسة هذا الموضوع عن قرب، ولتوضيح جوانب وتفاصيل كثيرة منه، وبحكم الوظيفة المهنية لأعضاء الدراسة الأول كنائب رئيس مجلس شعبي بلدي مكلف بالسكن تربطه علاقة مباشرة بالصندوق، و الثاني كموظف في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك وكالة الوادي تربطه علاقة

عمل مع الوكالة الولائية للصندوق، هذا الأمر الذي حفّزنا على الرغبة في إختيارنا هذه الدراسة.

- الأسباب الموضوعية :

يكتسي الموضوع أهمية كبيرة وذلك بتوضيح السياسة السكنية في الجزائر وعلاقتها بالدعم المالي للأسر في ظل استمرار تفاقم أزمة السكن بالرغم من ضخّ الدولة أموال كبيرة في برامج الإسكان فإننا أردنا تسليط الضوء على الصندوق الوطني للسكن باعتباره مكنة مهمة في هذه العملية.

الدراسات السابقة:

إن الدراسات في موضوع الصندوق الوطني للسكن قليلة جدا خاصة الكتب، حيث لم نجد مراجع متخصصة تُعنى بهذا الموضوع، بإستثناء بعض المقالات العلمية كمقالة الأستاذة بوسنة إيمان بعنوان قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر التي نشرت بمجلة الفكر بجامعة محمد خيضر ببسكرة، الشيء الذي حفّزنا على البحث في هذا الموضوع الذي يعتبر خصباً وذو أهمية قانونية ، إقتصادية وإجتماعية.

الصّعوبات:

لقد إعترضتنا أثناء دراستنا لموضوع المذكرة مجموعة من الصعوبات منها قلة الكتب والمراجع والأبحاث المتخصصة في دراسة الصندوق الوطني للسكن، وغالبا ما تكون دراسة هذا الموضوع بشكل عام في جزء من حيثيات البحوث، وكذلك كون الصندوق ذو طابع إقتصادي وتجاري فإنه يصعب الفصل بين المنحيين القانوني و الإقتصادي في هذه الدراسة، إضافة إلى مصادفة إعداد المذكرة مع جائحة كورونا (كوفيد-19 المستجد) الذي قيّدنا في التواصل المباشر مع المكتبات، مع الجامعة ومع المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن، وكذا مع الوكالات الولائية، كما أن أغلب الوثائق الخاصة بالصندوق الوطني للسكن سواء على مستوى المديرية العامة أو المديريات الجهوية أو الوكالات الولائية تصدر باللغة الأجنبية الفرنسية فقط دون العربية، وبإعتبار أن الوثائق تحمل اللغة القانونية فإننا وجدنا صعوبة في ترجمتها.

الإشكالية:

للإحاطة أكثر بموضوع بحثنا نطرح الإشكالية التالية :

- ما هي مساهمة الصندوق الوطني للسكن في تنفيذ البرامج الوطنية للإسكان ؟

حيث تحيط بهذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات أهمها:

- ما المقصود بالصندوق الوطني للسكن وما هي مهامه القانونية؟
- ما الأطر الهيكلية للصندوق الوطني للسكن؟
- ما هي آليات التمويل الخاصة بالصندوق الوطني للسكن؟
- هل حقق الصندوق أهدافه المتعلقة بتحديد السياسة الوطنية للسكن وتقديم الإعانات المالية؟

المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية المطروحة والتساؤلات المتفرعة عنها، تمّ اعتماد المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع الحقائق والمعلومات الخاصة بالصندوق الوطني للسكن، وأيضاً توظيف منهج تحليل المضمون نظراً لكثرة النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في هذا المجال، كما إعتدنا على المنهج التاريخي في توضيح تطوّر السياسة السكنية في الجزائر وظروف تأسيس الصندوق الوطني للسكن.

الخطّة:

وللإجابة عن الإشكالية قمنا بتقسيم بحثنا هذا من حيث التنظيم المنهجي إلى فصلين. حيث تطرّقنا في الفصل الأول للإطار التنظيمي للصندوق الوطني للسكن مبرزين مفهومه، وكذا تطوّر التاريخي، الذي يوضح أثر السياسة السكنية في إستحداث الصندوق ومهامه ، ثم الهيكل التنظيمي للإدارة المركزية واللامركزية. أمّا في الفصل الثاني فقد تطرّقنا إلى قواعد تدخّل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الذي سنفصّل فيه البرامج والصيغ الممولة من طرف الصندوق وكذلك الإعانات المقدّمة من طرفه.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للصندوق الوطني للسكن

الفصل الأول : الإطار التنظيمي للصندوق الوطني للسكن

الصندوق الوطني للسكن مؤسسة فاعلة في مجال الترقية العقارية بالجزائر ولدراسة نظامه القانوني يجب أولا معرفة الجانب التنظيمي له من خلال إطارين إثنين : الإطار المفاهيمي والهيكلية وهذا الأمر يجعلنا نبحث عن المقصود بهذا الوسيط المالي وتمييزه عما يشابهه والولوج إلى الظروف والسياقات التاريخية التي ساهمت في إستحداثه، وكذلك إبراز الهياكل التنظيمية والمهام المنوطة التي تسمح له بسدّ العجز الواضح في المنظومات السكنية التي سبقته ومواجهة التحديات الجديدة.

وقد قسّمنا الفصل الأول إلى مبحثين كالتالي:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للصندوق الوطني للسكن.

المبحث الثاني: هيكلية الصندوق الوطني للسكن.

المبحث الأول :الإطار المفاهيمي للصندوق الوطني للسكن

يتطرق هذا المبحث إلى مفهوم الصندوق وذلك بتعريفه وتمييزه عما يشابهه من مؤسسات مالية أخرى ، وكذا الظروف التي ساهمت في نشأته إنتهاءً بإبراز صلاحياته القانونية ومصادر الإيرادات والنفقات الخاصة به ، وقد قُسم 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 تطوّر 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.

أولاً: التعريف :

بعد صدور قانون النقد والقرض 90-10¹، إنتهجت الدولة سياسة جديدة خاصة بالسكن تظهر من خلال إستحداث الصندوق الوطني للسكن الذي تم إنشاؤه سنة 1991 بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-144²، ثم تحديد قانونه الأساسي الخاص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145³ ، وقد

¹ القانون رقم 90-10، المؤرخ في 14/04/1990 والمتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 16، الصادرة في 18/04/1990، والملغى بالأمر 11/03 والمتعلق بالنقد والقرض، المؤرخ في 26/08/2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 52، الصادرة في 27/08/2003

² المرسوم التنفيذي رقم 91/144، المؤرخ في 15/05/1991، المتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 25، الصادرة في 29/05/1991

³ المرسوم التنفيذي رقم 91/145، المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 25، الصادرة في 29/05/1991

عرّفه المشرع الجزائري بأنه : مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري¹، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي²، وهو كذلك تاجر في علاقاته مع الغير³. كذلك يعتبر الأداة المميزة في تنفيذ سياسة تمويل السكن المحددة من طرف السلطات العمومية⁴، وهو أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن⁵. في البداية كان تحت وصاية وزير المالية إلى غاية سنة 1994م ليصبح بعد ذلك تحت وصاية الوزير المسؤول عن السكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ 18 مايو 1994⁶، كما تمّ تحويل وضمّ أملاك وحقوق وواجبات ومستخدمي المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-309⁷ لصالح الصندوق الوطني للسكن، لرفع نوعية خدمات المؤسسات العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والريّ وتقليص التكاليف الخاصة بها، وهذا بعد حلّ المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري .

ليصبح بعدها الصندوق الوطني للسكن الأداة المميزة و الرئيسية للدولة في مجال الدراسات والأبحاث وأعمال التنشيط وهذا لتنفيذ سياسة تمويل السكن المحددة من طرف السلطات

¹ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-144 سابق الذكر، ص 08

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 سابق الذكر، ص 09

³ المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه، ص 09

⁴ موقع الصندوق الوطني للسكن، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الإطلاع 2020/09/02، ساعة الإطلاع 18:11

⁵ بوسّة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد 11، سنة 2014، ص 382

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 94-111، المؤرخ في 18/05/1994، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 32 ، الصادرة في 1994/05/25

⁷ المرسوم التنفيذي رقم 18-309، المؤرخ في 10/12/2018، المتضمن حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه الى الصندوق الوطني للسكن ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 74 ، الصادرة في 2018/12/12

العمومية، وعلى إثرها جاء المرسوم التنفيذي رقم 18-310¹ المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن الذي يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145.

كما يؤهل الصندوق من أجل تحقيق الأهداف الموكلة إليه، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها بما يأتي² :

- عقد كل العقود وإبرام كل الإتفاقيات المتصلة بمجال نشاطه مع كل المؤسسات الوطنية منها والأجنبية .
- القيام بكل العمليات المالية، التجارية، الصناعية، المنقولة والعقارية التي من شأنها تشجيع توسّعه.
- تطوير المبادلات مع الهيئات والمؤسسات الأجنبية المماثلة التي تعمل في مجال نشاطه.
- المشاركة في الندوات الوطنية والأجنبية المتصلة بمجال نشاطاته.

يتضح من نص هذه المادة أن للصندوق الوطني للسكن وظائف عديدة لكن الوظيفة الأساسية هي تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة الإجتماعي ، فهو عبارة عن مؤسسة مالية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن إجتماعي، وبالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه القروض العقارية³.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 18-310، المؤرخ في 2018/12/10، المتضمن القانون الاساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 74 ، الصادرة في 2018/12/12

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي 18-310 سابق الذكر، ص 08

³ بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة دكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الموسم الجامعي 2016/2017، ص 188

ثانيا: تمييز الصندوق الوطني للسكن عما يشابهه :

1- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية FNPOS :

أ- تعريفه: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص، يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي ، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 75-96¹ و المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية و سيره المعدل و المتمم. يعمل الصندوق تحت وصاية وزارة العمل و التشغيل و الضمان الإجتماعي لمساعدة العمال الأجراء لإكتساب السكن وفقا لمبادئ التوزيع العادل والتضامن بين العمال في جميع قطاعات النشاط ، إذ يقوم بمنح قروض دون فائدة أو إعانة مالية² غير قابلة للإسترجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين و يمكن أن تصل إلى خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000دج)، وهذا من أجل تكملة التركيبة المالية المتبقية لإكتساب سكن إجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة و إنجاز مسكن في إطار برنامج البناء الريفي³

ب- أهداف ومهام الصندوق : تتجلى الأهداف الرئيسية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية⁴ بالمساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الإجتماعية وإقامة تضامن شامل بين جميع العمال الأجراء في كافة قطاعات النشاط، وتعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن ، كما يقوم بكل الدراسات المتعلقة بتحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الإجتماعي للأجراء.⁵

¹ المرسوم التنفيذي رقم 75-96، المؤرخ في 03/02/1996، المتضمن كيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات

الإجتماعية وسيره ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 09 ، الصادرة في 04/02/1996

² بولجمر لمياء، السكن الإجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة (دعم الطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية)، مذكرة

لنيل شهدة الماجستير في الحقوق، كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2006، ص26

³ موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية، www.fnpos.dz، تاريخ الإطلاع 26/08/2020، ساعة

الإطلاع 19:12

⁴ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 83-16، المؤرخ في 02 جويلية 1983، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة

الخدمات الإجتماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 28، الصادرة في 05/07/1983،

ص 41

⁵ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 75-96 سابق الذكر، ص 08

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 والإستقلال 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 خاص ، تحت وصاية وزير العمل والتشغيل والضمان الإجتماعي.

- **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 بالإقتطاع من أجور الأجراء وفق مبدأ التضامن. ويشترك الصندوقان بأنهما فاعلان في مجال الترقية العمومية العقارية خاصة تقديم الإعانات المالية للمستفيدين المؤهلين 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 الإستفادة من الإعانات المالية الخاصة بصندوق السكن وصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية.

- **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 والإستقلال المالي، يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن¹،

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 ، المؤرخ في 03/11/1997 ، يتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 73 ، الصادرة بتاريخ 05/07/1997 ، ص 35

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 التصاميم¹.

- **مهام الصندوق :** تتمثل مهامه في² ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقين العقاريين في إطار إنجاز المشروع العقاري، والقيام بالإجراءات اللازمة لإسترداد الأموال التي دفعها للمشتريين من المرقى العقاري، كما يمكن له أن يكلف بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار 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 والإستقلال 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 الربح .

- **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 المرقين العقاريين في إطار إنجاز المشروع من أجل بيعه قبل إنجائه ، كما يقوم بالإجراءات اللازمة لإسترداد الأموال التي دفعها المشترون إلى المرقى 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 المرقين العقاريين من جهة و حماية حقوق المشتريين من جهة أخرى.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 سابق الذكر، ص 35

² قني سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية ، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على تنمية في الجزائر المنعقد يومي

18/17 فيفري 2013 ، ص ص 116-118

3-الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط/بنك CNEP/Banque.

أ- تعريفه: هو مؤسسة عمومية ذات الشخصية المدنية والإستقلال المالي، يعدّ تاجرا في علاقته مع الغير، و يخضع للتشريع التجاري، إلا إذا أجاز خلاف ذلك بمقتضى القانون.¹

أنشئ بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، الذي حلّ محلّ 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 خاصة والقطاع العقاري عامة، ، وفي سنة 1997م تحوّل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إلى بنك بعدما تمّ تحويل حصة من أملاكه وكذا نشاطاته للصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي 91-144.²

ب- مهامه: يعتبر³ الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط 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 الإدخار LEL، دفتر إدخار شعبي LEP ، ودائع لأجل خاصة بالسكن DALT ، ودائع لأجل بنكية DATB.

- تمويل الترقية العقارية: وذلك من خلال تمويل المرقبين العموميين والخواص .

¹ المادة 1 و2 من القانون رقم 64-227 ، المؤرخ في 10/08/1964، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 26 ، المؤرخة في 25/08/1964، ص02

² بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله ، أطروحة دكتوراه، تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ،جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2011-2012، ص ص 240-241

³ عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير ،قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الموسم الجامعي 2008-2009، ص ص 85-87

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

- **الطبيعة القانونية**: الصندوقان من المؤسسات العمومية التي تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، فالصندوق الوطني للسكن ذو طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزير السكن، نشأ بعد هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط سنة 1991م ، أما الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط/بنك فله طابع تجاري يمارس مهامه تحت وصاية وزير المالية بصفته بنك.

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

- **طبيعة الأهداف**: كلا الصندوقان يساهمان في نشاط الترقية العقارية العمومية خاصة التمويل ، لكن الصندوق الوطني للسكن يعتبر الأداة المميزة للدولة في تحديد سياسة تمويل السكن بتقديم الإعانات المالية، أما الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط فيقدم قروضا في مجال الترقية العقارية فهو بنك الإسكان ويسعى من خلاله إلى تحقيق الربح.

الفرع الثاني : أثر السياسة السكنية في إستحداث الصندوق الوطني للسكن.

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

أولا: السياسة السكنية في الجزائر بعد الإستقلال :

تميزت فترة ما بعد الإستقلال في خروج الإستعمار الفرنسي من الجزائر تاركا وراءه حوالي 42 ألف مسكن غير مكتمل البناء، منها 38 ألف في المدن¹ ، ولمعالجة هذا المشكل وقّعت الحكومة الجزائرية إتفاقية مع نظيرتها الفرنسية لتمكين هذه الأخيرة بتمويل

¹ سلمى مميش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الادارية و المالية جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2017، ص 458

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 الدولة¹. ونلاحظ في هذه الفترة غياب إستراتيجية واضحة في مجال السكن ناجم عن شح الموارد المالية لسلطة فنية تواجه تحديات الفراغ القانوني و المالي 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 الإستعمار بعد الحرب التحريرية وبالتالي كان الخيار هو تشييد البلاد في إطار الاشتراكية فهذه الفترة تلخص لنا التوجه الإقتصادي للدولة الجزائرية إذ بعد إتباع الاشتراكية كنظام إقتصادي تم تطوير قطاع الصناعات الثقيلة، بإعتبارها المحرك الأساسي للإقتصاد الوطني عكس قطاع السكن الذي أعتبر قطاعا ضعيف الفعالية والتأثير في الدفع بعجلة الإقتصاد الوطني والنهوض به عكس قطاع الصناعات الثقيلة لذا لم تخصص الدولة لهذا القطاع إعتداد مالي قدر ب 0.34 دج وبلغت الإستثمارات فيه 0.24 مليار دج، أما عمليات تسليم المساكن في تلك الحقبة فلم تتجاوز معدل 65 ألف مسكن ريفي وحضري سنويا.²

ثالثا: السياسة السكنية في ظل المخططات الرباعية لسنوات السبعينات.

حاولت الدولة الجزائرية وفي ظل النظام الإشتراكي إعطاء أولوية للإقتصاد الوطني خاصة في مجال الصناعة ، أما في مجال السكن وفي ظل المخطط الرباعي الأول (1970-1973) يعتبر كبداية جديدة لقطاع السكن نظرا للإهتمام 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 وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته و تلبية الحاجيات الأساسية

¹ سلمى مميش ، المرجع نفسه، ص 458

² بوبشير تينيهان و بوعياس سيهام، السياسة السكنية ودورها في تحقيق السلم الاجتماعي في الجزائر من 2010 إلى 2017، مذكرة شهادة ماستر، تخصص سياسة عامة وإدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2016/2017 ، ص43

للمجتمع في جميع الميادين سواء ميدان السكن، الخدمات الإجتماعية، الصحة العمومية وحتى ميدان النشاطات الرياضية والثقافية والإعلام¹.

أما في ظلّ المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) فقد أولت الجزائر خلال هذه المرحلة اهتماما كبيرا بقطاع السكن وذلك نتيجة النمو السكاني السريع الذي بلغ 3.5% سنويا من جهة والنزوح الريفي الذي ضاعف من تواجد البنايات القصديرية قرب المدن الكبرى من جهة أخرى، ونتج عن ذلك زيادة في الطلب على السكن الذي أدى بالسلطات إلى رفع حجم الإستثمار في هذا المجال.²

رابعاً : السياسة السكنية في ظل المخططات الخماسية لسنوات الثمانينات.

تميزت هذه الفترة باهتمام واضح لقطاع السكن مقارنة مع الفترات السابقة ففي ظل المخطط الخماسي الأول (1980-1984) أصبح قطاع السكن قطاعاً أولياً³، أما في إطار المخطط الخماسي الثاني (1985-1989) فقد أعطت الدولة نفساً قوياً لسياستها السكنية من خلال تحرير المبادرة الفردية في الثمانينات على إثر فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكنات مما أسفر عنه إزدهار عقاري مفاجئ، عرفت الجزائر فيه نمطاً سكنياً حضرياً جديداً سمي بالسكن الترقوي ، إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في مجال السكن.⁴

خامساً : السياسة السكنية في الجزائر خلال فترة التسعينات.

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

¹ زعموش جمال، السياسة السكنية في الجزائر ومدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن، مذكرة شهادة ماستر، تخصص تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، السنة الجامعية 2014/2015، ص52

² درديش أحمد، السياسة السكنية في الجزائر، مجلة أفاق لعلم الاجتماع ، مجلد 3 ، العدد 01، ص16

³ ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والأفاق، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، مجلد 14، العدد

01، ص 73

⁴ ابتسام حاوشين، المرجع نفسه، ص73

من خلال إنشاء صيغة التمويل البنكي ومراجعة مساعدات السكن¹، حيث صدر في هذه الفترة قانون القرض والنقد الذي أعقبه إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وإنشاء الصندوق الوطني للسكن بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-144، وتمّ بناء على مقرر من الوزير المكلف بالمالية تحديد وفصل حصة الأملاك و الوسائل و نشاطات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الآيلة إلى الصندوق الوطني للسكن مع إحتفاظه بالحقوق والإلتزامات المرتبطة بالأملاك، وجاء هذا الإجراء ضمن الإصلاحات والأنظمة الجديدة للتمويل العقاري في الجزائر قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من قبل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط 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.²

¹ سلمى مميش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، المرجع السابق، ص 462

² شهيرة زيتوني و منى شكاطي ، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، مذكرة تخرج ماستر، تخصص نقود ومؤسسات مالية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قالمه ، السنة الجامعية 2014-2015 ، ص 70

المطلب الثاني : مهام الصندوق الوطني للسكن .

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 يلي¹ :

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن ، لاسيما في مجال الكراء، إمتصاص السكن غير اللائق، إعادة الهيكلة العمرانية، إعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانتة وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي .
- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، 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 ذي الطابع الاجتماعي.
- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.
- ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.
- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان ولاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي .
- ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 94-111 سابق الذكر، ص 23

إضافة إلى ذلك يعتبر الصندوق أداة رئيسية للدولة في مجال الدراسات والأبحاث وأعمال التشغيل، قصد رفع نوعية خدمات المؤسسات العاملة في قطاعات البناء، الأشغال العمومية والري وتخفيض التكاليف الخاصة بها ويكلف بهذه الصفة ب¹ :

- جمع مختلف عناصر المعلومة اللازمة المتعلقة بنشاط مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية والري 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 إقتراح التدابير اللازمة التي من شأنها ضمان قدرة الإنجاز ذات الصلة بحجم برامج البناء والأشغال العمومية والري.
- القيام بكل الدراسات والتحقيقات ومعالجة كل الطلبات الخاصة بالمعلومات الإقتصادية ذات الصلة بموضوع الصندوق.
- القيام ببناء على طلب السلطة الوصية بدراسة إحتياجات المؤسسات من المواد والعتاد والتأطير الضرورية لإتمام البرامج المختارة ، وتقديم الإقتراحات المرتبطة بها .
- إعداد علامات الإنتاج ، على أساس تحقيقات ميدانية لدى عيّنات من المؤسسات الممثلة لمختلف الأنشطة، وإقتراح كل مسعى يهدف إلى التحكم في الأسعار وآجال الإنجاز.
- تحليل مؤشرات أسعار المواد واليد العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري ، وإعدادها كل 03 أشهر .
- جمع عناصر المعلومات المفيدة للتحكم في تطور النشاط، ووضعها تحت تصرف مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية والري و لاسيما منها :
 - جمع ومعالجة ونشر الوثائق المتعلقة بتقنيات وطرق البناء والعتاد والمواد و التجهيزات المستعملة في قطاع البناء وكذا كل المعلومات المفيدة المتعلقة بتنظيم أشغال البناء و الأشغال العمومية والري وتسييرها وتنسيقها .
 - تحيين مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية وكذا التعليمات والقرارات التي تهّم المؤسسات ونشرها.

¹ المادة 02، المرسوم التنفيذي 18-310 سابق الذكر، ص 08

- القيام ببناء على طلب من المؤسسات، بجميع الدراسات الخاصة بالأسعار والمردودية ورفع الانتاج .
- ضمان تكوين المستخدمين المتخصصين في المجال التقني وتحسين مستواهم وتجديد معارفهم ، لاسيما في تسيير وتقييم مشاريع البناء والأشغال العمومية والري.
- إعداد ووضع بنك للمعلومات ذات الصلة بموضوع الصندوق .
- ضمان نشر المجالات المتخصصة ذات الصلة بموضوع الصندوق.

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 الإستعمارية، ويعتبر كجزء من عملية نقل النظام المالي الفرنسي إلى الجزائر بما يخدم أهداف فرنسا، فتم سنة 1922م إنشاء "صندوق تخصيصات الشركات التعاونية للإستهلاك"، وفي سنة 1937م بلغت هذه العملية إنشاء عشرة حسابات، منها خمسة صناديق تخصيصات خاصة يعود ارتباطها بالموازنة العامة للدولة، وهي أول موازنة مشكلة من إيرادات ونفقات في قانون المالية لسنة 1947م¹. لكن بعد الإستقلال حدد قانون المالية لسنة 1966 أربعة أنواع أساسية من الحسابات الخاصة هي: الحسابات التجارية 301، حسابات التخصيص الخاص 302، حسابات التسييق 303 وحسابات القروض 304، حيث ركّز 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 306.²

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 أهم

¹ فوقة فاطمة، بوفليح نبيل، دور الحسابات الخاصة للخزينة في تمويل برامج التنمية الاقتصادية في الجزائر، مجلة الإستراتيجية والتنمية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، مجلد 07، عدد 13، ص130

² فوقة فاطمة وبوفليح نبيل، المرجع نفسه، ص131-132

أنواع الحسابات الخاصة التي تدرج ضمنه أصناف العمليات الممولة بواسطة الموارد الخاصة على إثر إصدار حكم في قانون المالية¹ ، لهذا تم فتح حساب التخصيص 302-050 على مستوى الخزينة العامة الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، وحسب قانون المالية لسنة 2000 م فإن حساب التخصيص الخاص يكون موضوع برنامج عمل معدّ من طرف الوزير المكلف بالمالية بالإشتراك مع الأمرين بالصرف المعنيين².

بحيث يتكفل الصندوق الوطني للسكن بإجراء النفقات المرتبطة بسياسة دعم الدولة للسكن في إطار دفتر الشروط المعدّ بين الوزارة المكلفة بالسكن و الهيئة المالية المختصة³، و توكل الوزارة المكلفة بالسكن الصندوق بالموارد المالية المتعلقة بتمويل الأعمال المؤهلة للإستفادة منه في تحسين تسييرها⁴، كما تضمن المصالح المعنية التابعة للوزارة المكلفة بالسكن مراقبة ومتابعة أهلية طالبي الحصول على مختلف مساعدات الدولة الممولة عن طريق الصندوق⁵، 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 المبلّغة، موزعين حسب مدونة حساب التخصيص الخاص وعبر كل الولايات تبين فيها ما يأتي :

- الإعتمادات الموضوعة تحت تصرف الصندوق الوطني للسكن.
- الإلتزامات والنفقات.
- رصيد الإعتمادات لدى الصندوق الوطني للسكن.

¹ فوقة فاطمة وبوفليح نبيل، المرجع نفسه، ص131

² المادة 89 من قانون رقم 99-11، المؤرخ في 1999/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد رقم 92، الصادرة في 1999/12/25، ص 73

³ المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2010/10/07، المتضمن كفايات متابعة وتقييم حساب التخصيص الخاص 302-050 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد رقم 26 ، الصادرة في 2011/05/08، ص 35

⁴ المادة 02 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2017/05/23، الذي يحدد كفايات ومتابعة وتقييم حساب التخصيص الخاص رقم 302-050 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد رقم 38 ، المؤرخة في 2017/07/29، ص 26

⁵ المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2017/05/23، سابق الذكر، ص 26

ومن جهة أخرى ترسل الكشوف الشهرية للتنفيذ إلى وزارة المالية في اليوم العاشر من الشهر المالي كأقصى أجل، أما 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 إتفاق يتم إعداده بالإشتراك مع وزير المالية (المديرية العامة للميزانية) و الوزارة المكلفة بالسكن (الصندوق الوطني للسكن)¹ ، وتمنح المخصصات المسجلة في هذا الصندوق على شكل أقساط وفق تبيان مبررات وحصائل إستعمال الإعتمادات الممنوحة طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما².

ثانيا : الإيرادات والنفقات.

يقيد في حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 كل من مدونة الإيرادات والنفقات المقننة من هذا الحساب ، وتنص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 ماي 2017 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 الأتاوة من إستخراج الرمل من الأودية أو الكثبان الرملية.
- الهبات والوصايا.
- كل الموارد الأخرى المرتبطة بتسيير الحساب.

¹ المادة 04 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 23/05/2017 ، سابق الذكر، 26

² المادة 05 من القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 23/05/2017 ، سابق الذكر، 26

- 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:

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

- الإعانات الموجهة للسكن الترقوي المدعم (السكن الاجتماعي التساهمي - سابقا).
- 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 إمتصاص السكن الهش.

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.¹

والأمر بالصرف الرئيسي لهذا الحساب هو الوزير المكلف بالسكن ، ويحدد مدونة الإيرادات والنفقات المنسوبة لهذا الحساب بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والسكن².

¹ المادة 02 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 23/05/2017، سابق الذكر، ص 26

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-238، المؤرخ في 08/09/2016، الذي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 54 ، الصادرة في 14/09/2016، ص 04

المبحث الثاني : هيكلية الصندوق الوطني للسكن

يتناول هذا المبحث الإطار الهيكلي للصندوق الوطني للسكن، 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، و إدارة لامركزية تتمثل في مديريات جهوية ووكالات ولأية حددها القرار التنظيمي رقم 53/16 بتاريخ 26 أفريل 2016 المتعلق بتنظيم المديريات الجهوية للصندوق الوطني للسكن، وتمّ تقسيم المبحث إلى مطلبين: الأول يتعلق بالإدارة المركزية والثاني الإدارة اللامركزية.

المطلب الأول : الإدارة المركزية

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 بإقتراح من الوزير المكلف بالسكن، وتنتهي مهامه بالأشكال نفسها، ويعيّن المدير العام المساعد بناء على إقتراح المدير العام وبقرار من الوزير المكلف بالسكن، وتنتهي أيضا بالأشكال نفسها، زيادة على المدير العام تضم المديرية العامة ما يلي¹:

- نائب المدير العام.

¹ القرار الوزاري رقم 42 بتاريخ 24/12/2013 المتضمن الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للسكن

- المفتش العام.
- ثلاثة مستشارين هم : المستشار المكلف بأنظمة الإعلام الآلي والإتصال، المستشار المكلف بالمراقبة التنظيمية و المستشار المكلف بالشبكة.
- ثلاثة مساعدين هم : المساعد المكلف بمتابعة الخزينة، المساعد المكلف بالأمن و المساعد المكلف بالإعلام.
- كما يقوم المدير العام بعدة مهام تتمثل في¹ :
- 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.
- يعدّ الجداول التقديرية الخاصة بالإيرادات والنفقات، ويقدمها لمجلس الإدارة للمصادقة.
- يضبط حصيلة آخر السنة، وحسابات النتائج ويقدمها إلى مجلس الإدارة للمصادقة.
- يبرم أي صفقة أو عقد أو إتفاقية أو إتفاق في إطار التنظيم المعمول به.
- يقدّم في آخر كل سنة مالية تقريراً سنوياً عن النشاط، مصحوباً بالحصائل وحسابات النتائج، ويرسلها إلى السلطة الوصية بعد مصادقة مجلس الإدارة عليها.
- يعدّ النظام الداخلي للصندوق، ويقدمه إلى مجلس الإدارة للمصادقة، ويسهر على إحترامه .

ثانيا : المديريات المركزية.

يتكون الصندوق الوطني للسكن من ثمانية مديريات مركزية هي:

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145، سابق الذكر ، ص 11

- مديرية الدعم.
 - مديرية السكن العمومي الإيجاري.
 - مديرية الدراسات والإستشراف.
 - مديرية الإعلام الآلي.
 - مديرية المالية والمحاسبة.
 - مديرية الموارد البشرية.
 - مديرية الإدارة والوسائل.
 - مديرية التدقيق¹.
- كما أن هناك هيئة تدعى البطاقة 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.

أولا: تشكيلة مجلس الإدارة.

يتكوّن مجلس إدارة الصندوق الوطني للسكن من الأعضاء الآتية:

- أربعة ممثلين عن الوزير المكلف بالسكن يعيّنون بحكم كفاءتهم في الميادين الآتية:
 - السكن والترقية العقارية.
 - التسيير العقاري.
 - التعمير والهندسة المعمارية.
 - التنظيم التقني للبناء .

¹ موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz، تاريخ الاطلاع 22/06/07 ، ساعة الاطلاع 08:50

- ممثلان إثنان عن الوزير المكلف بالمالية، يعيّنان بحكم كفاءتهما في الميادين الآتية:
 - عمليات الميزانية.
 - عمليات الخزينة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية يعيّن بحكم كفاءته في ميدان التنمية الاقتصادية المحلية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية يعيّن بحكم كفاءته في الميدان الاجتماعي¹.

ويمكن لمجلس الإدارة أن يستشير أي شخص من شأنه أن يفيد في مداولاته، كما يعيّن 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 يعيّن عضو جديد حسب الأشكال نفسها للمدة الباقية من مهمة المجلس، ويتقاضى أعضاء مجلس الإدارة التعويضات حسب الشروط التي ينص عليها التنظيم المعمول به، ويعيّن الوزير المكلف بالسكن من بين ممثليه رئيس مجلس الإدارة، الذي يعوض حسب الأشكال نفسها في حالة إنقطاع عضويته في المجلس، وفي حالة غياب الرئيس أو تعذر حضوره يتولى رئاسة إجتماع مجلس الإدارة أحد أعضاء المجلس الذي يعيّنه نظراؤه، وإن حضور المدير العام للصندوق إجتماعات المجلس فيكون إستشاريا، ويتولى زيادة على ذلك أمانة المجلس² أو الكتابة للمجلس كما كان في النص قبل التعديل.

ثانيا : مداولات مجلس الإدارة.

تتم مداولات مجلس الإدارة في مناقشة عدّة مواضيع، وذلك بناءً على إستدعاء من الرئيس لأعضاء مجلس الإدارة كلما تطلبت مصلحة الصندوق ذلك، حيث يجتمع سنويا أربع مرات على الأقل وبحضور كل الأعضاء أو بحضور ثلثي الأعضاء العاملين على الأقل، ويمكن أن يحدد إجتماع للمجلس بطلب من ثلثا أعضائه على الأقل، كما يتعيّن على الرئيس إستدعاء المجلس للإنعقاد إذا لم يكتمل النصاب وعقد إجتماع آخر بعد إنقضاء ثمانية 08

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 ، سابق الذكر، ص 23

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 ، سابق الذكر، ص 23

أيام وحينئذ تصحّ مداولات المجلس مهما يكن عدد أعضائه الحاضرين¹، وعملا بنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-145 فإن المجلس يصادق على هذه الإقتراحات طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها والتي من بينها²:

- برنامج عمل الصندوق.
- التنظيم الداخلي للصندوق ونظامه الداخلي.
- قروض الصندوق والمصادقة على المخطط السنوي لتمويل الصندوق.
- القواعد العامة لإستعمال الأموال المتاحة وتوظيف الأموال الإحتياطية.
- قبول الهبات والوصايا.
- إقتناء العقارات وإيجارها ونقل ملكية الحقوق المنقولة وغير المنقولة ومبادلتها.
- الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والإتفاقات والإتفاقيات والمعاملات الأخرى التي يلتزم بها الصندوق.
- القضايا المرتبطة بالقانون الأساسي وشروط توظيف المستخدمين ومرتباتهم وتكوينهم.
- حصائل آخر السنة وحسابات النتائج و إقتراحات تخصيص النتائج.
- المصادقة على كل تعديل في الرصيد الإجتماعي والمساهمة في رأسمال مؤسسات مالية أخرى و التجمعات والمؤسسات وكذا إنشاء فروع متخصصة.
- تعيين مأمور الحسابات وتحديد مرتبه.
- وعلى 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 تساوي الأصوات يكون صوت رئيس الجلسة مرجحا، وتثبت مداولات المجلس في محاضر تدوّن في سجل خاص يوقعه رئيس مجلس الإدارة وعضوان من أعضائه، ويرسل محضر الإجتماعات في أجل 15 يوما إلى الوزير المكلف بالسكن وأعضاء مجلس الإدارة.³

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 ، سابق الذكر، ص 10

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 ، سابق الذكر، ص 24

³ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 تعدل أحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-145 سابق الذكر،

المطلب الثاني : الإدارة اللامركزية.

يتناول هذا المطلب المديريات الجهوية للصندوق وكذا الوكالات الولائية التابعة لها، وذلك من خلال توضيح الهيكل التنظيمي والمهام المنوطة بهما.

الفرع الأول : المديريات الجهوية.

يضمّ 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، وهران).¹

أولا: هيكلية المديرية الجهوية.

1-التشكيلة :تسيّر المديرية الجهوية من طرف المدير الجهوي ويتبعه:

- رؤساء مصالح وعددهم 02 .
- مساعدو تسيير 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 إستقبال.²

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

- يضمن السلم الإداري لعاملي المديرية الجهوية والوكالات الولائية التي تقع ضمن إختصاصه.

¹ Décision Réglementaire N° 53/DG/16 Du 26/04/216, Portant Organisation Des Directions Régionales De La CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT, Article1

² Article 3/1 du même décision

- يمثل الصندوق الوطني للسكن على المستوى الجهوي تحت إشراف المدير العام للصندوق في العلاقات الوظيفية مع الإدارات المركزية.
 - يعمل على تنسيق أنشطة الهياكل المترتبة بالمديرية الجهوية وتحسين أدائها بإستمرار و إعداد تقارير موجزة دورية وضمان إرسالها.
 - السهر على توحيد قاعدة البيانات المتعلقة بمختلف برامج دعم السكن والتمويل في المناطق و الجهات.
 - إتخاذ جميع الإجراءات الضرورية لتحسين كفاءة الخدمة وجودة العمل وسمعة الصندوق الوطني للسكن على المستوى الجهوي.
 - توجيه و مساعدة 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 و المديريات المركزية.
 - دراسة وتقييم وتقديم المقترحات التي من شأنها أن تحسّن التسيير الإداري والمالي في مجال البرامج، المنتجات والإجراءات.
 - إصدار التعليمات والإجراءات وضمان تطبيقها عن طريق الوكالات الولائية¹.
- أما عن المديرية الجهوية فهي مكلفة خاصة بـ:
- 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.
 - جمع ومعالجة الإحصائيات المتعلقة بالبرامج الموكلة إليها، والمساهمة في إعطاء وتغذية قاعدة البيانات الجهوية.
 - تعميم المعلوماتية على مستوى الوكالات.

¹ Article 3/2 du même décision

- العمل على وضع نظام معلوماتي والسهر على إستعماله وتأمينه.¹

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 الجهوي 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 إستقبال وسائق، وتتلخص مهام مصلحة الإدارة العامة في تسيير الموارد البشرية و المادية و النزاعات المتعلقة بالإدارة الجهوية²:

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 الإجتماعي والإتفاقيات.

- العمل على إستغلال وتعمير المناصب الشاغرة .

- المشاركة في تطبيق برامج التكوين و تحسين أداء العمال.

- تنظيم نشاطات التكوين، بالسهر على إحترام التشريع والنظام الداخلي.

ب- في مجال تسيير الوسائل المادية: مصلحة الإدارة العامة تسيير الوسائل العامة للمديرية الجهوية وهي مكلفة ب:

- شراء الأجهزة الضرورية وذلك بإحترام القواعد المنصوص عليها.

- تسيير و إصلاح و تأمين الأجهزة والبنائات التابعة إلى المديرية الجهوية .

¹ Article 3/2 du même décision

² Article 04/01 du même décision

- كتابة الجرد.

- وضع مشاريع إستثمارية المطابقة للنظام العام والإجراءات المنصوص عليها.

- السهر على تطبيق إجراءات النظافة وتأمين العمل.

- الحفاظ على التوثيق والأرشفة.

ج- في مجال تسيير النزاعات: مصلحة الإدارة العامة مكلفة بدراسة ومتابعة الملفات (النزاعات) المتعلقة بالمديرية الجهوية والوكالات التابعة لها.¹

2 - مصلحة المالية والمحاسبة : يتم تسيير هذه المصلحة تحت سلطة المدير الجهوي والعلاقة المهنية مع المديرية المركزية المكلفة بالمحاسبة والمديرية المركزية المكلفة بالخزينة و تضمن هذه المصلحة خدمات المحاسبة وتسيير المال للمديرية الجهوية، وتضم رئيس المصلحة و إطار محاسبي ولهذا المصلحة مكلفة بـ :

- التسيير المالي و المحاسبي لموارد و نفقات المديرية الجهوية.

- إعداد توقعات الميزانية الخاصة بالمديرية الجهوية.

- تسيير ميزانية التشغيل المتعلقة بالمديرية.

- وضع حوصلة نتائج ومراقبة الحالة المحاسبية للوكالات التابعة لها.

- إتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل تسيير ملاءم للموارد المالية.

و تتبع كل مديرية جهوية عدة وكالات ولائية.

الفرع الثاني : الوكالات الولائية للصندوق الوطني للسكن.

أولا : التشكيلة والمهام.

1- التشكيلة : توجد ثمانية وأربعون (48) وكالة ولائية على مستوى التراب الوطني² ،

وتتضمن كل وكالة المناصب التالية :

¹ Article 04 du même décision

² Article N°02 du même décision

- مدير الوكالة.
- نائب المدير مساعد.
- إطار مكلف بالموارد البشرية والوسائل.
- إطار مكلف بالخزينة.
- محاسب.
- أعوان مكلفين بالدراسات.
- سكرتير.
- ثلاثة أعوان أمن.
- سائق.
- عون استقبال.¹

2-المهام : تضطلع الوكالات الولائية بالمهام التالية:

أ- تسيير إعانات الدولة المتعلقة بـ :

- السكن الريفي.
- السكن الترقوي المدعم (الصيغة الجديدة).
- السكن الاجتماعي التساهمي .
- إعادة التأهيل.

ب- تسيير برامج الدولة المتعلقة بـ:

- البيع بالإيجار.
- السكن العمومي الإيجاري.
- البرامج الخاصة.²

ج- الوكالة الولائية في مجال الموارد البشرية والوسائل مكلفة بـ: تسيير الوسائل البشرية والمادية، وضمان التسيير المحاسباتي و إجراء جميع العمليات المالية التي تخص الوكالة وذلك بإحترام القوانين وإجراءات الصندوق الوطني للسكن.³

¹ Article N° 5/1 du même décision

² موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الإطلاع 2020/06/07 ، ساعة الإطلاع 08:35

³ Article N°5/2 du même décision

ثانيا : هيكله الوكالات الولائية.

يضم الصندوق الوطني للسكن 48 وكالة ولائية، يكون هيكلها التنظيمي كالتالي:

- 1- **مكتب تسيير الموارد البشرية والإدارة:** مهمته الأساسية التكفل بالجانب التنظيمي والإداري للصندوق، ويعتبر الممثل الرسمي له على مستوى الولاية، و يسيير كل ما يتعلق بالموارد البشرية ومرافقة الموظفين داخل الإدارة.
- 2- **مكتب مكلف بالخزينة:** مهمته تسيير الأموال التي يختص بها الصندوق في تسيير الإعانات.
- 3- **مكتب مكلف بالمحاسبة:** ومهمته القيام بالأعمال المحاسبية المتعلقة بالوكالة.¹
- 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 بالدراسات، لمتابعة مشاريع السكن الإجتماعي الإيجاري وتخليص فواتير المقاولات التي أوكلت لها مهمة الإنجاز بوساطة من ديوان الترقية والتسيير العقاري، و مهمتهم دراسة ملفات طالبي الإعانة من أجل الحصول على الملكية في إطار برامج وكالة عدل للبيع بالإيجار.
- 6- **مكتب الإعانة من أجل الحصول على الملكية :** مهمته دراسة ملفات طالبي الإعانة من أجل الحصول على الملكية سواء في مشاريع السكن الإجتماعي التساهمي و السكن الترقوي المدعم.²

¹ مقابلة مع السيد مدير وكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن بولاية بومرداس، السيد طوبال رشيد، بتاريخ 2020/07/26

² العربي بومعروف، دور الصندوق الوطني للسكن في تسيير الإعانات المالية من أجل الحصول على الملكية، ماستر قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص06

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

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

يحرص الصندوق الوطني للسكن على تسيير المساهمات والمساعدات وترقية كل أشكال تمويل الإسكان، وهذا يدفعنا إلى دراسة الصيغ السكنية المعنية بالتمويل من طرف الصندوق، و التي تنقسم إلى مساعدات الدولة وهي إعانات موجهة بصفة مباشرة إلى الأسر وتتمثل في: السكن الريفي، السكن الترقوي المدعم (الصيغة الجديدة)، إعادة التأهيل، التجزئات الاجتماعية في ولايات الجنوب والهضاب العليا. و إلى برامج ممولة وهي إستثمارات عمومية ممولة من طرفه تتمثل في: البيع بالإيجار، السكن العمومي الإيجاري والبرامج الخاصة، كما أن تدخل الصندوق في مجال سياسة التمويل لقطاع السكن تتحكم فيها ثلاث قواعد أساسية حددها المشرع الجزائري في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 94-308 وهي المساعدات المالية، التخفيض في نسب الفوائد وتمديد مدة تسديد القروض، وقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: الصيغ السكنية الممولة من الصندوق الوطني للسكن.

المبحث الثاني: مساهمات الصندوق في إطار الدعم المالي للأسر.

المبحث الأول: الصيغ السكنية الممولة من الصندوق الوطني للسكن

لقد دأبت الدولة الجزائرية منذ الإستقلال إلى وقتنا الحالي في إستحداث عدّة 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 302-050 .

الفرع الأول : السكن الريفي

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

أولاً: تعريفه : 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 مجمّع.

1- السكن الريفي في شكل مفرق : سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي¹،

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 325-13، 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 كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 48، الصادرة في 29/09/2013، ص 14

و تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة بتوفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال للاستفادة من إعانة الدولة¹.

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 الريفي².

وقد حددت التعليمات الوزارية رقم 2013/1319 بتاريخ 11 سبتمبر 2013 أهم المبادئ التي تنظم تنفيذ إنجاز السكن الريفي المجمع والمتمثلة في :

- تخصيص الأراضي المجزأة التي تتدرج في هذا الإطار لحساب مجتمعات سكانية تضم أقل من 5000 ساكن .
- عدم تجاوز محتوى هذه المجزآت 50 قطعة أرضية.
- تراوح مساحة هذه القطع الأرضية ما بين 120م² و 150 م² على مستوى ولايات الشمال وما بين 200 م² و 250 م² على مستوى ولايات الهضاب العليا وولايات الجنوب .

وقد وضّحت التعليمات الوزارية رقم 2018/198 بتاريخ 17 أفريل 2018 أنه يمكن توكيل إنجاز هذا النوع من السكنات على شكل حصص تتكون من 04 أو 08 سكنات لمعاملين لاسيما المؤسسات المصغرة ، 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-شروط الاستفادة :

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 :

¹ موقع وزارة السكن والعمران و المدينة ، www.mhuv.gov.dz ، تاريخ الإطلاع 2020/07/04، ساعة الإطلاع

09:40

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 ، سابق الذكر، ص 14

- الأشخاص الطبيعيون الذين يقيمون منذ أكثر من 05 سنوات في البلدية .
 - الأشخاص الطبيعيون الذي يمارسون نشاطا في الوسط الريفي.¹
- ويتكون ملف الحصول على المساعدة حسب القرار المؤرخ في 25 سبتمبر 2018 الذي يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كفاءات 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 المضمون².
 - شهادة اقامة .
 - وثيقة تثبت حيازة قطعة صالحة للبناء .
- ويسلم وصل إستلام لصاحب الطلب .

2-إجراءات الحصول على الإستفادة :

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

¹ المادة 03 من القرار، المؤرخ في 2013/06/19، الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 32، الصادرة في 2013/06/23، ص 25

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-259، المؤرخ في 2019/09/28، 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 الجنوب و الهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 60 ، الصادرة في 2019/09/29، ص 09

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 تمّ 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 إكتمالها، 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 المدعّم (الصيغة الجديدة)

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

أولاً: تعريفه:

السكن الترقوي المدعّم صيغة سكنية مستحدثة يتم إنجازها من طرف مرقى 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

¹ المادة 03 من القرار المؤرخ في 2018/09/25، المتضمن كفايات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21، الصادرة في 2109/04/03،

التقنية والشروط المالية المحددة قانوناً¹، كما يُعدّ السكن الترقوي المدعّم من أهم الصيغ التي إستقطبت أصحاب الدخل المتوسط والذي ظهر على أنقاض صيغة السكن الإجتماعي التساهمي الذي تمّ التخلي عنه سنة 2010 ، وعوّض بهذه الصيغة الجديدة التي ظهرت على أرض الواقع سنة 2011 وإحتفظت بمبدأ مساهمة العديد من الأطراف في تمويل إنجاز المشروع ، و رغم أن هذه الصيغة ظهرت بعد ظهور القانون الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية 04-11² المؤرخ 17 فيفري 2011، إلا أن نصوصها القانونية لم تتمكن من ضبط عملية التمويل، بل وسمحت بظهور ثغرات قانونية أُستغلت من طرف المرقّيين العقاريين في إختلاس ونهب الأموال المخصصة للمشاريع دون تجسيد للكثير منها على أرض الواقع، وبعد تجربة قاربت السبع سنوات تمّ تعديل صيغة السكن الترقوي المدعّم بنسخة ثانية ظهرت مطلع سنة 2018 بإحداث جملة من التغييرات قصد القضاء على العديد من النقائص التي مسّت الجانب التمويلي للمشروع.³

ويتمّ إنجاز السكن الترقوي المدعّم من طرف مرقّي عقاري يستوفي الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 04-11، 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.

¹ يوسف 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 2020/2019، ص 166

² القانون 04-11 المؤرخ في 17/02/2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 14، الصادرة في 06/03/2011

³ العربي بومعروف ، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعّم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، المجلد 07 ، العدد 01 ، سنة 2020 ، ص 367

- سكنات في شكل بنايات فردية مجمعة مغلقة ومغطاة على مستوى باقي البلديات التابعة لولايات الجنوب¹.

ثانيا: كيفية تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم.

1- طلب التمويل: قبل إعداد الصندوق الوطني للسكن للإتفاقية التي تتضمن شروط

وكيفيات تمويل ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم ، يتعين على المرقى

العقاري تقديم ملف يتضمن الوثائق التالية :

- نسخة من عقد ملكية العقار .
- قوائم المكتتبين المؤهلين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.
- نسخة من رخصة البناء أو شهادة التعمير .
- بطاقة تقنية للمشروع موقع عليها قانونا من طرف مدير الولاية المكلف بالسكن والمرقى العقاري.
- نسخة من اعتماد المرقى العقاري وشهادة إنتسابه للجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- نسخة من السجل التجاري².

2- تحرير الإتفاقية الثلاثية للتمويل: إن تطور البناءات السكنية يزداد بنسبة ضعيفة

مقارنة مع تطور الإحتياجات لهذه المادة الأساسية والضرورية في نفس الوقت، وعلى

هذا الأساس توجهت السياسة السكنية في الجزائر إلى اعتماد صيغة السكن الترقوي

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 الترقوي المدعم على مستوى الصندوق الوطني للسكن،

وتحمل توقيع ثلاثة أطراف وهم مدير الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن التي

يقع مقرها في دائرة موقع العقار الذي سينجز عليه المشروع ، المدير الولائي للسكن

والمرقى العقاري الذي أوكلت له مهمة إنجاز المشروع .

¹ موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الإطلاع 2020/07/05 ، ساعة الإطلاع 09:00

² العربي بومعروف ، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، المرجع السابق،

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

- ثمن التنازل على السكنات للمستفيدين .
- قيمة الغلاف المالي المخصص للمشروع .
- 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.¹

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 و تمس 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.²

ثانياً : ملف الاستفادة .

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

¹ العربي بومعراف، المرجع نفسه، ص ص 373-374

² موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الإطلاع 2020/07/05 ، ساعة الإطلاع 09:33

- 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 تُنجز 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 .

و عند التوقيع على دفتر الشروط يجب على المستفيد إكمال ملفه الخاص بالصندوق الوطني للسكن¹.

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 التعليمات 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 للأملاك 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 10-235 من خلال المادة 02 : السكن الفردي في إطار العرض العقاري

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

العمومي في ولايات الجنوب ومناطق محددة في الهضاب العليا هو سكن ينجز في إطار البناء الذاتي في أراض مجزأة إجتماعية حضرية .

تطبق التجزئات الإجتماعية بصفة حضرية 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)¹، 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.²

ثانيا : كفاءات إنشاء التجزئات الإجتماعية والتنازل عنها.

يُرخّص 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 يُفوّض مهمة إدارة المشروع للوكالة العقارية للولاية بصفتها متعامل ، إضافة إلى أن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا تعطي تفويضا من أجل البدء في الدراسات للحصول على رخصة التجزئة والشروع في أشغال التهيئة لصالح الوكالة العقارية³ وعند الإنتهاء من الدراسات وأشغال التجزئة تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحديد القيمة التجارية للقطعة الأرضية التي سيتم التنازل عنها على أساس

¹ تعليمية وزارية مشتركة رقم 01 المؤرخة في 2014/07/07 تتعلق بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا

² البند رقم 02 من التعليمية الوزارية المشتركة ، سابقة الذكر

³ البند رقم 03 من التعليمية الوزارية المشتركة ، سابقة الذكر

السعر الأدنى المطبق على مستوى البلدية ، وبالنظر إلى الطابع الإجتماعي يطبق تخفيض بنسبة 95% على القيمة التجارية للأراضي المعنية.¹ 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 والمدينة²، وفور الإنتهاء من عمليات التجزئة ترسل القائمة النهائية للمستفيدين المعدة من طرف السلطات المحلية إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً 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 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
- عدم قابلية التنازل لمدة 10 سنوات يبدأ سريانه ابتداءاً من تاريخ إعداد عقد الملكية.³

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

² البند رقم 02 من التعليمات الوزارية المشتركة، سابقة الذكر

³ البند رقم 04 الفقرة 02 من التعليمات الوزارية المشتركة، سابقة الذكر

المطلب الثاني : البرامج الممولة

وهي إستثمارات عمومية تقوم بها الدولة ويمولها الصندوق الوطني للسكن.

الفرع الاول: 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 منقولات¹.

أولا : تعريفه.

وهو عقد مركّب يجمع بين أحكام عقدين مختلفين هما عقد البيع وعقد الإيجار، فهو وراد على عقار يجب لنشوئه صحيحا توفر أركانه المتمثلة في: التراضي ، المحل ، السبب والشكل بالإضافة إلى شروط خاصة تميزه عن غيره من العقود².

لهذا السبب إعتبر المشرع البيع بالإيجار طريقا من طرق إكتساب ملكية مسكن بموجب المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14/01/1997 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها ، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها³.

ثانيا: شروط البيع بالإيجار.

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 000 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 عقارًا ذا إستعمال سكني ، ولم يستفد كلاهما من

¹ احمد سعد احمد حمدي ، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الاسلامي، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2007، ص11

² محمد زكريا شيخ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون اعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، السنة الجامعية 2001-2012، ص08

³ بوكريمة سارة وبوعزة معروف عائشة، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق ، المركز الجامعي بعين تموشنت، السنة الجامعية 2016-2017، ص 02

مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ، كما لا تتاح الإستفادة من البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لذات الشخص¹، 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 ترشيحه².

ثالثا: كفاءات الإستفادة من سكناات البفع بالإفجار

نتناول فف هذا الجزء الإءراءااا السابقة لإبرام عقد البفع بالإفجار وكذا الإءراءااا اللاحقة له.

1-الإءراءااا السابقة للعقد

فسلم طلب الشراء لءى الشبابفك الاءف فافأها الوكالة الوطنفة لفاففن السكن وافوفره مرفقا بالوائاق المذكورة فف المطفوع النموءفف ثم فسل هذه الطلباء وفق فرفببها الزمفف فور إفاامها فف سل ىرقمه وىوقعه المءفر العام للوكالة أو ممأله، لفالع هذه الطلباء من طرف لءنة خاصة ءءاء ففكفاها من طرف الوزفر المعنف³، وأففرا فسل قائمة المسففءفن فف بطاقا وطنفة خاصة بهذه العملفة فافأ على مسفوى المءفرفة العامة للوكالة، لفام ءعوفهم لءفع 10 % من ثمن المسكن كالفزام نفاى بالشراء، وللمسأفر المسففء أن فطالء بففرفر عقد البفع بالإفجار أمام الموفق و ذلك قبل فسلفم مفاففأ المسكن⁴.

¹ المااءة 06 من المرسوم 105-01، المؤرخ فف 2001/04/23 ، الذى فءءء شروط شراء المساكن المنجرة بأموال عمومفة فف إطار البفع بالإفجار وكفففااا ذلك، الجرفءة الرسمية للءمهورفة الجزائرفة الءفمقراطفة الشعبفة العءء 25، الصاءرة فف 2001/04/29

² فوسفف محمد، الفرض العقارف كآلفة لافوفل مشارف الفرففة العقارف ااا الطابع السكنف فف الففرع الجزائرفف، المرفع السابق، ص159

³ القرار المؤرخ فف 2001/07/23، الذى فءءء شروط معالءة طلباء شراء المساكن فف إطار البفع بالإفجار وكفففااا ذلك، الجرفءة الرسمية للءمهورفة الجزائرفة الءفمقراطفة الشعبفة عءء 52، الصاءرة بفافف 2001/09/16

⁴ المااءة 10 من القرار المؤرخ فف 2001/07/23، الذى فءءء شروط معالءة طلباء شراء المساكن فف إطار البفع بالإفجار وكفففااا ذلك، سابق الذكر، ص 34

2- 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 الشروط¹، ويتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة وتحديد باقي الأقساط، و يقوم الموثق بعد ذلك بإجراءات التسجيل والشهر وفقا للتشريع المعمول به.

رابعاً: 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 سكن²، واستفاد المواطنون من برنامجين عدل 1 و 2 .

- 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 يدفع المستفيد

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

² موقع لكرية، www.lkeria.com، تاريخ الإطلاع 2020/10/03، ساعة الإطلاع 19:2

أي معدل فائدة على قيمة 75% من تكلفة الإنجاز المقدمة على شكل كراء لمدة 20 سنة بل تتحمل الدولة كل التكاليف.¹

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.²

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 وبتمويل من خزانة الدولة.

أولا : تعريفه

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه فقط للأشخاص الذين تمّ تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة، كما يمكن إستعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف إستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.³

ثانيا: شروطه

يوجه السكن العمومي الإيجاري نحو الأشخاص الذين لا يملكون مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء للذي يقيم منذ 05 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الإعتيادية و لا

¹ بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، المرجع السابق ، ص 96-97

² 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 2020/10/22 ، ساعة الاطلاع 09:10

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 2008/05/11، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي

الإيجاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 24 ، الصادرة بتاريخ 28/05/11

يتعدى دخلهم العائلي الشهري 24 000.00 دج ، كما لم يستفيدوا من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي¹، و يجب أن يكون سنّ طالب السكن 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه² ، والإيجار في هذه الصيغة ينقسم إلى قسمين: الإيجار الرئيسي و الأعباء 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 العقاري³ كليا أو جزئيا، و ينجز على أرضيات عمومية تخصص لمصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية، كما تسند إدارة هذه المشاريع لديوان الترقية والتسيير العقاري⁴.

الفرع الثالث : البرامج الخاصة

تتبنى الدولة برامج خاصة مرتبطة بالكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات وتبديل الشاليهات بحيث يبلغ الحد الأقصى لمبلغ الإعانة ب 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:

- 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 ب 200.000 دج

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

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي 08-142 سابق الذكر، ص 18

³ موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الإطلاع 2020/07/06 ، ساعة الإطلاع 09:10

⁴ بوسنة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية، دون طبعة، عين مليلة، الجزائر، دار الهدى، 2001،

- البرتقالي 3 مسقف ب 400.000 دج
- البرتقالي 4 مسقف ب 700.000 دج

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

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 للقرض¹ ، ويمكن منح تلك المساعدة (أو الإعانة) في شكل :

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

- إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعهد بالترقية العقارية .
- إعانة شخصية متنوعة إذا إقتضى الأمر بتخفيض نسبة الفوائد لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي.
- 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.²

وتُكيّف مستويات الدعم المالي للصندوق حسب دخل الأسر، ويقصد بعبارة -دخل الأسر- هو دخل رب الأسرة وزوجه اللذين يعيشان عادة تحت سقف واحد³، كما تخصص الإستفادة 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 18 000 دج الذي تم تحديد قيمته بموجب المرسوم الرئاسي 11-407⁴، كما لا يمكن أن تمنح المساعدات للحصول على الملكية عندما تتجاوز تكلفة إنجاز المسكن أو إقتناؤه 04 مرات مبلغ المساعدة المالية⁵.

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

308-94 والمتضمن تحديد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ص 26

² المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 13/09/2008، سابق الذكر، ص 26

³ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 308-94 ، المؤرخ في 04/10/1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد رقم 66 ، الصادرة في 16/10/1994 ، ص 05

⁴ العربي بومعراف، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مرجع سابق، ص 374-375

⁵ المادة 07 من القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 13/09/2008، سابق الذكر، ص 27

- مبلغ 1.000.000 دج في الولايات (أدرار ، الاغواط ، بسكرة ، بشار ، تامنغست ، ورقلة ، ايليزي ، تندوف ، الوادي ، غرداية)
- مبلغ 700.000 دج في الولايات الأخرى.¹

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 حسب الحالة من مبلغ المساعدة ² و يتم تحرير مساعدة الدولة في شطرين :

- 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.

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

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-321، المؤرخ في 20/11/2014، يحدد 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 رقم 68، الصادرة في 23/11/2014، ص 07

² المادة 04 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة و الممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي، القرار المؤرخ في 18 جوان 2014 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 32، الصادرة بتاريخ 28/05/11، ص 26

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 أيام¹، و إن إخلال المستفيد بالواجبات المذكورة في دفتر الشروط يشكل سببا في سحب المساعدة ويعرّض المستفيد لتعويض مبلغ المساعدة بكل الطرق القانونية.²

الفرع الثالث : إعانة السكن الترقوي المدعّم.

جاء في نص المادة 110 من الأمر 09-01³ 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 المدعّم من بين مشاريع السكن الجماعي المعني بمثل هذه الإعانات التي تمنح للمستفيدين منهم ، وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، فيحدد مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة والتي يقدمها الصندوق الوطني للسكن حسب دخل الطالبين المؤهلين كما يأتي : **إقتناء سكن جماعي :**

- 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.

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

² المادة 08 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

³ الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22/07/2009 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد رقم 44، الصادرة في 26/07/2009، ص22

- 400 000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (04) مرات من الدخل الوطني الأدنى المضمون و أقل من ستة (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها¹.

لكن هذا المرسوم تمّ تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 جانفي 2018 وذلك بجعل الإعانة المالية المقدرة بـ 700 000 دج تمنح للطلّاب 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 تقديمهم لشراء سكن ترقوي مدعّم.

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.²

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

1-جزء الأشغال: تمنح الإعانة عن طريق دفعات دورية طبقا لحالات تقدّم 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 عام نهائي مرفق بمحضر الإستلام المؤقت للأشغال مشار إليه من طرف كل من: مكتب الدراسات التقنية، مؤسسة البناء وإدارة السكن.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، يحدد 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 رقم 58، الصادرة في 2010/10/07، ص 39

² موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الإطلاع 2020/07/09 ، ساعة الإطلاع 17:33

2-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.

ثانيا : في حالة إعادة التأهيل السكنات الفردية: إعانة الصندوق الوطني للسكن تكون كالآتي:

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

- الشطر الأول 30 % عند إمضاء دفتر الأعباء .
- الشطر الثاني 40 % عندما يكون معدل تقدّم الأشغال مساويا للمبلغ الذي تمّ دفعه في الشطر الأول .
- الشطر 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 كالآتي:

- الشطر الأول 40 % بعد الإنتهاء من الدراسات وبعد التوقيع على 50% من دفاتر الأعباء المرتقبة في مجال التدخلات المؤكدة إلى مكتب الدراسات .
- الشطر الثاني 40 % حسب تقدّم الأشغال للسكن وعندما يصل معدل 70% .

- الشطر الثالث 20 % حسب تقدّم الأشغال لعدد السكنات المنجزة معدل الإنجاز 100%¹.

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.

- 1 000 000 دج بالنسبة لولايات الجنوب.²

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 يتمّ تحرير مساعدة الدولة في شطرين:

- 60% من المساعدة تحرّر 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% تحرّر عند الإنتهاء من الأعمدة .

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 يعدّها المستفيد لفائدة المتعامل ، ويجب أن لا تتعدى الآجال من تاريخ إيداع طلب الدفع وتاريخ الدفع مدة 08 أيام ما لم تكن هناك قوة قاهرة³،

¹ موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الاطلاع 2020/07/17 ، ساعة الاطلاع 10:28

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-259 ، المؤرخ في 2019/09/28 ، سابق الذكر، ص 09

³ المادة 06 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

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 للسكن¹.

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 لشرائه² ، وتقدر إعانة الدولة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن بـ 700.000 دج لكل مستفيد³ .

و قررت 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 كفايات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-050 الذي عنوانه «الصندوق الوطني للسكن»، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 82 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ويأتي المرسوم لإعادة

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

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي 12-432 المؤرخ في 2012/12/25 الذي يحدد شروط وكفايات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية او اي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 71، الصادرة في 2012/12/26

³ موقع الصندوق الوطني للسكن ، www.cnl.gov.dz ، تاريخ الاطلاع 2020/07/24 ، ساعة الاطلاع 10:19

تجميع الحسابات المخصصة لدعم السكن¹، حيث تم إقفال حساب التخصيص الخاص رقم 302 - 110 الذي عنوانه «صندوق المساعدة للحصول على الملكية في إطار إجراء البيع بالإيجار» و ضمّه في رصيد حساب الصندوق الوطني للسكن²، ولكن تم تجميد هذه المساعدة المالية مؤخرًا.

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.

الفرع الأول : تخفيض نسبة الفائدة

ينص التشريع الجزائري على أنه يرخّص للخزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغًا 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 للخزينة العمومية بتخفيض معدلات الفائدة على القروض التي تمنحها المؤسسات المالية والبنوك لإقتناء سكنات جماعية، على أن لا تتعدى مداخيل هؤلاء مبلغًا 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 الخاصة⁴، بحيث تقوم الخزينة العمومية بدفع التخفيض لمؤسسة القرض التي

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

² المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/23، يحدد مدونة إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم 302-050 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، سابق الذكر، ص 25

³ المادة 75 من القانون 09-09 التي تعدل نص المادة 109 من الامر 01-09 المؤرخ في 2009/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 78، الصادرة في 2009/12/31، ص 26

⁴ بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، المرجع السابق، ص 226-227

تحسبه وتخصمه من حساب الخزينة 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 95-308¹ و يفتح في كتابات الخزينة حساب تخصيص تقيد فيه الإيرادات والنفقات للبرامج السكنية المدعمة من طرف الدولة بنص المادة 66 من القانون 09-09 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 062-302 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 تخفيض نسبة الفائدة المحتسبة من طرف البنوك والمؤسسات المالية.² و تتمثل الوضعية المالية الإجمالية لهذا الحساب إستنادا إلى الموازنة العامة للوكالة المحاسبية المركزية للخزينة والموقوفة بحيث يتم توزيعها إلى :

- تخفيض نسب الفوائد على الإستثمارات/البرنامج الخاص بالجنوب.

- تخفيض نسب الفوائد على القروض العقارية.³

وتحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي ب 01% و 03% في السنة كما يأتي:

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

¹ عبيد نجوى ، درار هنده ، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، ماستر علوم تجارية ، جامعة العربي تبسي ، تبسة ، دفعة 2016 ، ص 77

² المادة 73 من الأمر 10-01 المؤرخ 29/08/2010 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 49، الصادرة في 29/08/2010، ص 17

³ التقرير التقييمي لمجلس المحاسبة حول المشروع التمهيدي لقانون تسوية الميزانية لسنة 2016 ، ص 153

- 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.¹

كما تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي و بناء سكن فردي يتم إنجازه 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.²

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

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 ، تمديد مدة تسديد القرض)، فإن نطاق تطبيق ممارسة التخفيض في نسب الفوائد هو الموارد المالية للصندوق فقط وبالرجوع إلى مهام وأهداف الصندوق في

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 13-389، المؤرخ في 2013/11/24، 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 2013/12/08، ص 09

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389، المؤرخ في 2013/11/24، سابق الذكر، ص 09

المرسوم التنفيذي 91-145 المتمم 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 بإعتباره 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.

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.¹

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 جدا² وقد تمتد القروض إلى 40 سنة في حدود سن 75 سنة³.

كما أحدثت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 الصادرة في 1979/12/32 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 تمتد إلى 40 سنة ، منها أربع سنوات مؤجلة التسديد وفي القوانين الجديدة أصبحت ثلاث سنوات فقط

¹ يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، **المرجع نفسه**، ص17

² يوسف محمد، المرجع نفسه، ص18

³ موقع البنك الوطني الجزائري، www.bna.dz ، تاريخ الاطلاع 2020/08/28، ساعة الاطلاع 12:00

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 1991م¹ 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 .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-144، سابق الذكر

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 في 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 التي أثبتت فشلها، حيث دخلت الجزائر آنذاك مرحلة إصلاحات إقتصادية جديدة، وكان الصندوق الوطني للسكن من أهم ثمارها، حيث تركّز 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:

- 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.

- تبني 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 18 000.00 دج بموجب المرسوم الرئاسي 407-11 المؤرخ في 2011/11/29، كما اعتمد 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 أنّ باب النفقات واسع جدا ولا يتناسب مع باب الإيرادات.

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

- حتى يحقّق 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، وكمثال 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 تعدّل 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 يتمّ تمويلها من خلال إيرادات حساب التخصيص الخاص بالصندوق، أما البرامج الممولة فترصد لها الدولة بناءً على تخطيط مسبق ميزانيات خاصة بإعتبارها 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 يتقل 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 اعتماد 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 إستدركت 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 حددّ 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 اعتماد 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 تمّ 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 الدّخل 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، المديريات 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.

- إنّ من أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر هو التحايل في الإستفادة من برامج الدولة الخاصة بالإسكان، وللقضاء 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.

- على غرار البطاقة الوطنية للمستفيدين من برامج السكن نقترح بطاقة وطنية أخرى خاصة بطلبي السكن المؤهلين في مختلف الصيغ، وذلك حتى يتسنى للسلطات العمومية من وضع تصور لتقييم الإحتياجات الوطنية الخاصة بهذا القطاع، وتخصيص الإعتمادات المالية لمختلف البرامج حسب عدد الطلبات، ونوعية الصيغ والمناطق الجغرافية.

- تنويع مصادر تمويل السكن، وعدم الإعتماد فقط على الخزينة العمومية لاسيما فيما يتعلّق بالصندوق الوطني للسكن، وذلك عن طريق البحث عن مصادر أخرى للإيرادات المتعلقة بحساب التخصيص الخاص بالصندوق كتوسيع الرسوم و الأتاوات، أو فيما يتعلّق بالمؤسسات المالية الأخرى من خلال تشجيع الإستثمارات الوطنية والأجنبية في قطاع السكن والإعتماد على آليات أخرى كالتوريق والصكوك الإسلامية في إعادة تمويل المؤسسات المالية، وكذلك إستقطاب رأس المال الأجنبي في السوق العقارية الجزائرية بتسهيل دخول البنوك الأجنبية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية

أ- القوانين

- القانون رقم 01-16، المؤرخ في 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 14، الصادرة بتاريخ 2016/03/07
- القانون رقم 64-227، المؤرخ في 1964/08/10، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 26، الصادرة في 1964/08/25
- القانون 90-10، المؤرخ في 1990/04/14 والمتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 16، الصادرة في 1990/04/18
- القانون رقم 99-11، المؤرخ في 1999/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد رقم 92، الصادرة في 1999/12/25
- القانون 09-09 التي تعدل نص المادة 109 من الامر 01-09 المؤرخ في 2009/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 78، الصادرة في 2009/12/31
- القانون 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد رقم 14، الصادرة في 2011/03/06

ب- الأوامر

- الأمر رقم 01-09 المؤرخ في 2009/07/22، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد رقم 44، الصادرة في 2009/07/26

- الأمر 01-10 المؤرخ 2010/08/29، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 49، الصادرة في 2010/08/29

ج- المراسيم

- المرسوم التنفيذي 83-16، المؤرخ في 1983/07/02، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 28، الصادرة في 1983/07/05
- المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 25، الصادرة في 1991/05/29
- المرسوم التنفيذي رقم 91-144، المؤرخ في 1991/05/15، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 25، الصادرة في 1991/05/29
- المرسوم التنفيذي رقم 94-111، المؤرخ في 1994/05/18، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 32، الصادرة في 1994/05/25
- المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 1994/10/04، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد رقم 66، الصادرة في 1994/10/16
- المرسوم التنفيذي رقم 96-75، المؤرخ في 1996/02/03، المتضمن كفايات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 09، الصادرة في 1996/02/04

- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 ، المؤرخ في 03/11/1997 ، يتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 73، الصادرة بتاريخ 05/07/1997
- المرسوم التنفيذي 01-105، المؤرخ في 23/4/2001، المتضمن تحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 25، الصادرة في 29/04/2001
- المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 11/05/2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 24 ، الصادرة بتاريخ 11/05/2008
- المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05/10/2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد رقم 58، الصادرة في 07/10/2010
- المرسوم التنفيذي 12-432 المؤرخ في 25/12/2012 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 71، الصادرة في 26/12/2012
- 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 كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 48 ، الصادرة في 29/09/2013
- 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

- 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
- المرسوم التنفيذي رقم 16-238، المؤرخ في 08/09/2016، الذي يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 54 ، الصادرة في 14/09/2016
- المرسوم التنفيذي رقم 18-309، المؤرخ في 10/12/2018 ،المتضمن حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والاشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه الى الصندوق الوطني للسكن ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 74 ، الصادرة في 12/12/2018
- المرسوم التنفيذي رقم 18-310، المؤرخ في 10/12/2018 ،المتضمن القانون الاساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 74 ، الصادرة في 12/12/2018
- المرسوم التنفيذي رقم 19-259، المؤرخ في 28/09/2019، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 60 ، الصادرة في 29/09/2019

د - القرارات

- القرار المؤرخ في 23/07/2001، الذي يحدّد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 52، الصادرة بتاريخ 16/09/2001
- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 13/09/2008، المتضمن كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 والمتضمن تحديد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 57، الصادرة بتاريخ 05/10/2008

- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2010/10/07، المتضمن كفيات متابعة وتقييم حساب التخصيص الخاص 302-050 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 26 ، الصادرة في 2011/05/08
- القرار المؤرخ في 2013/06/19، الذي يحدد كفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 32، الصادرة في 2013/06/23
- القرار الوزاري رقم 42 بتاريخ 2013/12/24، المتضمن الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للسكن
- القرار المؤرخ في 2014/06/18، دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة و الممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 52، الصادرة بتاريخ 2014/09/14
- تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 المؤرخة في 2014/07/07، تتعلق بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/23، يحدد مدونة إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم 302-050 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 38، الصادرة في 2017/07/29
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/23، الذي يحدد كفيات ومتابعة وتقييم حساب التخصيص الخاص رقم 302-050 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 38 ، الصادرة في 2017/07/29
- القرار المؤرخ في 2018/09/25، المتضمن كفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 60، الصادرة في 2018/09/29

ثانيا: الكتب

- أحمد سعد احمد حمدي ، البيع الايجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الايجار المنتهي بالتمليك في الفقه الاسلامي، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2007
- بوسنة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية، دون طبعة، عين مليلة، الجزائر، دار الهدى، سنة 2001
- التقرير التقييمي لمجلس المحاسبة حول المشروع التمهيدي لقانون تسوية الميزانية لسنة 2016

ثالثا: المقالات

- ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والأفاق، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، المجلد 14، العدد 01 ، سنة 2004
- بوسنة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد 11، سنة 2014
- درديش أحمد، السياسة السكنية في الجزائر، مجلة أفاق لعلم الاجتماع ، المجلد 03 ، العدد 01 ، سنة 2007
- سلمى مميش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الادارية و المالية جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2017
- العربي بومعروف ، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، المجلد 07 ، العدد 01 ، سنة 2020
- فوقة فاطمة، بوفليح نبيل، دور الحسابات الخاصة للخزينة في تمويل برامج التنمية الاقتصادية في الجزائر، مجلة الإستراتيجية والتنمية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 07، العدد 13 ، سنة 2017

- قني سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على تنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013

رابعاً: الرسائل و المذكرات الجامعية

- بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، اطروحة دكتوراه، تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2011/2012
- بوبشير تينيهان و بوغياس سيهام، السياسة السكنية ودورها في تحقيق السلم الاجتماعي في الجزائر من 2010 إلى 2017، مذكرة شهادة ماستر، تخصص سياسة عامة وإدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2016/2017
- بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة دكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2016/2017
- بوكرمة سارة وبوعزة معروف عائشة، البيع بالايجار في القانون الجزائري، مذكرة ماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق ، المركز الجامعي بعين تموشنت، السنة الجامعية 2016/2017
- بولجمر لمياء، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة(دعم الطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، دفعة 2006
- زعموش جمال، السياسة السكنية في الجزائر ومدى نجاعتها في تطوير أزمة السكن، مذكرة شهادة ماستر، تخصص تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، السنة الجامعية 2014/2015

- شهيرة زيتوني و منى شكاطي ، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة تخرج ماستر، تخصص نقود ومؤسسات مالية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قالمة ، السنة الجامعية 2015/2014
- عبيد نجوى ، درار هنده ، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر ، ماستر علوم تجارية ، جامعة العربي تبسي، تبسة، دفعة 2016
- العربي بومعروف، دور الصندوق الوطني للسكن في تسيير الإعانات المالية من أجل الحصول على الملكية، ماستر قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2017/2016
- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008
- محمد زكريا شيخ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون اعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، السنة الجامعية 2012/2001
- يوسف 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 2020/2019

خامسا: المواقع الإلكترونية

- موقع بوابة الشروق ، www.echoroukonline.com
- موقع البنك الوطني الجزائري، www.bna.dz
- موقع الصندوق الوطني للسكن، www.cnl.gov.dz
- موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، www.fnpos.dz
- موقع جامعة ورقلة، حمليل نواره ، عقد البيع بالإيجار، www.univ-ouargla.dz
- موقع جريدة النصر ، www.annasronline.com
- موقع لكرية، www.lkeria.com
- موقع وزارة السكن والعمران والمدينة، www.mhuv.gov.dz

سادسا: المراجع باللغة الأجنبية

- Décision Règlementaire N°53/DG/16 Du 26/04/2016, Portant Organisation des directions régionales de la caisse national du logement

سابعا : المقابلات

- مقابلة مع مدير الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن بولاية بومرداس، رشيد طوبال، بتاريخ 2020/07/26، الساعة 10:00

ملخص المذكرة:

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

Abstract

The National Housing Fund is a public institution with an industrial and commercial nature under the supervision of the minister in charge of housing. It was created in 1991 after restructuring of the National Savings and Provident Fund Bank (in French CNEP) in the economic reforms of that time. It is considered a distinctive tool in determining and performing home finance policy in Algeria. Its organizational structure includes two administrations: centralized and decentralized; centralized administration is represented by the administration council and general directory that includes eight centralized directories and general director, while decentralized administration is divided into thirteen regional directories and forty-eight wilayas' agencies. The Algerian legislator determines the scope of its intervention within the borders of its financial resources through three rules which are: financial aids, reducing profit percentage and extending the period of paying the loan. However, giving financial aids in different forms is considered the most important financial intervention of the fund applying the principle of social policy which has been adopted by the country since decades in the section of expenses of customization account number 302-050.

الفهرس

الشكرو العرفان

الإهداء

مقدمة

6	الفصل الأول : الإطار التنظيمي للصندوق الوطني للسكن
7	المبحث الأول :الإطار المفاهيمي للصندوق الوطني للسكن
7	المطلب الأول : مفهوم الصندوق الوطني للسكن
7	الفرع الأول : تعريفه وتمييزه عما يشابهه
14	الفرع الثاني : أثر السياسة السكنية في إستحداث الصندوق الوطني للسكن
18	المطلب الثاني : مهام الصندوق الوطني للسكن
18	الفرع الأول: الصلاحيات القانونية للصندوق
20	الفرع الثاني : إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم 050-302
24	المبحث الثاني : هيكلية الصندوق الوطني للسكن
24	المطلب الأول : الإدارة المركزية
24	الفرع الأول : المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن
26	الفرع الثاني : مجلس إدارة الصندوق الوطني للسكن
29	المطلب الثاني : الإدارة اللامركزية
29	الفرع الأول : المديريات الجهوية
32	الفرع الثاني : الوكالات الولائية للصندوق الوطني للسكن

36	الفصل الثاني: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.....
37	المبحث الأول: الصيغ السكنية الممولة من الصندوق الوطني للسكن
37	المطلب الأول : مساعدات الدولة
37	الفرع الأول : السكن الريفي
40	الفرع الثاني : السكن الترقوي المدعّم (الصيغة الجديدة)
43	الفرع الثالث : إعادة التأهيل
44	الفرع الرابع : التجزئات الإجتماعية في ولايات الجنوب والهضاب العليا
47	المطلب الثاني : البرامج الممولة
47	الفرع الأول: البيع بالإيجار
50	الفرع الثاني : السكن العمومي الإيجاري
51	الفرع الثالث : البرامج الخاصة
52	المبحث الثاني : مساهمات الصندوق في إطار الدعم المالي للأسر.....
52	المطلب الأول : تعبئة الإعانات المالية من طرف الصندوق.
52	الفرع الأول: تعريف الدعم المالي للأسر.
53	الفرع الثاني : إعانة السكن الريفي
55	الفرع الثالث : إعانة السكن الترقوي المدعّم.....
56	الفرع الرابع : إعانة إعادة التأهيل.
58	الفرع الخامس : إعانة التجزئات الإجتماعية
59	الفرع السادس : إعانة البيع بالإيجار
60	المطلب الثاني: تخفيض نسبة الفائدة وتمديد مدة تسديد القرض

60	الفرع الأول : تخفيض نسبة الفائدة
63	الفرع الثاني : تمديد مدة تسديد القرض
66	خاتمة.....
72	قائمة المصادر والمراجع.....
81	ملخص المذكرة:.....