



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله
معهد العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

المرجع : / 2015

قسم : علوم التسيير
الميدان : علوم اقتصادية والتسيير وعلوم تجارية
الشعبة: علوم التسيير
التخصص : مالية

مذكرة بعنوان:

دور الصندوق الوطني للسكن في تمويل السكن الريفي

دراسة حالة وكالة الصندوق الوطني للسكن ميله

مذكرة مكمله لنيل شهادة الليسانس في علوم التسيير (ل.م.د) تخصص " مالية "

إشراف الأستاذ(ة):

- لمزاودة رياض

إعداد الطلبة:

- بودويرة أمينة

- شوقي رميلة

- كروش ابتسام

السنة الجامعية: 2014/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دعاء

"اللهم إني أسألك خير المسألة، وخير الدعاء، وخير النجاح، وخير العمل، وخير الثواب، اللهم لا تجعلنا نصاب بالغرور إذا نجحنا ولا باليأس إذا أخفقنا، وذكرنا أن الإخفاق هو التجربة التي تسبق النجاح، اللهم إذا أعطيتنا نجاحا فلا تأخذ تواضعنا، وإذا أعطيتنا تواضعا فلا تأخذ اعتزازنا بكرامتنا".

وصلّى الله وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وأصحابه الأخيار

ربنا تقبل منا هذا الدعاء

شكر وعرفان

نشكر الله تعالى الذي أنار لنا دربنا بالعلم و المعرفة ووفقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع فهو القائل: "لن شكرتم لأزيدنكم".

نتوجه بالشكر إلى الأستاذ المشرف

"لمزاولة رياض"

الذي كان لنا عوناً في إنجاز هذا البحث

كما نشكر مدير وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- على قبوله لنا طيلة فترة التريض، ولا يفوتنا أن نشكر كل موظفي الصندوق وبالأخص "بن خالد فتيحة" و"عمارة منير"

وجزيل الشكر إلى السيد العيد الذي لولاه لما قمنا بهذا البحث

كما لا ننسى الأنامل التي قامت بكتابة هذا البحث ، كل الشكر والتقدير لك أيها الأخ "هشام" على تفانيك ومثابرتك وجهودك المبذولة

شكراً إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد.

الأهداءات
على ملاحدها عات

الحمد لله رب العالمين

الصلاة والسلام على أشرف المرسلين هادي الأمة الأمين

أتقدم بأخص الثناء والشكر إلى: من أرضعتني الحب والحنان إلى بلسم الشفاء وينبوع الصبر والتفاؤل إلى الشمعة التي تذوب لتتير دربي إلى أعلى ما في الوجود بعد الله ورسوله إلى أُمي العزيزة أسأل الله أن يحفظها إلى من كلت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة إلى من حصّد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم إلى من أحمل اسمه بافتخار صاحب القلب الكبير أبي الغالي أطال الله في عمره.

إلى رياحين حياتي إخوتي سمير ومحمد، إلى من هن أقرب لي من روعي إلى من شاركوني أفراحي وأحزاني أخواتي أمال، سارة، وفاطمة.

إلى البراعم التي أدخلت البهجة والسرور على بيتنا بنات أختي رحاب وتقوى إلى زوج أختي الغالي حمزة إلى كل الأهل والأقارب بالأخص جدي وجدتي وبحر أسراري زوجة خالي وبناتها أمانى، هبة الرحمان، ونجلاء العيون أمينة

إلى صديقات درب الدراسة إلى من سأفتقدنهم وأسأل الله أن يحفظهم: سارة، أمينة، بسمة، ابتسام، سارة ق، لمياء إيمان ن، سماح وإيمان وروفياء

إلى من أبعدتنا المسافات وجمعت بيننا الذكريات إلى أغلى الصديقات أميرة وفاطمة الزهراء

إلى صديقاتي خريجي دفعة التسيير 2014-2015، رجاء، خولة، منية

في الأخير إلى كل من نسيه قلبي ولم ينساه قلبي إليك يا متطلع مذكرتي

رميلة





الحمد لله فائق الأنوار وجاعل الليل والنهار

ثم الصلاة والسلام على نبينا المختار

أتقدم بإهدائي إلى أعلى ما في الوجود إلى راحة البال وسر الجمال إلى من ابتسمت لي رغم حزنها وتظاهرت بالراحة رغم تعبها إلى من تحملت الآلام وأخفت عنا الأحزان إلى رمز المحبة والوفاء إلى قمة الحب والعطاء إلى التي كلما قلت لها وداعاً قالت لي متى الرجوع إلى التي وجودها حياة، ودعواتها نجاة، والجنة تحت أقدامها

إليك يا من برضاها يرضى ربي أُمي الحبيبة أدامك الله لنا

إلى من يسر لي بداية طريق العلم إلى من ستبقى كلماته النجوم التي أهتدي بها إلى النور الذي غاب عني إلى الروح الطاهرة " أبي " رحمك الله وأسكنك فسيح جنانه

إلى من ترعرعت ونمى غصني معهم واشتد عودي بهم إلى من كانوا سندي في الحياة إخوتي حفظهم الله إلى أختي الغالية إلى زهرة البيت فلة

إلى من أحب: جدتي وكل العائلة الكبيرة

إلى أعز صديقاتي وأغلاهن على قلبي فايضة، نجلاء، نعيمة، إلى رفيقات دربي وعزيزاتي منيرة، خولة، أصالة، هدى، سارة، رميلة، ابتسام، بسمة، سهيلة

إلى كل هؤلاء بأسمى معاني الوفاء

أُمِينَة



بسم الله الرحمن الرحيم

"وقل اعملوا فسير الله عملكم ورسوله والمؤمنون"

الهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك، ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك، ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك.

إلى رسولنا الكريم خير خلق الله وحبينا محمد صلى الله عليه وسلم-

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار، إلى من علمني العطاء بدون انتظار، إلى من أحمل اسمه بكل افتخار، إلى أبي الغالي حفظه الله.

إلى من جعلت الجنة تحت قدميها، إلى من وهبتي الحياة ومنحتني الحب والحنان، إلى بسمه الدنيا وسر الوجود، إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي، إليك أنت أُمِّي الحبيبة أطال الله بعمرِكَ وجعلك دائما سراجا منيرا في حياتنا. إلى من عشت معهم براءة طفولتي وتقاسمت معهم حلو الحياة ومرها تحت سقف واحد، إلى إخوتي الأحبة: محمد، نذير، والصغير المدلل عبد الصمد "عبدو" إلى أختي وصديقتي وبئر أسرارِي أختي الغالية والعزيزة "حنان" إلى من أدخلت البسمة والسرور إلى قلوبنا، إلى الكتكوتة والحلوة أختي "ملاك".

إلى روح أخي الطاهرة "أمير" رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه.

إلى جدتي العزيزة التي هي بمثابة أُمِّي الثانية، إلى كل العائلة الكبيرة فردا فردا كل باسمه.

إلى أخواتي وصديقاتي ورفيقات دربي الغاليات على قلبي: ميادة، سميرة وفاطمة الزهراء.

إلى من جمعتني بهم درب الدراسة وقضيت معهم أمتع اللحظات: رميلة، أمينة، سارة، بسمة، نجلاء، سارة(ق)، لمياء، إيمان، سماح، إيمان(ب)، ورفيا.

إلى أغلى ما في الوجود وأجمل إنسان موجود، إلى من أستمد منه القوة والتفاؤل، إلى من دعمني في كل لحظة، إلى من كانت كلماته نورا أهتدي بها.

إلى من أحببتهم وأحبوني في الله: زهرة، صونيا، سعاد، ابتسام، عايدة، أسيا، نريمان، وفضيلة.

إلى كل من ساعدني ولو بكلمة طيبة.

إليك أنت يا متصفح مذكرتي.

النَّسَام
بِجَسَام

فارس المصنوعات

فهرس المحتويات

I.....	شكر وعرفان
II.....	الإهداء
III.....	فهرس المحتويات
IV.....	فهرس الأشكال
V.....	فهرس الجداول
VI.....	فهرس الملاحق
أ-ج.....	مقدمة:

الفصل الأول: مدخل نظري للسكن

2	تمهيد:
3	المبحث الأول: ماهية السكن
3	المطلب الأول: مفاهيم أساسية حول السكن
3	الفرع الأول: تعريف السكن
4	الفرع الثاني: شروط السكن
5	الفرع الثالث: وظائف السكن
6	المطلب الثاني: مشاكل ومعوقات إنجاز السكنات
8	المطلب الثالث: أزمة السكن
9	المبحث الثاني: السياسة السكنية ونماذج التمويل السكني
9	المطلب الأول: السياسة السكنية
9	الفرع الأول: مفهوم السياسة السكنية
10	الفرع الثاني: أهداف السياسة السكنية
11	الفرع الثالث: أدوات السياسة السكنية
13	المطلب الثاني: نموذج تمويل السكن بفرنسا والجزائر
13	الفرع الأول: نموذج تمويل السكن بفرنسا
15	الفرع الثاني: نموذج تمويل السكن في الجزائر

17	المبحث الثالث: التمويل السكني وصيغته
17	المطلب الأول: التمويل السكني وخصائصه
17	الفرع الأول: تعريف التمويل السكني
18	الفرع الثاني: خصائص التمويل السكني
18	المطلب الثاني: صيغ التمويل السكني
18	الفرع الأول: السكن الترقوي المدعم (السكن التساهمي)
19	الفرع الثاني: السكن الترقوي العمومي (LPP)
20	الفرع الثالث: السكن الاجتماعي (السكن العمومي الإيجاري) LPL
21	الفرع الرابع: السكن الريفي
22	خلاصة الفصل:
	الفصل الثاني: دور الصندوق الوطني للسكن الريفي في تمويل السكن الريفي
24	تمهيد:
25	المبحث الأول: الصندوق الوطني للسكن
25	المطلب الأول: ماهية الصندوق الوطني للسكن
25	الفرع الأول: تعريف الصندوق الوطني للسكن
26	الفرع الثاني: مهام الصندوق الوطني للسكن
26	الفرع الثالث: تدخلات الصندوق الوطني للسكن
27	المطلب الثاني: التنظيم الهيكلي للصندوق الوطني للسكن وعملائه
27	الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن
29	الفرع الثاني: الشركاء والعملاء
29	المبحث الثاني: السكن والتنمية المحلية
30	المطلب الأول: ماهية التنمية المحلية
30	الفرع الأول: مفهوم التنمية المحلية
30	الفرع الثاني: مقومات التنمية المحلية
32	الفرع الثالث: أهداف التنمية المحلية
33	المطلب الثاني: مساهمة الصندوق الوطني للسكن في التنمية المحلية من خلال تمويل السكن

34	الفرع الأول: السكن الإيجاري العمومي.....
35	الفرع الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي / السكن الترقوي المدعم.....
36	المبحث الثالث: السكن الريفي.....
36	المطلب الأول: ماهية السكن الريفي.....
36	الفرع الأول: مفهومه
37	الفرع الثاني: من يحق له الاستفادة من إعانة الدولة لبناء مسكن ريفي.....
37	الفرع الثالث: شروط الاستفادة من السكن الريفي.....
38	الفرع الرابع: كيفية الحصول على إعانة السكن الريفي
39	المطلب الثاني: حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة الممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي
41	المطلب الثالث: تمويل الصندوق الوطني للسكن الريفي
43	خلاصة الفصل:.....
	الفصل الثالث: دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي
45	تمهيد:.....
46	المبحث الأول: وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة-
46	المطلب الأول: ماهية الوكالة
46	الفرع الأول: تعريف الوكالة.....
46	الفرع الثاني: عملاء الوكالة
47	الفرع الثالث: تدخلات الوكالة.....
47	المطلب الثاني: هيكل الوكالة
49	المطلب الثالث: السكنات الممولة من طرف الوكالة.....
49	الفرع الأول: السكن التساهمي (ترقوي مدعم).....
50	الفرع الثاني: السكن الإيجاري الاجتماعي
51	الفرع الثالث: مساعدات من أجل الحصول على ملكية السكن
52	الفرع الرابع: مقارنة بين صيغ السكن الممولة من طرف وكالة CNL -ميلة-.....
54	المبحث الثاني: آلية الحصول على إعانة السكن الريفي
54	المطلب الأول: مراحل تسيير ملف طلب السكن الريفي

55	المطلب الثاني: برامج تمويل السكن من طرف وكالة CNL ميلة: 2002-2014
56	الفرع الأول: برنامج ما قبل الخماسي 2002 - 2004:
56	الفرع الثاني: البرنامج الخماسي الأول 2005_2009.....
57	الفرع الثالث: البرنامج الخماسي الثاني 2010-2014:
60	المبحث الثالث: دراسة حالة مستفيد من السكن الريفي
60	المطلب الأول: الإجراءات الأولية اللازمة للحصول على إعانة السكن الريفي
60	الفرع الأول: لمحة عن مشروع بناء سكن ريفي
60	الفرع الثاني: تحليل الملف.....
61	المطلب الثاني: متابعة الملف من طرف وكالة CNL ميلة والحصول على الإعانة.....
61	الفرع الأول: على مستوى مصلحة السكن الريفي
61	الفرع الثاني: على مستوى مصلحة الخزينة.....
63	خلاصة الفصل.....
65	خاتمة:
68	قائمة المراجع:.....

فهرس الأشكال

فهرس الأشكال

الرقم	العنوان	رقم الصفحة
01	هيكل الصندوق الوطني للسكن	28
02	منحنى تطور الدفع لبرنامج السكن العمومي الإيجاري 2009-2013	34
03	تطور الدفع لبرنامج السكن الاجتماعي التساهمي / السكن الترقوي المدعم	35
04	منحنى تطور الدفع لبرنامج السكن الريفي 2009-2013	41
05	هيكل وكالة CNL - ميلة -	47
06	البرامج التمويلية للسكن التساهمي / الترقوي المدعم	50
07	مدرج تكراري يبين تطور حصص السكن الإيجاري الاجتماعي	51
08	دائرة نسبية توضح كل من حصص بناء مسكن ذاتي وشراء مسكن جاهز	52
09	توزيع برامج السكن حسب الصيغ بولاية ميلة من طرف وكالة-CNL-	53
10	أعمدة بيانية توضح الحصص المقدمة للسكن الريفي في إطار الإعانة من طرف CNL من إعداد الطلبة.	58
11	أعمدة بيانية توضح قيمة الإعانة المخصصة للسكن الريفي المقدمة من طرف الـ CNL ميلة.	59

فليس الحاد

فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
01	تطور الدفع لبرنامج السكن العمومي الإيجاري 2009-2013	34
02	تطور الدفع لبرنامج السكن الاجتماعي التساهمي / السكن الترقوي المدعم	35
03	تطور الدفع للسكن الريفي 2009-2013	41
04	البنوك التي تقوم وكالة CNL- ميلة - بفتح حسابات لديها.	49
05	البرامج التمويلية للسكن التساهمي	50
06	تطور حصص السكن الإيجاري الاجتماعي	51
07	يوضح المساعدات المقدمة من أجل الحصول على ملكية السكن	52
08	يوضح صيغ السكن الممولة من طرف وكالة CNL-ميلة-	53
09	قيم حصص البرنامج ما قبل الخامس	56
10	قيم حصص البرنامج الخامس الأول.	56
11	قيم حصص البرامج الخامس الثاني	57
12	يبين إجمالي الحصص لكل البرامج والفرق بين المبالغ المخصصة والمبالغ المدفوعة لكل برنامج	57

فليس الملاحق

قائمة الملاحق

الصفحة	العنوان	الرقم
73	FICHE D'IMPUTATION	1
74	FICHE D'IMPUTATION	2
75-76	طلب مساعدة مالية من أجل بناء سكن ريفي	3
77	DECISION D'OCTROI DE L'AIDE DE L'ETAT A L'HABITAT RURAL	4
78	دفتـر الشـروط مـحدد لـحقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي	5
79	قرار منح رخصة بناء	6
80	DEMANDE INTERN DE PAIEMENT PROGRAMME HAPITAT RURAL CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT	7
81	PROGRAMME HAPITAT RURAL	8
82	DEMAND DE VERSEMENT DE L'AIDE A L'HABITAT RURAL	9
83	PROCES6VERBAL DE CONSTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	10

مقدمة

مقدمة:

أصبح مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة يتعدى معنى المأوى المجرد بمواصفاته التخطيطية والنوعية، ليمتد إلى الاهتمام براحة الإنسان وصحته، وتمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية والجماعية، واستعمال التجهيزات واستهلاك الخدمات، وتعزيز التلاحم الاجتماعي وحماية البيئة، مما جعله محل اهتمام الحكومات والدول. فالحصول على مسكن هو ضمان للكرامة وحقوق المواطنة، توفيره لا يزال في صميم الرهانات الاقتصادية والاجتماعية الكبرى.

لقد عرفت السياسة الوطنية للسكن تطورا مهما منذ الاستقلال في إطار العقار، التسيير، التمويل... الخ. تولت الدولة عملية انجاز السكن وتمويله من خلال مؤسسات عمومية لإنجاز السكن، إلا أن ذلك لم يأتي بنتائج ايجابية، بل أفرز اتكالا كاملا من المواطن على الدولة، وفي المقابل كانت الدولة عاجزة على سد النقص الكبير الذي تعانيه في قطاع السكن، مما تسبب في حدوث أزمة سكن. لذا قامت الدولة بإنجاز السكنات الاجتماعية الممولة كليا من ميزانيتها، تمنحها للأشخاص المنتمين للشرائح الاجتماعية المعوزة، ويتم استغلالها على أساس عقود انجاز بتكلفة شهرية معتدلة، أما بالنسبة للشرائح الاجتماعية متوسطة الدخل فإن تدخل الدولة يكون في شكل مساعدات مالية عمومية غير قابلة للتسديد تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن، وفي هذا المقام سنسلط الضوء على المساعدات الخاصة بالسكن الريفي الموجهة للأشخاص الذين يقطنون في الأرياف، كسياسة لتنمية الريف وتثبيت السكان في أراضيهم لتحسين الأوضاع الأمنية وانقضاء زمن العشرية السوداء.

لذلك جاء طرحنا للإشكالية التالية:

ما هي آليات تدخل الصندوق الوطني السكن (CNL) في تمويل السكن في الجزائر عامة والسكن الريفي خاصة؟

وبندرج تحت هذه الإشكالية الأسئلة الفرعية التالية:

- ما المقصود بالسكن؟ وما هي مشاكل ومعوقات إنجازه؟
- فيما تتمثل السياسة السكنية في الجزائر؟
- ما المقصود بالتمويل السكني؟ وما هي صيغته؟
- ما هو الصندوق الوطني للسكن؟ وما مدى مساهمته بالنهوض بالتنمية المحلية؟
- ما هو الدور الذي يؤديه ال CNL في تمويل السكن الريفي؟

الفرضيات:

- كإجابة مؤقتة لهذه الأسئلة اعتمدنا بعض الفرضيات المتمثلة في :
- التمويل السكني نشاط تقوم به المؤسسات المالية المرخص لها بإنشاء أو تملك سكن؛
 - الصندوق الوطني للسكن مؤسسة مالية تقدم المساعدات الممنوحة من طرف الدولة للأفراد للحصول على سكن؛
 - للصندوق الوطني للسكن دور إيجابي على التنمية الريفية والمحلية من خلال تمويل السكن الريفي.

أهداف البحث: تهدف هذه الدراسة إلى:

- التعريف بالسكن الذي يعتبر إحدى الحاجيات الضرورية للأفراد وإنجازات الدولة في هذا القطاع؛
- تقييم مساهمة الصندوق الوطني للسكن في تحقيق التنمية بتوفير السكن؛
- معرفة الإجراءات المتبعة للحصول على إعانة السكن الريفي.

أهمية البحث:

تكمن أهمية الدراسة لموضوع بحثنا في توضيح الدور الهام الذي يلعبه الصندوق الوطني للسكن في تمويل السكن، خاصة السكن الريفي. إضافة إلى أهمية تدخله في توفير السكن للأفراد، كذلك لانعدام المذكرات في هذا الموضوع.

المنهج المستخدم:

من أجل معالجة الموضوع واختبار الفرضيات سيتم اعتماد ثلاث مناهج في الدراسة تتمثل في:

- 1- **المنهج الوصفي التحليلي:** سيتبين لنا من خلال توضيحنا للمفاهيم وأنواع السكن.
- 2- **منهج دراسة الحالة:** الذي سنعتمده في الجانب التطبيقي، ونستخدم فيه تقنيات للحصول على المعلومات نذكر منها: المقابلة، السجلات والوثائق الداخلية الخاصة بوكالة الصندوق الوطني للسكن - ميلة - في الفترة الممتدة ما بين 9 مارس إلى 26 أبريل.

صعوبات البحث:

أثناء إعدادنا لهذه الدراسة كان لنا أن نواجه مجموعة من الصعوبات و العراقيل أهمها:

- افتقار مكتبة المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف -ميلة- للمراجع الخاصة بالسكن؛
- النقص الملحوظ في الدراسات والأبحاث التي تناولت موضوع قطاع السكن بصفة عامة والسكن الريفي

بصفة خاصة.

خطة البحث:

لمعالجة الموضوع بشكل متكامل جاءت الخطة لتشمل جانبين أحدهما نظري ممثل بفصلين، والآخر تطبيقي ممثل في فصل واحد كما يلي:

سنتناول في الفصل الأول المعنون بمدخل نظري للسكن والذي يتضمن المفاهيم المختلفة للسكن، والتي تمحورت في:

المبحث الأول: ماهية السكن.

المبحث الثاني: السياسة السكنية ونموذج التمويل السكني.

المبحث الثالث: التمويل السكني وصيغه.

أما الفصل الثاني فقد تناولنا : دور الصندوق الوطني للسكن في تمويل السكن الريفي عبر مجموعة من المباحث تناولت بالتفصيل:

المبحث الأول: الصندوق الوطني للسكن.

المبحث الثاني: السكن والتنمية المحلية.

المبحث الثالث: السكن الريفي.

وفي الفصل الثالث سنقوم بالدراسة الميدانية لوكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في إطار منحه لمساعدات الدولة للسكن الريفي والذي يتضمن:

المبحث الأول ماهية وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة-.

المبحث الثاني: آلية تمويل السكن الريفي من طرف الوكالة.

المبحث الثالث: دراسة حالة مستفيد من إعانة السكن الريفي.

الفصل الأول:

مدخل نظري للسكن

تمهيد:

يعرف موضوع السكن اهتماماً كبيراً في الساحة الوطنية لأنه يعتبر من الأولويات وعنصر مهم في الحياة، إلا أن الحصول عليه أصبح صعب خاصة في الآونة الأخيرة، وذلك نظراً لأزمة السكن والتي تتجلى انعكاساتها من الناحية الاجتماعية في نقص الرفاهية واختلال السلوك اليومي للفرد، أما من الناحية الاقتصادية فإن إنعاش سوق السكن يجذب وراءه الأسواق الأخرى.

ولقد التزمت الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية التسعينات بنظام للتمويل يهدف إلى تغطية احتياجات سوق السكن بالاعتماد على جزء من موارد الخزينة العمومية مضاف إليها المدخرات المجمعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إلا أن هذا النظام قد أثبت فشله نتيجة لعدم قدرته على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن.

وأمام هذا العجز اضطرت الجزائر إلى البحث عن نظام لتمويل السكن باستطاعته تحصيل الأموال الضرورية لتغطية احتياجات هذا السوق، وللدولة أن تتدخل في مجال تنظيم وتمويل السكن إلى جانب المؤسسات المالية التي تتكفل بالعمليات الائتمانية الموجهة لتمويل هذا السوق.

وعلى المؤسسات الممولة لسوق السكن أن تقوم بتقييم الأخطار وتجنب الوقوع فيها مما يسمح لها بالتوسع والمساهمة أكثر في عمليات التمويل.

المبحث الأول: ماهية السكن

سنتطرق في هذا المبحث للسكن وخصائصه والشروط التي يجب أن يتوفر عليها لضمان الحياة الكريمة للأفراد، وما يواجهه هذا القطاع من مشاكل ومعوقات ما أدى إلى حدوث أزمة السكن.

المطلب الأول: مفاهيم أساسية حول السكن

الفرع الأول: تعريف السكن

يعرف بأنه المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءاً معتبراً من يومه، والسكنية والاستقرار شروط ضرورية للإنسان من أجل تجديد نشاطه، وبالتالي المقدرة على مواجهة أعباء الحياة¹.

المسكن هو المنزل والبيت، وجمعها مساكن وأن تسكن منزلاً يعني أن تقيم فيه وتتوطن².

فيمكن تعريف السكن من حيث الشكل: " تتميز المساكن من خلال مظهرها الخارجي باختلافها وعدم تجانسها، لا من حيث الشكل ولا من حيث مادة البناء المستعملة في تشييدها، أما المجال الخارجي فهناك مساكن تقع في مجال مفتوح والبعض يقع ضمن مجال مغلق يشرف على منطقة خضراء... الخ ".

أما تعريفه من حيث المضمون: " تختلف المساكن في تقسيماتها الداخلية، فهناك مساكن تتكون من غرفة واحدة ومسكن آخر يتكون من غرفتين أو أكثر كما أن الغرف في حد ذاتها تختلف من حيث الحجم من مسكن لآخر، كما تختلف في التجهيزات الصحية المكونة منها ".

إن مفهوم السكن الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد لاعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة³.

وفي هذا الصدد يرى المفكر Nevitt Adom من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة⁴.

ومما سبق نخلص إلى:

¹ رجاء مكي طيارة، مقاربة نفسية اجتماعية للمجال السكني، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، ص: 86.

² الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1999، ص: 56.

³ ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، معهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004-2005، ص: 48.

⁴ بن شريعة زينب، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير، تخصص مالية وبنوك، المركز الجامعي ميلة، 2012-2013، ص: 71.

السكن هو عبارة عن المكان الذي يعيش فيه الفرد سواء كان يتكون من غرفة واحدة أو أكثر، وسواء كان في مكان مغلق أو مفتوح وهو حق من الحقوق وعنصر مهم في المعيشة.

الفرع الثاني: شروط السكن

حتى تتمكن الأسرة من توفير السلامة والصحة النفسية والجسدية لأفرادها يجب أن تحصل على مسكن يوفر كل التسهيلات، يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط لضمان السلامة والأمن في المسكن:

1- شروط لتوفير الحاجات النفسية: تتمثل في¹:

- التهوية والإضاءة والتدفئة والتكييف لكل زاوية من زوايا المسكن؛
- توفير مساحات كافية لممارسة الرياضة ولعب الأطفال.

2 - ضرورة حماية الأسرة من الأمراض المعدية ب²:

- تزويد المسكن بالمياه الصالحة للشرب والاستعمال المنزلي؛
- مكافحة جميع أنواع الحشرات التي تساعد على انتشار الأمراض.

3 - شروط الوقاية من الحوادث المنزلية³:

- إقامة المنزل على أرض صلبة وثابتة؛
- تفادي استعمال مواد بناء مغشوشة، والاعتماد على مواد صلبة وصالحة؛
- توفير كل ما يلزم للوقاية من الحرائق وحوادث الكهرباء والغاز.

ولقد عرفت اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الحق في السكن المناسب أنه مؤلف من مجموعة من الاهتمامات المحددة، وتشكل في مجموعها الضمانات الأساسية الممنوحة قانوناً لجميع الأشخاص بموجب القانون الدولي ومنها⁴:

- القدرة على تحمل تكلفة السكن وضرورة تأمين إعانات للسكن لغير القادرين؛

¹ توفيق محمد خيضر، الشامل في الصحة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1992، ص: 119.

² وناسي سهام، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص: 116.

³ توفيق خيضر، مبادئ في الصحة والسلامة العامة، الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1992، ص: 119.

⁴ مريم كريط، تمويل السكن في الجزائر عن طريق القروض العقارية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس في العلوم التجارية، جامعة منتوري، 2011، ص: 10.

- يجب أن يتوفر للقاطنين الحماية من الأشياء التي تهدد الصحة؛
- أن يعبر السكن عن هوية المكان المتواجد فيه.

الفرع الثالث: وظائف السكن

يقدم السكن عدة وظائف أساسية انطلاقاً من شكله والغرف التي يتكون منها والتجهيزات التي يتوفر عليها، حيث أن المسكن يستجيب إلى ثلاث وظائف وهي¹:

- يقي الفرد من العواصف والأمطار والثلوج والشمس؛
- يحافظ على الفرد من العدوان الخارجي؛
- يحافظ على الأشياء السرية.

كذلك بالاعتماد على ما قدمته "جاكلين بالماد" فنتبين في دراستها حول السكن أن يلبي أربعة وظائف أساسية²:

- يحمي السكن الفرد من العالم الخارجي؛
- وظائف حفظ الأثاث في وسط المجال الذي تعيش فيه العائلة، يجب أن يوفر لكل فرد من أعضاء العائلة الاستقلال في المجال الذي تشغله العائلة؛
- وظائف الاستقبال والحياة الاجتماعية، التنظيم الحر للمجالات، وظيفة الحفاظ على الأشياء القديمة وإمكانية دمج وسائل الحياة العصرية؛

- يمثل السكن البيئة السكانية، الجيرة، الحي الصغير أو الهيكل البنائي، الذي يتخذ الإنسان مأوى، والبيئة التي تجاور هذا البناء بما فيه كل الخدمات والتسهيلات والوسائل اللازمة للصحة الجسمية والعقلية والتعايش الاجتماعي السليم للأسرة والفرد، كما يحقق السكن وظيفة الحماية التي تتحقق من خلال اعتبار المسكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص، فهو الذي يدرأ عنهم المخاطر مهما كان نوعها مما يعطي الشعور بالأمان والانتماء للمجتمع³.

¹ وناسي سهام، مرجع سبق ذكره، ص، ص: 117-118.

² عبد الحميد دليمي، *أزمة السكن في مدينة قسنطينة*، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 1991، ص: 217.

³ نفس المرجع السابق، ص: 114.

يمكن القول بأن السكن له خصوصيات تتعكس على سوق السكن وتقلل من المنافسة الحرة، وهذا ما يجعل الحكومات في أغلب بلاد العالم تقدم إعانات إلى مواطنيها الذين لهم دخل ضعيف أو متوسط من أجل الحصول على سكن¹.

المطلب الثاني: مشاكل ومعوقات إنجاز السكنات

بالنظر إلى المدينة على أنها درجة متقدمة من الثقافة تكون فيها العلوم متطورة إلى حد ملموس، كما ترتفع فيها درجات الفن وتتم في مظاهر إحياء السياسة والدبلوماسية، ومع النمو الحضري يمتد العمران ويزداد عدد السكان بشكل ملحوظ وتزداد الكثافة السكانية وتنمو الصناعة ومجالاتها، ويتركز هذا التزايد في المناطق الحضرية والصناعية يوماً بعد يوم، والإنسان بطبيعته يميل إلى التحضر والاستمتاع بالأساليب الحديثة والوسائل العصرية في معيشته، حيث أكدت هذه الحقيقة دراسة "وانستي وشترن" حيث ذكر أن 21% من سكان العالم يعيشون في مدن أو تجمعات تصل إلى أكثر من ألفين تجمع وبذلك ظهرت عدة مشاكل في الوسط الحضري من أهمها مشكلات الإسكان وتتجلى مظاهرها في²:

1. ظهور البيوت القصديرية

توجد في المدينة العديد من البيوت القصديرية تشوه مظهرها المرفلوجي وجماليتها، وذلك نتيجة الأمواج الهائلة من الهجرة الريفية، إضافة إلى وجود مساكن متصدعة ومتشقة ومتهترئة بعض أجزائها ناقصة أو مهدمة، وأكثر من ذلك يشترك فيها العديد من العائلات والسبب في بقاء مثل هذه المنازل راجع إلى عدم القدرة على توفير الأمكنة الرخيصة للسكن بها، وتوجد مثل هذه المأوي في الكثير من الأماكن، سواء في المستنقعات أو في سفوح الجبال أو المقابر أو بالقرب من مداخل المدن، وهذا يعود إلى عجز الدولة أو الحكومة على إيجاد مسكن ملائم للأفراد من معدومي أو منخفضي الدخل.

2. اكتظاظ الأحياء الفقيرة بالسكان

إن الكثير من الأحياء الفقيرة أو ما يسمى عند البعض الأحياء الكثبية أو المتدنية تعاني من الازدحام في استعمال السكن، فيمكن أن يصبح مسكن واحد يأوي العديد من الأفراد، وهذا ما يؤدي إلى انتشار الكثير من الأمراض، وكذلك يفقد الفرد خصوصيته، ونجد العديد من الأفراد يتقاسمون غرفة واحدة.

¹ عبد القاسم بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، بدون سنة النشر، ص، ص: 86-87.

² إلهام بوالفوس وآخرون، دور البنوك في تمويل قطاع السكن، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس في العلوم الاقتصادية، المركز الجامعي ميله، 2014، ص، ص: 51-53.

وفي مجتمعات نجد أن كل 20 شخص يقطنون غرفة واحدة لا تزيد مساحتها عن 225 قدماً مربعاً، فيقضي هذا إلى النوم بالتناوب.

3. احتلال أراضي الغير

منذ وجد الإنسان وهو في صراع متواصل للسيطرة على مساحات من سطح الأرض، وبازدياد حركة الهجرة الريفية إلى المدن برز نوع جديد من الاستيلاء على أملاك وأراضي الغير، ويتم هذا النوع باحتلال من لا أرض لهم في المدينة لأراضي الغير وأخذها بالقوة وذلك لإقامة مسكن لهم والإقامة فيه، وهذا ما يعرف بوضع اليد، والأمر ليس مقتصر على أرض الدولة بل يتعدى إلى أملاك خاصة، وهذا النوع من الاحتلال يعرقل مشاريع التنمية ويؤدي إلى نمو أحياء لا تخضع في بنائها إلى أدنى شروط التخطيط والهندسة والصحة، والتي تؤدي بدورها إلى عرقلة الأمن والاستقرار السياسي، وسكان هذه المناطق من المهاجرين الريفيين الذين لم يتمكنوا من إيجاد مهنة أو وظائف، والبعض من الدراسات الواقعية تقول أنه ليس بالضرورة أن يكون سكان هذه الأحياء ريفيين فينتهي بعضهم إلى الحواضر والمدن، وهذه الأحياء مرفوضة من طرف سكان المدن، ومن أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية نجد.

أ- **مشكلة الاحتياطات العقارية:** تواجه مجمل أو مختلف المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:

- النزاع القائم بين وزارة السكن ومختلف الوزارات حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية؛
- عائق تحديد قواعد نزع الملكية من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة وإجراءات التحكم من جهة أخرى.

ب- **مشكل التمويل:** إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ والمعايير نظراً للأهمية الكبيرة والدور الفعال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها، فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة من شأنه أن يخلق مشكل تمويل السكنات وهذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية اللازمة والضرورية لإنجاز السكنات.

ج- **مشكل الإجراءات الإدارية:** إن مشكل السكن مشكل حساس، ويختلف في حد ذاته في كيفية تدخل الدولة، أو السلطات العمومية، وزيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء وإنجاز السكنات بكثرة، ولهذا يجب تفادي المعوقات الإدارية وتسهيل الإجراءات اللازمة كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك، كتوفير الموارد المالية الضرورية.

ومن جهة أخرى يجب وضع مراقبة صارمة لتفادي المضاربة على المقاولين أو المتعاملين العقاريين لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة وتخضع للمضاربة، وعليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات، غير أن مراقبة البناء وضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية وذلك يرجع لضخامة حجم المشاريع، ومن الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك.

4. التوسع على حساب الأراضي الزراعية

إن مشكلة التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية مشكلة عالمية تعاني منها جميع دول العالم فهذه الظاهرة تشكل تحدياً لمعظم الدول خاصة النامية، في الجزائر مثلاً أوضح الأمين الولائي للاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين خلف الله المشري أن قضية تجسيد مشاريع سكنية في الأراضي الزراعية قضية بيئية أكثر منها قضية استغلال الأراضي الزراعية في قطاع آخر كالسكن، خاصة بوجود مشكل الوعاء العقاري واستنزاف هذه الأراضي وتحويلها لمجمعات سكنية، مما قلص من مساحتها

الأمر الذي رفضه الإتحاد الولائي للفلاحين ودعا السلطات العليا إلى ضرورة إعادة النظر في تلك المشاريع مع إعادة الاعتبار للقطاع الفلاحي الذي بات مهدداً بالضياع.

المطلب الثالث: أزمة السكن¹

تعتبر أزمة السكن في الجزائر أحد أهم المشاكل التي عجزت كل الحكومات المتعاقبة في البلاد على حلها، وفشلت كل السياسات المرتبطة بالقطاع من تخفيف حدتها، فهي إحدى عوامل التوتر الاجتماعي ومصدر للكثير من الاحتياجات التي شهدتها الجزائر. فالحظيرة السكنية الوطنية التي تزيد عن 06 ملايين وحدة سكنية تبدو عاجزة عن استيعاب الطلبات المتراكمة لسنوات نتيجة عجز الدولة عن مواجهة هذا الطلب المتزايد على السكن خصوصاً مع تزايد النمو الديموغرافي ولعوامل اقتصادية وعوائق إدارية.

إن التزايد السكاني الذي شهدته الجزائر الراجع إلى التقدم الذي أحرزته في ميدان العلاج والمرافق الصحية مما أدى إلى انخفاض ملموس في عدد الوفيات وارتفاع محسوس في عدد الولادات، وهذا التزايد تضاعف 3 مرات (من 12 مليون نسمة إبان الاستقلال إلى 34 مليون نسمة و 40000 حسب آخر إحصائية للسكان من منتصف سنة 2008، ثم حوالي 37 مليون و 900000 في جانفي 2013)، أثر بشكل سيئ على المستوى

¹ <http://www.mogadishucenter.com/?p=5806>، ملخص مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع والدراسات الديموغرافية، (مركز مقديشو للبحوث) أنظر الموقع التالي: <http://mogadishucenter.com/?p=5806>، يوم 22 <http://mogadishucenter.com/?p=5806> 2015 9:30.

الاقتصادي والاجتماعي وأثقل كاهل الدولة من حيث تلبية الاحتياجات السكانية الحاضرة والمستقبلية ولمثل هذا السبب ولأسباب أخرى منها:

- البطالة والارتفاع المحسوس في العقار؛
- تفاقم ظاهرة النزوح الريفي؛
- عجز البرامج السكنية وعدم تكيفها مع مستوى الطلب الاجتماعي على المساكن إلى جانب غياب المرونة والشفافية في توزيع السكنات؛
- عرفت الجزائر أزمة السكن وكان لابد عليها من اتخاذ جملة من الإجراءات السريعة والملائمة للحد من هذه المشكلة الكبيرة والمتجددة.

لذا قامت الدولة بتجنيد طاقات مادية وبشرية ضخمة، فقد أوضح وزير السكن والعمران "عبد المجيد تبون" أن الاحتياجات المعبر عنها من طرف الولايات في الفترة 2010-2014 تقدر بـ: 1115000 وحدة سكنية، بينما البرنامج الخماسي الحالي لقطاع السكن يتطلب إنجاز 2.4 مليون وحدة سكنية أي أكثر من طلبات الولايات.

وبذلك تكون الجزائر بصدد إنجاز أكبر برنامج للإسكان منذ الاستقلال في ظرف يمكن اعتباره قياسياً بغية ردم الهوة بين العرض والطلب في مجال السكن الذي ظل يتسع من سنة إلى أخرى.

المبحث الثاني: السياسة السكنية ونماذج التمويل السكني

سنخصص هذا المبحث للتعريف بالسياسة السكنية كأداة لتدخل الدولة لتحسين قطاع السكن وأدواتها وأهدافها، بالإضافة إلى نموذجي التمويل السكني في فرنسا والجزائر.

المطلب الأول: السياسة السكنية

الفرع الأول: مفهوم السياسة السكنية

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها عبارة عن مجموعة منظمة من المقاييس المتبناة الموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب، وذلك في ظل احترام معايير السعر الكمية المحددة¹.

¹ Ammar Karim ، **le financement de logement en Algérie** ، mémoire fin d'étude ، école national Algé ، 2001 ، P: 14.

ومن هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص تتعلق بالسياسة السكنية من أهمها¹:

- تكتسي السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو وتطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء كان على الصعيد الاقتصادي أو حتى الاجتماعي؛
- توجد السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن، وذلك عن طريق تصحيح اختلافات مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية؛
- توجد السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.

الفرع الثاني: أهداف السياسة السكنية

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إلا أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات والحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، والملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن وآثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية ومن بين هذه الأهداف نجد²:

1- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية: نظراً للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية وملك مفيد نظراً للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه سواء كانت تتعلق بجودته أو تكلفته، للذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو العائلة) مسكن، أو بعبارة أخرى وأدق هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في أزمة السكن، كما يجب أن تراعي القدرة الشرائية للفرد، وتكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك.

وعليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن وأن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني ومدى توفره على الإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء كان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق.

¹ بن شريوة زينب، مرجع سبق ذكره، ص: 43-44.

² صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الديمغرافيا، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الحاج لخضر، 2008-2009، ص: 6-7.

2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية: نظراً للدور الذي يلعبه في قطاع السكن إذ أنه مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية، ضريبية واقتصادية وأن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن، وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة والإعفاءات، وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها وآلياتها (القوانين والمراسم التنفيذية، خلق مؤسسات مختصة، الضرائب والإعانات).

والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة، تأثير القروض، فرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية...الخ.

كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثمة زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة والارتفاع في الدخل القومي.

3- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية: نظراً للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن، فإن حرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلباً على كل الأعمال التي يقوم بها، بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به، وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد وأن تأخذه في الحسبان، ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد، وما مدى توفره على الإمكانيات المادية والمالية من أجل الحصول على ملكية سكن، وكدليل على ذلك الإعانات المباشرة وغير المباشرة التي تقدم للمستهلك (الفرد) كدعم تكلفة السكن أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم، والتي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحياة على سكن. وعليه يلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية، وعلى تحقيق الرفاهية للجميع وحتى وإن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار هذا الجانب في الحسبان.

الفرع الثالث: أدوات السياسة السكنية

تعتمد الدولة في رسم سياساتها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى، وذلك حسب النظام المتبع من جهة وإلى درجة تطور أو نمو الدولة (أي دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام ويكمن في مدى التحكم والتوجيه لسياستها

السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا وفي الغالب يمكن أن نميز بين ثلاث آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي¹:

1- القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن: تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، الحيازة، التوزيع، تنظيم سوق السكن...الخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار راحة الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات حتى نصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء على أزمة السكن.

2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي: يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية، حيث أنها تشجع هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوانيات العقارية، وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها...الخ، ومن ثم تخفيف العبء على الدولة من جهة وتنظيم سوق السكن من جهة أخرى، وكأمثلة على ذلك نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري OPGI، وكالة تطوير وتحسين السكن AADL، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF.

3- الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة

أ- الضرائب: تستعمل هذه الضرائب كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق التخفيض من نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلاً من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة، ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، من هذا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على مشكل أزمة السكن ومن ثمة نجاحها.

ب- الإعانات: تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

✓ **الشكل الأول: إعانات مالية مباشرة:** والمقصود بالمباشرة أنها تقدم لغرض الحيازة على السكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية السكن، ففي الجزائر مثلاً نجد هيئة تابعة للدولة

¹ بن شريعة زينب، مرجع سبق ذكره، ص، ص: 45-46.

مخصصة في منح هذا النوع من الإعانات (الإعانات المباشرة) والمتمثلة في الصندوق الوطني للسكن CNL، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين وذلك وفق شروط موضوعة.

✓ **الشكل الثاني: إعانات مالية غير مباشرة:** نقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف، وذلك من أجل الرفع من قدراتهم الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء، ومما تجدر الإشارة إليه أنه من الناحية الاقتصادية هذه الوسائل أو الآليات تؤدي دائماً إلى نفس النتائج.

المطلب الثاني: نموذج تمويل السكن بفرنسا والجزائر

الفرع الأول: نموذج تمويل السكن بفرنسا

يمكن حصر الفئات الممولة للسوق السكني في فرنسا إلى فئتين: فئة بنكية ممثلة في المؤسسات المالية وبعض التعاونيات والهيئات، وأخرى بنكية ممثلة في البنوك التجارية، وإن كانت الجهتين غير منفصلتين تماماً، وفيما يلي أشكال التمويل المقدمة من الفئتين:

1. التمويل غير البنكي للسكن

تقدمه بعض المؤسسات المالية كشركات التأمين ومؤسسة البريد والمواصلات، حيث تمنح قروض لتمويل السكن موجهة للأفراد والعائلات بالإضافة إلى القروض الاجتماعية، والقروض التي تمنحها المجالس البلدية¹. ومن أنواع القروض الممنوحة من طرف المؤسسات غير البنكية نذكر القروض 1% للسكن والقروض الممنوحة للموظفين²:

أ- **القروض إلا للسكن Prêt 1% au logement:** هي قروض ممنوحة للعمال من طرف المؤسسات سواء كانت صناعية أو تجارية تشغل على الأقل عشرة عمال، ويأتي هذا القرض في إطار مساهمة إجبارية من طرف هذه المؤسسات لصالح تمويل السكن.

حيث تقدر المساهمة بـ 0.45% من القيمة الإجمالية الصافية لأرباح المؤسسة في سنة معينة، يخصص تُسَع (9/1) منها لصالح الأجانب والباقي (9/8) يخصص للعمال في المؤسسات والتحويلات لصالح التنظيمات الجامعية.

¹Gaudin M ، **le crédit au particulier** ، Ed Sepi ، paris ، 1996 ، p: 390.

²Bettini Serge et Bettini Sophie ، **Achter vendre Jouer de l'immobilier** ، chiron ، Paris ، 2002 ، p: 96.

ب- **القروض الممنوحة للموظفين:** هي مساهمة مكملة لقرض رئيسي يختص بتمويل السكن يمنح للموظفين الذين لم يستفيدوا من القرض المذكور أعلاه وفق شروط معينة ترتبط بالمستفيد والعملية الممولة ومواصفات القرض.

2. التمويل البنكي للسكن

تعتبر البنوك التجارية مؤسسات مالية غير متخصصة، دورها الرئيسي هو جلب المدخرات ومنح القروض بمختلف أنواعها، وينتج عن ذلك قيامها بإنشاء نقود الودائع ومن ثم الزيادة في الكتلة النقدية المتداولة.

وحتى تتمكن البنوك التجارية الفرنسية من توسيع موقعها وزيادة عدد عملائها فقد عملت على تنويع منتجاتها من القروض السكنية بإيجاد أو ابتكار أنواع مختلفة.

وفقاً لمعيار الجهة الممولة يمكن التمييز بين:

- أ- **القروض الخاصة بمتعهدي البناء:** وهي قروض قصيرة الأجل تقدمها البنوك لمتعهدي البناء بهدف تغطية احتياجات الخزينة طول فترة إنتاج العملية العقارية، وتتمثل عملية الإنتاج العقاري في بناء مساكن جديدة توجه إلى البيع وتطبيق مخططات السكن¹. وتتمثل في:
- **القروض الخاصة بتمويل الأراضي:** هي قروض تمنح للمتعهدين العقاريين، هذا النوع من القروض قد يكون أمر ضروري في حالة إلزامية شراء الأراضي قبل الحصول على الأموال اللازمة الناتجة عن مساهمة الشركاء، وإذا كانت تكلفة الأرض تفوق قيمة الأموال المجمعة لتمويل العملية².
- **قروض المرافقة:** هي قروض قصيرة الأجل تعنى بتمويل البرنامج العقاري، بالإضافة إلى تغطية العجز في خزينة المتعهد العقاري فهي تسمح لهذا الأخير بالبدء في الأشغال حتى قبل الحصول على الأموال من المشاركين في العملية العقارية.
- **قروض التمويل المبدئية:** هي قروض قصيرة الأجل تمنحها البنوك لمتعهدي البناء للبدء في إنجاز الأشغال المرتبطة بالبرامج العقارية الخاصة بالمساكن الإيجارية في الأوقات المحددة في انتظار مساهمة فرع المقاولين.

¹Choulet ، **LN Marketing et stratégie de l'immobilier** ، Dunod ، Paris ، 1996 ، p: 26.

²Massé P ، **la promotion immobilier** ، Economica ، Paris ، 1994 ، p: 115.

ب- القروض الخاصة بتمويل الأفراد: هي قروض طويلة الأجل تختص أي عملية عقارية مخصصة للإقامات الرئيسية أو الثانوية أو للنشاط التأجيري وهي تأخذ ثلاثة أشكال¹:

- القروض الخاصة بالقطاع النظامي: هي قروض تمنح من طرف البنوك حيث تحدد شروط المنح عن طريق قوانين ولوائح تنظيمية خاصة.
- القروض الخاصة بالقطاع المساعد: يغطي هذا النوع من التمويلات مجموعة القروض السكنية التي تستفيد من إعانات الدولة، والتي تمنح لفئة اجتماعية معينة.
- القطاع الحر: يضم قروض السكن التي لا تخضع إلى تنظيمات خاصة، غير تلك التي تتعلق بتسديد القروض وتحديد معدلات الفائدة بهدف حماية حقوق المقرض والمقترض.

الفرع الثاني: نموذج تمويل السكن في الجزائر

انحصر نموذج تمويل السكن في الجزائر ولغاية التسعينات على البرامج الاجتماعية في إطار تغطية الطلب المتزايد على السكن الذي لا يتوافق مع ديناميكية العرض المحتكرة من طرف الدولة، حيث اعتبرت هذه الأخيرة ولفترة طويلة الممول الوحيد للسوق السكني عن طريق موارد الميزانية، بالإضافة إلى المدخرات المجمعة من طرف CNEP إلا أن الأمر تغير بعد ذلك، حيث تخلت الدولة عن احتكارها لهذا المجال لصالح أطراف أخرى، تمثلت أساساً في مجموع البنوك التجارية مضاف إليها بعض الهيئات والمؤسسات المالية.

ومر نموذج تمويل السكن في الجزائر بعدة مراحل، وقد اعتمدنا في تمييزنا لهذه المراحل عن بعضها البعض على أساس صدور بعض القوانين التنظيمية لتمويل سوق السكن نوجزها فيما يلي²:

1. المرحلة الأولى: مرحلة ما قبل 1986

تتميز هذه المرحلة بالاعتماد على موارد الدولة في تمويل سوق السكن، عن طريق دواوين التسيير والترقية العقارية OPGI ومؤسسات ترقية السكن العائلي، حيث كانت جميع البرامج الموجهة لتمويل السكن ذات طابع اجتماعي، فقدرت مساهمة الدولة في تمويل السكن بما مقداره 75% من قيمة التمويلات الإجمالية، مضاف إليه 20% تمثل مساهمة CNEP Banque الذي أنشأ بهدف تعبئة المدخرات الموجهة لتمويل هذا المجال.

ويظهر دور CNEP Banque من خلال قيامه بالوظائف التالية:

- تمويل السكن الاجتماعي؛

¹ منير صالح هندي، إدارة البنوك التجارية، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 1992، ص: 140.

² ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، 2004-2005، ص: 100-95.

- تمويل الترقية العقارية؛

- تعبئة مدخرات المواطنين واستغلالها في خدمة التنمية الاجتماعية.

لقد انطلق نشاط CNEP Banque في تعبئة الادخار من المواطنين في الفترة الممتدة من 1964-1970 ليتم بعد ذلك إنشاء نظام الادخار المخصص للسكن سنة 1971 حيث كان معدل الفائدة على الادخار يقدر بـ 3.5% وحينها أسندت إليه مهمة تمويل السكن الاجتماعي باستخدام المبالغ المالية المدخرة أو المال العام.

وبدأت أول عملية منح المساكن للمدخرين في سنة 1975 يشترط أن يكون للمستفيدين دفتر للادخار لا تقل مدته عن سنتين، وأن تكون قيمة الفوائد المتحصل عليها لا تقل عن 500 دج.

للتكفل بعد ذلك الخزينة العمومية بالتمويل الشبه كلي للسكن الاجتماعي.

2. المرحلة الثانية: الفترة الممتدة ما بين 1986-1993

بدأت هذه المرحلة بصور القانون رقم 07-86 الخاص بالترقية العقارية والمؤرخ في 4 مارس 1986.

لكن هذا النظام لم ينجح في إبراز متعهدين عقاريين أكفاء كما أنه لم يضع الأسس السليمة التي تؤدي إنعاش السوق السكني.

ونظراً للصعوبات التي عرفت ميزانية الدولة سنة 1990 قامت هذه الأخيرة بإكمال مهمة تمويل السوق السكني لـ CNEP Banque، ليتم بعد ذلك إنشاء الصندوق الوطني للسكن CNL سنة 1991 ليكون ممثلاً للدولة في هذا المجال، بحيث يعمل تحت وصاية وزارة السكن والهيئة العمرانية.

3. المرحلة الثالثة: الفترة الممتدة من 1993-1996

انطلقت هذه الفترة بصور قانون النشاط العقاري 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 ويعتمد على ضبط وتجديد بعض المفاهيم نذكر منها المتعهد العقاري والترقية العقارية، ومن أهم ما نص عليه القانون هو أن النشاط العقاري أصبح نشاط اقتصادي يخضع للقانون التجاري بعدما كان خاضعاً للقانون المدني.

كما سمح للمتعهدين العقاريين باستعمال التسبيقات (أموال الحجز) في تمويل المشاريع العقارية مع إلغاء صيغة البيع على الحجز واستبدالها بصيغة عقد البيع على مخطط.

بالرغم من المفاهيم الجديدة التي أتى بها هذا القانون بهدف تحرير نشاطات الترقية العقارية وحل مختلف مشاكل المتعهدون العقاريين للحصول على الأموال الضرورية، فهذه الفترة والفترتين اللتين سبقتاها، انصب فيها الاهتمام على جانب العرض فقط.

4. المرحلة الرابعة: الفترة من سنة 1997 إلى يومنا هذا

تميزت هذه المرحلة بمجموعة من الإصلاحات، ارتكزت على إعادة هيكلة الإطار المؤسسي لتمويل السكن، بالإضافة إلى إدماج مفهوم الطلب إلى جانب العرض.

- وابتداءً من 1997 نتج إعادة هيكلة نظام تمويل السوق السكني في الجزائر حيث ترتب عن ذلك:
- تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك تجاري يأخذ شكل شركة مساهمة وأصبح يعرف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP Banque؛
- السماح للبنوك التجارية الخاصة والعمومية بتمويل سوق السكن.

المبحث الثالث: التمويل السكني وصيغته

التمويل بما أن مشكلة السكن تعتبر ذات أهمية بالغة فإن تمويل المشاريع السكنية له أهمية في القطاع المصرفي والمالي، لذلك سنتناول في هذا المبحث السكني ومختلف خصائصه، بالإضافة صيغته.

المطلب الأول: التمويل السكني وخصائصه

الفرع الأول: تعريف التمويل السكني

يعرف التمويل السكني (العقاري) بأنه " النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو ترميم المساكن، أو القيام بأعمال البناء والعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة¹.

أو هو " عبارة عن قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل²

¹ ثروت عبد المجيد، إنفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2002، ص: 10.

² علي محمد شلهوب، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، سوريا، 2007، ص: 312.

الفرع الثاني: خصائص التمويل السكني

لديه مجموعة من الخصائص تتمثل في¹:

1- التمويل العقاري عقد مالي: فهو في حقيقته عملية مالية من حيث الفكر والموضوع، أيضاً في حقيقته التطبيقية ائتمان نقدي في غالب الأحيان، حيث يمنح في صورة نقدية سواء مباشرة، بأن يوضع بين أيدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمه أو تحسينه، أو بطريقة غير مباشرة، بأن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن.

2- التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع: باعتبار أن عقود المدة هي العقود التي يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً فيها، كعقد الإيجار مثلاً، إذ على أساسه تتعدد التزامات الأطراف الناشئة عن العقد، كما لا يمكن تصور وجود عقد دون أن تحدد له المدة، إذ تعد ركن أساسي من أركان إبرامه.

3- التمويل العقاري من عقود الإذعان: على اعتبار إنفاق التمويل العقاري من قبيل الإذعان نشأت نتائج مهمة:

يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة طالب القرض بجميع حقوقه والتزاماته، كما يجب بديها أن يكون العرض المقدم لطالب التمويل مكتوباً وتكتب البيانات الرئيسية بخط ظاهر.

وعلى كل فالمؤسسات المالية قد تعتمد في سبيل إغراء طالبي التمويل العقاري وجذبهم إلى تحرير العرض وإصداره بطريقة فيها الكثير من الإبهام والغموض، بحيث لا يستطيع الموجه إليه العرض أن يحدد بصفة واضحة مقدار حقوقه والتزاماته، وهكذا فإن تفسير الشرط الغامض الوارد في اتفاق التمويل العقاري يجب أن يتم مصلحة واضحة أو مستعملة.

المطلب الثاني: صيغ التمويل السكني

الفرع الأول: السكن الترقوي المدعم (السكن التساهمي)²

هو مسكن جديد يتم بناؤه من طرف مرق عقاري، وفقاً للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة ويتجه لمقدمي الطلبات المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة، هذا النوع من السكن موجه لذوي الدخل المتوسط، يتم تمويل

¹ بلس مباركة، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- والترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011-2012، ص ص: 12-13.

² <https://www.lkeria.com/ar/logment-promotionnel-Aide-LPA-LSP.php>، يوم: 15 جانفي 2015، على الساعة: 10:35.

شراء هذا النوع من المساكن عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية للطالب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الدولة.

ولا يحق الاستفادة من السكن الترقوي المدعم لكل شخص:

- يمتلك ملكية كاملة عقاراً للأغراض السكنية؛
 - يمتلك أرض للبناء؛
 - الاستفادة من سكن عمومي إيجاري أو مسكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو مسكن مكتتب بصيغة البيع بالإيجار؛
 - الاستفادة من مساعدات الدولة في إطار شراء أو بناء أو تهيئة مسكن.
- وهذه الشروط تنطبق أيضاً على زوج المقدم.

ومستويات الإعانات التي تمنحها الدولة لدعم السكن الترقوي:

- 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل 4 مرات الحد الأدنى للأجور وأقل أو يساوي 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني، يتكون الدخل المحتسب من دخل صاحب الطلب إضافة إلى دخل الزوج؛
- حدد سعر الفائدة بنسبة 1 % بالنسبة للمستفيدين من إعانة الدولة سواء كانت 700.000 دج أو 400.000 دج المدعوم من طرف الخزينة العامة.

الفرع الثاني: السكن الترقوي العمومي (LPP)¹

يمثل السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة من السكن تستفيد من دعم الدولة وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون.

ومن شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي نجد:

- لا يجب على المرشحين للاستفادة من هذه الصيغة أن يمتلكوا أو يكونون قد امتلكوا ملكية تامة لهم ولأزواجهم؛
- عقاراً ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة؛

¹ : www.ehmouwatine.dz/?5916، يوم 15 جانفي 2015، على الساعة: 10: 18.

- قطعة أرض صالحة للبناء؛

- لم يستفد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي.

أما بالنسبة لأماكن إيداع الطلبات أو ملفات الاكتتاب: فتودع من طرف المرشحين لدى الهياكل الجهوية والولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI، أو لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL، أو في المديرية الولائية للسكن في الولايات أين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره غير ممثلة أيضاً.

الفرع الثالث: السكن الاجتماعي (السكن العمومي الإيجاري) LPL¹

يتم إنجاز السكن العمومي الإيجاري من طرف ديوان التسيير العقاري وتمويل من الدولة ويستفيد من هذا النوع من السكن الفئات الاجتماعية المحرومة التي ليس لها ملكية سكن أو تلك العائلات التي تقيم في سكنات غير لائقة ولا تحتوي على أدنى شروط النظافة.

ومن شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) ما يلي:

يحق لكل شخص جزائري الاستفادة من هذا النوع من السكن متى توفرت فيه الشروط الآتية:

- يقيم منذ 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية؛

- لا يتجاوز دخله العائلي الشهري 24.000 دج؛

- أن يكون عمره 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه؛

- لا يملك ملكية تامة لعقار ذو استعمال سكني.

أما عن إيداع الطلبات أو ملفات الاكتتاب فيودع طلب السكن العمومي الإيجاري لدى لجنة الدائرة محل الإقامة مقابل تسليم وصل يحمل رقم، تاريخ التسجيل، يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليمياً ويؤشر عليه.

¹ الموقع الإلكتروني: <https://www.lkeria.com/ar/logment-public-locatif-LPL-socia>، يوم 15 جانفي 2015، على الساعة: 11: 10.

الفرع الرابع: السكن الريفي¹

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي. وبالنسبة لشروط الاستفادة من السكن الريفي، يحق لكل شخص الاستفادة من السكن الريفي متى توفرت الشروط الآتية:

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي 6 مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون (SNMG)؛
- لم يستفد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للإسكان؛
- لا يمتلك ملكية تامة لأي سكن ذو استعمال سكني؛
- لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

¹ : 10:10. www.cnl.gov.dz/ar/aicles-part-ar/habit-rural-ar، يوم 15 أفريل 2015

خلاصة الفصل:

إن السكن حاجة أساسية للفرد فهو من الضروريات التي لا يمكن الاستغناء عنها وأهميته فاقت الجانب الاجتماعي لتكون له أهمية اقتصادية وحتى سياسية.

لكن بالرغم من هذه الأهمية البالغة واستحالة الاستغناء عنه إلا أن هناك مشاكل وعراقيل تواجه الأفراد في إنجاز السكنات مما أدى إلى حدوث أزمة سكن حادة استوجبت إيجاد حلول سريعة.

وهذا ما أدى بالدول للتدخل لرسم سياسة سكنية ملائمة لتحكيم قطاع السكن وهي تختلف من دولة لأخرى، والقيام بتمويل هذا القطاع لأن ذلك عامل أساسي لإنجاز السكنات.

ومن خلال عرضنا لأنظمة تمويل السكن نجد أهم في الجزائر تم الاعتماد بشكل أساسي على مجموع القواعد والتنظيمات التي تضعها الدولة لتغطية الطلبات المتزايدة على المساكن بأنواعها.

الفصل الثاني:

دور الصندوق الوطني للسكن في تمويل السكن الريفي

التمويل الثاني:

دور الصندوق الوطني للسكن في تمويل السكن الريفي

تمهيد:

بعد تقليص تدخل الدولة في مجال السكن، وكتشجيع على تمويل سوق السكن وتسهيله توجه دعم الدولة إلى الفئات المتوسطة الدخل بمنحها إعانات مالية غير قابلة للتسديد، ومن أجل ذلك تم إنشاء مجموعة من المؤسسات المالية لتدعيم هذا القطاع، ومن بين هذه المؤسسات الصندوق الوطني للسكن (CNL) الذي يعمل على تقديم إعانة للمستفيد تأخذ شكل دعم مقدم من طرف الدولة.

وبقيام الصندوق الوطني للسكن بمهامه فهو يعمل على توفير تنمية محلية شاملة ومتكاملة، ونظراً لأهميتها البالغة زاد اهتمام الدول بها سواء المتقدمة أو النامية.

وباعتبار رفع مستوى التنمية المحلية يشمل تحسين وتطوير جميع المجالات والميادين فسعت الدولة الجزائرية إلى إعطاء المناطق الريفية قيمة وأهمية من خلال محاولة ضمان ظروف معيشية ملائمة وسكن لائق في الأوساط الريفية لتنشيط السكان الريفيين في أراضيهم ومزارعهم، وذلك عن طريق برنامج السكن الريفي الذي يسعى لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي.

المبحث الأول: الصندوق الوطني للسكن

يتولى الصندوق الوطني للسكن تسيير المساعدات المالية التي تعمدتها الدولة في مجال السكن إلى الفئات المتوسطة الدخل، وذلك في إطار السكن الاجتماعي التساهمي والريفي.

وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل في مبحثنا حيث سنتناول: ماهية الصندوق الوطني للسكن والتنظيم الهيكلي له وعملائه.

المطلب الأول: ماهية الصندوق الوطني للسكن

الفرع الأول: تعريف الصندوق الوطني للسكن

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم مالياً للحصول على ملكية سكن، وقد تم إنشاؤه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وإنشاء الصندوق الوطني للسكن¹، حيث تنص المادة الأولى منه على: « ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار (ص. و. س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقاً للتشريع المعمول به، يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي ».

وقد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145²، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111³.

والصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري⁴، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁵

وحسب نص المادة الثانية (02) من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 فإن الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية غير أنه بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-111 وتعديل نص المادة (02) السابقة أصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران⁶.

¹ الجريدة الرسمية، العدد 25، مؤرخة في: 29-05-1991.

² الجريدة الرسمية، العدد 32، مؤرخة في: 25-05-1994.

³ المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

⁴ نص المادة 1/2 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁵ المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁶ المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

ومنه يعرف الصندوق الوطني للسكن أنه: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC) أنشأ بموجب مرسوم تنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 12 ماي 1994 تحت وصاية وزير السكن والعمران¹.

الفرع الثاني: مهام الصندوق الوطني للسكن

من المهام القانونية للصندوق الوطني للسكن²:

- تسيير الإعانات وتمويلات الدولة في مجال السكن خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي، السكن الإيجاري، امتصاص السكن القصديري، إعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البناءات؛
- ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي منه، بتدبير وتسخير الموارد المالية الخارجة عن ميزانية الدولة؛
- إنجاز كل الدراسات والتحقيقات والبحوث المتعلقة بالسكن، وتقديم الخبرة التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية، تبادل النشاطات الإعلامية والخبرات والملتقيات لتطوير وترقية السكن.

ويكلف الصندوق خاصة بـ:

- المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما السكن ذو الطابع الاجتماعي منه؛
- استلام الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما؛
- اقتراح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح السكن خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي،
- ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.

الفرع الثالث: تدخلات الصندوق الوطني للسكن

يسير الصندوق عبر المهام المكلف بها كل نظم الإعانات للبناء المقدمة لمتعهدي البناء أو للأشخاص مباشرة في إطار السكن، وعلى هذا الأساس يتولى ولحساب الدولة وبالتعامل مع الجماعات المحلية، أصحاب

¹ الموقع الإلكتروني، www.n.hvgov.dz/an/cnl.qsp، يوم 11 مارس 2015، على الساعة 10:44.

² نفس المرجع السابق.

المشاريع، المتعهدين بالترقية العقارية وكذلك المستفيدين بصفة فردية من الإعانات لتسيير التمويلات العمومية المسخرة سنويا لفائدة¹:

- برامج السكن الاجتماعي الإيجاري لفائدة فئة المواطنين ذات الدخل الضعيف؛
- برامج سكنية مدعمة موجهة للفئات التي لا يتجاوز دخلها 72000 دج؛
- برامج سكنية ترقية مدعمة ضبطت في إطار شراكة مع البنوك المتدخلة بالقروض العقارية منها CPA، BNA، BDL، CNEP وهي تأخذ شكل دعم من طرف الدولة يضاف للمستفيدين من القرض.
- برامج سكنية موجهة للبيع بالإيجار؛
- برامج امتصاص السكن القصدي وتزيم وصيانة البناءات؛
- برامج لإعانة السكن الريفي؛

المطلب الثاني: التنظيم الهيكلي للصندوق الوطني للسكن وعملائه

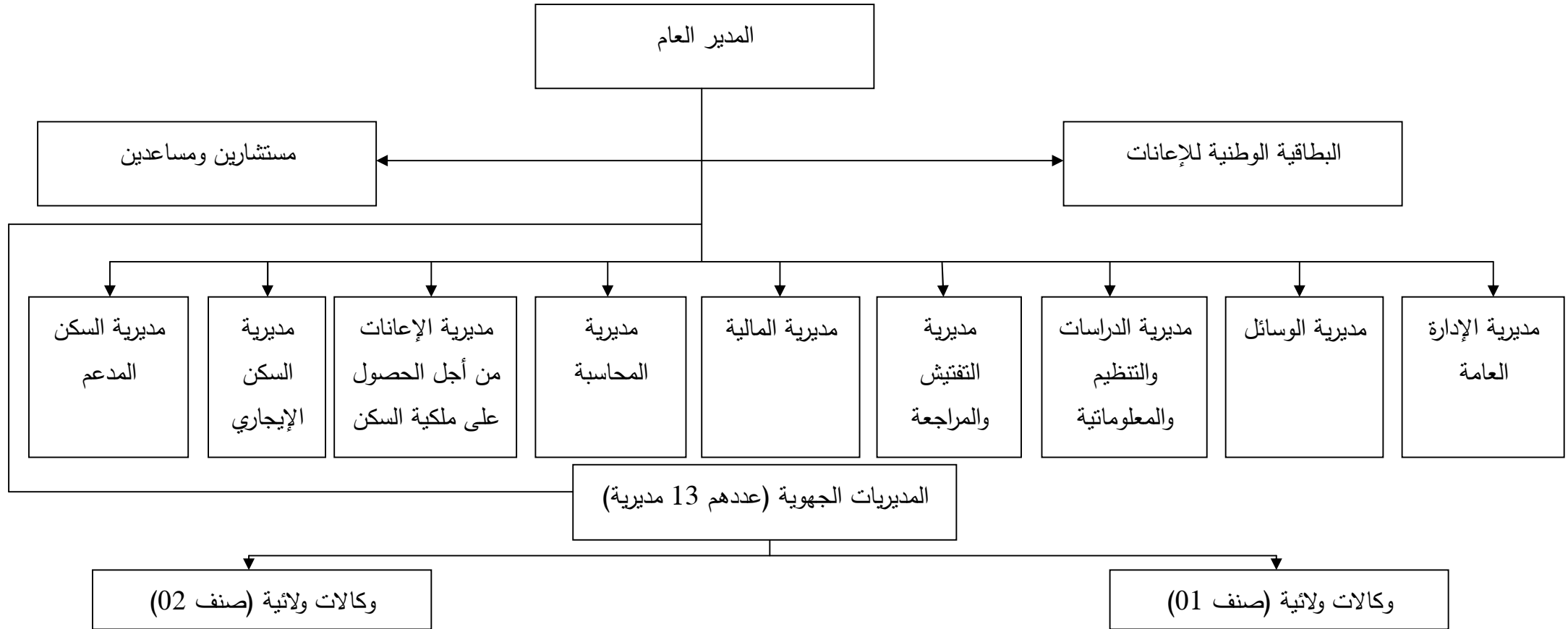
الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن

يتكون الصندوق الوطني للسكن من:

- على المستوى المركزي: 9 مديريات مركزية؛
- على المستوى اللامركزي: 13 مديرية جهوية تشرف على 48 وكالة ولائية، يحتوي على إمكانيات بشرية تقدر بـ: 1330 عامل من بينهم 910 جامعيين، موارده معلوماتية مدمجة مع الشبكة في جميع مواقع الشركة.

¹ الموقع الإلكتروني: <http://bou-r.talk4her.com/t13157-topic>، يوم 11 أكتوبر 2015 : 12:10.

الشكل رقم (01): هيكل الصندوق الوطني للسكن



المصدر: وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن

يتم التمييز بين صنف الوكالات الولائية (1) و(2) على أساس حجم العمل، وكالة الصنف (1) يكون حجم العمل فيها أكبر من حجم العمل في الوكالة صنف (2).

الفرع الثاني: الشركاء والعملاء

يتعامل CNL في إطار نشاطاته مع العديد من الأطراف:

- أصحاب المشاريع العمومية: الولايات ممثلة في مديريات السكن والتجهيز العمومي ومديريات العمران والبناء؛
- المجالس الشعبية البلدية؛
- المتعهدين العقاريين العموميين: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL، دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI، مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF، والوكالات العقارية؛
- المتعهدين العقاريين الخواص والشركات المدنية العقارية والتعاونيات العقارية؛
- البنوك التجارية المتدخلة بالقروض العقارية (CNEP-Banque، CPA، BDL، BNA)؛
- المؤسسات المالية مثل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، شركة إعادة التمويل الرهني، وشركة ضمان القروض العقارية... الخ؛
- صناديق ومؤسسات التعاون والتمويل الأجنبي؛
- المواطنون المستفيدون بصفة فردية من إعانة الدولة في مجال السكن¹.

باعتبار الصندوق الوطني للسكن المؤسسة المالية الأولى في الجزائر، التي تتولى تسيير المساعدات المالية المقدمة من طرف الدولة، وذلك من أجل تجسيد تنمية محلية شاملة، من خلال الاهتمام بأحد العوامل المؤثرة في التنمية بشكل كبير والمتمثل في السكن.

والذي يعتبر توفيره بالشكل اللائق ضمان لحياة كريمة ومتطورة للأفراد، وبالتالي رفع مستوى التنمية المحلية والذي سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: السكن والتنمية المحلية

لتحقيق تنمية محلية يتوجب تحسين مستوى حياة الأفراد داخل المجتمع المحلي، وباعتبار السكن من الأولويات الملحة لحياة الأفراد استوجب الاهتمام بهذا الجانب والعمل على توفيره وتحسينه، وتسهيل الحصول عليه باعتباره سلعة تتميز بارتفاع تكلفة إنتاجها مقارنة بدخل الأسر، لدى استجوب تدخل الدولة بمنح إعانات مالية وذلك بتجسيد سياسة تمويلية يتولاها الصندوق الوطني للسكن وهو ما سنستعرضه في مبحثنا حيث سنركز على ماهية التنمية المحلية ومساهمة الصندوق الوطني للسكن في التنمية من خلال تمويل السكن.

¹ بن شريوة زينب، مرجع سبق ذكره، ص، ص: 76-77.

المطلب الأول: ماهية التنمية المحلية

الفرع الأول: مفهوم التنمية المحلية

لقد تعددت الكتابات والتعاريف التي تبحث في هذا المفهوم، ونتيجة لتطور مفهوم التنمية بصفة عامة فقد حظيت باهتمام كبير من طرف الباحثين خاصة في عصرنا، مما جعل من مفهومها ليس أمر إجماع بين العلماء والخبراء ولا أمر خلاف، وإنما تعددت فيه التعاريف، وسنستعرض بعضاً منها:

فقد عرفها الدكتور عبد المطلب عبد الحميد بأن تركز على عنصرين أساسيين، أولهما يتعلق بالمشاركة الشعبية والتي تدعم جهود التنمية المحلية ومن ثم مشاركة الأهالي أنفسهم بجميع الجهود وتحسين مستوى معيشتهم، أما العنصر الثاني فيتمثل في توفير مختلف الخدمات والمشروعات المتعلقة بالتنمية المحلية يشجع هذه المبادرة والاعتماد على النفس والمشاركة¹.

كما عرفها كارول بوتن Carroll Botten أنها: « ذلك الجهد لزيادة الفرص الاقتصادية وتحسين مستوى حياة الأفراد داخل المجتمع المحلي لمساعدة مواطنيه على التعريف بمشاكلهم التي تحتاج إلى قرار وعمل الجماعة بإنشاء وتطوير المشروعات وتحسين الخدمات مثل المساكن والشوارع »².

من خلال ما سبق يمكن تعريف التنمية المحلية على أنها: « تنمية خاصة بمنطقة سكنية أو مقاطعة سكنية في كافة الجوانب سواء الاقتصادية، الاجتماعية والقافية، يمكن بواسطتها تحقيق التعاون الفعال من جهود المواطنين وجهود الدولة للوصول إلى مراحل متقدمة من التنمية والنمو » .

الفرع الثاني: مقومات التنمية المحلية

تتطلب التنمية المحلية الناجحة مجموعة من المقومات التي تلزم لتحقيق الأهداف التنموية، وترجمة الطموحات إلى واقع ملموس، ومن أهم مقومات التنمية المحلية ما يلي:

1. المقومات المالية: يعد العنصر المالي عنصراً أساسياً في التنمية المحلية، حيث أن نجاح الهيئات المحلية في أداء واجبها يتوقف لحد كبير على حجم مواردها المالية، فكلما زادت الموارد المالية التي تخص الهيئات المحلية كلما أمكن لها أن تمارس اختصاصها على أكمل وجه، معتمدة في ذلك على نفسها دون اللجوء إلى الحكومة المركزية.

¹ عبد المطلب عبد الحميد، التمويل المحلي والتنمية المحلية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2001، ص: 13.

² محمد بالخير، التنمية المحلية وانعكاساتها الاجتماعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع التنظيم والعمل، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم علوم الاجتماع، جامعة الجزائر، 2004-2005، ص: 11.

كذلك من المقومات المالية التي تساعد على تحقيق التنمية المحلية¹ توفر نظام محاسبي كفؤ وتنظيم رشيد للمعلومات، وتحليل مالي سليم وموازنة محلية أو قيم مالية دقيقة.

2. **المقومات البشرية:** العنصر البشري يعد أهم عنصر في العملية الإنتاجية وفي نجاح التنمية المحلية، فهو الذي يفكر في كيفية استخدام الموارد المتاحة أفضل استخدام، وهو الذي يدير التمويل اللازم لإقامة المشروعات وتنفيذها، ويتابعها ويعيد النظر فيما يقابله من مشكلات، ويضع الحلول المناسبة في الوقت المناسب، حيث يمكن النظر إلى دور العنصر البشري من زاويتين:
- **الزاوية الأولى:** أنه غاية التنمية، حيث أن هدف التنمية هو الإنسان؛
 - **الزاوية الثانية:** أنه وسيلة تحقيق التنمية.

لذلك وجب أن يكون هدف التنمية المحلية هو تنمية الموارد البشرية من مختلف الجوانب الاجتماعية، الاقتصادية والثقافية، وحتى السياسية باعتبار أن الإنسان لديه طاقات وقدرات ذهنية وجسدية تفوق كثيراً ما تم استغلاله أو الاستفادة به فعلا في مواقع العمل المختلفة.

3. **المقومات التنظيمية:** وتتمثل في وجود نظام للإدارة المحلية إلى جوار إدارة مركزية مهمته إدارة المرافق المحلية وتنظيم الشؤون المحلية.
- وتعرف الإدارة المحلية بأنها²: " نقل أو تحويل سلطة إصدار قرارات إدارية إلى مجالس منتخبة من المعنيين".

ويمكن تعريفها أيضاً على أنها: " النظام الإداري الذي يقوم على توزيع الوظائف الإدارية بين الإدارة المركزية (الحكومة) وهيئات وحدات إدارته أخرى إقليمية أو مصلحة مستقلة قانونيا عن الإدارة المركزية بمقتضى اكتسابها للشخصية المعنوية، مع بقائها خاضعة لقدر معين من رقابة تلك الإدارة³."

نظام الإدارة المحلية يقوم على مبدئين أساسيين هما:

- **مبدأ الديمقراطية:** ذلك أن الإدارة المحلية تفتح الباب أمام المشاركة الشعبية في شؤون الحكم على المستوى المحلي وتدفعه إلى الاهتمام بالشؤون العامة، حيث أنه كلما استعانت السلطة المركزية بالإدارة المحلية، ومجالسها المنتخبة كلما كان ذلك مؤشراً على الديمقراطية⁴.

¹ خالد سمارة الزعبي، التمويل المحلي للوحدات الإدارية المحلية، شركة الشرق الأوسط للطباعة، عمان، الأردن، 1985، ص: 35.

² علي خاطر شطناوي، قانون الإدارة المحلية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2002، ص: 97.

³ محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم، الجزائر، 2004، ص: 09.

⁴ جعفر أنس قاسم، أسس التنظيم افداري والإدارة المحلية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص: 03.

- مبدأ اللامركزية: أي أن تسند مسألة الفصل في بعض الأمور إلى هيئات مستقلة عن الهيئات المركزية.

الفرع الثالث: أهداف التنمية المحلية

تهدف التنمية المحلية إلى تحقيق مجموعة من الأهداف في مختلف النواحي الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية والحضارية.

1. الأهداف الاقتصادية

- دعم الأنشطة الاقتصادية المنتجة للثروات (صناعة، زراعة، خدمات)، وتشجيع إنشاء المقاولات والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة الإنتاجية؛
- ترقية الأنشطة الاقتصادية الملائمة لكل إقليم من خلال مراعاة الخصوصية التي تميز كل جهة؛
- إدخال واستخدام الوسائل التكنولوجية الحديثة في مختلف الميادين الإنتاجية والخدمية؛
- زيادة المداخل الجبائية المحلية بما يكفل إمكانية تحسين وزيادة الخدمات المقدمة لأفراد المجتمع المحلي؛
- تعمل على زيادة أسواق جديدة محلية واختراقها.

2. الأهداف الاجتماعية

- التخفيف من الفوارق التنموية بين الأقاليم والولايات داخل الاقتصاد الواحد؛
- تنمية التهيئة الحضارية عن طريق تشجيع الاستثمار العمومي والخاص، الوطني والأجنبي؛
- إقحام المواطنين في تحديد الاحتياجات وإشراكهم في الأعمال المراد القيام بها؛
- زيادة درجة الاكتفاء الذاتي بالنسبة للمجتمع المحلي وخاصة في مجال (السكن، الصحة، التعليم)¹؛
- تقليل التفاوت بين الأفراد فالتمييز بينهم في مجتمعنا راجع في الأساس إلى نصيب الفرد من الدخل والثروة وهذا ما يؤدي إلى التفاوت والشعور بعدم العدالة الاجتماعية ما يولد في المجتمع طبقات مختلفة.

¹ أحمد شريفي، تجربة التنمية المحلية في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 40، كلية اقتصاد الجامعة، دمشق، 2009، ص ص: 8-9.

3. الأهداف الثقافية

- اكتساب ثقافة مالية محلية تؤدي إلى ترشيد استخدام الأموال العمومية؛
- تعزيز وحدة التصور الثقافي لضمان الانضباط الضروري بشكل منظم وتعزيز الديمقراطية المحلية؛
- التخلص من مظاهر الضعف الإداري وسوء الانتماء ومظاهر الفساد؛
- إحياء النشاط والجمعيات الثقافية مما يؤدي إلى الاهتمام بالإطارات الفنية.

4. الأهداف الحضارية

- تطوير المدن بما يجعل منها رمز للسيادة الوطنية؛
- رفع المستوى الحضري بحيث يخلق ظروف مماثلة للرقى الاجتماعي عبر سائر المستوى المحلي؛
- إعطاء القيمة الحقيقية للطاقات البشرية والمالية ولو لمدة مؤقتة؛
- زيادة المشاريع وتطويرها بالإضافة إلى مجالات جديدة وفق خطة أولوية من شأنها أن تنهض بالمجتمع المحلي نحو أفق أفضل¹؛
- تحديث بنية التنمية الريفية: ويكون بإدخال التكنولوجيا الحديثة في الإنتاج وتحديث بنى الري وبناء القدرات وزيادة الإنتاجية بإدخال المكننة والإرشاد الزراعي، يحول ذلك المجتمعات القروية المعزولة إلى مجتمعات زراعية حديثة.

المطلب الثاني: مساهمة الصندوق الوطني للسكن في التنمية المحلية من خلال تمويل السكن

تعددت أشكال السكن الاجتماعي الموجه للفئات المحدودة والمتوسطة الدخل في ظل التغيرات الاقتصادية التي تعرفها البلاد، فكان السكن الاجتماعي التساهمي أحد أهم هذه الصيغ إلى جانب السكن الإيجاري الموجهة للشريحة المتوسطة من المجتمع، والسكن الريفي الموجه لسكان الأرياف، اعتمدته الدولة من أجل مساعدة المواطن للحصول على مسكن لائق، بمنحه مساعدات مالية لذا تكلف الصندوق الوطني بمنحها.

¹ حسين قريد وآخرون، التنمية المحلية في ظل الإصلاحات الجبائية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس في قسم علوم التسيير، معهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بالمدينة، 2006-2007، ص، ص: 11-12.

وسنعرض هذه المساعدات والإعانات المقدمة من طرف الصندوق، لصالح السكن الاجتماعي التساهمي والإيجاري من خلال المنحنيات البيانية التالية التي تمثل تطور الدفع الخاص بكل سكن خلال الفترة الممتدة من 2009 إلى 2013.

الفرع الأول: السكن الإيجاري العمومي

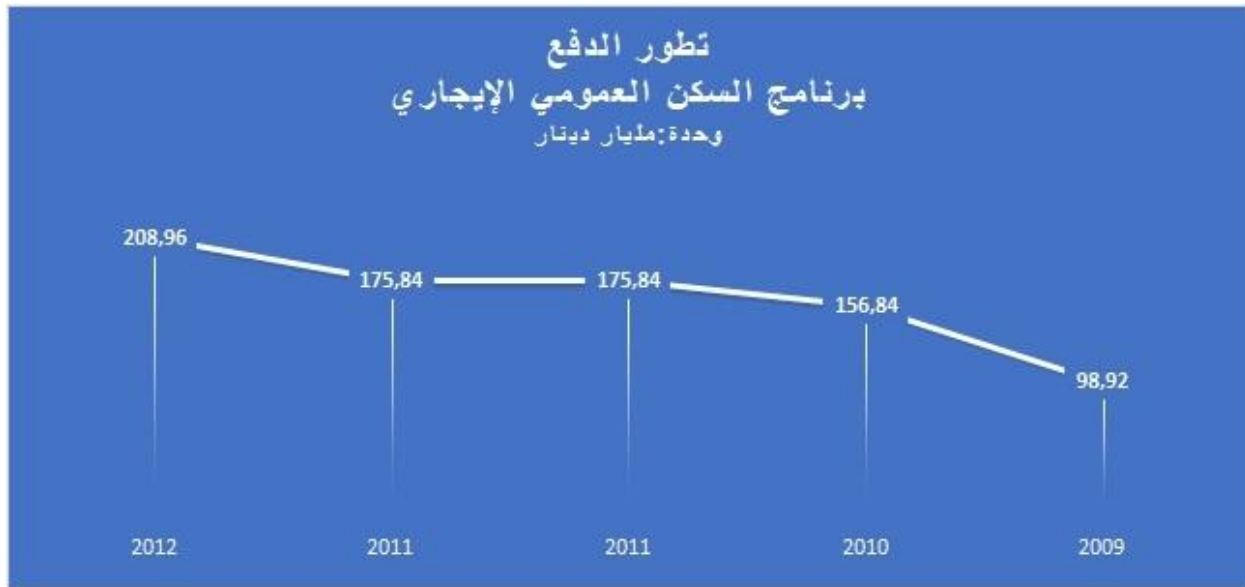
الجدول رقم (01): تطور الدفع لبرنامج السكن العمومي الإيجاري 2009-2013

الوحدة: مليار دينار جزائري

السنة	2009	2010	2011	2012	2013
السكن العمومي الإيجاري	98.92	156.84	175.84	208.96	264.39

المصدر: <http://www.cnl.gov.dz/ar/realisations-ar/evolut-glob-pr-ar>

الشكل رقم (02): منحني تطور الدفع لبرنامج السكن العمومي الإيجاري 2009-2013



المصدر: <http://www.cnl.gov.dz/ar/realisations-ar/evolut-glob-pr-ar>

التعليق على الشكل

من خلال الجدول والشكلين السابقين نلاحظ زيادة كبيرة في الدفع من سنة 2009 إلى 2010، حيث وصل من 98.92 مليار إلى 156.84 مليار، أما من سنة 2010 إلى غاية 2012 فكان هناك زيادة معتبرة، ليعود إلى الزيادة الكبيرة من سنة 2012 إلى 2013 حيث وصلت إلى 264.39 مليار دج.

الفرع الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي / السكن الترقوي المدعم

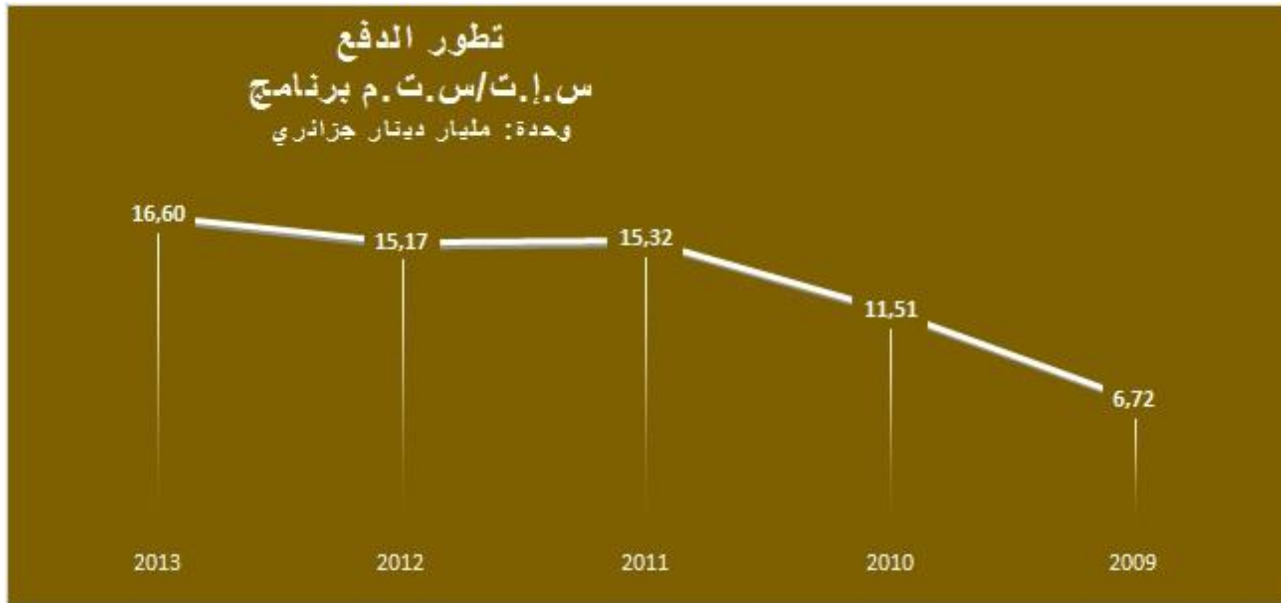
الجدول رقم (02): تطور الدفع لبرنامج السكن الاجتماعي التساهمي / السكن الترقوي المدعم

الوحدة: مليار دينار جزائري

السنة	2009	2010	2011	2012	2013
س.إ.ت/س.ت.م	6.72	11.51	15.32	15.17	16.60

المصدر: <http://www.cnl.gov.dz/ar/realisations-ar/evolut-glob-pr-ar>

الشكل رقم (03): تطور الدفع لبرنامج السكن الاجتماعي التساهمي / السكن الترقوي المدعم



المصدر: <http://www.cnl.gov.dz/ar/realisations-ar/evolut-glob-pr-ar>

التعليق على الشكل

من خلال الشكل والجدول السابقين يتضح لنا ارتفاع ملحوظ في وتيرة الدفع، وهذا راجع إلى تزايد عدد الطلبات على السكن الاجتماعي التساهمي.

أما فيما يخص السكن الريفي فيتم التعرض للإحصاءات الخاصة به بالتفصيل في المبحث الموالي.

المبحث الثالث: السكن الريفي

إن العشرية السوداء وما ترتب عنها من غياب أمني أدى إلى نزوح السكان من الأرياف، ما خلق فوضى البناءات القصديرية، الأمر الذي دعا السلطات العمومية إلى التفكير جلياً في خلق مشروع السكن الريفي، هذا البرنامج السكني يعطي الأولوية لسكان الأرياف لتوفير ضروريات الحياة، لأجل ذلك خصصت إعانات مالية تولى الصندوق الوطني للسكن تقديمها وفق إجراءات وشروط محددة، بغيت بعت التنمية الريفية من جديد وتأهيل المناطق الريفية وإرجاع النازحين منها.

هذه الإجراءات سنتطرق إليها في هذا المبحث.

المطلب الأول: ماهية السكن الريفي

الفرع الأول: مفهومه

يهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي، في إطار البناء الذاتي، وهو يخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال¹.

يشمل فئة الفلاحين الذين يقطنون خارج النسيج العمراني قصد تثبيتهم بالقرب من أراضيهم ومزارعهم، ويأتي مشروع السكن الريفي بعد عملية النزوح الريفي التي شهدتها البلاد جراء الأزمة الأمنية، إذ أدى غياب الأمن وشعور الآلاف من العائلات بأنها مهددة في أرواحها، وهذا ما أدى إلى خلق وضع من الفوضى تمثل في ظهور بناءات الصفيح على مشارف المدن واكتظاظها وبروز تجمعات سكنية انعدمت فيها أدنى ضروريات الحياة.

وقد أدى ذلك كله إلى خلق وضع اجتماعي مزري زاد من متاعب اجتماعية وصحية للسكان، وفي بعض الأحيان تسبب في تداعيات أمنية حيث خلقت هذه التجمعات السكنية الفوضوية وضعيات استحالة التحكم فيها أمنياً.

وقد عجلت هذه الأوضاع إلى دفع السلطات العمومية للتفكير جلياً في خلق مشروع السكن الريفي.

هذا البرنامج السكني ازدواجي التسيير، إذ تشرف عليه وزارة الفلاحة والسكن والعمران اللتان تعملان على إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي وبعث التنمية الريفية، أين توفر لهم كل ضروريات الحياة خاصة التغطية الصحية والصرف الصحي والماء والكهرباء، إضافة إلى المرافق الاجتماعية

¹ بوسته إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص، ص: 58-60.

الترفيهية المتنوعة وفضلا عن ذلك يوفر لهم الأمن بمنح حصة لأفراد القوات النظامية المختلفة ممن يرغبون في السكن بالريف والمنحدرين عادة من أوساط ريفية¹.

الفرع الثاني: من يحق له الاستفادة من إعانة الدولة لبناء مسكن ريفي

أفادت المادة الثالثة من قرار وزير السكن والعمران بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 12-326 المؤرخ في 17 شوال عام 1433 الموافق لـ 4 سبتمبر سنة 2002 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، والمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق لـ 5 أكتوبر سنة 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة ما يلي²:

« لا يمكن الاستفادة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي إلا الأشخاص الطبيعيون الذين يقيمون أكثر من خمس سنوات في البلدية، الأشخاص الطبيعيون الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي ». يقدر مبلغ الإعانة ب³:

- 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب الكبير الأربعة (أدرار، تمنراست، إليزي وتندوف)؛
- 8.00.000 دج بالنسبة للولايات الستة (الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية)؛
- 7.00.000 دج بالنسبة للولايات المتبقية؛

الفرع الثالث: شروط الاستفادة من السكن الريفي

- من أجل الاستفادة من السكن الريفي يجب توفر عدة شروط والمتمثلة في:
- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي 6 مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون؛
- لم يستفد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للإسكان؛
- لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني؛
- لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

¹ بن شريعة زينب، مرجع سبق ذكره، ص، ص: 71-72.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، بتاريخ 14 ربيع الثاني عام 1434 هـ، الموافق لـ 24 فبراير سنة 2013، ص: 30.

³ الموقع الإلكتروني: www.elmouwatin.dz يوم 2015/04/05، على الساعة 11:25.

الفرع الرابع: كيفية الحصول على إعانة السكن الريفي

تنص المادة الأولى والثانية والرابعة من قرار وزير السكن والعمران بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 12-326 المؤرخ في 17 شوال 1433، والمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال 1431، المذكورين سابقاً على مايلي¹:

المادة الأولى: « تطبيقاً لأحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال 1431 هـ الموافق لـ 5 أكتوبر سنة 2010، يهدف هذا القرار إلى تحديد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي ».

المادة الثانية: « ينبغي أن يتم إنجاز السكن الريفي وفق المواصفات التقنية العامة المحددة في الملحق بهذا القرار الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد لكفاءات وشروط الحصول على المساعدة المباشرة للسكن الريفي ».

المادة الرابعة: « يجب على طالبي الحصول على المساعدة المباشرة لبناء مسكن ريفي تقديم طلب المساعدة المباشرة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً حسب النموذج المرفق بهذا القرار. ويجب أن يرفق طلب المساعدة بملف يتضمن:

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب المساعدة وزوجه (أزواجه) فيما يخص الأشخاص المتزوجين؛
- وثائق إثبات المداخل (كشوف الراتب، كشف الراتب السنوي، وثائق مسلمة من إدارة الضرائب، أو إذا تعذر ذلك شهادة موقعة من رئيس المجلس الشعبي المختص إقليمياً)؛
- الوثيقة التي تثبت الإقامة منذ خمس سنوات؛
- الوثيقة التي تثبت ممارسة النشاط في الوسط الريفي.

ويسلم وصل الاستلام لصاحب الطلب ».

من خلال المواد السابقة الذكر نستخلص أنه للحصول على المساعدة المباشرة للسكن الريفي يجب:

- إنجاز السكن الريفي وفق المواصفات التقنية العامة؛
- الالتزام بشروط الحصول على المساعدة المدرجة في دفتر الشروط؛
- تقديم طلب المساعدة المباشرة من قبل الأشخاص لدى رئيس المجلس البلدي المختص إقليمياً؛
- تقديم ملف يتضمن الوثائق المذكورة سابقاً (مادة 04).

¹ الجريدة الرسمية، مرجع سبق ذكره.

المطلب الثاني: حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة الممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي

حددت حقوق والتزامات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي في دفتر الشروط الذي يطبق على كل مستفيد، وهو يهدف إلى تحديد شروط وكيفيات تنفيذ المستفيد للمشروع الذي تحصل من أجله على مقرر المساعدة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي.

وقد جاء بالمواد التالية¹:

المادة الأولى: رخصة البناء

يخضع مشروع بناء السكن الريفي للشكليات والالتزامات القانونية والتنظيمية المتعلقة برخصة البناء.

لا يمكن للمستفيد أن يدعي أنه يجهلها ويتعين عليه تقديم الرخصة عند صياغة الطلب الأول للدفع.

المادة الثانية: آجال الإنجاز

يجب على المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة الانطلاق في أشغال الإنجاز في أجل أقصاه ستون يوماً (60) بعد تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة.

نهاية أشغال بناء المشروع يجب أن تتم على الأكثر خلال ستة أشهر بعد تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة.

المادة الثالثة: كيفية مراقبة تقدم الأشغال

تقوم المصالح التقنية المؤهلة بالسكن بالولاية أو بالبلدية بمبادرة منها أو من المستفيد من الإعانة بمراقبة حالة تقدم أشغال إنجاز المشروع.

وتتوج هذه المراقبة التي تشمل في نفس الوقت واقع الأشغال المباشر فيها ومدى مطابقتها مع مواصفات رخصة البناء بإعداد محضر معاينة تقدم الأشغال (وفقاً لنموذج محدد من قبل CNL)

إن المحضر الموقع من طرف الموظف أو الموظفين المؤهلين بمديرية السكن أو بالبلدية والذي يتم العمل به لتحرير الحصة الثانية من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة، يرسل للمستفيد الطالب، في نسختين في الأيام الخمسة (05) التي تلي تاريخ زيارة الموقع، مقابل وصل استلام موقع من طرفه.

المادة الرابعة: التسجيل في البطاقة الوطنية

¹ دفتر الشروط محدد لحقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي.

يتم تسجيل كل مستفيد من المساعدة المباشرة والممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي في البطاقة الوطنية للسكن لدى وزارة السكن والعمران والمدينة، وبالتالي لا يمكنه وبأي شكل من الأشكال الاستفادة من إعانة أخرى خاصة بالسكن، وينطبق هذا الشرط أيضاً على زوجه.

المادة الخامسة: شروط وكيفيات تحرير المساعدة

يتم تحرير مساعدة الدولة المباشرة للسكن الريفي في حصتين:

الحصة الأولى: 60% من المساعدة تحرر في شكل تسبيق عند تقديم رخصة البناء والتي تذكر بياناتها في محضر المعاينة المؤشر عليه من طرف المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمديرية السكن أو للبلدية، مرفقة بطلب الدفع.

وتخصص الحصة الأولى لإنجاز الأشغال التالية:

- نزع الأتربة وإنجاز الحفريات؛
- الأساسات؛
- العوارض؛
- القاعدة؛
- أعمدة الخرسانة المسلحة للسكن؛
- الجزء العلوي للسكن (سقف الطابق الأرضي).

الحصة الثانية: 40% من الإعانة عند الانتهاء من الأشغال الممولة من الحصة الأولى والتي يتم إقرارها بموجب محضر معاينة حالة تقدم الأشغال مؤشر من طرف الموظف أو الموظفين المؤهلين بمديرية السكن أو البلدية.

المادة السادسة: بنود فاسخة

يلتزم المستفيد باحترام كافة البنود المتضمنة في دفتر الشروط.

يلتزم أيضاً بالاتفاقية واحترام كيفية مراقبة ومتابعة الهيئات التابعة للدولة وكذا تسخير كل مبلغ المساعدة الممنوحة من طرف الدولة لإنجاز السكن محل المساعدة.

إن الإخلال بالواجبات المذكورة أعلاه يشكل سبباً لسحب المساعدة ويعرض المستفيد لتعويض مبلغ المساعدة بكل الطرق القانونية.

المطلب الثالث: تمويل الصندوق الوطني للسكن الريفي

لقد تطرقنا سابقاً إلى الإعانات المقدمة والمدفوعة للسكن الاجتماعي والتساهمي والسكن الإيجاري، وفيما يلي سنعرض إعانات هذا الأخير المدفوعة لصالح السكن الريفي.

من خلال المنحنى البياني التالي الذي يمثل تطور الدفع لهذا السكن من سنة 2009 إلى سنة 2013

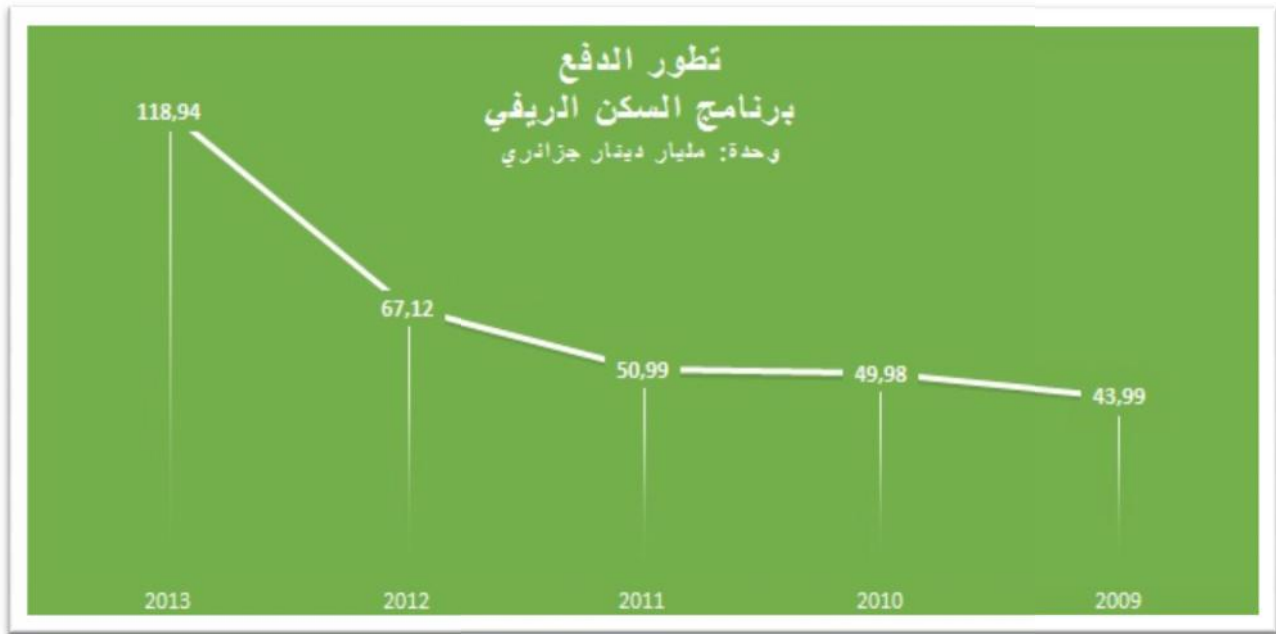
الجدول رقم(03): تطور الدفع للسكن الريفي 2013-2009

الوحدة: مليار دينار جزائري

السنة	2009	2010	2011	2012	2013
السكن الريفي	43.99	49.98	50.99	67.12	118.94

المصدر: <http://www.cnl.gov.dz/ar/realisations-ar/evolut-glob-pr-ar>

الشكل رقم (04): منحنى تطور الدفع لبرنامج السكن الريفي 2013-2009



المصدر: <http://www.cnl.gov.dz/ar/realisations-ar/evolut-glob-pr-ar>

من خلال الجدول والشكل السابقين يتضح لنا أن:

قطاع السكن الريفي حظي بتمويلات من طرف الصندوق الوطني للسكن كغيره من السكنات السابقة، فكان تمويله في 2009 — 43.99 مليار دينار جزائري، وشهد ارتفاع طفيف إلى غاية 2012 حيث وصل إلى 67.12 مليار دينار جزائري لتعرف سنة 2013 زيادة كبيرة في التمويل وهذا راجع للاهتمام الكبير للدولة بالسكن الريفي مؤخراً قد بعث التنمية الريفية ومن تم التنمية المحلية، كذلك الحد من ظاهرة النزوح الريفي والتي تفاقمت خلال العشرية الأمنية، فتوفير السكن في المناطق الريفية يعتبر أولوية من أجل إعادة النازحين إلى الأرياف، وهذا ما تجسد من خلال المبالغ الضخمة المخصصة للسكن الريفي.

خلاصة الفصل:

تسعى الدولة دوماً لإيجاد آليات وشروط جديدة من أجل دعم المواطن متوسط الدخل للحصول على ملكية سكن، وهو ما يظهر من خلال التعديلات المتلاحقة التي أجرتها من أجل تبسيط الشروط والإجراءات، وقد منحت مساعدات من أجل تطوير قطاع السكن الذي يلعب دوراً فعالاً في النهوض بالتنمية المحلية ويرسم أفق مستقبلية مزدهرة.

فوجهت تمويلها لمختلف السكنات دون تمييز، غير أن السكن الريفي حظي باهتمام كبير من طرف الدولة في الآونة الأخيرة باعتباره سياسة تمويلية انتهجتها من أجل تعمير الريف والنهوض به.

وقد كانت وسيلتها لتحقيق ذلك إيكالها مهمة منح هذه المساعدات للصندوق الوطني للسكن الذي يسعى لإيصالها لمن يستحقها.

الفصل الثالث:

دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة-

في تمويل السكن الريفي

: دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

تمهيد:

بعد أن تطرقنا في الجانب النظري إلى السكن وتدخل الدولة في تمويله عن طريق الصندوق الوطني للسكن، سنقوم في هذا الفصل بإظهار مساهمات هذا الصندوق في توفير السكن عامة والسكن الريفي خاصة.

وذلك بإسقاط دراستنا على إحدى وكالاته والمتمثلة في وكالة الصندوق الوطني للسكن - ميلة - وعرضنا لكيفية تدخلها في تمويل السكن الريفي، حيث سنتناول:

المبحث الأول: وكالة الصندوق الوطني للسكن.

المبحث الثاني: آلية الحصول على إعانة السكن الريفي من طرف CNL.

المبحث الثالث: دراسة حالة مستفيدين من السكن الريفي.

المبحث الأول: وكالة الصندوق الوطني للسكن - ميلة -

بعدما تطرقنا للصندوق الوطني للسكن على المستوى الوطني في الفصل السابق، سنخصص هذا المبحث عن وكالة الصندوق الوطني - ميلة - وذلك بتقديمها وشرح هيكلها، واستعراض إحصاءات تمويلها لمختلف السكنات .

المطلب الأول: ماهية الوكالة

الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

الفرع الأول: تعريف الوكالة

هي مؤسسة مالية من الصنف الأول تابعة للمديرية الجهوية قسنطينة (التي تضم قسنطينة، ميلة، باتنة، خنشلة وأم البواقي).

بدأت الوكالة عملها سنة 1995، تحت وصاية وزارة المالية والبنوك، وهي الآن تحت وصاية وزارة السكن والتهيئة العمران، تخصص لها الدولة نسبة 1%¹ من إجمالي الإعانات المخصصة من ميزانيتها، توزع على:

- أجور الموظفين؛

- المصاريف المختلفة للصندوق الوطني للسكن.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن رأس المال المتداول للصندوق الوطني للسكن يتم صرفه وإعادة خلقه من ميزانية الدولة.

الفرع الثاني: عملاء الوكالة²

وكالة الصندوق الوطني للسكن - ميلة - كغيرها من الوكالات الأخرى تتعامل مع نفس العملاء الذين يتعامل معهم الصندوق الوطني للسكن والمتمثلين في:

- الجماعات المحلية؛

- مديرية السكن والتهيئة العمرانية؛

- شركات الترقية العقارية الخاصة والعامة؛

- جميع الإدارات التابعة لقطاع البناء.

¹ إجراء مقابلة مع المكلفة بمصلحة المحاسبة لوكالة CNL ميلة، (رشيد ليلي)، يوم 15 أبريل 2015.

² إجراء مقابلة مع المكلف بمصلحة الخزينة لوكالة CNL ميلة، (عبد الرزاق عسكري)، يوم 08 أبريل 2015.

دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

الفرع الثالث: تدخلات الوكالة¹

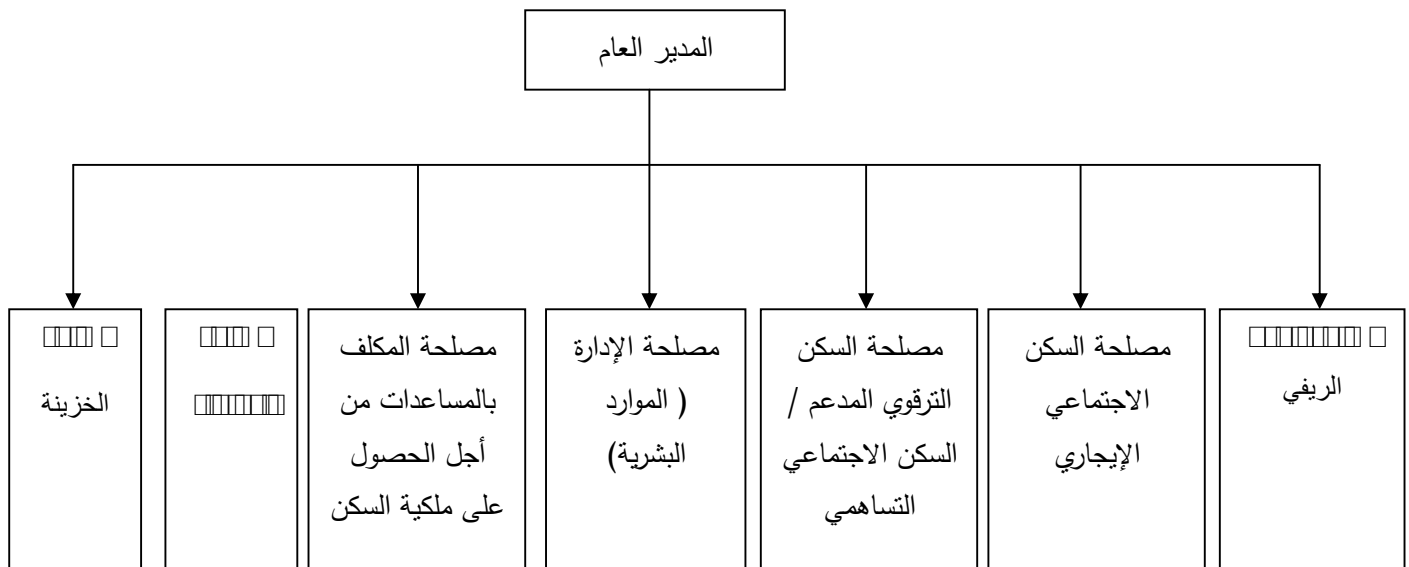
تسيير الوكالة عن طريق المهام المكلفة بها في إطار السكن، وعلى هذا الأساس يتولى تسيير التمويلات العمومية لفائدة:

- برامج السكن الاجتماعي الإيجاري؛
- برامج السكن الترقوي المدعم طبقت في إطار شراكة مع البنوك المتدخلة بالقروض العقارية؛
- برامج سكنية في إطار البناء الذاتي والمساكن الجديدة من أجل امتصاص السكن القصديري؛
- برامج لإعانة السكن الريفي.

المطلب الثاني: هيكل الوكالة

تأتي في مقدمة هيكل وكالة الصندوق الوطني للسكن - ميلة - مدير عام يدير هذه الوكالة، بعده مباشرة تأتي مجموعة من المصالح في مستوى واحد، تضم كل مصلحة مكلف أو أكثر للقيام بالمهام الموكلة لهم. والتي سنقدمها في شكل مخطط كم يلي:

الشكل رقم (05): هيكل وكالة CNL - ميلة -



المصدر: من إعداد الطلبة باعتماد معطيات من الوكالة.

¹ إجراء مقابلة مع المكلف بمصلحة الخزينة لوكالة CNL ميلة، (عبد الرزاق عسكري)، يوم 08 أبريل 2015.

دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

سنتطرق فيما يلي إلى مهام مختلف مصالح الـ CNL¹:

- **مصلحة السكن الريفي:** يتم على مستوى هذه المصلحة تسيير ملفات الاستفادة من إعانة السكن الريفي، بالقيام بالتحقيقات المعمقة وهي مسئولة كذلك عن تحرير الطلب الداخلي لتسديد دفعات الإعانة المقدم للمكلف بالخزينة.
- **مصلحة السكن الاجتماعي الإجاري:** يتكفل بمنح الإعانة الموجهة للحصول على السكن الاجتماعي الإجاري بالإضافة إلى الهيئات الخاصة بالمساكن الاجتماعية القديمة.
- **مصلحة السكن الاجتماعي التساهمي / السكن الترقوي المدعم:** يتم على مستوى هذه المصلحة التحقيقات النهائية، ويكون القرار النهائي لهذه المصلحة من أجل قبول الملفات لتقديم الإعانة الخاصة بالسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم.
- **مصلحة الإدارة والموارد البشرية:** تتكفل بإدارة المصالح الداخلية في وكالة الـ CNL الخاصة بالموظفين.
- **مصلحة المكلف بالمساعدات من أجل الحصول على ملكية السكن:** يقوم بتقديم إعانة مالية للأشخاص الذين يملكون قطع أرضية داخل المناطق العمرانية ويرغبون بالتعمير في إطار البناء الذاتي والأشخاص الذين يرغبون في شراء مسكن جاهز، وتكون هذه الإعانة مقرونة بقرض بنكي.
- وقد قدر إجمالي الحصص من سنة 2002 إلى 2007 بـ 893 مسكن.
- كما تقدم هذه المصلحة إعانة مباشرة دون اللجوء إلى القرض لشراء مساكن جاهزة فكانت الحصص الممنوحة من سنة 2002 إلى 2007 بـ 119 مسكن.
- تجدر الإشارة إلى وجود مشروع مستقبلي في طور الإنجاز متمثل في تخصيص إعانة مالية للقضاء على المساكن القصديرية تقدر بـ 426 مسكن.
- **مصلحة المحاسبة:** تختص هذه المصلحة بمراقبة رصيد CNL الموجود لدى البنك ومقارنته بالرصيد الموجود لدى الوكالة، وفي حالة وجود اختلاف أو خطأ من طرف البنك تقوم مصلحة المحاسبة بتقييد رأس المال المتداول المبعوث من طرف البنك المركزي، أيضا تقييد كل العمليات المبررة سواء تعلق الأمر بمبالغ المستفيدين من أي نوع من السكن (الملحق رقم 01) والمصاريف الخاصة بالوكالة بحد ذاتها كموايد التنظيف، سيارة الوكالة... إلخ (الملحق رقم 02).
- ✓ يكون التقييد شهريا في ورقة التقييد؛

¹ إجراء مقابلة مع المكلفين بمختلف المصالح لوكالة ميلة، 15 أبريل 2015.

دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

✓ تقوم بفتح حسابات لكل عملية مقيدة.

- مصلحة الخزينة: تقوم بتسيير أموال CNL والتي تمثل إعانات الدولة المخصصة لمختلف أنواع السكنات وعند استهلاك ما نسبته 50% من رأس المال المتداول يقدم طلب بتجديده.
- كما يقوم بمراقبة ملفات المستفيدين، تحديد التأكد من صحة رقم الحساب والمبلغ المحدد. يصدر الأمر بالدفع، وفي حالة وجود فرق بين حساب وكالة CNL وحسابها لدى البنك يقوم المكلف بالخزينة بإجراء عملية التقارب البنكي.

جدول رقم (04): البنوك التي تقوم وكالة CNL -ميلة- بفتح حسابات لديها.

نوع السكن	البنك المختص
السكن الريفي	RURAL
السكن الإيجاري الاجتماعي	PLS
السكن التساهمي	LSP
	بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR
	بنك التوفير والاحتياط CNEP BANQUE
	القرض الشعبي الجزائري CPA

المصدر: من إعداد الطلبة باعتماد معطيات من الوكالة.

المطلب الثالث: السكنات الممولة من طرف الوكالة

تقوم وكالة CNL ميلة بتمويل عدد من السكنات والمتمثلة في: السكن التساهمي، السكن الإيجاري الترقوي والسكن الريفي، بالإضافة إلى المساعدات من أجل الحصول على ملكية السكن، والتي سنتطرق إليها:

الفرع الأول: السكن التساهمي (ترقوي مدعم)

قامت الوكالة بتمويل السكن التساهمي كغيره من السكنات، فقد قامت بتقسيم الحصص المخصصة له على برامج تمويلية لتغطية طلبات السكن للفترة ما قبل البرنامج الخماسي، وفترة البرنامج الخماسي 2005، 2009، إلا أن حجم الطلبات الكبيرة على هذا النوع من السكن جعل من عدد الحصص لا يكفي، ما جعلها تزيد من عدد الحصص، فجاءت برامج تكميلية (إضافية) لسنة 2006، 2007، 2008، 2009، وهذا ما يوضحه الجدول الموالي:

: دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

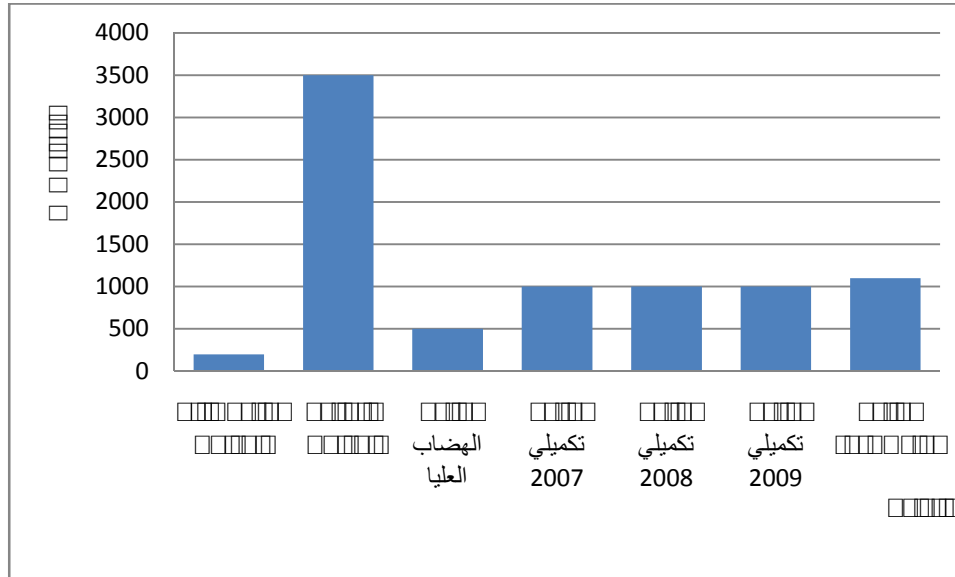
جدول رقم (05): البرامج التمويلية للسكن التساهمي

البرامج	عدد الحصص	النسبة %
برنامج ما قبل الخماسي	197	2، 37
البرنامج الخماسي 2005 / 2009	3500	42، 18
برنامج الهضاب العليا 2006	500	6، 03
برنامج تكميلي 2007	1000	12، 05
برنامج تكميلي 2008	1000	12، 05
برنامج تكميلي 2009	1000	12، 05
البرنامج الترقوي المدعم	1100	13، 26
المجموع	8297	100

المصدر: من إعداد الطلبة باعتماد معطيات من الوكالة.

والشكل التالي يوضح لنا عدد الحصص لكل برنامج.

الشكل رقم (06): البرامج التمويلية للسكن التساهمي / الترقوي المدعم



المصدر: من إعداد الطلبة باعتماد معطيات من الوكالة.

الفرع الثاني: السكن الإيجاري الاجتماعي

حظيت صيغة السكن الإيجاري الاجتماعي هي أيضا بحصتها من إعانة الدولة فقد وصل عدد الحصص خلال الفترة الممتدة من 1998 - 2011 إلى 25650 حصة.

دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

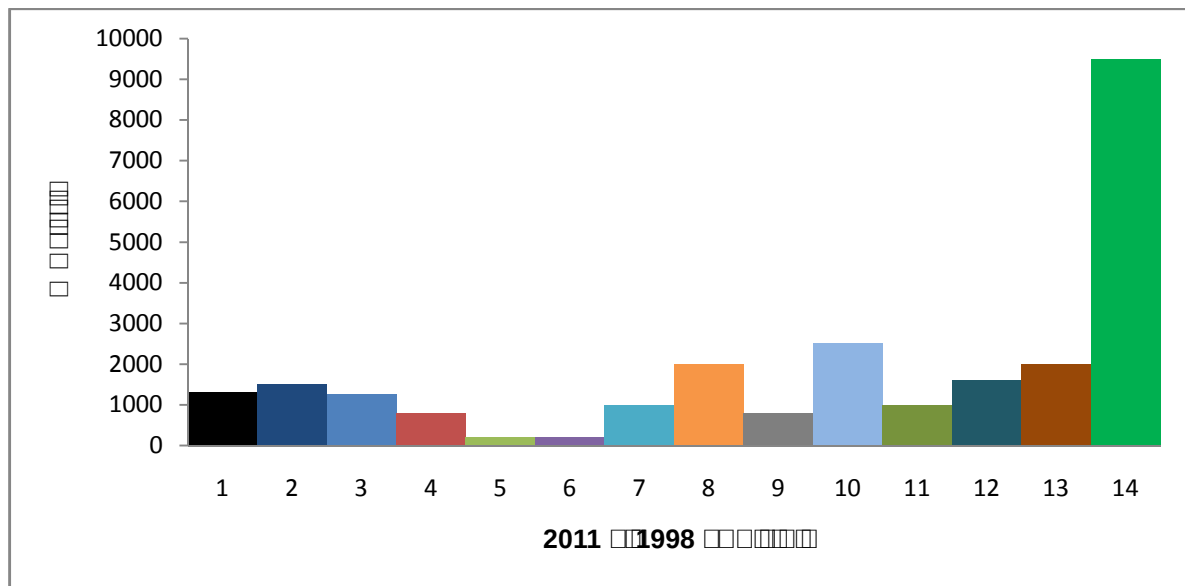
الجدول رقم (06): تطور حصص السكن الإيجاري الاجتماعي

السنوات	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	المجموع
عدد الحصص	1300	1500	1250	800	200	200	1000	2000	800	2500	1000	1600	2000	9500	25650

المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على الوثائق المقدمة من طرف وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة-

والشكل التالي يوضح الحصص الممنوحة للسكن الإيجاري الاجتماعي:

الشكل رقم (07): مدرج تكراري يبين تطور حصص السكن الإيجاري الاجتماعي



المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على الوثائق المقدمة من طرف وكالة الصندوق الوطني للسكن

- ميلة -

الفرع الثالث: مساعدات من أجل الحصول على ملكية السكن

تعتبر من بين المساعدات الممنوحة من طرف الدولة في إطار البناء الذاتي أو شراء مسكن جاهز، قد تكون مقرونة بقرض بنكي أو في شكل إعانة مباشرة من وكالة الصندوق الوطني، وسنبين تمويل الصندوق الوطني - ميلة - للمساعدات من أجل الحصول على ملكية السكن على مستوى الولاية في الجدول الموالي من سنة 2002 إلى سنة 2007:

دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

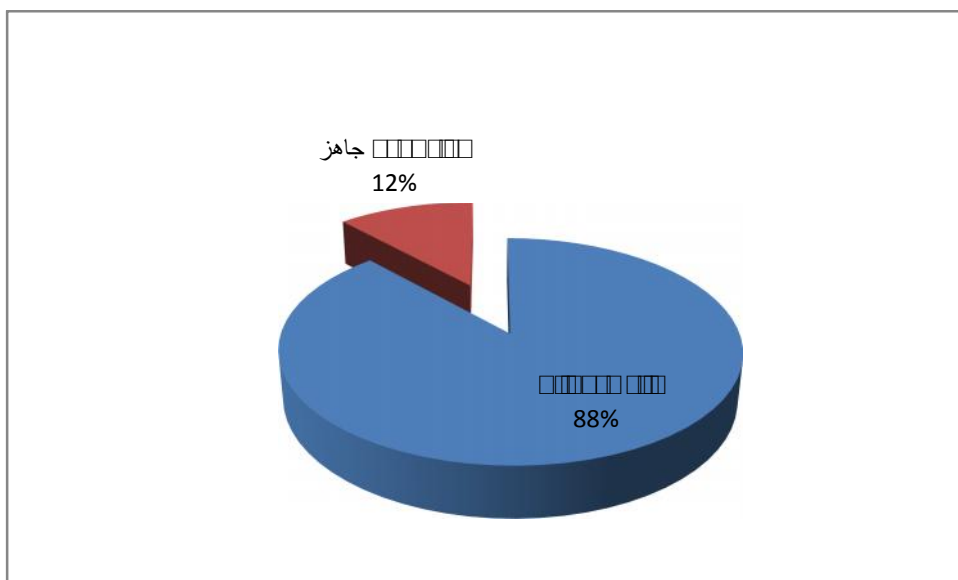
الجدول رقم (07): يوضح المساعدات المقدمة من أجل الحصول على ملكية السكن

نوع الإعانة	عدد الحصص	النسبة
بناء مسكن ذاتي	893	88، 24%
شراء مسكن جاهز	119	11، 75%
المجموع	1012	100%

المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على معطيات ممنوحة.

والشكل التالي يوضح المساعدات المقدمة لكل من بناء مسكن ذاتي وشراء مسكن جاهز

الشكل رقم (08): دائرة نسبوية توضح كل من حصص بناء مسكن ذاتي وشراء مسكن جاهز



المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على الوثائق المقدمة من طرف وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة-

كما تقوم وكالة CNL-ميلة- بتمويل السكن الريفي الذي سنتناوله بشكل مفصل في المبحث الموالي.

الفرع الرابع: مقارنة بين صيغ السكن الممولة من طرف وكالة CNL -ميلة-

وصل مجموع حصص السكن المقدمة من طرف وكالة CNL-ميلة- منذ بدايته إلى اليوم في جميع الصيغ المختلفة بما فيها المساعدات المقدمة للحصول على ملكية سكن 66009 حصة.

ومن خلال الجدول التالي سنوضح قيمة إجمالي الإعلانات لكل نوع من السكن.

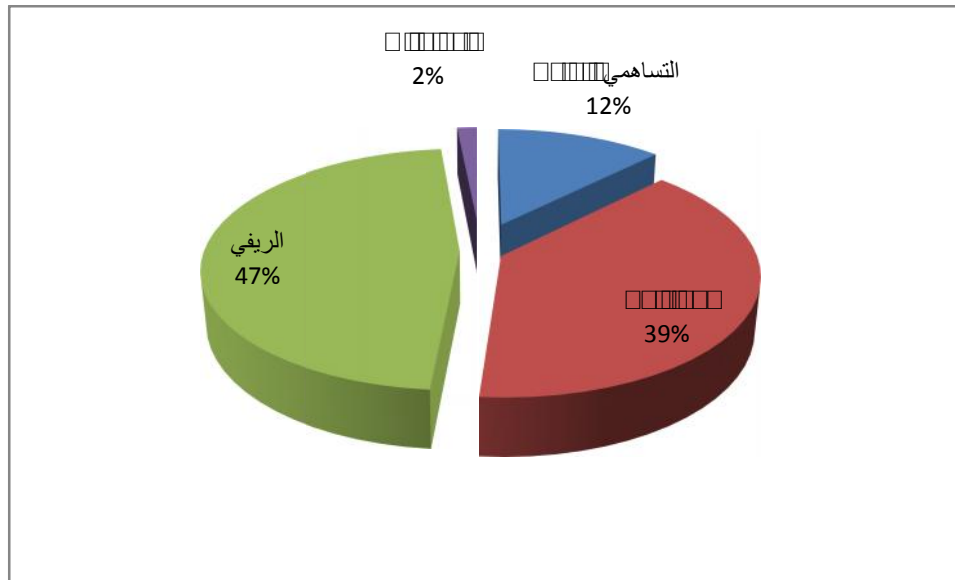
: دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

جدول رقم (08): يوضح صيغ السكن الممولة من طرف وكالة CNL-ميلة-

الصيغ	التساهمي الترقوي	الاجتماعي	الريفي	المساعدات	المجموع
عدد الحصص	8227	25650	31050	1012	66009
النسبة %	12، 46	138، 85	47، 04	1، 53	1003

المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على معطيات ممنوحة.

الشكل رقم (09): توزيع برامج السكن حسب الصيغ بولاية ميلة من طرف وكالة -CNL-



المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على الوثائق المقدمة من طرف وكالة الصندوق الوطني للسكن - ميلة -

التعليق: من خلال الجدول والشكل نلاحظ أن الإعلانات الموجهة للسكن الريفي لها النصيب الأكبر عن باقي السكنات الأخرى، حيث وصلت نسبتها إلى 47، 03 % من التمويل الكلي لوكالة الصندوق الوطني-ميلة- وهذا راجع لكون الدولة قد أولت اهتمام كبير بالسكن الريفي في ولاية ميلة باعتبارها سياسة للتخفيف من حدة أزمة السكن، إضافة إلى طابع الولاية.

المبحث الثاني: آلية الحصول على إعانة السكن الريفي

الحصول على إعانة السكن الريفي يتطلب تكوين الملف اللازم الذي سبق وذكرناه في الفصل الثاني. هذا الملف يمر تسييره على عدة مراحل سنتطرق إليها في هذا المبحث مع التطرق لبرنامج تمويل السكن الريفي من طرف وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة-.

المطلب الأول: مراحل تسيير ملف طلب السكن الريفي

نصت المادة الخامسة من قرار وزيرة السكن والعمران بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 12-326 المؤرخ في 17 شوال عام 1433 والمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 هـ على ما يلي:

"يقوم المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا عن طرفي المداولة على أساس عدد المساعدة المباشرة المستوفين شروط الحصول على هذه المساعدة في أجل لا يتعدى عشرون يوما(20) ابتداء من تاريخ تبليغ برنامج المساعدة".

يتم إيداع قائمة طالبي المساعدة المباشرة المقبولين من طرف المجلس الشعبي البلدي، مرفقة بملفات الموافقة لها، في أجل ثمانية أيام (8) المالية لدى مديرية السكن بالولاية التي تتولى عرضها للمراقبة على مستوى البطاقة لدى مصالح وزارة السكن والعمران.

ويتعين على مصالح وزارة السكن والعمران الرد في أجل لا يتعدى ثمانية أيام (8) يقوم الوالي المختص إقليميا بالمصادقة على القائمة النهائية لطالبي المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة.

ونرسل هذه القائمة مرفقة بالملفات إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة المباشرة.

تسلم المقررات التي تم إعدادها من طرف مدير السكن بالولاية لمصالح المجلس الشعبي المختص إقليميا قصد تبليغها للمستفيدين المعنيين، مرفقة بدفاتر الشروط المتعلقة بها والتي يتعين عليهم اكتتابها، ويتم تسجيل المستفيدين من المساعدة المباشرة من الدولة للسكن الريفي في بطاقته الوطنية للسكن.

ويتم إعلام المجلس الشعبي البلدي بقائمة الطالبين غير المؤهلين للاستفادة.

ويمكن استخلاص خطوات (المراحل) تسيير ملف طلب السكن الريفي¹:

- توضع الملفات على مستوى البلديات وترتب حسب الأولوية.

¹ إجراء مقابلة مع المكلف بمديرية السكن والتهيئة العمرانية ميلة، يوم 11 مارس 2015.

دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

- تشكيل لجنة ولائية يرأسها الوالي بمشاركة مدير السكن، مدير التعمير، مدير الفلاحة ومدير أملاك الدولة؛
- تقوم اللجنة بتقسيم الحصص على البلديات بناء على اقتراح من مديرية السكن، وهذا الاقتراح يكون بناء على عدة معايير وهي:
- عدد السكان؛
- عدد السكنات في البلدية سواء الفردية أو الجماعية (حضرية السكن)؛
- طبيعة البلدية: هل هي حضرية أم ريفية؛
- نسبة شغل المساكن (TOL): وهو عدد الأشخاص في السكن الواحد ويحسب كما يلي:

عدد السكان في البلدية

عدد المساكن في البلدية

تسليم الملفات من قبل البلدية إلى البلدية إلى المديرية للسكن بحسب الحصص المحددة من طرف الدولة. عند وصول الملفات إلى المديرية تقوم هذه الأخيرة للرقابة في البطاقة المتواجدة لدى مصالح وزارة السكن والعمران.

بعد التحقق في بطاقته يتم إعداد القائمة النهائية للمستفيدين من طرف مديرية السكن وإرسالها إلى الوالي للمصادقة عليها.

تسلم هذه القائمة إلى الوكالة المحلية للصندوق الوطني للسكن من أجل إعداد مقررات منح الإعانة. عند وصول الملفات إلى الصندوق يقوم المستفيد بالاكنتاب في دفتر الشروط لصندوق الوطني للسكن. يجب على المستفيد الانطلاق في أشغال الإنجاز في أجل أقصاه 60 يوم بعد تبليغ قرار الإعانة.

المطلب الثاني: برامج تمويل السكن من طرف وكالة CNL ميلة: 2002 – 2014

نظرا للطبيعة الفلاحية التي تمتاز بها ولاية ميلة وكجانب لتنمية الوسط الريفي، تقوم وكالة الصندوق الوطني للسكن (CNL) ميلة بتمويل السكن الريفي عن طريق الإعانة الممنوحة له من طرف الدولة، نظرا لأهمية واعتباره وسيلة وبقاء السكان في الوسط الريفي.

وقد بدأت وكالة الصندوق للسكن - ميلة- بتمويل السكن الريفي سنة 2002. وفيما يلي عرض لتمويلات السكن الريفي من طرف الوكالة وبالتالي كانت عبر برنامج من 2002 إلى غاية 2014.

: دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

الفرع الأول: برنامج ما قبل الخماسي 2002 - 2004:

يعتبر أول برنامج لتمويل السكن الريفي من طرف وكالة CNL-ميلة.

2002 - 2003: قدرت حصة كل سنة بـ 400 حصة مقسمة إلى : 200 حصة من أجل مسكن جديد و 200 حصة للتهيئة والتوسيع للمساكن.

2004: CEE (الإتحاد الأوروبي): قدرت الإعانة بـ 200 حصة بقيمة 10200000 دج.

جدول رقم(09): قيم حصص البرنامج ما قبل الخماسي

برنامج ما قبل الخماسي	عدد الحصص	المبلغ (10) ³ دج
2002	400	152950
2003	400	159100
2004	200	102000

المصدر: الاعتماد على الوثائق الممنوحة من الوكالة CNL-ميلة من إعداد الطلبة.

الفرع الثاني: البرنامج الخماسي الأول 2005_2009

قدر إجمالي الحصص في هذا البرنامج بـ 10350 بمبلغ مالي قدره 6444800000 دج خصص لسنة 2007 برنامج رئاسي بـ 1000 حصة وبرنامج استداركي بـ 305 حصة كما خصص برنامج 2006 للهضاب واستفادت منه البلديات التالية: مشيرة، أولاد خلوف، تاجنانت. والجدول التالي يترجم ذلك.

جدول رقم(10): قيم حصص البرنامج الخماسي الأول.

البرنامج الخماسي الأول 2009-2005	عدد الحصص	المبلغ (10) ³ دج
2005	4000	2068600
2006 الهضاب العليا	500	291200
2007	1000	700000
برنامج استداركي	350	235000
2008	1500	1050000
2009	3000	2100000

المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على الوثائق الممنوحة من الوكالة CNL-ميلة.

: دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

الفرع الثالث: البرنامج الخماسي الثاني 2010-2014:

قدر مجمل حصص هذا البرنامج بـ 19700 حصة، بمبلغ مالي قدره 13790000000 دج موزعة كما يلي:

جدول رقم (11): قيم حصص البرامج الخماسي الثاني

البرنامج الخماسي 2010_2014	عدد الحصص	المبلغ (10) ³ دج
2010	7000	4900000
2011	3700	2590000
2013	5000	3500000
2014	4000	2800000

المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على الوثائق الممنوحة من الوكالة CNL-ميلة.

وتجدر الإشارة إلى وجود برنامج خماسي مستقبلي 2015-2019.

✓ قيمة الإعانة المقدمة من طرف وكالة CNL -ميلة- وفق البرامج

في الجدول الموالي عرض لهذه الإعانة بالتفصيل.

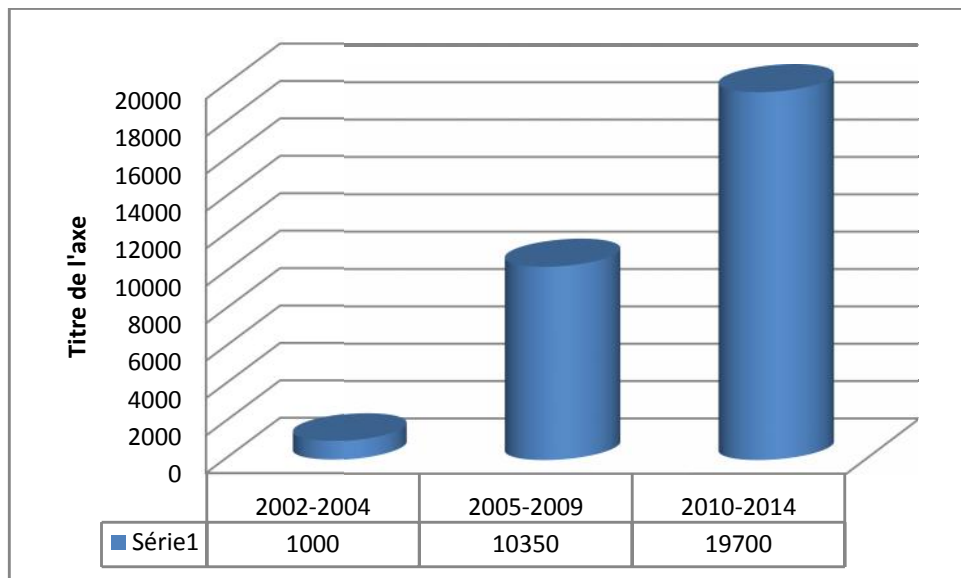
جدول رقم(12): يبين إجمالي الحصص لكل البرامج والفرق بين المبالغ المخصصة والمبالغ المدفوعة لكل برنامج

البرامج	إجمالي الحصص	المبلغ الإجمالي المخصص للبرنامج(10) ³ دج	المبلغ الإجمالي المدفوع للمستفيد(10) ³ دج	الفرق(10) ³ دج	نسبة الحصص
البرنامج ما قبل الخماسي 2004-2002	1000	414050	398760	15290	3.22
البرنامج الخماسي(1)2005_2009	10350	6444800	6035240	409560	33.33
البرنامج الخماسي(2)2010_2014	19700	13790000	5920600	7869400	63.45

المصدر: من إعداد الطلبة باعتماد الوثائق الممنوحة من وكالة CNL.

: دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

الشكل رقم (10): أعمدة بيانية توضح الحصص المقدمة للسكن الريفي في إطار الإعانة من طرف CNL



المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على الوثائق الممنوحة من الوكالة CNL-ميلة-

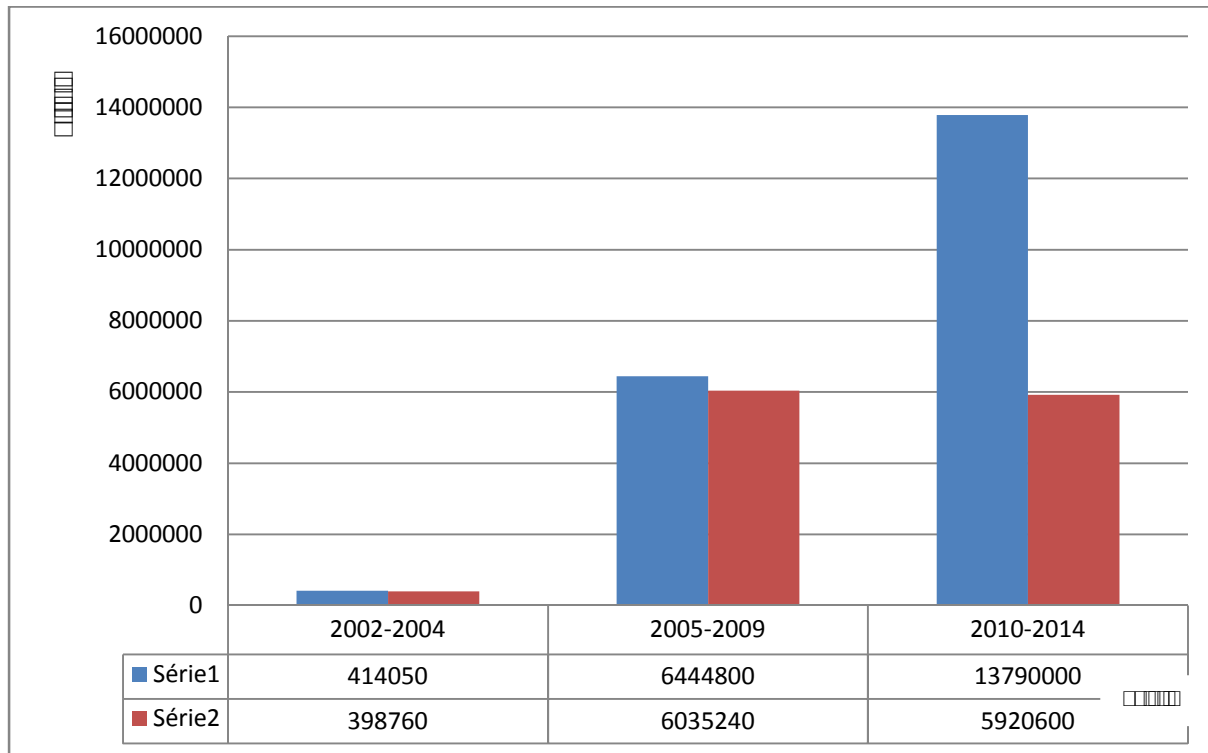
من خلال الجدول والأعمدة البيانية السابقة نلاحظ أن:

إعانة الدولة الممنوحة لبرنامج السكن الريفي في البداية(البرنامج قبل الخماسي)كانت ضئيلة حيث قدرت ب 1000 حصة أي نسبة 3.22% لترتفع بشكل كبير في البرنامجين الخامسيين الأول والثاني ليصل إلى 10350 حصة أي بنسبة 33.33% و 1970 حصة على الترتيب بنسبة 63.45%.

وهذا راجع لتحسين الوضعية الأمنية وبالتالي عودة الأفراد لأراضيهم واهتمام الدولة الكبير لتنمية الأرياف، والحد من ظاهرة النزوح الريفي.

دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

الشكل رقم (11): أعمدة بيانية توضح قيمة الإعانة المخصصة للسكن الريفي المقدمة من طرف الـ CNL ميلة.



المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على الوثائق الممنوحة من الوكالة CNL-ميلة.

من خلال الجدول والشكل السابقين نلاحظ:

يوجد فرق بين مبالغ الإعانة المخصصة من قبل الدولة للسكن الريفي وقيمة الإعانة المقدمة للمستفيدين من قبل وكالة CNL ميلة، هذا الفرق يبقى مجمد كمبلغ مالي غير موجود فعلا. يرجع هذا الفرق لأسباب منها:

- وفاة المستفيد؛

- حصول المستفيد على المقررة وعدم قيامه بعملية البناء؛

- شروع المستفيد في عملية البناء والتوقف دون الإتمام أو الانتهاء.

كنتيجة لهذه الأسباب من المفروض نزع الإعانة لكن هذا لا يحدث تجنباً لحالات النزاع.

أما في حالة رغبة المستفيد في إتمام مشروعه يتم إكمال تمويله.

: دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

المبحث الثالث: دراسة حالة مستفيد من السكن الريفي

سنقوم في هذا المبحث بدراسة حالة تطبيقية لشخص استفاد فعليا من سكن ريفي بحيث سنتطرق إلى الإجراءات التي قام بها الشخصXXXXX والوثائق المطلوبة منه ثم متابعة الملف من طرف وكالة الصندوق الوطني للسكن-ميلة- وأخيرا حصوله على الإعانة فعليا وفق ما يلي¹:

المطلب الأول: الإجراءات الأولية اللازمة للحصول على إعانة السكن الريفي

الفرع الأول: لمحة عن مشروع بناء سكن ريفي

طبيعة المشروع: بناء مسكن ريفي.

مكان المشروع:XXXXX ولاية ميلة.

تكلفة المشروع: 70 مليون
الدفعة الأولى: 42 مليون
الدفعة الثانية: 28 مليون

مدة انجاز المشروع: 6 أشهر بعد تاريخ تبليغ مقررّة منح المساعدة.

الفرع الثاني: تحليل الملف

يرغب الشخصXXXX بالحصول على إعانة سكن ريفي، فقدم الملف المكون من الوثائق التالية (شهادة ميلاد صاحب الطلب وزوجه، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية المصادق عليها...) المذكورة سابقا في الفصل الثاني (المبحث) للبلدية.

بعد دراسة الملف من قبل هذه الأخيرة، قامت بإرسال مكلف لإجراء معاينة ميدانية إلى موقع بناء السكن للتأكد من صحة المعلومات المقدمة من طرف الشخصXXXX(منطقة ريفية، السكن الحالي للمستفيد غير لائق.....). بعد إتمام كل الإجراءات يتم وضعه ضمن قائمة المستفيدين مبدئيا ويرسل إلى مديرية السكن والتهيئة العمرانية-ميلة- أين يتم إجراء تحقيقات معمقة (التأكد من عدم الاستفادة المسبقة من السكن ومعلوماته الشخصية).

وبعد التأكد من أحقيته في الاستفادة من الإعانة يتم إرسال الملف إلى الوكالة الصندوق الوطني للسكن-ميلة- لإتمام الإجراءات الخاصة به.

¹ إجراء مقابلة مع المكلف بمصلحة السكن الريفي، عمارة منير وبن خالد فتيحة، 26 أبريل 2015.

دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

المطلب الثاني: متابعة الملف من طرف وكالة CNL ميلة والحصول على الإعانة

الفرع الأول: على مستوى مصلحة السكن الريفي

يكون للشخصXXXXملف أولي لدى وكالة CNL _ميلة_ لدى مصلحة السكن الريفي ويتوفر فيه:

- طلب مساعدة مالية من اجل بناء مسكن ريفي ممضى من طرف الشخص XXXX (الملحق رقم 03)؛
 - مقررة الاستفادة ممضاة من طرف الوكالة(ملحق رقم 04)؛
 - دفتر الشروط محدد لحقوق وواجبات المستفيد من المساعدات الممنوحة للسكن الريفي يكون ممضى من طرف الشخص XXXX(ملحق رقم 05)؛
 - رخصة البناء سارية المفعول (ملحق رقم 06)؛
 - رقم حساب المستفيد مستخرج من البنك.
- يقوم المكلف بالسكن الريفي بدراسة ملف الشخصXXXX من جميع الجوانب (الاسم، اللقب، الرمز، مراقبة الإيمضاءات)، تكون التحقيقات ايجابية.
- بعد التأكد من صحة هذا الشخص يقوم المكلف بالسكن الريفي بإصدار طلب داخلي بالتسديد(ملحق رقم 07) الخاص بالدفعة الأولى التي تقدر بـ 420000 دينار جزائري.

الفرع الثاني: على مستوى مصلحة الخزينة

يقوم المكلف بالخزينة بمراقبة الملف من حيث صحة المعلومات، وتحديد صحة رقم الحساب والمبلغ المحدد ثم يقوم بإصدار أمر بالدفع(ملحق رقم 08) (يحتوي على رقم الحساب البنكي للوكالة المفتوح لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR Banque فيه اسم المستفيد، رقم حسابه، رمز الوكالة، المبلغ بالحروف والأرقام) يكون ثنائي الإيمضاء، حيث يمض من طرف المدير والمكلف بالخزينة وفي حالة غياب احد الطرفين ينوب عنه مكلف ثالث من بين الأشخاص الخمسة الموجودين في القائمة لدى البنك مع ختم الوكالة.

الأمر بالدفع يكون له ثلاثة (3) نسخ يأخذ البنك نسختين(2) والنسخة الثالثة (3) يصادق عليها وتعاد للوكالة.

النسخة المصادق عليها من طرف البنك يتم استخراج نسخة أخرى أصلية توجه إلى المكلف بالمحاسبة للتسجيل المحاسبي والاحتفاظ به في وثيقة المحاسبية والنسخة الأخرى يحتفظ بها في ملف المستفيد لدى الوكالة.

وبعد قيام البنك بتحويل المبلغ لحساب المستفيد يصدر وثيقة التسديد (ملحق رقم 09) ترسل للمكلف بالخزينة للتأكد من اسم ولقب المستفيد والمبلغ المدفوع ويقوم بمراقبة الفوائد البنكية وتسجيلها.

: دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

أما بالنسبة للدفعة الثانية فتكون عبر نفس الخطوات السابقة، فقط الاختلاف يكمن في مبلغ الدفعة تصبح 280000 دج. بالإضافة إلى وثيقة تبين نسبة تقدم الأشغال (PV) (ملحق رقم 10) تضاف إلى ملف الشخص xxxx من أجل الحصول على الدفعة.

: دراسة ميدانية لمساهمة وكالة الصندوق الوطني للسكن -ميلة- في تمويل السكن الريفي

خلاصة الفصل:

يعتبر الصندوق الوطني للسكن - CNL - المؤسسة المالية الوحيدة التي تتكفل بتمويل السكن الريفي، وهذا بتسيير الإعانة الممنوحة من طرف الدولة لهذا النوع من السكن، بالاعتماد على مجموعة من القواعد والإجراءات تركز على الشروط التي يجب توفرها في المستفيد من السكن الريفي، في مقابل التزام المستفيد بها.

وهذا ما تأكد لنا من خلال المثال العددي، بحيث توصلنا إلى أنه يسمح للمستفيد بالحصول على إعانة السكن الريفي بسهولة وبدون أية صعوبات.

خاتمة

خاتمة:

إن قطاع السكن مرتبط بعدة قطاعات أخرى عمومية أو خاصة، فهو يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية المحلية والاقتصادية، إذا أصبح الشغل الشاغل للسلطة العمومية التي تحاول تقليص نسبة العجز الناتجة عن أزمة العرض والطلب التي أخذت تتفاقم من سنة لأخرى، وترجع أسباب هذا العجز إلى عدة عوامل من تزايد النمو الديمغرافي، والنزوح الريفي الناتج عن انعدام الاستقرار وتدهور الأوضاع الأمنية الذي عرفه سكان الأرياف خلال العشرية السوداء.

ولهذا وجهت الدولة اهتمامها في مجال السكن إلى الفئات المتوسطة الدخل بمنحها إعانات مالية، وذلك في إطار السكنات الاجتماعية، وهي عموما تتنوع إلى سكن اجتماعي إيجاري، سكن منجز في إطار البيع بالإيجار، سكن اجتماعي تساهمي (ترقوي مدعم)، والسكن الريفي.

اختبار الفرضيات:

من خلال دراستنا النظرية والتطبيقية توصلنا إلى جملة من النتائج الخاصة بالفرضيات، وبالتالي تأكدنا من صحة بعض الفرضيات المنطلق منها في البحث، حيث نجد أن السكن من الاحتياجات الضرورية الواجب توفرها، وأن التمويل السكني عبارة عن إمدادات الدولة من الأموال اللازمة في شكل مساعدات لإنشاء وتوفير السكن الريفي.

الصندوق الوطني للسكن لا يقوم بتمويل السكن الريفي، بل يقدم الإعانة الممنوحة من طرف الدولة الخاصة بهذا النوع من السكن، والذي ينعكس إيجابا على التنمية المحلية.

النتائج:

من أهم النتائج التي يمكن أن نستخلصها من خلال دراستنا لهذا الموضوع هو:

أن مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية، حيث أنها لم تراعي النمو الديمغرافي السريع، ولا القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط، إضافة إلى ذلك ارتباطها بالظروف الأمنية السيئة التي شهدتها البلاد (العشرية السوداء)، وما ترتب عنها من نزوح ريفي لسكان الأرياف إلى المدن، ما جعل في الأخير مشكل السكن قائم.

عند تتبعنا لنشاط الصندوق الوطني للسكن استخلصنا أنه يقوم بتقديم إعانة للسكن الريفي في شكل دفعتين، الأولى خاصة لمباشرة الأشغال، والمقدرة بـ 42000 دج، والثانية عند الانتهاء من الأشغال الممولة من الحصة الأولى والمقدرة بـ 28000 دج، وفق شروط وإجراءات معينة تضعها الدولة لتسيير هذه الإعانة.

السكن الاجتماعي الإيجاري والسكن التساهمي الترقوي تقدم الإعانة حسب الدخل الفردي.

الاقتراحات والتوصيات:

- التعدد والتنوع في مصادر إنتاج السكن، مع إعادة بعث عملية تخصيص الأراضي والإكثار منها؛
- التخفيض من الأسعار الحالية للسكن في السياسات السكنية الحالية، بحيث تكون في متناول المواطن البسيط وتتناسب مع قدرته المالية؛
- الحرص على تقديم تسهيلات للحصول على السكن الريفي والرفع من قيمة الإعانة.

قائمة المراجع



قائمة المراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية

الكتب:

1. توفيق خيضر، مبادئ في الصحة والسلامة العامة، الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1992.
2. توفيق محمد خيضر، الشامل في الصحة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1992.
3. ثروت عبد المجيد، إنفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2002.
4. جعفر أنس قاسم، أسس التنظيم افداري والإدارة المحلية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
5. خالد سمارة الزغبى، التمويل المحلي للوحدات الإدارية المحلية، شركة الشرق الأوسط للطباعة، عمان، الأردن، 1985.
6. رجاء مكي طيارة، مقاربة نفسية اجتماعية للمجال السكني، المؤسسة الجامعية للدراسات للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان.
7. الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1999.
8. عبد القاسم بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، بدون سنة نشر.
9. عبد المطلب عبد الحميد، التمويل المحلي والتنمية المحلية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2001.
10. علي خاطر شطناوي، قانون الإدارة المحلية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2002.
11. علي محمد شلهوب، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، سوريا، 2007.
12. محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم، الجزائر، 2004.
13. منير صالح هنيدي، إدارة البنوك التجارية، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 1992.

المذكرات:

14. ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، معهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004-2005.
15. إلهام بوالفوس وآخرون، دور البنوك في تمويل قطاع السكن، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس في العلوم الاقتصادية، المركز الجامعي ميلة، 2014.
16. بلس مباركة، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - والترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011-2012.
17. حسين قريد وبخرون، التنمية المحلية في ظل الإصلاحات الجبائية، مكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس في قسم علوم التسيير، معهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بالمدينة، 2006-2007.
18. صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الديمغرافيا، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الحاج لخضر، 2008-2009.
19. عبد الحميد دليمي، أزمة السكن في مدينة قسنطينة، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 1991.
20. محمد بالخير، التنمية المحلية وانعكاساتها الاجتماعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع التنظيم والعمل، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم علوم الاجتماع، جامعة الجزائر، 2004-2005.
21. مريم كريط، تمويل السكن في الجزائر عن طريق القروض العقارية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس في العلوم التجارية، جامعة منتوري، 2011.
22. وناسي سهام، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

المجلات:

23. أحمد شريفي، تجربة التنمية المحلية في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 40، كلية اقتصاد الجامعة، دمشق، 2009.

24. بوسنة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة.

الجريدة الرسمية:

25. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، بتاريخ 14 ربيع الثاني عام 1434 هـ، الموافق لـ 24 فبراير سنة 2013.

26. الجريدة الرسمية، العدد 25، مؤرخة في: 29-05-1991.

27. الجريدة الرسمية، العدد 32، مؤرخة في: 25-05-1994.

المواقع الإلكترونية:

<http://bou-r.talk4her.com/t13157-topic>.28

<http://mogadishucenter.com/?p=5806>.29

<https://www.lkeria.com/ar/logment-promotionnel-Aide-LPA-LSP.php>.30

<https://www.lkeria.com/ar/logment-public-locatif-LPL-socia>.31

www.cnl.gov.dz/ar/aicles-part-ar/habit-rural-ar.32

www.ehmouwatin.dz/?5916.33

www.elmouwatin.dz.34

www.n.hv.gov.dz/an/cnl.qsp.35

المراجع باللغة الفرنسية

36. Ammar Karim ، le financement de logement en Algérie ، mémoire fin d'étude ، école national Algé ، 2001.

37. Bettini Serge et Bettini Sophie ، Achter vendre Jouer de l'immobilier ، chiron ، Paris ، 2002.

38. Choulet ، I.N Marketing et stratégie de l'immobilier ، Dunod ، Paris ، 1996.

39. Gaudin M ، le crédit au particulier ، Ed Sepi ، paris ، 1996.

40. Massé P , **la promotion immobilier** , Economica , Paris , 1994

الملاحق



Unité : 05431

Exercice : 2 015

Période : mars

Statut : Provisoire

FICHE D'IMPUTATION

Page 1 of 884

Date : 07/04/2015 à 11:36:51

Journal Imputation : BADR/HABITAT RURAL/AGENCE MILA

N° de Piece : 0001

Jour : 2

Compte Debit	Compte Credit	Tiers	Engag	Libelle Ecriture	Ref	Debit	Credit
443910112431	512001100431		476/2012/43	MEZIANI ABDEL FETTAH MEZIANI ABDEL FETTAH	OV N° 10-43-15-01100 OV N° 10-43-15-01100	420 000.00 DA	420 000.00 DA
Total de la Piece :						420 000.00	420 000.00

	Saisie	Controle
Nom		
Fonction		
Visa		

21/04/15



Unité : 05431

Exercice : 2 015

Période : mars

Statut : Provisoire

FICHE D'IMPUTATION

Page 884 of 884

Date : 07/04/2015 à 11:36:52

Journal Imputation : BADR/HABITAT RURAL/AGENCE MILA

N° de Piece : 0884

Jour : 31

Compte Debit	Compte Credit	Tiers	Engag	Libelle Ecriture	Ref	Debit	Credit
668110000000	512001100431			REGLT FRAIS DE BANQUE MARS 2015/BADR MILA/RURAL REGLT FRAIS DE BANQUE MARS 2015/BADR MILA/RURAL	A.D MARS 2015 A.D MARS 2015	168 246.00 DA	168 246.00 DA
Total de la Piece :						168 246.00	168 246.00

	Saisie	Controle
Nom		
Fonction		
Visa		

2 ملحق

وزارة السكن والعمران



الصندوق الوطني للسكن
Caisse Nationale du Logement

طلب مساعدة مالية من أجل بناء سكن ريفي

Demande d'aide financière pour la construction d'un logement Rural

لدراسة موقفكم لملفكم نرجو منكم ملأ هذا الطلب بإتقان دون شطب أو غموض في الكتابة
Pour une étude convenable de votre dossier, veuillez remplir soigneusement
cette demande sans ratures ni surcharges

Je, soussigné(e),

أنا الممضي أسفله

Nom																					اللقب
Prénoms																					الأسم
Fils (le) de																					ابن (ة)
et de																					و
Date de naissance																			تاريخ الازدياد		
Lieu de naissance																					مكان الازدياد
Commune																					البلدية
Wilaya																					الولاية
Code Wilaya			رمز الولاية	Code Communal			رمز البلدية														
Profession-Activité																					المهنة
Situation familiale	Marié(e) ☐ Divorcé (e) ☐ Veuf (ve) ☐ Célibataire ☐ متزوج (ة) ☐ مطلق (ة) ☐ أرمل (ة) ☐ أعزب (ة) ☐																				الحالة العائلية
Conditions d'hébergement actuelle	Locataire ☐ Hébergé chez des tiers ☐ Autres ☐ مستأجر ☐ قاطن عند الغير ☐ غير ☐																				ظروف الإيواء الحالية
Adresse actuelle																					العنوان الحالي
Commune																					بلدية
Wilaya																					الولاية
Nom et prénom du conjoint																					لقب و اسم الزوج (ة)
Fils (le) de																					ابن (ة)
et de																					و
Date et lieu de naissance																			تاريخ و مكان الازدياد		
Code Wilaya			رمز الولاية	Code Communal			رمز البلدية														
Profession-Activité																					المهنة

التمس أعانة من الدولة من أجل بناء سكن ريفي

Sollicite une aide de l'Etat pour la construction d'un logement rural.

تصريح بالمداخيل

أصرح بشرفي أن مدخول العائلة (مدخولي الشهري الصافي
مضاف إليه احتمالاً مدخول زوجي أو زوجتي (أو زوجتي)
مقدر بـ:

.....
 مبین کما یلی :

 دینار (بالحروف)

المترشح

Employeur | _____ | المستخدم

N° Tel & Fax de l'Employeur | _____ | رقم الهاتف وفاكس المستخدم | _____

الزوج (ة)

Employeur | _____ | المستخدم | _____

N° Tel & Fax de l'Employeur | _____ رقم الهاتف وفاكس المستخدم | _____

Je déclare sur l'honneur que je ne (n'ai) possède (é) pas, en toute propriété, de construction à usage d'habitation et qu'il en est de même pour mon (mes conjoints) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public, et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint(s) d'une aide de l'Etat destinée au logement

أصرح بشرفي أنني لا أملك ملكية تامة ، أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) أي عقار مخصص للسكن ، وأنني لم أستفد أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أي تنازل عن مسكن من الحضيرة العقارية العمومية، وأنني لم أستفد أبدا أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أية إعانة من الدولة مخصصة للسكن.

تصريح بالشرف

Je, soussigné(e), déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie l'exactitude des informations portées sur la présente demande.

أنا الممضي أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب، وأشهد، علاوة على ذلك، أنني اطلعت على أحكام المواد 220، 221، 228 و229 من قانون العقوبات الوارد أدناه.

وثائق مرفقة

- 1-Extrait de naissance du postulant n°12.
- 2-Extrait de naissance du conjoint n°12 lorsque le postulant est marié.
- 3-Photocopie légalisée de la carte nationale d'identité.
- 4-Pièces justificatives des revenus (y compris celles du conjoint si celui-ci est actif).

- 1 - شهادة ميلاد للمتريخ رقم 12
- 2- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12 في حالة زواج المترشح.
- 3- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- 4- وثائق الثبات المداخل (مع وثائق الزوج (ة) عندما يكون هذا الأخير بنسطة).

Fait à le

Signature légalisée

حرب في
توقيع مصادق عليه

ANNEXE 03

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT

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

Code :

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

DECIDE

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

- [EN LETTRES] Dinars,
- soit : [EN CHIFFRES] DA est accordée à :
- [NOM & PRENOM DU BENEFICIAIRE]
- Né (e) le à (commune) (wilaya)
- Fil(le)s de et de

Adresse (projet) : [LIEU – DIT, COMMUNE, WILAYA]]

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

Article 2-L'Aide financière visée à l'article 1^{er} ci-dessus est destinée exclusivement à^(*) :

- La construction d'une nouvelle habitation.

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

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

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

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

Article 7 - La constatation de l'état d'avancement des travaux et la demande d'avance sont sanctionnées par procès-verbaux dressés par les services techniques de la Direction du logement.

Fait à
LE DIRECTEUR D'AGENCE

Copie à :

- DL
- CNL
- Bénéficiaire

(*) Barrer la mention inutile

15

GESTION DES AIDES FINANCIERES DE L'ETAT POUR LA CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT RURAL
PGA/13/A/DLA DE JUILLET 2013

دفتر الشروط محدد لحقوق و واجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي

المادة السادسة : شروط و كفاءات تحرير المساعدة

يتم تحرير مساعدة الدولة المباشرة للسكن الريفي في حصتين:

الحصة الأولى: 60 % من المساعدة تحرر في شكل تسبيق عند تقديم رخصة البناء والتي تذكر بياناتها في محضر المعاينة المؤشر عليه من طرف المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمديرية السكن او للبلدية مرفقة بطلب الدفع.

و تخصص الحصة الاولى هذه لانجاز الاشغال التالية:

- نزع الاتربة وانجاز الحفريات

- الاساسات

- العوارض

- القاعدة

- اعمدة الخرسانة المسلحة للسكن

- الجزء العلوي للسكن.(سقف الطابق الارضي)

الحصة الثانية: 40 % من الاعانة عند الانتهاء من الاشغال الممولة من الحصة الاولى والتي يتم اقرارها بموجب محضر معاينة حالة تقدم الاشغال مؤشر من طرف الموظف او الموظفين المؤهلين بمديرية السكن او بالبلدية.

المادة السابعة : بنود فاسخة

يلتزم المستفيد باحترام كافة البنود المتضمنة في دفتر الشروط هذا.

يلتزم ايضا بالشفافية واحترام كيفية مراقبة ومتابعة الهيئات التابعة للدولة وكذا تسخير كل مبلغ المساعدة الممنوحة من طرف الدولة لانجاز السكن محل المساعدة.

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

اصرح بانني اطلعت على دفتر الشروط هذا واكتب فيه دون اي تحفظ او شرط , و اتعهد باحترام كل البنود المذكورة فيه بحسن نية.

قرئ و صودق عليه بتاريخ:.....
المستفيد (امضاء مصادق عليه)

الاسم واللقب.....
تاريخ الايداع.....

رقم المستفيد																			
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ملاحظاتي

المادة الاولى : الموضوع

يطبق دفتر الشروط هذا على كل مستفيد من مقرر منح مساعدة المباشرة الدولة للسكن الريفي.

وهو يهدف الى تحديد شروط و كفاءات تنفيذ المستفيد للمشروع الذي تحصل من اجله على مقرر المساعدة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي .

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

المادة الثانية : رخصة البناء

يخصص مشروع بناء السكن الريفي للشكليات و الالتزامات القانونية و التنظيمية المتعلقة برخصة البناء.

لا يمكن للمستفيد ان يدعي انه يجهلها ويتعين عليه تقديم الرخصة عند صياغة طلبه الاول للدفع .

المادة الثالثة : اجل الانجاز

يجب على المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة الانطلاق في اشغال الانجاز في اجل اقصاه ستون (60) يوما بعد تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة .

مهلة اشغال بناء المشروع يجب ان تتم على الاكثر خلال (06) سنة اتمهر بعد تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة.

المادة الرابعة : كيفية مراقبة تقدم الاشغال

تقوم المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالولاية او بالبلدية بمبادرة منها او من المستفيد من الاعانة بمراقبة حالة تقدم اشغال انجاز المشروع .

و تتوج هذه المراقبة التي تشمل في نفس الوقت واقع الاشغال المباشر فيها و مدى مطابقتها مع مواصفات رخصة البناء باعداد محضر معاينة تقدم الاشغال (وفقا لنموذج سحد من قبل الصندوق الوطني للسكن) .

ان المحضر الموقع من طرف الموظف او الموظفين المؤهلين بمديرية السكن او بالبلدية و الذي يتم العمل به لتسديد الحصة الثانية من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة يرسل للمستفيد الطالب في نسختين , في الايام الخمسة (05) التي تلي تاريخ زيارة الموقع , مقابل وصل استلام موقع من طرفه .

المادة الخامسة : التسجيل في البطاقة الوطنية

يتم تسجيل كل مستفيد من المساعدة المباشرة و الممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي في البطاقة الوطنية للسكن لدى وزارة السكن و العمران و المدينة و بالتالي لا يمكنه و بأي شكل من الاشكال الاستفادة من اعانة اخرى خاصة بالسكن و ينطبق هذا الشرط ايضا على زوجه .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

قرار رقم: [redacted] مورخ في: [redacted] 2012
يتضمن منح رخصة البناء
للسيد: [redacted]



ولاية: ميله

دائرة: [redacted]

بلدية: [redacted]

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الشيقارة.

- بمقتضى القانون رقم: في: 10/11 الصادر في: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 90/25 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن والمتعلق بالتوجيه العقاري المكمل والمتمم بالقانون رقم: 26/25 المؤرخ في: 1995/09/25.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى القانون رقم: 90/30 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالأحكام الوضعية.
- بمقتضى المرسوم رقم: 175/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم رقم: 175/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المتعلق بتحديد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة تجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- بمقتضى المرسوم التشريعي رقم: 94/07 المؤرخ في: 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وحماية مهنة المهندس المعماري.
- نظرا للموافقة رقم: [redacted] المؤرخة في: [redacted] الصادرة عن مديرية البناء والتعمير لولاية ميله.

بإقتراح من السيد: الأمين العام للبلدية.

** ر ر **

المادة الأولى: يوافق على منح رخصة البناء للسيد (ة) [redacted] من أجل القيام بالأشغال: بناء مسكن ريفي [redacted]. المذكور في طلبه المقدم بتاريخ: 2012/05/06 والمحدد في ملفه المتضمن الملاحظات بهذا القرار.

المادة الثانية: بتشييد البناية يكون طبقا للمخطط المصادق عليه وعلى المعنى اعلام انشائية بتاريخ بداية الأشغال ونهايتها وملزم بوضع لوحة خارج المبنى اثناء مدة الأشغال وتشمل تعريفها، بدايتها، ونهايتها ومساحة اللوحة (50 سم x 50 سم) يمنع منعاً باتاً كل تكديس لمواد البناء على الطريق العمومي إلا بترخيص اداري يوافق على رخصة البناء مع التحفظات التالية يجب احترام كل التصحيحات المشار اليها باللون الاحمر على المخططات.

المادة الثالثة: يدفع المستفيد من هذه الرخصة قيمة جيبانية تقدر ب: 1875.00 دج عبارة عن وصل لأمين خزانة البلديات.

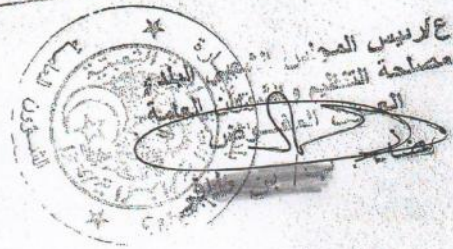
المادة الرابعة: ترسل نسخة من هذا القرار الى السيد: مدير البناء والتعمير والمعنى وفي حالة عدم تقييد المستفيد بالشروط المذكورة أعلاه يتعرض هذا القرار للإلغاء.

المادة الخامسة: يكلف السادة الأمين العام للبلدية والأعوان المخولين قانونا كل في حدود اختصاصه لتنفيذ هذا القرار

15 أوت 2012

نسخة طبق الاصل

رئيس المجلس الشعبي البلدي
رئيس المجلس الشعبي البلدي
النائب الأول



ANNEXE N° 07

DEMANDE INTERNE DE PAIEMENT PROGRAMME HABITAT RURAL CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT

AGENCE WILAYA

DESTINATAIRE :

SERVICE TRESORERIE DE L'AGENCE

PAR DECISION

DU

NOM ET PRENOM

BENEFICIAIRE DE L'AIDE DE L'ETAT A L'HABITAT RURAL, RELATIVE A :

CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE HABITATION

CONSTRUCTION EN SURELEVATION

SOUSCRIPTION AU CAHIER DES CHARGES SIGNEE EN DATE DU

STADE D'AVANCEMENT

☒	60 %	(*)
☐	1 ère	(*)

☒	40 %	(*)
☐	2 ème	(*)

(*) Biffer la case correspondante

LE MONTANT CORRESPONDANT DE L'ETAT D'AVANCEMENT

 DA

Suite à la demande de versement émise par le bénéficiaire, accompagnée du procès verbal de constat d'avancement des travaux, délivré par la Direction du Logement, veuillez procéder au virement du montant demandé au profit du bénéficiaire.

COMPTE DU BENEFICIAIRE OU MISE A DISPOSITION

BANQUE / AGENCE (ou C.C.P)
N° COMPTE

PIECES JOINTES (OBLIGATOIRES) :

- ✓ La demande de versement de l'aide de l'Etat à l'Habitat Rural (émise par le bénéficiaire) ;
- ✓ Le procès verbal de constat d'avancement de travaux ;
- ✓ Copie du permis de construire pour la première tranche.

DATE ET VISA
CHARGE DE PRODUITS

REF DU PAIEMENT (CHARGE DE LA TRESORERIE)

N° OV :
Date
Montant DA

20

GESTION DES AIDES FINANCIERES DE L'ETAT POUR LA CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT RURAL
PGA/13/A/DLA DE JUILLET 2013

ANNEXE N° 08

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT

AGENCE :

PROGRAMME HABITAT RURAL

ORDRE DE VIRMENT

N°

DATE

BANQUE : BADR

AGENCE : BADR.....

ADRESSE :

Monsieur

Par le débit de notre
compte N°

VEUILLEZ VIRER AU COMPTE
OU
METTRE A DISPOSITION

LA SOMME DE : EN
CHIFFRES

EN LETTRES :

Au profit de :

Bénéficiaire : Nom.....Prénom.....fils de.....
Date et lieu de naissance :
N° P.I (carte nationale N°.....délivrée le.....par.....
Adresse :

CODE BENEFICIAIRE

Objet : Paiement de.....TRANCHE

Signature Directeur d'Agence

21

GESTION DES AIDES FINANCIERES DE L'ETAT POUR LA CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT RURAL
PGA/13/A/DLA DE JUILLET 2013

1081026

ANNEXE N° 06
PROCES – VERBAL DE CONSTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX
HABITAT RURAL

DIRECTION DE DE LA WILAYA DE

DAIRA COMMUNE

JE, SOUSSIGNE,

AGISSANT EN QUALITE DE

1 - CERTIFIE AVOIR VISITE CE JOUR : LE PROJET DE : CONSTRUCTION D'UN
 LOGEMENT RURAL SITUE A

ET APPARTENANT A TITULAIRE DE LA DECISION

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

2. ATTESTE AVOIR CONSTATE :

2.1 L'ETABLISSEMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

REFERENCES	DATE	DELIVRE PAR	OBSERVATIONS

2.2 L'ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX SUIVANTS :

ACHEVEMENT DU GROS ŒUVRE	OBSERVATIONS
A 100 %	

3. DECLARE QUE LE BENEFICIAIRE OUVRE DROIT AU VERSEMENT DE :

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

(*) METTRE UNE CROIX DANS LA CASE CORRESPONDANTE.

OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES :

.....

Fait à le

Nom et prénoms :

Qualité :

Signature :

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

PIECE ANNEXE :

Copie du permis de construire pour la première tranche.