

جامعة الجلفة زيان عاشور  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق

## السكن الوظيفي في القانون الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص دولة مؤسسات

إشراف الأستاذ:  
لعروسي سليمان

إعداد الطالب:  
بن ورقلة قماري محمد

لجنة المناقشة:

- 1 /الأستاذ: بن مسعود احمد رئيسا
- 2 /الأستاذ: لعروسي سليمان مقرا
- 3 /الأستاذ: قراشة رشيد مناقشا

السنة الجامعية: 2017-2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَإِذْ تَأْتِيَنَّكُمْ رِجَالٌ لَّيِّنٌ فَكُونُوا لَهُمْ عَدُوًّا ۗ إِنَّكُمْ لَشَاكِرُونَ ﴾  
إبراهيم الآية 7

## الإهداء

إلى والدي الكريمن أمد الله في عمرهما ليريا ثمرة هذا الجهد.

مع دعائي لهما بطول العمر.

إلى زوجتي التي ما بخلت على بتوفير الوقت والراحة

وكانت عوناً وسنداً في كل مشوار بحثي،

إلى أولادي، نور، ضياء، سراج، وزهير

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد إلى أخي الفاضل

شلالي معمر

# كلمة شكر و عرفان

أُتقدم بوافر الشكر والعرفان وجميل الامتنان  
إلى أستاذي الفاضل:  
الأستاذ لعروسي سليمان الذي كرس وقته  
و جهده و وجهني حتى  
ظهر هذا العمل بهذه الصورة.  
كما أُتقدم بالشكر لكافة أساتذة الكلية  
و جميع الزملاء فلهم مني جزيل الشكر والثناء.

# مقدمة

## مقدمة :

إن التنمية الحضرية تستوجب تضافر جهود كل من مؤسسات الدولة التي تتمثل في القطاع العام ، والأفراد و الجماعات و كذا المؤسسات الخاصة. وهذا لتحقيق التنمية في مجالات عديدة اقتصادية ، اجتماعية ، وكذا عمرانية ... الخ .

وقد أقرت مبعوثة الأمم المتحدة إلى الجزائر راييل رولنك<sup>1</sup> R.Ronlik حول السكن اللائق في الجزائر ، أن مفهوم السكن كحق أساسي مفهوم راسخ في المجتمع الجزائري ، ، فيما جاء في هذا التقرير أن الدولة الجزائرية تعتبر مسألة السكن من مسؤولياتها الرئيسية تجاه السكان؛ إلا أن هذا الإقرار بمشروعية السكن من قبل الدولة ، يقابله تدهور و هشاشة الحظيرة السكنية، بالإضافة إلى معاناة المواطنين على السياسات المتبعة من قبل السلطات في مسألة السكن والإسكان و الإجراءات الخاصة بإسكان الموظف.

كما يعتبر الإسكان من الحاجات الأساسية التي يجب توفرها العامة الشعب وبذلك تتحول إلى سياسة اجتماعية في ميدان السكن على درجة عالية الأهمية وترتبط بمراحل النمو الاقتصادي للمجتمع و بالطبيعة النفسية و الاجتماعية للأفراد ،من خلال النظر إلى السكن أو السكن الوظيفي وما يتوفر عليه من خدمات<sup>2</sup>.

وما يمكن الإشارة إليه أن مفهوم السكن و الإسكان ، هما مفهومان مترابطان وهذا ما تبينه M. Segaud .<sup>3</sup> و آخرون في كتاب السكن و الإسكان، حيث أوضحت أن مفهوم السكن هو وحدة من وحدات الإسكان المتمثل في الشقة أو المسكن ... الذي يضم فردا أو عدد من الأفراد الذين يتشاركونه في الاستعمال . كما أنه ملئٌ مادي يمكن تحديده في المجتمع من خلال هؤلاء المالكين ،و كذا من حيث تموقعه ومن خلال شكله الهندسي.

---

<sup>1</sup>راكيل رولنك،تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ،الأمم المتحدة ، مجلس حقوق الإنسان ، الدورة التاسعة ، 2011/12.

216 CF, .Segaud M et autres ,Logement et habitat L'état des savoirs .,Ed La découverte ,Paris,1998 ,p57.

## 1- أهمية الموضوع:

إن طرح فكرة السكن للجميع ، موازية لفكرة **H. Lefebvre** من خلال مفهوم "الحق في المدينة " فالحق في المدينة يتجلى من خلال السكن فيها ، باعتبار أنها حق للجميع<sup>1</sup> .

وتتم هذه العملية بالتقاء المجتمع مع الدولة بمناسبة المدينة؛ حيث تكون الدولة هي الفاعل المخطط والمصمم و الباني للمدينة، وهي المتحكم في قوانين تنظيمها و تسييرها -نظريا، والمجتمع هو الفاعل الاجتماعي في المدينة و المرشح للسكن ، وهذا من خلال الطلبات المقدمة وفعال عروض السكنية المختلفة المقدمة للمواطن او الموظف .

## 2-اهداف الدراسة:

\_ارتباط عملية انجاز السكن في الأساس بأيديولوجية الدولة ونهجها السياسي  
\_التغير المستمر ، نظرا للتغيرات و المستجدات التي يشهدها العالم ، سواء كانت سياسية أو اقتصادية .  
\_ابرار مجهودات الدولة في كل من مجال التعمير وسلسلة القوانين والتنظيمات التي تمس جانب السكن.  
\_ بيان حقيقة الدراسات الدراساتالسوسيولوجية والقانونية المرتبطة بأزمة السكن والتنمية

## 3- اسباب اختيار الموضوع:

### أ\_الأسباب الذاتية لاختيار الموضوع:

\*المعاناة الشخصية في مجال السكن بنوعيه الاجتماعي أو الوظيفي  
\*الاطلاع الواسع على الموضوع سواء من الناحية العملية أو القانونية  
\*بعد الاطلاع على الموضوع تبين غموض بعض جوانبه خصوصا ما تعلق

---

1Cf, H.Lefebvre,Le droit à la Ville, Suivi de Espace et politique ,Paris ,Anthropos ,Collection Points ,1974.p26.

منه بالسكن الوظيفي

\*اعتبار الموضوع حقل قانوني خصب.

#### ب- الأسباب الموضوعية:

\*اعتبار الموضوع ذو قيمة علمية و قانونية يمكن إثراء المكتبة الجامعية به

\*قلة الكتابات في هذا الموضوع

\*جدية الموضوع و إمكانية الإقبال عليه والتعاطي معه على اعتبار انه احد

الحاجيات المهمة في حياة الفرد و الجماعة

\*جملة القوانين والمراسيم والأحكام القضائية المنثورة هنا وهناك بالإضافة تحيين

بعض القوانين مما يسمح بالإضافة و التحليل.

#### -4 صعوبات الدراسة :

\*قلة الدراسات في هذا المجال خصوصا منها في الجانب القانوني

\*الاعتماد على الاستقراء و التحليل في نصوص المواد القانونية مما صعب

الأمر و أطاله.

#### \_5 الدراسات السابقة :

1\_ حجيج الجنيد<sup>1</sup>: إشكالية العمران و تملك الفضاء من زاوية مشروع التنمية الذي

طبقته الدولة الجزائرية على المدينة.

2\_ فريد مرحوم: السكن الجماعي<sup>2</sup> حيث أشار في بداية عمله إلى محاولة فهم

المسألة الاجتماعية من خلال المسألة الحضرية،

3\_ باشا حاج: إشكالية العمارة<sup>3</sup> إلى أن مسألة التعمير في الجزائر قد استدعى

---

1 Cf. Hadjij.EI., « Urbanification » et appropriation de l'espace, le cas de la ville

d'Oran, thèse de doctorat d'Etat en sociologie, Université d'Oran, juin 2010.p.81.

2 مرحوم فريد ، السكن الجماعي في الجزائر:سكان حي الصباح(وهران) بين الاجتماع و الصراع، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، جامعة وهران، كلية العلوم الاجتماعية،2015. م،ص.08.

3باشا حاج م. ، إشكالية العمارة ، دراسة ميدانية لثنائية العمارة و الممارسة الحضرية ، رسالة لنيل شهادة

الدكتوراه علوم في علم الاجتماع ،جامعة وهران، 2013 م،ص.84.

اهتمام الدولة بعد فشل المشروع التتموي المستند على الصناعة ، وكان الانتباه إلى أزمة السكن متأخرا بالقياس مع النمو الديمغرافي المتسارع .

4- مساهل:<sup>1</sup>ميكانيزمات إنتاج العقار و المجال المبني من بين المداخلات الأساسية في فهم الديناميكية العمرانية.

## 6- المنهج المتبع :

يمكن أن نستند في تبرير توجهنا المنهجي إلى أهداف الدراسة: فمن جهة، نحن نريد محاولة التعرف على أزمة السكن ومشكلة السكن الوظيفي (بتحديد المفاهيم) ، و الوقوف على بعض الإحصائيات المتوفرة. وكذلك بالاستعانة بالمراسيم و القوانين الصادرة في فترات منذ الاستقلال و إلى يومنا هذا.

بالإضافة إلى اعتماد المنهج الوصفي و المنهج التاريخي و المنهج التحليلي باعتبار أن هذه المناهج أكثر اتساقا مع موضوع الدراسة وأكثر ملائمة، حيث إننا وقفنا علي تحليل بعض النصوص القانونية والأحكام القضائية بتسليط الضوء عليها بغية التوصل إلى حقيقة مرمى المشرع الجزائري من جملة النصوص والأحكام في هذا المجال.

## 7- الإشكالية

إن هذا ظهور أنماط سكنية حضرية جديدة ، فتح المجال أمام الترقية العقارية ، والاعتماد على آليات مختلفة لتمويل تلك المشاريع وكذلك دعم المواطن بإعانات مالية للحصول على ملكية سكن و غيرها ، إلا أن الوضع الذي مازال يربو الحلول ، كل هذا يوحي إلى عدم إمكانية السلطات في تحديد سياسة سكنية تحقق لها نجاح لا نقول عنه مطلق ، و إنما يحد من سنة إلى أخرى من أزمة السكن و يرضي طلبات الأفراد و الموظفين أصحاب الحق في السكن الوظيفي و هذا ما يتطلب منا

---

1A .Messahel Les Mécanismes de production foncières et immobilières en Algérie,

Thèse Doctorat es\_

sciences en Urbanisme , Université d'Oran , usto,2101.p.42.

الوقوف أمام الأسباب الحقيقية التي زادت من حدة أزمة السكن و جعلت جهود السلطات المحلية و الإدارية لا تصل إلى الأهداف المتوقعة فما هي الإستراتيجية المتبعة من طرف الدولة لحل الأزمة؟ و ما مدى نجاحها في ظل النمو و التحولات الاجتماعية و الاقتصادية وسياسة التوظيف؟ و بهذا هل السكن حاجة طبيعية أم ضرورة قانونية؟

وللإجابة على هذه التساؤلات حاولنا إدراج بعض التساؤلات:

- 1-تكمّن أزمة السكن في عدم استجابة مخططات السكن للخصائص الاجتماعية والثقافية و الوظيفية والخدماتية للسكان .
- 2-إن الارتفاع النمو الديمغرافي وكذا الهجرة الداخلية وارتفاع وانتشار النمو السكاني يحول دون تنفيذ شامل لسياسة الإسكان.
- 3-طول المدة بين تنفيذ المشاريع السكنية و عملية الإسكان يضخم من أزمة السكن ،هذا ما يجعل الموجات الاحتجاجية تتزايد ، ويؤثر على السلم الاجتماعي .
- 4-الحركية الدائمة للموظف و ما يترتب عنها من مشاكل كشل المسكن الوظيفي والمطالبة بالتنازل عنه.

# الفصل الأول الحق في السكن

## مدخل للفصل

منذ القدم و الانسان يحاول تأمين احتياجاتها الأساسية بدءا من المأوى البسيط و حتى محاولاته العديدة لتأمين بيئة سكنية تشبع رغباته المتجددة و ترفع من مستوى معيشته ،فالمسكن يأتي في الدرجة الثانية من أولويات الحياة بعد الغذاء ،و يعتبر من القضايا الحساسة التي تستدعي الاهتمام و العناية ،فلا يمكن للإنسان بدون سكن مريح أن يكون مستقرا فيزيولوجيا، أو نفسيا، أو اجتماعيا ،ولا ان يكون مبدعا او مفكرا او منتجا بالشكل الذي يكون عليه فيما لو توفر له السكن المريح ، فالذي لا يملك سقف سكن يعيش تحته بهدوء يعتبر نفسه و كأنه بدون وطن و تكون علاقته بوطنه ضعيفة طالما ليس له فيه ما يأويه بشكل انساني يقول المثل الروسي {البيت قلعة الانسان} و بالتالي كلما كثرت القلاع في الوطن كلما كان اكثر قوة و حصانة ،و بالتالي يعتبر المسكن المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني ،ويمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الاخرى ولو بطريقة غير مباشرة ،و انعدام المسكن يولد اشكاليات تهدد مستقبل جميع القطاعات .

و لقد قسمنا هذا الفصل الى مبحثين مبحث أول مفاهيم عامة حول السكن ومبحث ثاني عن ابدليات السياسة السكنية

### المبحث الأول: مفاهيم عامة حول السكن

لقد تضافرت و تفاعلت عوامل كثيرة تاريخية ، و سياسية و قانونية ، تنمية ، سكانية اجتماعية، وكذا ثقافية في إنتاج المجال الحضري. بما تحمله من إشكاليات تكشف عن عجز المدينة على استيعاب ، وإدماج سكانها في نظامها الحضري الحديث ، كما تكشف من ناحية أخرى عن الصعوبات التي يواجهها هؤلاء من جهتهم في حياتهم الحضرية اليومية.

### المطلب الأول : ماهية السكن

إن السكن يعني مجموعات و كفاءات شغل واستعمال الأفراد والأسر والجماعات لفضائهم السكني ، كما يشير أيضا إلى الإطار الأيكولوجي لحياة نوع ما، كما يشير المسكن أيضا إلى مكان داخلي ، مغلق ومغطي، أين تسكن المجموعات بطريقة دائمة ، بالإضافة أنه يعبر عن عدد من أشكال البناءات المختلفة، وهو يعبر عن فضاء اجتماعي وأسري كما نجد مرادفات عديدة لما قد يعنيه المسكن مع بعض الاختلاف في المعاني<sup>8</sup>.

و يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية و اجتماعية، وقانونية إذ يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذات الدخل المرتفع و المتوسط على السواء، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة و تخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي و الجماعي على السواء.

فالسكن بهذا المفهوم يعد من المجالات الواسعة للاستثمار لأنه يدر دخلا منتظما، و إذا كان السكن ثابت من حيث الحيز المكاني إلا أن موقعه يجعله ذو أهمية كبيرة بالنسبة للأماكن المكتملة له كشبكة مواصلات، وتواجد المدارس وكذا الهياكل الخدمائية. و عليه فالسكن يعد أداة تنمية اقتصادية كلية ينبغي النظر إليه بوصفه مكملا

---

8Serfaty\_ Garzon P ,Chez soi ,les territoires de l'intimité , Armand colin ,paris

2003,P61

للقطاعات الأخرى، وهو يعتبر في المقام الأول محل مخصص للاستعمال السكني والذي اعتبره المهندسون في القرن العشرين آلة سكنية لتحقيق الاحتياجات وأداة مُمدّنة، كما يمكن اعتباره كمنفعة تجارية قابلة لتبادل، ويعتبر أيضا منفعة استعمالية واستهلاكية، وذلك الأخير يساهم في رسم صورة للمدينة، كما أنه يعتبر المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءا معتبرا من يومه كما أن السكنية و الاستقرار شرط ضروري للإنسان من أجل تجديد نشاطه و بالتالي يعطيه القدرة على مواجهة أعباء الحياة. ولما كان المسكن ضرورة حتمية فقد عرفه الإنسان في شكل مغارة و تطور ليأخذ شكل الفخامة في أيامنا هذه.<sup>9</sup>

إن النظرة القديمة التي كان فيها المسكن مجرد مأوى لم يعد لها أي اعتبار في هذا العصر، بسبب طموحات الإنسان وما وصل إليه من تطور علمي واقتصادي واجتماعي. هذا التطور الحاصل في شكل المساكن جعل المهتمين يصفون أشكال هذه المساكن حسب درجة تناسبها مع متطلبات الإنسان الحديث، ومدى توفيرها للراحة له، ومن هذه التصنيفات في الموسوعة العربية العالمية، ما يطلق عليه "السكن القياسي" و هو سكن يحتوي على التهوية و التدفئة مما يساعد على البقاء في حالة جيدة، كما يؤمن لكل فرد من أفراد الأسرة له الشعور بالخصوصية و الحرية و الاستقلالية، كما يجب أن يحتوي المسكن القياسي<sup>10</sup> على الماء البارد والساخن وجهاز معد خصيصا للتخلص من النفايات، بالإضافة إلى الإضاءة الكهربائية ليلا وضوء الشمس نهارا. أما المباني المهتمة و الرديئة و غير الصحية أو المزدوجة تسمى دون القياسي، و يمكن الإشارة في مجال السكن لما نوهت إليه **M.Eleb**<sup>11</sup> أنه من خلال التجربة الفرنسية في

9مزهود الصادق : أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1995، ص99.

10طبارة مكي رجاء : مقارنة نفسية اجتماعية للمجال السكني، المؤسسة الجامعية للدراسات النشر و التوزيع، بيروت 1995، ص99.

11Cf ,Eleb ,M ,Simon .Ph ,Le logement contemporain entre confort ,désir et

normes,(1995–2012)MARDAGA ,Paris,2013 .

مجال السكن ، قد عرف هذا الأخير تطورا ملحوظا ، وهاما ، و يتمثل هذا التطور في توفير الراحة و الرفاهية داخل المنزل مع احترام المعايير الهندسية لذلك.

حيث انطلقت الباحثة من تساؤل جوهري وهو "مقابل التطورات المسجلة على مستوى مجتمعها ، كيف تطور إنتاج السكن من خلال التطرق إلى بعض المواضيع المتعلقة بالفضاء ومجالات استعمالاته، وكذا تنظيم المنزل وعلاقاته بالفضاء الخارجي "وهذا للحفاظ على جمالية المسكن و بالتالي جمالية المدينة ، و الذي يعتبر هدفا من أهداف السياسة السكنية إلا أن هذا مناف تماما لما هو واقع داخل مدننا، حيث أنه لازال نمط السكن هو نفسه منذ سنوات عديدة.

إن الهدف الأساسي للسياسة السكنية هو فقط عملية إسكان بكميات كبيرة، دون مراعاة الجانب الجمالي لذلك ، و بالتالي عدم توفير الشروط اللازمة للراحة والترفيه . حيث يؤكد العديد من علماء الاجتماع و المهندسين المعماريين<sup>12</sup>، أن وجود نمط السكن نفسه متأثرا بالدرجة الأولى بالأزمة، "هذه الأخيرة على حسب الباحث العربي مسعود راجعة أساسا لنقص الحوار بين المهندس المعماري و المعني بالأمر الأساسي الذي هو الساكن، حيث أن الأخير يلجأ لإعادة تهيئة المسكن . " و السبب الوحيد هو أن نموذج المسكن المقدم له ، لا يناسب حتى الفئة ميسورة الحال التي دفعت مبالغ ولازالت تدفع من أجل الحصول على مسكن في إطار L.S.P أو حتى A.A.D.L. بالإضافة إلى هذا يعتبر المسكن أحد الحاجات الأساسية للإنسان ، وعنصر هام يحدد نوع الحياة، فللسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع، و من خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي و حتى السياسي. إن المفهوم البسيط للمسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، فمفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال

---

12Larbi Messaoud S, L'art de L'espace :du moi \_ peau à la maison\_ peau ,Problème de congruence entre rêve et réalité ,Mémoire de l'obtention du diplôme de Magister en Architecture, Université Usto , 2101 ,P43

الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائنا يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة<sup>13</sup>. كما أنه حسب<sup>14</sup> M. Bryee إن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته ، وعاملا مؤثرا في صحته النفسية و الجسدية و الاجتماعية ويرى **Bonetti** M. إن أي مكان سكني هو محل لمختلف "الاستثمارات" ويمثل سندا لبناءات هوائيه المتعددة كما يسمح بتطويرها<sup>15</sup>، سواء الفردية منها أو الجماعية ، وذلك عن طريق المعاني التي ترتبط به و كذا التجارب الحياتية التي يُعدُّ مسرحا لها ، فالأحداث العائلية تتخذ معنى لها تبعا للفضاء الذي وقعت به ، لذا فنحن نجد أماكن تحتوى على شحنة رمزية معتبرة ، و تتجمع بها معاني ارتبطت بفترات معينة من الحياة و بأشخاص لعبوا دورا فيها، كما تعني كلمة " الدار " المرادفة للسكن من الناحية الأنثروبولوجيا، و المستخدمة على نطاق واسع رغم مطابقتها ، لعدة أنماط من السكن ،وفي هذا الصدد، يرى المفكر " نفييت آدم **N. Adam**" من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة.

و مما تجدر الإشارة إليه، أن للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه يمثل " استثمارا مكلفا investissement coûteux " و في نفس الوقت " سلعة استهلاكية دائمة" un bien de consommation durable"

---

13 HAVEL . J.E., habitat et logement, Presses Universitaires de France, France, 1968 P 10.

14 رشوان احمد حسين :مشكلات المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري ، مؤسسة شباب الجامعة ، 2002، ص 69.

15 عماد صولة ، من سيرورة الرمز من العتبة إلى وسط الدار : قراءة انتربولوجية في السكن التقليدي التونسي ، انسانيات عدد29 أبريل-جوان

الفرع الاول :أهمية السكن

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في عدة جوانب أساسية أو رئيسية ومن أهمها ما يلي : الجانب الحيوي و البيولوجي، وأخيرا الجانب الاجتماعي و التربوي.

أ - الأهمية الحيوية والبيولوجية للمسكن:

يعتبر السكن من احتياجات الإنسان الأساسية<sup>16</sup>، فالى جانب أنه فضاء يحتمي به الإنسان من العوامل الطبيعية ، فهو في الحقيقة يوفر لقاطنيه الراحة النفسية و الجسدية ، يشعر الفرد من خلاله بإنسانيته و كرامته .

يشير الباحث حجيج<sup>17</sup> أن الفضاء السكني لا يعبر فقط عن وظيفة بيولوجية أي الحماية بل هو تعبير اجتماعي.

إن الفضاء السكني ليس عملية ممارسة لوظيفة عضوية فقط، إنما هو أيضا عنصرأساسي في ارتباط العائلة و الفرد مع الوسط الاجتماعي الذي ينتمي إليه. و يعد الفضاء السكني نسقا للاتصال،<sup>18</sup>فحاجة الإنسان الطبيعية تحتم عليه العيش داخل النسق الاجتماعي ، ولا يمكنه العيش بمعزل عن الآخرين وعليه يعد المسكن مكانا لاحتضان الحياة الأسرية من بين أهم ما يقدمه، فإضافة إلى احتضانه المادي و الملموس من خلال فضاءاته،و مكوناته المادية و أثاثه.

يقوم بجمع أفراد الأسرة من خلال العيش بداخله ، أين يتواجد معا أثناء القيام بالأنشطة الحياتية اليومية المختلفة كتناول الواجبات ،مشاهدة التلفاز ، النوم... الخ .

16سوالمية ن ، السكن و الساكن والمحيط ، الممارسات و التمثيلات ، رسالة تخرج لنيل الماجستير في علم الاجتماع جامعة وهران 2003 ، 12ص

17. Hadjij.EL,Urbanification et Appropriation de L'espace ,Op Cit ,P403.

18سوالمية ن ، مرجع سابق ، ص 81.

كل هذا يجعل من المسكن مكانا تتوفر به الراحة<sup>19</sup> بعد فترة العمل أو الدراسة للالتقاء بأفراد الأسرة ، الذين نتصرف بحرية أكبر أمامهم ،ومنه نرتبط به عاطفيا وتصيح الذكريات المرتبطة بالطفولة ثم مراحل العمر الأخرى خير دليل على ذلك. كما أنه ضرورة حيوية بالنسبة للأفراد والأسر، باعتباره يشبع حاجة مرتبطة بحياة الفرد وبقائه، كحاجته إلى الغذاء وإلى الملابس.. أي ضرورة حيوية وبيولوجية لا يمكن للإنسان أن يتخلى عنها أو يعيش بدونها.

كما عرفت إحدى خبيرات الإسكان بمجال العلوم المنزلية **Lita Home Science Bane**<sup>20</sup> المنزل بأنه المكان الذي يقيم فيه أفراد تربط بينهم روابط حب وتعاطف وهو المكان الذي تتبع فيه علاقة المحبة بين الأبوين، وبين كل فرد من الأسرة والتي يسعد بهما الأطفال والكبار ، وهو المكان الذي تتم فيه استضافة الأهل والأصدقاء .

وهو المكان الذي يحمي الشخص الغير سوي في الأسرة ، كما أنه المكان الذي ينعم فيه الفرد بالراحة والخصوصية ويشعر فيه بالأمان ،بالإضافة إلى كونه المكان الذي يسعد فيه الفرد بممارسة هواياته ،وهو المكان الذي يحفظ فيه الثقافات الأساسية ومكونات العادات واللغة والتقاليد ثم تتناقل للصغار ، وهو المكان الذي يشعر فيه الفرد باحترام الآخرين والوفاء والإخلاص والأمانة وأشياء أخرى يشعر ويتمتع بها الفرد ، المنزل أيضا مصدر للعطاء و الوفاء ومكان لممارسة الهوايات و الخلق والإبداع.

#### ب الأهمية الاجتماعية والتربوية والأمنية للسكن:

على اعتبار السكن هو ذلك المأوى الذي يحمي الأفراد والأسر من قساوة العوامل الطبيعية، وينوها بن خلدون **Ibn Khaldoun** فيقول (اعلم أن المدن قرار تتخذها الأمم عند الغاية المطلوبة... وتتوجه إلى اتخاذ المنازل للقرار ، ولما كان ذلك للقرار و

19Cf ,Bonetti M, Op cit.

20سلى محمد سعيد، الإسكان، المسكن، والبيئة، دار الشروق ، جدة، 1986، ص 17\_18.

المأوى ، وجب أن يراعى فيه دفع المضار بالحماية من طوارقها)، كما يعتبر السكن المكان الذي يمارس فيه الإنسان نشاطاته الخصوصية ويحس داخله بالراحة والأمن والاطمئنان.

ويرى **G. Bachelard** أن البيت هو واحد من أهم العوامل التي تدمج أفكار و ذكريات و أحلام اليقظة ، ويمنح الماضي و الحاضر و المستقبل ديناميات مختلفة، فالبيت جسد و روح وهو عالم الإنسان الأول.

فيقول " لو درسنا بدايات الصور ظاهريا فإنها سوف تعطينا الدليل الملموس لقيم المكان المسكون ، اللأنا الذي يحمي الأنا". فالبيت يحمي أحلام اليقظة و الحالم ، ويتيح للإنسان أن يحلم بهدوء ، إن الفكر و التجربة لا يكرسان وحدهما القيم الإنسانية. كما أنه الإطار الأمثل لحفظ خصوصية المرء داخل المأوى أو المسكن أو المنزل و الذي تصونه من الآخرين ، و حتى الذين نعيش معهم.

إن هذا المكان يساعد الشخص على حفظ خصوصياته الأساسية، فالسكن على حسب **A. Rapoport** تحدده عوامل متمثلة في المواد ، و تقنيات البناء ، موقع انبثاق المسكن ، و أيضا العوامل الاجتماعية المندرجة في الدين ، السياسة والاقتصاد<sup>21</sup>.  
ليضيف العلاقة القوية بين الوسط الطبيعي والشكل المورفولوجي للبيت ، وبالتالي يؤكد فكرة **H. Lefebvre** أن المادة الأولى للفضاء ، هي الطبيعة " وهذا ما يفرض كعنصر في تحديد شكل و تنظيم المنزل، بالإضافة إلى ما جاء ، يضيف **Rapoport** إلى أن هناك عناصر يجب عدم تجاهلها ، وهي نوع الحياة ، العائلة ، مكانة المرأة ، الحميمية و العلاقات الاجتماعية فكون المسكن يسمح بوجود الحياة و استمرارها يجعله يقوم أولا بوظيفة حماية الأفراد من الأخطار حيث يرى **Thyssen X.** أن الوظيفة الأولية للمسكن هي إيجاد فضاء واق<sup>22</sup>. كما يرى " أن المنزل قوقعة وظيفتها الأساسية الحماية من

21 ابن خلدون عبد الرحمان، المقدمة، تاريخ العلامة ابن خلدون، المجلد الاول، الطبعة الثالثة، دار الكتاب اللبناني، بيروت، 1986، ص، 636.

22. Larbi Messaoud ,L'art de L'espace ,Op cit Des manières d'habiter dans le

تقلبات الطقس في الخارج<sup>23</sup> وهذه الحماية تصبح وظيفة ذات أهمية بالغة كون أن الظروف المناخية تشكل خطرا على الحياة ، إضافة إلى تأثيرها على ما يرتبط بها من نشاطات يومية من : طبخ ، أكل ، نوم ، اجتماع أفراد الأسرة.....الخ ، فبغرض الحفاظ على الحياة واستمرارها ، وكذا الرغبة في البقاء كانت الدافع لتحدي عوامل الطبيعة وحتى شديدة الصعوبة، حيث يشير **Rapoport** . كلما كانت الإكراهات الفيزيائية قوية فإن التقنية و التحكم في الوسائل يصبح محدودا<sup>24</sup> كما يحميه من مخاطر واعتداءات الإنسان، كالسطو والسرقه وغيرها من الممارسات التي يكون مصدرها الفئات المنحرفة، والجماعات المتطرفة، كما يضمن لهم الخلو الشخصية ، فهو بالتالي يحمي من خطر آخر ينتمي إلى نفس جنس البشر، لأن الحماية من الآخر جانب مما قد يوفرها المسكن سواء من الأخطار المادية التي يمثلها الإنسان . حيث يضيف **A.Rapoport** بأننا " نبنى منازل للمحافظة على طقس ثابت بداخلها و أيضا لكي يبقى السارق خارجها " .

وللسكن أثر اجتماعي على الفرد بحيث يسمح للإنسان بممارسة نشاطاته الاجتماعية والثقافية في المحيط الذي يسكنه ويعيش فيه ، باعتباره كائن اجتماعي بطبعه ولا يمكن العيش لوحده.

كما أن الإنسان بالإضافة إلى الخطر المادي الذي يواجهه ، فإنه يواجه تهديدا من نوع آخر يتمثل في خرق الفضاء الحميمي ، وعليه يجب تحقيق الحماية له ، وجعله بعيدا عن الأخطار، فالإنسان يحاول أن يجعل من مسكنه فضاء مغلقا.<sup>25</sup>

---

sahel Tunisien , CNRS ,Paris ,0693,P13. .

23Antoine P,JeanniereA,Espace mobile et temps incertains , nouveau milieu humain ,nouveau cadre de vie, collection R.E.S , Paris ,1970,P89.

24.Rapoport, A Pour une anthropologie de la maison , Dunod,Paris,1981,P81. Ibid,P27.

25.Massabuau J ,La maison espace social,Puf,Paris ,1983,P49

لأن الحاجة لتحقيق "العزلة" عن بقية أفراد "المجموعة" في وقت مضى أو عن بقية أفراد "المجتمع" حاليا بغرض الحفاظ على درجة الحميمية، تسمح بممارسة مجموع من النشاطات بعيدا عن الأنظار ، كما تعتبر ضرورة ملحة لوجود و استمرار الحياة. و الإنسان كان بحاجة دائمة لما يحجب به حياته الشخصية عن كل ما يمثل العالم الخارجي ، فبالرغم من كون المسكن لا يحمي من عدد من الأخطار إلا أن الإنسان لم يستطع العيش إلا مع تواجد أربعة جدران،<sup>26</sup> أما من ناحية أخرى فالبناء يمس بصورة مباشرة نظرا للمضمون الاجتماعي للفضاء، إذ من خلاله تتجسد العلاقات الاجتماعية و تعبر عن نفسها<sup>27</sup> فالسكن حلقة وصل بين الفرد و المجتمع و إحدى آليات الدمج الاجتماعي ، طالما أن الاستقلال بالسكن يرتبط ، إلى حد بعيد بمؤسسة الزواج بما تعنيه من الانتماء و الضبط و الالتزام .

فالمنزل يكاد يخلو من أية دلالة ووظيفة خارج الاجتماع العائلي ، كما أن للسكن دوره و أثره التربوي ، بحيث تمارس فيه الأسرة تنشئة أطفالها وفق طريقتها الخاصة التي تراها مفيدة كمستقبل أطفالها، لتسهيل عملية تكيفهم مع مجتمعهم و تحميهم من عوامل الانحراف التي يمكن أن يتعرضوا لها، بالإضافة إلى اعتباره من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد ، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي و الاجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة و لا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريمة.

وللإشارة فقط، بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفه إنجازه من طرف السلطات (كالسكن الاجتماعي) في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين: إما الحصول على سكن بصفة الملكية، أو الحصول على سكن بصفة الكراء<sup>28</sup>.

26Ibid ,P50.

27عماد صولة ،نفس المرجع ، و الصفحة.

28peythieu J, Le financement de la construction de logement, édition Sirey, Paris ,1991, P3,P.4

**1/ فيما يخص الحصول على سكن بصفة الملكية:**

فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيًا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، و تدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذه المسكن أي ثمن الشراء، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الايجابيات، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المأوى الدائم و المؤمن، مثل السكن الترقوي التي يكون تابع لـ **CNEP**<sup>29</sup> و يوزع على الذين يذخرون أمواله بهذه المؤسسة النقدية، كما أنها تحمي أمواله المدخرة و التي استثمرها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي **érosion monétaire**، من جهة أخرى.

**2- أما فيما يخص صفة الحصول على سكن بصفة الكراء:**

فهذه الطريقة تعد كحل الذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن ، و تسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيف، إلا أنها تبقى كحل مؤقت ، و لفترة زمنية معينة ، و على الرغم من وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن ما زال مشكلا قائما، خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على سكن. إن عدم الحصول على مسكن لائق يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع لأنه لا يجد السكنية في مأواه البائس، بالإضافة إلى ذلك تعرضه لعدة انحرافات، و دخوله مجال الآفات الاجتماعية، من هنا نجد أن مشكل السكن يعد من أهم المشاكل التي يواجهها المجتمع، نظرا لكونه حاجة أساسية للفرد من جهة، و من جهة أخرى تتمخض فيه كل العوامل التي تؤدي إلى تطوير المجتمع العمل، الإنتاج والتعليم، الصحة، و التجهيزات الجماعية... الخ<sup>30</sup>.

<sup>29</sup> صندوق الوطني للتوفير والادخار.

وعليه فالمسكن هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولاً، ثم سلامة المجتمع و استقراره ثانية، لأنه لا يمكن تصور الأمن و الاستقرار الاجتماعياً إذا لم تكن هناك علاقة ودية و مبنية على أساس الاحترام المتبادل بين أفراد المجتمع، و لن يتحقق ذلك إلا إذا توفرت عدالة اجتماعية حقيقية في مجال توزيع السكنات، بالخصوص لإرضاء الشريحة العريضة من المجتمع، و التي تتطلع لمثل هذه الخدمات الاجتماعية.

### المطلب الثاني: مجالات السكن

#### الفرع الأول: المجال الاقتصادي

تجدر الإشارة أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل و امتصاص اليد العاملة و من ثمة القضاء على البطالة، بل تكمن هذه الأهمية في جوانب أخرى مثل: تنمية السكن الريفي و ترقيته و الذي من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة و بالتحديد لخدمة الزراعة و الصناعة و في الوقت ذاته يحقق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد للهجرة الريفية نحو المدن و يربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها و يحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى و فرص العمل متوفرة.

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات، خاصة المجتمعات الحضرية ، فعلى الصعيد الاقتصادي، يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني، وهذا المستوى الوطني و يشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9% من الفئة النشطة)، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة.<sup>31</sup>

<sup>31</sup> أنسويرت مرتا ، مقالة حول السياسة السكانية ، خبرة البلدان ، مجلة التموين و التنمية ، رقم 3 ، سبتمبر

1984 ، ص 49 .

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي، من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، و القطاعات الأخرى من جهة أخرى.

حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص، و في مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزاناً لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالاً لتطورها و ترقيتها<sup>32</sup>. فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية و مالية للمجتمع و فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها و بصفة دورية، و كذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء<sup>33</sup>.

و عليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في امتناس البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة و على سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر ما يقارب 40% في السبعينات، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية.

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية و يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالاً لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة، و بهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل، فلقد خصص قطاع البناء و الأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50% من نشاطه للسكن، كما أن نسبة 32 % من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء و الأشغال العمومية، و هذا في سنة 1976 / 1986، بينما تتواجد بنسبة

<sup>32</sup> نفس المرجع ص 21.

33Jean Peythieu ,Ibid , p 3

أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أقل في المدن وقطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية<sup>34</sup>.

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية، و يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالا لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة، و بهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل .

غير أنه و بعد قرابة 18 سنة من الإنجاز، تراجعت هذه النسبة إلى ما دون النصف بسبب الإنجاز الضعيف و هذا لعدة أسباب اقتصادية أرجعت إلى الخوصصة "privatisation" بالرغم من نجاعة الكثير منها<sup>35</sup>.

#### الفرع الثاني:المجال السياسي للسكن

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة،و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت و بقوة مشكل السكن في برامجها التتموية، و إذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية، لأي تنمية وطنية، فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إذ يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية" و من الأمور التي أصبحت تثير الانتباه و الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر، قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها،

<sup>34</sup>بن أشنهو عبد اللطيف ، الهجرة الريفية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1986 ، ص

<sup>35</sup>Benarbia M.C, M.Atmani et autres , Le problème du logement à ,in collectif, La question du logement à Alger ,OPU , Alger ,1976,P27\_P55.

حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة و هي " حينما يكون قطاع البناء و السكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك"<sup>36</sup> ان قطاع السكن بهذا المفهوم إذن، أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي و الاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية و الحياتية التي وصلت إليها هذه الأمة أو تلك، و مما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم، قد أخذت نصيبها من الاهتمام الدولي، خاصة و أن مشكل السكن يقف جنبا إلى جنب بالمشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم، و نقص الغذاء...الخ.

---

36 بلطاس عبد القادر ، الاقتصاد المالي و المصرفي(السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2110،ص

### المبحث الثاني: أبعاد السياسة السكنية

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما. "

### المطلب الأول: التعريف بالسياسة السكنية

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعات من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة.<sup>37</sup> " و من هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية ومن أهمها:

\_ إن السياسة السكنية تكتسي طابع هام واستراتيجي لنمو و تطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط و في نفس الوقت بمواكبة هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.

\_ كما توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تُترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

\_ بالإضافة إلى أن السياسة السكنية توجه من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد، عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.

---

37AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école nationale d'administration, Alger,2001, P14

إن السياسة السكنية تأخذ بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، و زيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية. ولقد أعطت الدولة أهمية كبيرة للسياسة السكنية في إطار تشريعاتها للمواثيق.

### الفرع الأول السياسة الحضرية ميثاق سنة 1963:

في هذا الإطار سعت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال في اتخاذ إجراءات فيما يخص قطاع السكن "حيث أن السياسة الاجتماعية كانت تسعى لرفع مستوى عيش العمال بمحاربة الأمية وكذا تحسين السكن "في هذا التمهد،تعتبر مسألة السكن ، من السياسة العامة، والتي سعت الدولة إلى رصدها و البحث فيها من أجل حل مشاكل طرحت بجدة عشية الاستقلال<sup>38</sup>ومن ذلك الوقت تم الوقوف على أن من بين المشاكل التي يجب أخذها بعين الاعتبار (العمل ، الصحة ،التمدرس ...)، أما فيما يخص مسألة السكن فقد أخذت أقل اهتمام، حيث كان المخزون السكني ، المتمثل في امتلاك المجال المحرر من قبل المستعمر ، بعد مغادرتهم كفيل لتغطية احتياجات السكان في إطار السكن ، الذي يهدف إلى تعمير المجال المحرر ، أكثر من مسألة بناء المسكن. الفرع الثاني السياسة الحضرية في ميثاق الجزائر (طرابلس) (أفريل 1964:إنه من الضروري تأمين للمواطنين حياة كريمة ودمجها لحياة أفضل حيث ابدت السلطة قلقها من أبعاد مشكل السكن ، وهذا بإعلانها عن (...إن السياسة الحضرية يجب أن تبدأ بالبنية التحتية المتمثلة في "ماء ، مجاري" ، و... البنية السكنية "أماكن الأسواق ، قاعات العلاج "...القضاء على الأحياء القصديرية التي تشوه البلد ، والتي ميزت شريحة عريضة من السكان (...).ويعتبر ميثاق

38حرر عشية الاستقلال ، بالإضافة إلى برنامج Tripoli المتبنى في جوان 1962 من قبل المجلس الوطني للثورة الجزائرية CNRA الذي حدد في وقت قصير كيفية إعادة بناء البلاد ، والذي ركز على اتخاذ الإجراءات اللازمة في فترة استعجالية وهي "إعادة إسكان في ظروف لاثقة، المواطنين متضررين من الحرب".....

الجزائر ، هو خلاصة أعمال مؤتمر جبهة التحرير الوطني F.L.N، والذي يركز على الاهتمام وخلق التجهيزات العمومية الاجتماعية ، الثقافية والصحية ، إلا أن مسألة السكن لم تكن مركز اهتمام ، و هذا ما يفسر ارتفاع السكن الهش ارتفاعا ملحوظا، وما يمكن استخلاصه من ميثاق أفريل 1964 أن المشاكل لم تطرح بحددة ، مقارنة بالمدن الصغرى والمتوسطة داخل البلاد، كما أنه لوحظ أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها الفرنسيون لا تكفي لإيواء العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا نحو المدن ، وكان لابد على السلطات الجزائرية انجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن وأكثر من 35000 سكن بالأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف و المدينة<sup>39</sup>.

ومن هنا أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية انجاز السكنات ، فاتجهت السياسة البنكية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز .

### الفرع الثالث السياسة الحضرية ضمن ميثاق الوطني 1976:

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني، حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها، مما خلق مجال واسع للتصدير و ذلك لضمان الاستقلالية المالية للبلاد.

إن المصادقة الشعبية على الميثاق الوطني في استفتاء 27 يونيو 1976، قد جاء فيه "...تقوم دعائم الدولة الجزائرية التي استعادت كامل سيادتها ، على مشاركة الجماهير الشعبية في تسيير الشؤون العمومية و خوضها النضال من أجل التنمية التي تستهدف خلف القاعدة المادية الاشتراكية ...و بهذا يعمل الشعب الجزائري في جميع الميادين كل يوم أكثر، لتوسيع جبهة نضاله.

وتوسيع مسيرته نحو الرقي الاقتصادي، الاجتماعي و الثقافي.... يجب السكن في ظروف لائقة ، وهذا على حسب معايير الدنيا للرفاهية العصرية ، وهذا عنصر

39Hamidou Rachid, Le logement est un défi 95,Alger,1989,P30.

أساسي وقاعدي لتحسين مستوى الأغلبية بنفس درجة القضاء على المجاعة ، الأمراض ، الجهل وكذا الأحياء الفقيرة التي أخذت في الجزائر شكل القوربي، الأحياء القصديرية وهي الصورة المعبرة عن البؤس " من خلال هذه المقاربة يتم تعريف سياسة البلاد فيما يتعلق بالسكن، و الجدير بالذكر، أن حجم الأموال المستثمرة في هذه المرحلة أعطى نتائج جد معتبرة ،حيث عرف حجم الاستثمارات في جميع المجالات( بما فيها مجال السكن) قفزة قدرت ب 2 مرات عن التي سبقتها، مما أعطى للاقتصاد دفعا قويا، و يظهر ذلك جليا من خلالالجدول الموالي الذي يعطي بيانات حول حجم الاستثمارات المبرمجة من خلال المخطط الرباعي الثاني.

الجدول رقم 1: يبين توزيع الاستثمارات في الخطة الرباعية الثانية 1974 –

1977الوحدة: مليون دج

| النشاط                      | الوحدة: مليون دج | النسبة% |
|-----------------------------|------------------|---------|
| الصناعة                     | 48000            | 43.3%   |
| القاعدة الهيكلية الاقتصادية | 15531            | 14.1%   |
| الزراعة                     | 12003            | 10.9%   |
| التربية و التكوين           | 9947             | 9%      |
| السكن                       | 8300             | 7.5%    |
| تجهيزات اجتماعية أخرى       | 6310             | 5.7%    |
| المنشآت المائية             | 4600             | 4.2%    |
| دراسات مختلفة               | 2520             | 2.3%    |
| السياحة                     | 1500             | 1.4%    |
| تجهيزات إدارية              | 1399             | 1.3%    |
| الصيد                       | 155              | 0.1%    |
| المجموع                     | 110257           | 100%    |

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974،

ص15

و مع النتائج المسجلة من خلال الجدول ، نلاحظ أن حجم الاستثمارات عرف ارتفاع محسوس، و يتضح ذلك من خلال الأرقام المسجلة،حيث قدرت حجم

الاستثمارات تقريبا 120 مليار ربح، و هو ما يمثل 3.3 مرة عن حجم الاستثمارات في المخطط الرباعي الأول.

أما فيما يخص قطاع السكن، فنلاحظ أن حجم الاستثمار في هذا المجال عرف بدورها ارتفاعا من خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني، حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب، نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد و زيادة الطلب على السكنات، و يظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7.5% بعد ما كانت 5.5% في المخطط الرباعي الأول.

لعدة أسباب من أهمها: "النمو الديمغرافي السريع" الذي عرفته المدن الناتج عن النزوح الريفي، أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية، حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات، و كذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها و تأطيرها.

#### الفرع الثالث: ميثاق 1982 والسياسة الحضرية:

" إن مشكل السكن يعتبر من بين الاهتمامات الكبرى للقيادة السياسية و الأمة ... إن الحل لهذه يتم عن طريق ازدواج الجهود و تضافرها بين الدولة و السلطات المحلية ، والمؤسسات بالإضافة إلى المواطن . "

من خلال هذا الميثاق يتبين لنا أن إشكالية السكن تعتبر من بين الانشغالات الكبرى للسلطات السياسية ، حيث مسألة السكن أصبحت حتمية يصعب تجاهلها ، حيث أن الدولة كانت تسعى جاهدة لتجاوز هذه المشكلة ، وهذا بالتركيز على دم جهود الدولة ، والسلطات و المؤسسات وكذا المواطن.

فمن خلال دراستنا لهذه الفترة، وقفنا أمام نتائج اختلفت عن النتائج السابقة ولاحظنا خلق لظروف أكثر تطورا و ملائمة من أجل تطوير و تشجيع إنجاز السكنات العائلية، و يتجلى ذلك من خلال اعتبار قطاع السكن قطاعا أوليا و ذلك ابتداء من

المخطط الخماسي الأول (84/80) حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية و هي:<sup>40</sup>

\_تنظيم المدن القديمة و توسيعها

-تطوير الحياة السكنية في الريف و تحديث مراكزه الحضرية في الولايات و الدوائر و البلديات.

- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء.

كما خصص ما يقارب 60 مليار دج لهذا القطاع، أي ما يعادل نسبة 15% من إجمالي الاستثمارات المتوقع إنجازها<sup>41</sup> (مقارنة بـ 5.7% في المخطط الرباعي الثاني) و الملاحظ أنه، عند تتبع مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، إن بلغت حصته نحو 42% و معظمها موجهة للسكن الاجتماعي هو قطاع تتميز نسبة كبيرة من برامجه ببرامج قديمة فحوالي 49% ، خاصة في مجال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50% و الذي شغل بالمخطط الخماسي الثاني في تنمية هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة و تكامل المرافق، ثم التشغيل الأقل للمساحات لتقادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة<sup>42</sup>.

40 محمد بلقاسم حسن بهلوم، سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر ، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،ص 66 .

41. BRAHIMI A, L'économie Algérienne hier à demain défit en jeux, édition Dehleb, Alger, 1991, P 46.

42 نفس المرجع ص 487

وعلى الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن، يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفتها الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة، غير أنه ما يمكن ملاحظته في هذه الفترة، أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية، و يتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانيات على إثر صدور قانون 86-07 في 04 مارس 1986، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن ازدهار عقاري مفاجئ<sup>43</sup>.

### المطلب الثاني: أدوات أو آليات السياسة السكنية

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، و إلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام و يكمن في مدى تحكم و توجيه لسياستها السكنية، على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا و في الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية و هي:

### الفرع الأول: القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... إلخ، و عليه تعتبر القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة، إذا أخذت بعين الاعتبار و راعت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلد المعني، و كذا مدى تطوره و مدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في

43 ميمري يمينة، آلية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر، بحث لنيل شهادة ليسانس في فرع

المحاسبة، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، الجزائر، 2003/2002، ص 1.

الأخير إلى نتيجة مرضية هي القضاء حتى وإن لم يكن بصفة مطلقة و جذرية على أزمة السكن.

فمثلا إذا أخذنا السكن الاجتماعي ، باعتباره يمثل طلب أكبر شريحة من المجتمع ، حيث يتطرق المرسوم إلى تفصيل دقيق لعملية التوزيع ، وهذا من خلال عدة فصول، الفصل الأول مثلا يتطرق إلى شروط السكن العمومي الإيجاري ، أما الفصل الثاني فهو حول كفاءات معالجة الطلبات ..الخ.

### الفرع الثاني :خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي، كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية ، حيث أنها تشجع على خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية..إلخ، و حتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات ،و توزيعها و بيعها و تمويلها...إلخ، و من ثم تخفف العبء على الدولة من جهة و تنظم سوق السكن من جهة أخرى، وكأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة .

حيث ظل القطاع العمومي المحتكر الوحيد لعمليات إنتاج السكن منذ صدور قانون الاحتياطات العقارية سنة 1974 إلى غاية تحرير السوق في التسعينيات إلى جانب قانون 86\_07 المؤرخ في 04/03/1986 والمتعلق بالترقية العقارية، حيث أخذت العديد من المؤسسات العمومية على عاتقها تطبيق هذه السياسة مثل مؤسسة **EPLF** والتي قامت بإنجاز أكبر عدد من المشاريع السكنية الترقية بمدينة وهران إلى جانب ديوان الترقية و التسيير العقاري **OPGI**

1/مؤسسة ترقية السكن العائلي **EPLF**: وهي مؤسسة عمومية موجهة أصلا لإنجاز المساكن الترقية التي تخضع لمقاييس خاصة تتمتع بموقع جيد ومساحات خضراء تقاديا لا نجاز أحياء مرآقد.

2/ديوان الترقية والتسيير العقاري **OPGI**: كان يسمى سابقا"ديوان السكن للكرء المعتدل" وهي هيئة موروثه عن المستعمر الفرنسي ،وقد ازداد دوره الوظيفي بفضل التنظيم الاقتصادي الجديد وخاصة بعد ظهور أزمة السكن، وبذلك أصبح يسمى ديوان

الترقية والتسيير العقاري بعد صدور لقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01 جوان 1985 المتضمن التنظيم الداخلي لديوان الترقية والتسيير العقاري في الولاية بالمرسوم 08/93 اعتبر الديوان الجزائري تاجرا في علاقاته ويخضع لقواعد القانون التجاري.

**الفرع الثالث: الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة:**

**أولا: الضرائب**

من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الاقتصاد من جهة، و كذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسية السكنية، فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة. و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكنيو من هنا نجد أن سياسة السكن، توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد، و القضاء على مشكل أزمة السكن و من ثمة نجاحها.

**ثانيا: الإعانات**

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

**ثالثا: إعانة مالية مباشرة<sup>44</sup>:**

و المقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحياة على سكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، و تقدم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه، إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات ( أي الإعانات المباشرة ) و المتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن CNL "، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين، و التي تقدر قيمة الإعانة بحوالي 500.000 دج و ذلك

44 مرسوم التنفيذي رقم 99\_01 المؤرخ ف 01 مارس 2101

وفق شروط موضوعة ( كقيمة دخل الفرد، نوع السكن...الخ.) أو إعانة مالية غير مباشرة<sup>45</sup>

و نقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحياة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف، وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية، و من شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحياة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء .

#### الفرع الرابع: تحديات السياسة السكنية

إن بروز أزمة السكن بحددة في هذه الآونة ، والتي تجلت في الاختلال المسجل بين العرض و الطلب قياسا بمعدل النمو الديمغرافي و حجم الأسرة ، دفع الهيئات المعنية للاهتمام أكثر بقطاع التعمير و البناء اعتمد فيه أساسا على :  
\*وضع برامج هامة لإنجاز السكن ، مسايرة لنمو المجتمع الجزائري وتطوره خلال المخطط الخماسي الأول والثاني.

\*وضع سياسة ناجعة للتحكم في النمو العمراني ، للاستجابة للوضعية القائمة، وإيجاد حلول ملائمة للأزمة التي تعرفها البلاد. ويعاني منها المواطن في الميدان، ومن ثم اتخذت وسائل كفيلة لتحقيق الأهداف المرجوة في آجال جد محدودة، بعيدا عن العراقيل الإدارية و التقنية، واعتمد في ذلك على البناء المصنع الجاهز المكون من عدة طوابق ، ذو النمط الموحد.

وقد رأت فيه الجزائر الحل السريع لمشكل النقص الكبير في مادة السكن الذي تعاني منه البلاد ، و بالتالي يبنى هذا النوع من المساكن على نمط واحد في جل أنحاء الوطن، سواء كان ذلك في الجزائر على سواحل البحر البيض المتوسط ، إلى أعماق الصحراء (تمنراست). دون مراعاة المعطيات المناخية ، ومواد البناء و التكاليف أو صلاحية استعمالها، أو مراعاة نوعية ورغبات السكان.<sup>46</sup> ولقد سجلت أكثر

45 المرسوم التنفيذي رقم 94\_309 الصادر في 04 أكتوبر 1994.

46 نذير زربيي ، بلقاسم ديب ، البيئة العمرانية بين التخطيط و الواقع الأبعاد التخطيطية و التحديات الاجتماعية ، العدد 03، 2111، ص9.

من 80%<sup>47</sup> من إنجازات هذه البرامج السكنية على أرض بيضاء وزراعية ، نراها توسعات عمرانية لمناطق معمرة دون بحث دقيق، ولا مراعاة للجيوب الموجودة داخل الأنسجة العمرانية ، أو محاولة تكثيف الفراغات المبنية داخلها ، رغم أن ذلك قد مضى تحت أعين الهيئات المتخصصة و بواسطة الأدوات العمرانية المتعددة رسميا : المخطط العمراني الرئيسي **P.U.D.** الذي يحدد المناطق الحضرية (المحيط الحضري ) المزمع تهيئتها أو تعميرها ، لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيهه . ولقد تضمن صورتين من شأنهما تحقيق مجال عمراني منظم ، والإسهام في دفع ديناميكية المدينة و تطويرها في بعدها : الزماني و المكاني وهما منطقة السكن الحضري الحديث **Zone d'habitation urbaine nouvelle** والتجزئة **Lotissement** ، إلا أنه ما يمكن ملاحظته هو فرض الصورة الثانية **Lotissement** نفسها بقوة ، على المجال المدني . لاسيما في الجهة الشمالية للبلاد ، فتساهم في تعميق الهوة التي نراها اليوم في مدننا، على شكل فسيفساء عمرانية و معمارية تظهر هنا وهناك ، دون أي انسجام مع المنطقة الحضرية الأصل إذ لاتعد مجرد تنظيم شطرنجي للمحلات السكنية باختلاف أشكال سكناتها ومواد بنائها .. دون مراعاة اعتبارات أخرى . خاصة الممارسات اليومية للمواطن على المستوى الخارجي، باعتباره مكملا للمستوى الداخلي، و محل نشاط أجزاء كبيرة من المدينة .وما يمكن تسجيله على المستوى الفيزيائي :

\* التوسع العمراني غير المتمثل في ظهور هذه البناءات على محيط المدينة، أو على أرض فلاحية ، حيث العمليات الكبرى للمناطق السكنية الحديثة أحدثت في شمالالبلاد ( الجزائر، وهران ...) ، واقتطعت الأراضي المخصصة للتجزئة على مستوى الأقطابالحضرية ، من أخصب الأراضي الفلاحية.

\* الاستهلاك المفرط للأرض ، و تلك الفسيفساء في إنجاز مجموعات سكنية لنفس المنطقة الحضرية ، تتضارب في أشكالها و بعض الخصائص المعمارية. رغم الدراسة الموحدة للمنطقة ككل من قبل الهيئات المعنية ، حيث شكلت مدنا جديدة بمحاذاة

47. Bendjelid A , Planification et Organisation de L'espace en Algérie , O.P.U

, Algie, 1986, P9.

الأنسجة العمرانية الموجودة ، دون مراعاة لأي إدماج معماري و عمراني أو وظيفي أو تطور لنمو المدينة مستقبلا،بينما أخذت التجزئة اتجاها يشبه الأنسجة العمرانية غير المراقبة في مظهرها العمراني.

\*إن غياب الكفاءة الجزائرية التي تحمل البعد الثقافي و الاجتماعي للمجتمع على تنوع مناطقه الثقافية عن المساهمة في إحداث مثل هذه الحركة في تعمير المدينة الجزائرية ، إضافة إلى نموذج تكوينها على مستوى البرامج المعتمدة في مختلف الاختصاصات المعنية (المدارس المعمارية خاصة) ، سمح للإطارات الأجنبية بطرح أفكارها بكامل الحرية ، لتعبر عن حاجات مجتمعات مختلفة عن متطلبات مجتمعنا الجزائري، أما على المستوى الاجتماعي فإن عدم تمكن المستعملين من التكيف مع المجال الجديد وعدم قدرة هذا المجال على تحقيق التفاعل معهم ، أفضى الاندماج في الحياة الحضرية الجماعية للمستعملين زيادة على الثمن الاجتماعي الباهظ الذي يدفعه المجتمع من تراجع للقيم و استفحال للنزعة الفردية واللامبالاة إزاء المجال العمراني مما يدفع المستعملين في كثير من الأحيان إلى هجران أحيائهم أو مناطق سكناهم إلى أنحاء أخرى من المدينة ، ومن الطبيعي ذلك على البيئة العمرانية بشكل عام.<sup>48</sup>

#### الفرع الرابع :الطبيعة القانونية للحق في السكن

ويقصد بذلك توضيح حجم ونوع الالتزامات القانونية تجاه هذا الحق والوفاء به، ولا يعني ذلك أن الالتزامات الناشئة على الدولة يجب أن يكرس التزاما عليها ببناء مساكن لكافة مواطنيها، أو أن تعمل على توفير المسكن لكل فرد بشكل مجاني، وفي كل مكان وفي كافة الأوقات. ورغم ذلك فإن تناول هذا الالتزام القانوني للدولة تجاه الوفاء بالحق في السكن الملائم يشكل أهمية كبرى، وبحيث يمكن فهم الترجمة العملية لتلك الالتزامات بالخطوات الفعلية والعملية التي تقوم بها الدولة لصالح الوفاء بذلكالحق لكافة الأفراد المؤهلين للتمتع به.

48نذير زربيي ، بلقاسم ديب، مرجع سابق ،ص6.

ولا ينبغي علينا النظر لتلك الالتزامات القانونية للدولة بشكاضيق، أو أن يتم تسليط الضوء على معيار تخصيص أو توفير الدولة للأموال الخاصة بقطاع السكن فقط، ما يفهم على أن الدولة قد أخلت مسؤوليتها ووفت بالالتزاماتها. إن الحق في السكن الملائم يفرض على الدولة التزامات قانونية تتعدى كثيرا الجوانب المالية، على أهميتها، لتشمل جملة من الخطوات الأخرى، بالغة الأهمية، التي تؤدي في المحصلة النهائية بإحقيق هذا الحق.

وعليه فإن الخطوات العملية الواجب قيام الدولة بها واتخاذها ينبغي أن تكون واضحة تماما، سواء فيما يتعلق بالتدابير التشريعية والإدارية وغيرها، وبنفس المعيار يجب أن تكون الإجراءات والسياسات التي ينبغي للدولة الامتناع عن القيام بها أيضا واضحة، وهو ما ينقلنا من تناول ذلك نظريا إلى الواقع الملموس والحسي.

والحق في السكن شأنه مثل باقي الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وبحيث يفرض على الدولة مجموعة كبيرة من الالتزامات المتداخلة والمعقدة، وعليه فإن تحديد الخطوات العملية المطلوبة للوفاء به يرتبط بشكل أساسي وتتضح الالتزامات القانونية للدولة تجاه الحق في السكن الملائم عبر تناول:

1) الإلزام القانوني الناشئ عن المادة 2(1) من العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، (2) الالتزامات القانونية الأخرى الأكثر تحديدا التي تنشأ من العهد الدولي بالاعتراف والاحترام والحماية والتعزيز والوفاء بالحق في السكن. وتنص المادة 2(1) من العهد الدولي على أن: " تتعهد كل دولة طرف في هذا العهد بأن تتخذ، بمفردها وعن طريق المساعدة والتعاون الدولي لاسيما على الصعيدين الاقتصادي والتقني، وبأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة، ما يلزم من خطوات لضمان التمتع الفعلي التدريجي بالحقوق المعترف بها في هذا العهد، سالكة إلى ذلك جميعا لسبل وخصوصا سبيل اعتماد تدابير تشريعية."

وعليه فإن وفاء الدولة بالتزاماتها القانونية، والتي تكون قد نشأت بحكم انضمامها للعهد، يعني أن تسعى الدولة إلى:

التعهد باتخاذ الخطوات اللازمة إن ذلك ينشأ عنه قيام الدولة باتخاذ الخطوات الملائمة لإحقاق الحقوق وبشكل فوري دون أي تأجيل أو تأخير، رغم أن إحقاق الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية هي عملية مستمرة وتدرجية، إلا أن اتخاذ الخطوات بهذا الصدد هي مسألة فورية.

ويجب أن تتم كافة الخطوات التي تقدم عليها الدولة في وقت قصير من انضمام الدولة لهذه الاتفاقية.

ولا تنحصر تلك الخطوات على المستوى المحلي في مبادرة الدولة لاتخاذ إجراءات تشريعية فقط، رغم أهميتها، بل يجب أن تتعداها عبر اتخاذ جملة أخرى من الخطوات الإدارية، القضائية، الاقتصادية، والاجتماعية والتعليمية من أجل الوفاء بذلك التعهد. ويحظى ذلك بأهمية قصوى خاصة إذا ما تبين وجود اختلاف أو تعارض بين التشريع المحلي القائم والالتزام الجديد الناشئ من انضمام الدولة للعهد الدولي.

وينبغي أن تكون الخطوات التي تبادر الدولة إلى اتخاذها محددة ودقيقة، وتستند إلى تحليل لواقع هذه الدولة من زاوية وضع هذا فيها، وقد أوضح المقرر الخاص للأمم المتحدة الخاص بالحق في السكن الملائم، ووفقاً لما يرد في المادة ( من العهد أن: الدول ملزمة باعتماد استراتيجية وطنية للإسكان تحدد أهداف تطوير الظروف الايوائية وتعيين الموارد المتاحة لتحقيق هذه الأهداف وأفضل السبل لاستخدامها من حيث فعالية التكاليف، أي تحديد المسؤوليات والإطار الزمني لتنفيذ التدابير اللازمة.

وعليه وانسجاماً مع قانون حقوق الإنسان، ينبغي لهذه الاستراتيجيات أن تعكس تشاوراً واسعاً وحقيقياً مع كافة القطاعات الاجتماعية، بما فيها المشردين والذين لا يسكنون في مسكن لائق وممثليهم ومنظماتهم، ومشاركة واسعة وحقيقية منها.<sup>49</sup>

49- المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان ومؤسسة الحق، الحق في السكن في قطاع غزة، دراسة مشتركة، مصدر

سابق، ص 127.



### خاتمة الفصل:

إن المسكن هو المكان الحقيقي الذي يشعر فيه الإنسان بالخصوصية وفيه يمكنه أن يظهر بشخصيته الحقيقية. إن المسكن هو حلقة الوصل بين الإنسان ومجتمعه، في الوقت الحالي من الملاحظ أن أفراد الأسرة تحاول أن تخلق نوعًا من التقارب والالتزان، والعلاقات المرضية بين احتياجاتهم الأساسية وقيمهم وإسكانهم، لتوفير إسكان يمكن من خلاله التأثير على سلوك الإنسان لا بد من الموازنة بين البدائل المتاحة للمساكن وبين رغبات الأفراد أنفسهم المختلفة.

هذا مما يؤكد أنه لا بد الأخذ بعين الاعتبار هذا لتحقيق التكامل بين احتياجات الإسكان هناك بعض الاحتياجات والمتطلبات والإنشاءات أو المساكن المنشأة لها صفة الشيوخ بين الناس وبالرغم من ذلك فإن كل أسرة لها أولياتها في ترتيب متطلباتها ورغباتها وأيضًا احتياجاتها، كما أن للمسكن أهمية وأدوار مختلفة يمنحها للفرد الساكن أو العائلة التي تسكن مسكنًا. فالمسكن يعطي الفرد الإحساس بالانتماء للمكان، والشعور بالارتباط والشعور بالخصوصية كما يمنح المسكن ساكنيه إحساسًا نفسيًا بالانتعاش والقوة والشجاعة... الخ، كما يعطي الفرصة لأفراده للخلق والإبداع، وللمسكن أيضًا أهمية كبرى من الناحية الصحية للفرد أو للجماعة.

# الفصل الثاني

## السكن الوظيفي

## مقدمة الفصل

لقد تدخل المشرع الجزائري وبين كيفية شغل المساكن الوظيفية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ 07 فيفري 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن<sup>50</sup> ، إضافة إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ 17 ماي 1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه الأماكن<sup>51</sup> المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002<sup>52</sup>، هذه النصوص التنظيمية هي التي رسمت الإطار العام وحدود منح المساكن الوظيفية وجعلت لها نطاقا خاصا بها ، وطى الرغم من ذلك يبقى مجال المساكن الوظيفية يفرز العديد من المنازعات أمام القضاء خاصة تلك المتعلقة بإنهاء الاستفادة منها ومدى جواز التنازل عنها لصالح الموظف الذي يشغلها، كون أن الإدارة بحاجة ماسة لهاته المكناات لسير مصالحها ، بالإضافة إلى كونها محكومة بقاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية

---

50 أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 10/98 المؤرخ في 07 فبراير 1989،

51 الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 20/03/2002، إضافة إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ 17 ماي 1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه الأماكن المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002

52 هذه النصوص التنظيمية هي التي رسمت الإطار العام وحدود منح المساكن الوظيفية وجعلت لها نطاقا خاصا بها ، الرغم من ذلك يبقى مجال المساكن الوظيفية يفرز العديد من المنازعات أمام القضاء خاصة تلك المتعلقة بإنهاء الاستفادة منها ومدى جواز التنازل عنها لصالح الموظف الذي يشغلها، كون أن الإدارة بحاجة ماسة لهاته المكناات لسير مصالحها ، بالإضافة إلى كونها محكومة بقاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية و ذلك بعدم جواز التنازل على السكن الوظيفي ، والموظف بحاجة أمس للتنازل عنها لصالحه من أجل تحقيق استقراره الاجتماعي.

و ذلك بدم جواز التنازل على السكن الوظيفي ،والموظف بحاجة أمس للتنازل عنها لصالحه من أجل تحقيق استقراره الاجتماعي.

هذا ونشير في البداية إلى بعض النصوص التنظيمية المتعلقة بالسكن التي لها علاقة بهذا الموضوع وذلك حتى لا يحدث خلط ، خاصة عند دراسة المبحث الثاني والمتعلق بمدى جواز التنازل عن المسكن الوظيفي ، ولكنها لا تخضع لنفس الأحكام القانونية ، كالمرسوم التنفيذي رقم 03—269 المؤرخ في 8 جمدي الثاني عام 1424 الموافق 7 أوت 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 و القرار الوزاري المشترك المبين لكيفية تنفيذه المؤرخ في 27 يناير 2004 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01/01/2004<sup>53</sup> وكذا المرسوم التنفيذي رقم 208/06 المؤرخ في 13/06/2006 المحدد لكيفيات تحويل حق إيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية ، هذا المرسوم رخص للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية المستفيدة من تخصيص هذه السكنات المملوكة لديوان الترقية والتسيير العقاري بتحويل حق إيجار هذه السكنات الوظيفية ذات الطابع الاجتماعي لصالح شاغليها وبعد تحويل حق الإيجار يمكن للمستفيد من هذا الإجراء الاستفادة من التنازل في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03—269 المؤرخ في 07 أوت 2003 المذكور أعلاه<sup>54</sup> بناء على ما سبق سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين المبحث

53 اتخذت الحكومة قررا بتاريخ 20/06/2009 والصادر في شكل تعليمة عن الوزير الأول أحمد أويحي يقر بتجميد المرسوم التنفيذي رقم 06/208 المؤرخ في 13/06/2006 يحدد كيفيات تحويل حق إيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية الجريدة الرسمية العدد 39 المؤرخة في 14/06/2006 هذا المرسوم رخص للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية المستفيدة من تخصيص هذه السكنات المملوكة لديوان الترقية والتسيير العقاري بتحويل حق إيجار هذه السكنات الوظيفية ذات الطابع الاجتماعي لصالح شاغليها وبعد تحويل حقا لإيجار يمكن للمستفيد من هذا الإجراء الاستفادة من التنازل في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03—269 المؤرخ في 8 جمادى الثاني عام 1424 الموافق 07 أوت 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 و كذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01/01/2004

54 هذا المرسوم التنفيذي ينتهي سريان أحكامه في 31/12/2010 ، لكن الحكومة قررت مواصلة التنازل عن الشقق الاجتماعية المسلمة قبل 2004، والذي كان مربوطا بأجال محددة بست سنوات، يأتي هذا القرار استجابة لمطلب المواطنين، في أعقاب تعليق العمل بهذه الصيغة وفق ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 03/269 المؤرخ في 27 جاني سنة 2004، والذي حدد مدة ست سنوات للتنازل عن هذه السكنات، علما أن هذا المرسوم أرفده قرار وزاري مشترك، جمع وزراء الداخلية والمالية والسكن والعمران سنة 2006، أفضى إلى إعادة النظر

الأول إنهاء الاستفادة من المسكن الوظيفي، والمبحث الثاني مدى جواز التنازل عن السكن الوظيفي.

المبحث الأول: الاستفادة من السكن الوظيفي وأسباب انتهائه

لقد نصت الفقرة الأولى من المادة 08 من المرسوم التنفيذي 89/10 المذكور أعلاه على يلي " تعد امتيازات المساكن مؤقتة وقابلة للفسخ في أي وقت حسب الأشكال ذاتها المنصوص عليها المواد من 03 إلى 05 أعلاه، ومدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعينون المناصب التي تبررها وينتهي الامتياز في كل الافتراضات في حالة بيعها أو إعادة تخصيص العقار يلاحظ من خلال الفقرة السابقة أن إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي تكون إما بسبب انتهاء المهام أو في حالة بيع العقار الممنوح للمستفيد أو حالة إلغاء تخصيصه مع الإشارة إلى أن انتهاء الامتياز يتم بنفس الأشكال التي منح من خلالها وأن هذا الأمر لا يفقد الشخص حقه في المقارعة في ذلك<sup>55</sup> بناء على ما سبق سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين نخصص المطلب الأول

وإطلاق عملية التنازل مجدداً عن الشقق والأماكن العقارية التابعة في تسييرها لدواوين الترقية والتسيير العقاري، على اعتبار أن القرار أقر تخفيض السعر المرجعي المتوسط للمتر المربع الجاهز ب 04 آلاف دينار لتصبح السعر المرجعي 14 ألف دينار للمتر، بعد أن كان السعر عند حدود 18 ألف دينار للمتر، وذلك في خطوة نحو تشجيع المواطنين على شراء هذه السكنات، ويأتي إطلاق عملية التنازل مجدداً على شقق الدواوين لصالح مستغليها بعد وقف العملية في الـ 31 ديسمبر 2004 الذي جاء كنتيجة طبيعية لانقضاء الأجال القانونية على اعتبار أن التنازل والبيع عن هذه العقارات انطلق شهر جانفي 2004، هذا الإجراء الذي كان يرمي إلى حل إشكالية تهرب المواطنين أو المؤجرين المستغلين للأماكن العقارية التابعة للدولة من دفع إتاوات الاستغلال، تمديده يأتي لمواصلة حل هذا الإشكال من جهة وإعطاء فرصة جديدة للمواطنين لامتلاك شققهم من جهة أخرى، خاصة وأن غالبية الصيغ التي يوفرها قطاع السكن في الوقت الراهن تمكن المستفيد من الملكية، على غرار صيغة السكن الترقوي المدعم والترقوي، والسكن الريفي مقابل صيغة واحدة بالإيجار تكمن في صيغة السكن العمومي بالإيجار بحسب التعليمات الوزارية المشتركة المتعلقة بشروط و كفاءات وإجراءات التنازل عن الأماكن العقارية فان الأماكن القابلة للتنازل هي جميع الأماكن العقارية المبنية التابعة للدولة و لديوان الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01 سواء كانت هذه الأماكن ذات استعمال سكني أو تجاري أو حرفي أو مهني، مع الإشارة إلى أن الأماكن التابعة للجماعات المحلية (الولاية، البلدية) غير معنية بتطبيق هذه الأحكام القانونية، كما أن الأماكن غير القابلة للتنازل هي السكنات الإلزامية — السكنات موضوع منح امتياز للضرورة الملحة للمصلحة السكنات الضرورية لسير المصالح والهيئات العمومية للدولة لاسيما تلك المخصصة أو المنجزة أو المكتسبة أو المستأجرة من طرف الدولة.

55 أنظر، عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،

لأسباب إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي والمطلب الثاني لإجراءات إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي .

### المطلب الأول: أسباب الاستفادة من السكن الوظيفي وأسباب الانتهاء

تنتهي الاستفادة من السكن الوظيفي إما بسبب انتهاء مهام الموظف المستفيد أو في حال بيع المسكن الوظيفي أو حالة إلغاء تخصيص المسكن الوظيفي، هذا سنتناوله بالدراسة في ثلاثة فروع على التوالي.

### الفرع الأول: إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي بانتهاء مهام الموظف المستفيد

لم ينص المشرع صراحة على هذه الحالة ، ولكن يمكن استنباطها من خلال العبارة المذكورة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور أعلاه وذلك من خلال عبارة.. ومدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها، فإذا كان المستفيد يشغل المسكن طوال مدة ممارسة وظيفته في المنصب الذي يعطيه حق الحصول على سكن وظيفي ، فبالضرورة بانتهاء هذه المدة تنتهي الاستفادة من المسكن بمعنى أن الاستفادة تكون مؤقتة وتنتهي بانتهاء العلاقة الوظيفية .

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يشر في المادة 08 أعلاه إلى أسباب أو دوافع انتهاء المهام وهذا يعني انه فتح المجال لأي سبب سواء كان وفاة المستفيد أو استقالته أو تقاعده.

إن انتهاء الاستفادة من المسكن بانتهاء العلاقة الوظيفية ينطبق على المساكن الممنوحة لصالح الخدمة أو المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة بمفهوم آخر ينطبق على المستفيدين الذين يشغلون المناصب المنصوص عليها في الملحق الأول والملحق الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17ماي 1989 المذكور أعلاه، وقد أكدت هذا الأمر بعض الاجتهادات القضائية التي أصدرها مجلس الدولة ؛ والمحكمة العليا في بعض القرارات الصادرة عيها والتي تم التفرقة فيها بين المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والمساكن الممنوحة لضرورة الخدمة، وهذا ما سنتناوله في نقطتين على التوالي.

أولاً: بالنسبة للمساكن الممنوحة لصالح الخدمة<sup>56</sup>

جاء في القرار رقم 7627 المؤرخ في 30 ماي 2003 الصادر عن مجلس الدولة ما يلي (أن المستأنفان يحتلان مسكن استقادة المرحومة وهو يعد سكن وظيفي منح لها في إطار ضرورة المصلحة والكائن بالمركز الطبي ببومرداس....فالمستفيدة بالسكن الوظيفي قد توفيت وبعد وفاتها لم يبق لها الحق في الاستقادة وانقطعت علاقة العمل... )<sup>57</sup>.

ثانياً: بالنسبة للمساكن الممنوحة لضرورة الخدمة<sup>58</sup>

جاء في القرار رقم 133227 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 22/05/1996 ما يلي: من المقرر قانوناً بالمادتين 2 و 10 من المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07/02/1989 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989 المحدد لقائمة

56 طبقاً لها جاء في الفقرة الأولى من المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور أعلاه تكون هناك ضرورة الخدمة الملحة في الحالتين الآتيتين 1) (إذا كان العون لا يستطيع أداء خدمته دون أن يكون ساكن في العمارة التي يمارس فيها وظائفه أو في العمارة الملحقة بها وكأن حضوره مطلوباً ليلاً ونهاراً)، 2) (إذا كان العون يشغل منصب سلطة يقتضي تبعيات خاصة ويترتب عليه استعداد دائم، دون أن يكون مع ذلك ساكن في أماكن عمله، ينضج من خلال الحالتين المذكورتين أعلاه أن بعد مسكن العون عن مكان أداء الخدمة وعدم الاستعداد الدائم لهذا الأخير يكون بمثابة عائق لممارسة الوظيفة وبالتالي فإن ضرورة الخدمة الملحة هي الحالة التي لا يمكن فيها للعون العمومي أن يؤدي مهامه دون السكن في العمارة التي ليندي فيها وظائفه أو في عمارة ملحقة بها وكان عمله يتطلب حضوره ليلاً ونهاراً، أو إذا كان يشغل منصب سلطة ولا يمكنه أن يؤدي مهامه دون أن يكون بالضرورة ساكناً في مقر عمله، بيد أن استخدام الأمثلة يجعل الفكرة واضحة، فبالنسبة للحالة الأولى فمن بين الأمثلة التي تجسدها نجد رئيس مصلحة الاتصالات بالولاية والدائرة، مدير المؤسسة العقابية، مدير الثانوية رئيس مصلحة الحماية المدنية في الولاية وغيرهم من الأعوان، ومن بين الأسلة التي تجسد الحالة الثانية، مثال ذلك أعضاء الحكومة، الولاية، بعض المديرين المركزيين والمحليين) .

57 مجلس الدولة الغرفة الأولى قرار غير منشور

58 جاء في الفقرة الأولى من المادة 13 من المرسوم التنفيذي 10/89 ما يلي: يكون هناك تخصيص لصالح الخدمة عندما يكون سكن العون كفيلاً بأن يتيح أفضل أداء للخدمة أو تشجيعاً لبروز كفاءات إضافية في نواح معينة ولو كان هذا السكن غير ضروري ضرورة ملحة لممارسة الوظيفة فعلى عكس المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة نجد الامتياز لصالح الخدمة لا يتطلب الحضور الدائم في أماكن العمل فلا يستدعي إلحاق العقار بهذا الأخير، فيمكن أن يكون بعيداً عنه، وهذه الفئة من المساكن تمنح لشروطين أساسيين: (إذا كان يؤدي هذا المسكن إلى جعل الموظف يؤدي خدمة أحسن - إذا كان يؤدي إلى تحقيق توازن جهوي)

الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن أنه لا يمكن لأحد أن يشغل مسكن تملكه أو تحوزه الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التي تنتفع بها ، ما لم يستفد من سند امتياز تصدره السلطة المعنية ، ويتعرض لإجراء الطرد كل شاغل لا يثبت حيازته لسند امتياز أتخذ لفائدته ومتى ثبت أن النزاع الحالي يتعلق بمسكن يخول حق الامتياز لضرورة الخدمة الملحة لصالح قابض البريد والمواصلات وأن المطعون ضده كان يستفد به بسبب هذه الصفة ولم يعد من حقه ذلك بعد نقله ، بل صار من حق الموظف الذي حل محله في أداء الوظيفة ، فإن قضاة المجلس برفضهم دعوى الطرد قد خرقوا أحكام القانون وعرضوا قرارهم للبطان.

كما جاء في القرار رقم 13494 المؤرخ في 20 جانفي 2004 الصادر عن مجلس الدولة ما يلي : إن المستأنف كان قد استفاد من مسكن وظيفي في إطار عمله بصفته رئيس محكمة الأغواط سابقا وأنه بمقتضى قرار صادر عن وزارة العدل المستأنف عليها حاليا تم نقله إلى مجلس الجلفة إلا أنه بقي يشغل السكن محل النزاع لدائرة اختصاص مجلس الأغواط المستفيد منه قانونا لا يمكن للمستأنف الاحتجاج بالبقاء فيه بعد أن تم نقله إلى ولاية أخرى طالما أن الطابع الوظيفي للسكن محل النزاع قائم<sup>59</sup> ، وفي قرار آخر وهو القرار رقم 13058 المؤرخ في 20/04/2004 جاء فيه ما يلي : المسكن الذي منحه الولاية لمدير الحماية المدنية يدخل في إطار حكم ضرورة الخدمة ومن ثم يجب إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل السكن الذي أحيل على التقاعد<sup>60</sup>.

كما صدر كذلك عن مجلس الدولة القرار رقم 235399 المؤرخ في 16 ماي 2000 جاء فيه ما يلي ( ولكن حيث أنه من الثابت في دعوى الحال أن الطاعن كان يحتل السكن المتنازع حوله بسبب وظيفته وعن طريق مقرر منح استفاضة منه، ومن النيابة العامة وإدارة أملاك الدولة، وأن الطاعن قدم استقالته ، وبالتالي جعل حدا للسبب الذي كان يحتل بموجبه السكن

59 مجلس الدولة الغرفة الأولى قرار غير منشور

60 مجلس الدولة الغرفة الأولى قرار غير منشور

وأن طبيعة نشاط الإدارة يقتضي السرعة في استرجاع السكنات الوظيفية لجعلها تحت تصرف من يستخلف الموظف الذي انهي علاقة العمل، وعليه يتعين القول أن قاضي الاستعجال كان مختصا للنصل في دعوى الحال.

#### الفرع الثاني: إنهاء الاستفادة من المسكن الوظيفي في حالة بيعه.

يثور التساؤل عن المقصود ببيع المسكن وهل فعلا تستطيع الهيئة المستخدمة بيع المسكن، لماذا؟ لأن هذا الأمر يخالف قاعدة قانونية موجودة في كل قوانين الأملاك الوطنية وهذه القاعدة تتمثل في عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية<sup>61</sup>، والمساكن الوظيفية هي أملاك وطنية عمومية ممنوحة لصالح المرافق العامة و الأملاك الممنوحة لصالح المرافق العامة مخصصة للمنفعة العامة لا يجوز التصرف فيها ويستوي ذلك بالنسبة للمساكن التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية والممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة،

61 انظر الأستاذ حمدي باشا أعمار، مجمع النصوص التشريعية التنظيمية المتعلقة بالعقار، ، دون طبعة، دار هومة بوزريعة الجزائر، 2002، ص77.

وهذا ما أكدته المادة 03 / 05 من القانون 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية الذي جاء فيها ما يلي : لا يجوز التنازل على العقارات المبنية التالي المحلية والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية و المنجمية<sup>62</sup>.

وان كان المشرع قد وضع شروط للتنازل عن السكن لصالح المستفيد في المرسوم التنفيذي 10/89 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 ،فان كان هناك فرق بين جواز التصرف في المسكن الوظيفي بيعه أو التنازل عنه للمستفيد فالبيع والتنازل عنه للمستفيد فالبيع و التنازل ليسا سياتان فالمشرع وضع شروط للتنازل عن المسكن وفي المادة 08 قرر جواز بيع المسكن مما يطرح العديد من التساؤلات ؟ لعل المشرع يقصد بعبارة بيع المسكن الوظيفي التنازل عنه كون أنه أجاز للهيئة المستخدمة التصرف في ممتلكاتها حسب ما حدده القانون 01/81.

#### الفرع الثاني: إنهاء الاستفادة من المسكن الوظيفي في حالة إعادة تخصيصه

طبقا لما جاء في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/89 فإنه تنتهي الاستفادة من المسكن الوظيفي بإعادة تخصيص العقار (المسكن الوظيفي) إذا ما علمنا بان التخصيص هو من وسائل إدراج المال العام واكتسابه هذه الصفة، بمعنى يقصد بالتخصيص قيام شخص معنوي عام يملك عقار أو منقول بوضعه تحت تصرف هيئة تابعة لها أو هيئة أخرى مثلا تخصيص عقارات مملوكة للولاية من اجل ممارسة مرفق التعليم كالجامعة، ويشترط في المال سواء كان عقارا أو منقولا والمخصص أن يكون ملكية خاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، وبتخصيصه يصبح ملكية عمومية<sup>63</sup> وقد تطرق المشرع إلى شروط وإجراءات التخصيص في الماديين 03 و05 من المرسوم

62 انظر الجريدة الرسمية، العدد 01 المؤرخة في 07 فبراير 1981

63 انظر الأستاذ حمدي باشا أمر، مجمع النصوص التشريعية التنظيمية المتعلقة بالعقار، ، دون طبعة، دار هومة بوزريعة الجزائر، 2002،، ص124.

التنفيذي 454/91 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط تقنيات ذلك<sup>64</sup> ولعل إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي يكون بإلغاء تخصيص العقار لما خصص له ، بمعنى أن السكن الوظيفي أصبح لا يؤدي الغرض المنشود منه، وهذا الأمر يستنتج من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المذكور أعلاه والذي جاء فيها ؛ ( عملا بالمادتين 83 و88 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه يجب أن يسلم لإدارة الأملاك الوطنية تلقائيا كل عقار مخصص تابع للأملاك الوطنية ولم يعد مفيدا المصلحة العمومية أو المؤسسة العمومية التي خصص لها أو يبقى غير مستعمل مدة ثلاثة سنوات على الأقل ويترتب على ذلك إلغاء التخصيص.

نلاحظ أن هذه المادة أحالتنا إلى المادتين 83 و88 من قانون الأملاك الوطنية 30/90<sup>65</sup> حيث نصت المادة 83 على ما يلي: إلغاء التخصيص هو عقد يثبت مالكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يقيد نهائيا عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها.

وقد ينجم عن إلغاء التخصيص عدم استعمال الملك المخصص للمهمة التي كان قد خصص لها لمدة طويلة ( أما المادة 88 فقد جاء فيها ما يلي: تسلم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد إلغاء تخصيصها للإدارة المكلفة بالأملاك أو الجماعات الإقليمية المالكة.

وتتم معاينة العملية على أية حال بناء على محضر حضوري، وبالتالي إذا أسقطنا هذه المواد على امتياز الاستفادة من السكن الوظيفي ، وبتحليل بسيط للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المذكور أعلاه نستنتج أن المساكن الممنوحة للمستفيد كانت مملوكة ملكية خاصة للدولة أو الولاية أو البلدية وتم تخصيصها لصالح الهيئة المستخدمة بموجه قرار من الوزير أو الوالي حسب الحالة :

\_ انه تم منح هذه المساكن للمستفيد بموجب مقرر امتياز

/أنه تم إلغاء تخصيصها لانتهاؤ أو زوال وجه المصلحة بالنسبة الهيئة

64 أنظر الجريدة الرسمية، العدد 60 المؤرخ في 1991/11/23

65 أنظر الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخ في 1990/12/20.



لكن بالرجوع إلى نص الفقرة الأولى من المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور أعلاه نتوصل إلى أن امتياز السكن يعد مؤقتا وقابلا للفسخ في أي وقت حسب الأشكال ذاتها المنصوص عليها في المواد من 03 إلى 05 من نفس المرسوم، أي أن إجراءات إلغاء امتياز السكن الوظيفي هي نفسها إجراءات منحه، وهذا ما يعبر عنه بقاعدة توازي الأشكال<sup>66</sup>.

#### أولاً: بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تنتفع بها الدولة

بمفهوم المخالفة للمادة 03 من المرسوم 10/89 المذكور أعلاه، فإن رئيس الهيئة المستخدمة يصدر مقرر فسخ أو الأصح مقرر إلغاء ويرسله إلى مديرية أملاك الدولة والأملاك العقارية، فيصدر رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية قرار فسخ دون أن يمر القرار بعملية المراقبة من قبل رئيس مكتب المنازعات وبعد إصدار مقرر الفسخ يبعث بنسخة إلى الهيئة المستخدمة ونسخة يحتفظ بها على مستوى مفتشيته بمكتب العقود ونسخة ترسل إلى قابض الأملاك ليقطع مقابله إذا كان المسكن ممنوح بمقابل.

#### ثانياً : بالنسبة للمساكن التي تملكها أو يحوزها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري

هي نفس الإجراءات المتبعة عند إلغاء امتياز الاستقادة من المسكن الذي تملكه أو تنتفع به الدولة .

#### ثالثاً : بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تحوز عليها الجماعات المحلية حق انتفاع

حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10/89 إذا كان المنح يكون بموجب قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فالإلغاء أو الفسخ يكون بنفس الوسيلة القانونية أي بقرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة.

---

<sup>66</sup>أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989 المحدد لقائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة، وشروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 24/05/1989 .

رابعا : بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تنتفع بها المؤسسات والهيئات ذات الطابع الاقتصادي

لقد أحال المشرع التتصيص على سند امتياز السكن الوظيفي وكذا بدل الإيجار الذي يدفعه المستفيد نظير السكن الممنوح لصالح الخدمة إلى النظام الداخلي للمؤسسة الاقتصادية وذلك بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 89 / 10 المذكور أعلاه التي بينت بان المؤسسة العمومية الاقتصادية لا يمكنها أن تمنح سندا امتياز السكن الوظيفي إلا في حدود الحالتين المحددتين في الماديين 55 و 66 من القانون 01/88 باعتبارها في هذه الحالة تمارس نشاطا إداريا ، ومن ثم تصدر السند بنفس الطريقة التي تصدر بها المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري مقرر الامتياز وبالنتيجة تنهي أو تفسخ الامتياز بنفس طريقة المنح بموجب مقرر يصدره مدير المؤسسة ويؤشر عليه رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية.

لكن ليس المهم هو انتهاء امتياز السكن الوظيفي سواء بانتهاء المهام أو بالبيع أو بإلغاء التخصيص الذي يترتب عليه الفسخ ، وإنما المهم ماذا بد هذا الفسخ فإذا كان الفسخ في القواعد العامة يترتب عليه إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كان طيها قبل العقد، فيسترجع كلا المتعاقدين حقوقه طبقا للمادة 122 من القانون المدني، فهل يترتب على فسخ عقد الامتياز إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي لكن عليها قبل إبرام العقد ؟ بمفهوم آخر هي حقوق المستفيد من السكن الوظيفي بالدرجة الأولى بعد الفسخ؟ باعتباره حلقة ضعيفة في هذا المركز القانوني ؟ إن الراجح في هذه الحالة أن المشرع كان متعسفا خاصة عندما يقرر إنهاء عقد الامتياز بسبب بيع العقار أو إعادة تخصيصه، لأنه إذا كان انتهاء المهام أمر مقبول ولا يعود إلى إرادة المشرع فإن البيع أو إلغاء التخصيص فيه تعسف واضح، خاصة إذا علمنا انه في حالة الفسخ يلتزم المعنيون بإخلاء الأماكن في أجل ثلاثة أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 89/10 المذكور أعلاه وتتمثل في التزام الشغالون بدفع الإيجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول به عن كل المدة التي استمر خلالها في شغل المساكن وزيادة نسبة 50 بالنسبة للشهر و السنة

الأولى بنسبة 100% إذا زاد عن ذلك، والأكثر من ذلك قيد المشرع إلى حد ما من حق المستفيد في الاستفادة من التنازل على المسكن. المبحث الثاني: مدى جواز التنازل على السكن الوظيفي من خلال تفحص أحكام المرسوم التنفيذي 10/89 في مدى جواز التنازل على السكن الوظيفي نتوصل إلى أن القاعدة العامة هي عدم إمكانية التنازل على المسكن الوظيفي والاستثناء إمكانية التنازل على السكن الوظيفي لكن بشروط، هذا ما سيحاول دراسته في هذا المبحث من خلال مطلبين نتناول في المطلب الأول عدم إمكانية التنازل على المسكن الوظيفي وفي المطلب الثاني إمكانية التنازل عن المساكن الوظيفية لشاغلها.

### المطلب الأول: عدم إمكانية التنازل على السكن الوظيفي

إن المساكن الوظيفية التي لا تكون قابلة للتنازل عنها للموظف المستفيد هي المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة، والمساكن الواقعة في رحاب الهيئة والمرتبطة ارتباطا لا يقبل القسمة هذا ما سنتناوله بالدراسة في فرعين على التوالي.

### الفرع الأول: عدم إمكانية التنازل على المسكن الوظيفي الممنوح بسبب ضرورة الخدمة الملحة

نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10/89 على ما يلي لا تكون المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة قابلة لأن تباع لمن يسكنها ( وقد أكد المشرع هذا الأمر في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 حيث جاء فيهما يلي: لا تكون المساكن المذكورة في المادة الأولى أعلاه والواردة في القائمة ( أ ) قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها وفقا للتشريع الجاري به العمل 17، ويقصد المشرع بالمسائل المذكورة في المادة الأولى المسائل الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة والمحددة في القائمة ( أ ) من نفس القرار، حيث نصت المادة الأولى في فقرتها الأولى على ما يلي، عملا بأحكام المرسوم رقم 10/89 المؤرخ في 7 فبراير 1989 المذكور أعلاه، تحدد الوظائف والمناصب التي تستجيب بضرورة الخدمة الملحة وتخول الحق في امتياز المساكن في القائمة (أ)، الملحق بهذا القرار....

كما جاء في التعليم رقم 3918 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 28 جويلية 2000<sup>67</sup> والمتعلقة بعدم قابلية التنازل عن السكنات الوظيفية ما يلي: بموجب مذكرتين المذكورة المشار إليها تم تذكيركم بالغاية المرجوة من تخصيص الاثني عشر مسكن المسلمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لفائدة وزارة المالية، وكذا الإطار القانوني المنظم لتسيير هذه العقارات والحماية المقررة لها والمتعلقة أساسا بعدم قابلية التنازل عن هذه المحلات السكنية، وعليه يطلب من مديري أملاك الدولة للولايات اتخاذ الإجراءات القانونية الكفيلة بإلغاء جميع العقود الإدارية التي كانت محل نقل ملكية للسكنات الوظيفية التي تم التنازل عنها.

ولقد أكدت المحكمة العليا عدم إمكانية التنازل على السكن الوظيفي الممنوح بسبب ضرورة الخدمة الملحة و ذلك في قرارها رقم 55826 المؤرخ في 16/08/1988 الذي جاء فيه ما يلي: متى كان من المقرر قانونا انه لا يجوز التنازل عن مساكن الخدمة التي هي جزء من البناءات التي تستعملها الدولة والجماعات المحلية والهيئات والأجهزة العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، ومن ثم فان القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفا للقانون كما كان من الثابت في قضية الحال أن البنك المركزي يطعن في صحة عقد بيع منصب على شقة وظيفية ضرورية لأعمال المرفق العام متى كان كذلك استوجب إبطال عقد البيع<sup>68</sup>.

كما أصدر مجلس الدولة، قرارات في هذا الشأن من بينها القرار رقم 13494 المؤرخ في 20 جانفي 2004 الذي جاء فيه ما يلي : يستخلص أن ضرورة استعادة المسكن لمجلس قضاء الاغواط المستفيد منه قانونا تكون مؤقتة ولا يمكن للمستأنف الاحتجاج بالبقاء فيه بعد أن تم نقله ... طالما أن الطابع الوظيفي للسكن محل النزاع

---

67 أنظر التعليم رقم 3918 ، الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 22/07/2000، المتعلقة بعدم قابلية التنازل عن السكنات الوظيفية.

68 أنظر الأستاذ حمدي باشا أمير، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دون رقم طبعة، دار هومه للنشر و التوزيع، بوزريعة الجزائر 2005، ص 63

قائم و أن مقرر المنح تم إيصاله...إن القضاة قد جعلوا ضمن القائمة أ التي لا يمكن التنازل عن المساكن الوظيفية لشاغلها<sup>69</sup>.

كما جاء في قراره الصادر بتاريخ 20 جانفي 2004 تحت رقم 13382 ما يلي:  
إن موضوع النزاع يتعلق بإلزام الإدارة المسيرة للسكن الوظيفي الذي يشغله المستأنف في إطار وظيفته بصفته أستاذ التكوين المهني بمستغانم بالتنازل عن المسكن المذكور لفائدته، لكن ينبغي ملاحظة أن التنازل يكون رضائي وتتم التسوية إداريا .... خاصة إذا كانت أصلا غير قابلة للتنازل بالنظر إلى طبيعتها القانونية كما هو الشأن في قضية الحال عملا بأحكام المواد 10 و 8 و 14 من المرسوم 10/89<sup>70</sup>.

**الفرع الثاني: عدم إمكانية التنازل عن السكن الوظيفي الممنوح لصالح الخدمة والواقع في نطاق الهيئة أو المرتبط ارتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات المستعملة من هذه الهيئة**

جاء في الفقرة 01 من المادة 1 من المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور أعلاه ما يلي: لا تكون المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والواقعة في نطاق الهيئة أو المرتبطة ارتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة بموجب المادة 03 الفقرتان 3 و 11 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 المذكور أعلاه قابلة لأن تباع لمن يسكنها.

كما جاء في المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المذكور أعلاه المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 ما يلي: لا تكون المساكن المذكورة في المادة الأولى أعلاه الواردة في القائمة (ب) والواقعة في رحاب الهيئة أو المرتبطة ارتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة قابلة للتنازل عنها لمن يشعلونها وفقا للتشريع الجاري به العمل.

لكن ما هو السبب الذي جعل المشرع يقرر عدم إمكانية التنازل على المسكن الوظيفي ؟ ببساطة لأن وقوع السكن الممنوح لصالح الخدمة في نطاق الهيئة وارتباطه بها أي بالعقارات بشكل لا يسمح أولا يقبل القسمة يجعل من المسكن تابعا للأماكن

69 مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

70 مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

الوطنية الاصطناعية و هذا الأمر يستتج من المادة 16 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المذكور أعلاه التي تنص على ما يلي: تشمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية خصوصا على ما يأتي:

المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المهمة والمهياة لإنجاز المرفق العام... ، وبالتالي فالمساكن الوظيفية الممنوحة لصالح الخدمة و الواقعة في نطاق الهيئة المستخدمة، من الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، وهذه الأخيرة من خصوصياتها أنها غير قابلة للتصرف، حسب المادة 04 من القانون 30/90 حيث جاء في فقرتها الأولى ما يلي: الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، وبالنتيجة هذه السكنات غير قابلة للتصرف فيها، لذا هي غير قابلة للتنازل عنها.

وقد أكد مجلس الدولة هذا الأمر في قراره رقم 13058 الصادر بتاريخ 20 افريل 2004 الذي جاء فيه ما يلي: السكن محل النزاع هو سكن وظيفي يقع داخل المؤسسة التربوية التي تحت وصاية البلدية، إن بقاء المستأنف شاغلا لسكن وظيفي من شأنه عرقلة المؤسسة التربوية في تأدية مهامها على أحسن صورة ، كما صدر عنه في هذا الشأن قرار آخر هو القرار رقم 13897 الصادر بتاريخ 17 فيفري 2004 جاء فيه ما يلي: إن الأمر يتعلق بمسكن وظيفي يقع في حي متصل بمتقنة الكيفان وهذه لمساكن مخصصة لإيواء الموظفين العاملين بهذه المدرسة ومنه فانه غير قابل للتنازل عنه.<sup>71</sup>

---

71 مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرارات غير منشورين المعدل والمتمم ما يلي: تكون المساكن المذكورة في المادة الأولى الواردة في القائمة (ب) والواقعة خارج رحاب الهيئة قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها ضمن احترام أحكام المادة 15 (الفقرة الأخيرة) من المرسوم رقم 10/89 المؤرخ في 07 فيبرابر سنة 1989 المذكور أعلاه).

كما نشير إلى أن الحائط الفاصل بين المسكن الوظيفي والهيئة المستخدمة لا يغير من الطبيعة القانونية للسكن الممنوح لضرورة الخدمة ومن ثم يبقى غير قابل للتنازل عنه للشاغل وهذا ما أكدته القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 141580 المؤرخ في 01 فيفري 1999 الذي جاء فيه ما يلي: وجود حائط بين البنايتين لا يشكل انفصالا ولا تغييرا في الطبيعة القانونية للمسكن الوظيفي ويبقى غير قابل للتنازل عنه لشاغليه .

### المطب الثاني: إمكانية التنازل عن المساكن الوظيفية لشاغلها

لقد جاء في الفقرة 02 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10/89 ما يلي: إذا وقعت هذه المساكن خارج نطاق الهيئة أو توفرت في ساكنها شروط تحدد بقرار وزاري. مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالإسكان ووزير الداخلية والبيئة بعد استشارة السلطات والهيئات المعنية وتكون قابلة للتنازل عنها بموجب القانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المذكور أعلاه ، كما جاء في المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989.

والمقصود بالمساكن الواردة في القائمة (ب) هي المساكن، التي تستجيب لصالح الخدمة حيث جاء في المادة الأولى الفقرة الثانية من نفس القرار ما يلي: عملا بأحكام المرسوم 10/89 المؤرخ في فبراير سنة 1989 والمذكور أعلاه تحدد الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز المساكن التي تستجيب لصالح الخدمة في القائمة ب الملحقة بهذا القرار .

لكن ما هي الشروط التي تخول للمستفيد اكتساب السكن الوظيفي المتنازل عنه ؟ لقد جاء في المادة 15 الفقرة الثانية المذكورة أعلاه أن هذه الشروط تحدد بقرار وزاري مشترك وهذا الأخير هو القرار المؤرخ في 17 ماي 1989، حيث جاء في المادة 05 منه ما يلي: يمكن أن يطلب اكتساب المساكن المعينة مع مراعاة الشروط المحددة أعلاه الذين يشغلونها المتوفرة فيهم شروط الاكتساب الواردة في المادة 05 من القانون 10/89 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1989 المعدل والمتمم والمادة 04 من المرسوم رقم 71/88 المؤرخ في 22 مارس 1988 المذكور أعلاه والذين:

1) يملكون سندا قانونيا لشغل المساكن سلمته السلطة المخولة وفقا للمواد 3 و4 و5 من المرسوم 10/89 المؤرخ في 7 فبراير 1989 المذكور أعلاه.

2) يستوفون ضمن هيئتهم المستخدمة فترة عمل تساوي 07 سنوات وكذلك المادة 5 من القانون 01/81 المؤرخ في فبراير 1981 التي نصت على ما يلي: يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية كما هي محددة في المادة 02 الفقرات 01 و02 و03 و04 الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون بصفة دائمة الأماكن ما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في القوانين الأساسية المعمول بها.

ويمكن تلخيص هذه الشروط كما يلي :

/أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا<sup>72</sup> ومتمتعاً بالجنسية الجزائرية بصفة الشاغل الشرعي و له سند امتياز أو مستوف التزاماته الإيجارية عند تاريخ التنازل وشغل بصفة دائمة.

/أن يكون بحوزة المستفيد سند قانوني يخول له الحق في شغل المسكن وان يكون هذا السند صادر عن سلطة مختصة في الواقع طبقا للمواد 3 و4 و5 من المرسوم التنفيذي 10/89.

/أن يكون المستفيد قد أمضى في الهيئة المستخدمة فترة عمل تساوي 7 سنوات.

وقد أكدت المحكمة العليا في قرارها رقم 76978 المؤرخ في 13 جانفي 1992 الذي جاء فيهما يلي : من المستقر عليه قضاء أن التنازل عن السكن ينزع عنه الطابع الوظيفي وبذلك تصبح المؤسسة صاحبة العمل غير مسؤولة عن إدارته ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بانعدام الأساس غير مؤسس ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعنة تنازلت للمطعون ضده عن المسكن الوظيفي المتنازع عليه

<sup>72</sup>هذا يعني أن الأشخاص المعنوية ليس لها الحق في الاستفادة من السكن الوظيفي المتنازل عنه.

وبالتالي يكون قد افلتت عن مراقبتها ولا يبقى لها سوى المطالبة ببديل الإيجار كما هو مذكور بمقرر التنازل .

وان قضاء الاستئناف برفضهم طلبها الرامي إلى طرده من هذا السكن طبقوا صحيح القانون وما استقر عليه القضاء الجاري به العمل، وفي هذا الإطار أصدر مجلس الدولة عدة قرارات من بينها القرار رقم 15134 الصادر بتاريخ 2003/12/16 الذي جاء فيه ما يلي: مستأجر الشقة الذي هو القطاع الصحي غير ملزم بالتنازل لصالح المعارض الذي لا تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها ضمن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989،<sup>73</sup> وتجدر الإشارة إلى انه يمكن للإدارة أو الهيئة أن تعترض على هذا التنازل وذلك بالرغم من توفر الشروط السابق ذكرها ، وهذا طبقا للمادة 04 فقرة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 التي جاء فيه ما يلي: "...غير انه يمكن للإدارة أو الهيئة التي ترتبط بها هذه المساكن أن تعترض على بيع هذه

المساكن لأسباب حتمية تتصل بحسن سير المصالح ولمجلس الدولة في هذا الصدد قرار وهو القرار رقم 13819 المؤرخ في 7 1 فيفري 2004 الذي جاء فيه ما يلي: إن المستأجر للشقة والقطاع الصحي لسوق أهراس غير ملزم بالتنازل لصالح المستأنف لأن التنازل يكون رضائيا وتتم تسويته إداريا دون اللجوء إلى القضاء<sup>74</sup> كما تجدر الإشارة إلى أن حق الاعتراض الذي تملكه الهيئة المستخدم يجب أن يبلغ إلى علم كافة المستفيدين أو بالأحرى الشاغلين ويكون هذا الاعتراض في مدة سنتين في الواقع طبقا للفقرة 03 و 04 من المادة 04 من القرار الوزاري المقترح المؤرخ في 7 1 ماي 1989 الذي جاء فيه ما يلي : وهذا التحفظ الذي ينبغي أن يكسي طابع استثنائي وأن يتلقى الموافقة المسبقة من السلطة الوزارية الوصية، يجب أن ينهى إلى علم كل من الذين يشغلون هذه المساكن والمؤسسات والهيئات المكلفة بالبيع.

73 أنظر الأستاذ حمدي باشا أمير القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 63.

74 مجلس الدولة الغرفة الأولى، قرار غير منشور وكذلك طبقا للمادة 795 من القانون المدني والهيئة أو الإدارة المستخدمة هي مالكة في هذه الحالة

ولا يجوز أن تتجاوز مدة هذه الاعتراض سنتين (02) ويمكن تجديدها عند الحاجة حسب الأشكال نفسها، إن ما يلاحظ على هذا الاعتراض أنه غامض من حيث طبيعته القانونية، فالمشرع لم يبين كيفية ممارسته من طرف الهيئة أو الإدارة المعنية، فهل يكون عن طريق القضاء أو عن طريق رسالة إلى الشاغل؟ ، إن هذا الاعتراض هو ترجمة لحق يسمى بحق الشفاعة كون أن هذا الأخير يمكن أن يمارس من طرف المالك، إن هذه الأحكام المتعلقة بالتنازل تنطبق على السكنات التي تملكها أو تحوز عليها الدولة حق انتفاع وكذا السكنات التي تملكها الولاية أو البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فكيف يكون التنازل عن السكنات التي تملكها المؤسسات والهيئات والشركات ذات الطابع الاقتصادي أو تنتفع بها؟ المرجح أن التنازل على المساكن، التي تمتلكها هذه الهيئات غير منصوص عليه في القوانين الأساسية والنظم الداخلية لها وهو من باب أولى ما دام أن سند الامتياز وكذا ثمن الاستعادة من المسكن غير منصوص عليه في القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية وبالتالي هي.

تخضع للقانون 01/81 والمرسوم 44/81 المؤرخ في 21 مارس 1981 المتضمن شروط و كفايات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكنى أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقار والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.<sup>75</sup>

وأخيرا نخلص إلى أن هناك مساكن غير قابلة للتنازل عنها وبالمقابل يمكن أن تكون قابلة للتنازل وبشروط معينة، فالمساكن الغير قابلة للتنازل عنها هي ( المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة ) المساكن الممنوحة لصالح الخدمة لكنها واقعة في نطاق الهيئة ومرتبطة بها ارتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي ستعملها هذه الهيئة ( بمعنى أنها لصالح الخدمة لكنها مرتبطة بالعقارات ارتباطا، هذا الارتباط هو واقعة مفروضة وليس لها علاقة بإرادة المشرع تماما مثلما هو عليه الحال في وقائع أخرى للملكية المشتركة مثلا).

75 أنظر الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 24 مارس 1981،

أما المساكن القابلة للتنازل عنها فهي المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والواقعة خارج نطاق الهيئة، بالإضافة إلى توفر شروط معينة في شاغليها حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 ماي 1989 وكذا القانون 81-01 والرسوم 71-88.

وقد يثور التساؤل حول المعيار أو المعايير التي اعتمدها المشرع لتقرير عدم إمكانية التنازل في السكن الوظيفي أو العكس أي إمكانية التنازل عن السكن الوظيفي؟ إنما يستشف من خلال ما سبق ذكره هو أن المشرع اعتمد على ثلاثة معايير لتقرير عدم إمكانية التنازل عن المسكن الوظيفي، أو إمكانية التنازل عنه و هي:

### أولاً: معيار طبيعة السكن الوظيفي

فيما إن كان ممنوح لضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة

### ثانياً: معيار موقع المكن الوظيفي

فيما أن كان واقع في نطاق الهيئة ومرتبببها ارتباطا يستحيل معه القسمة، أو كان واقعا خارج نطاق الهيئة.

### ثالثاً : المعيار التشريعي

من خلال الشروط التي وضعها المشرع وفرضها على الشاغل للاستفادة من التنازل عن المسكن الوظيفي، لكن إذا كانت هذه هي القاعدة فما هو الحل إذا كانت إدارة من الإدارات أو مؤسسة أو شخص معنوي، المهم الهيئة المالكة أو المنتفعة حسب الحالة لها مساكن وظيفية تقع خارج نطاق الهيئة وغير مرتبطة بها، في نفس الوقت لها موظفون تتوفر فيهم شروط الاستفادة من مسكن وظيفي ممنوح لضرورة الخدمة؟ بمعنى انه يوجد في القائمة المحددة في الملحق الأول من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 ، وبالنتيجة ما هو الحل عندما تقع مساكن وظيفية ممنوحة لضرورة الخدمة الملحة خارج نطاق الهيئة؟ هل تكون قابلة للتنازل عنها أم لا؟ إذا طبقنا على هذه الحالة المعيار الأول - المذكور أعلاه أي معيار طبيعة المسكن الممنوح تكون هذه المساكن بالضرورة غير قابلة للتنازل عنها، وإذا طبقنا المعيار الثاني أي موقع السكن ، يكون المسكن قابل للتنازل عنه، وبالتالي هذين

المعياريين غير كافيين، فما هو الحل؟ يبقى المعيار الأخير وهو المعيار التشريعي هو أيضا غير كافي، كون أن المشرع حدد الشروط التي إذا توافرت في شاغل المسكن الممنوح لصالح الخدمة ( ليس لضرورة الخدمة ) يتم التنازل عنه لصالحه، بمعنى لم يحدد الشروط الواجب توافرها في المستفيد من المسكن الممنوح لضرورة الخدمة الملحة حيث يتم التنازل عنه له.

هنا بيت القصيد لأن هذا ما غفل عنه المشرع، لأن تنظيم المشرع لشروط التنازل عن السكنات الوظيفية الممنوحة لصالح الخدمة دون ضرورة الخدمة يفهم منه أنها غير قابلة للتنازل عنها، لكن السؤال يشترط دائما أن يكون السكن الوظيفي الممنوح لضرورة الخدمة الملحة موجودا داخل الهيئة المستخدمة؟ هنا يجب الرجوع لتعريف السكن الوظيفي الممنوح لضرورة الخدمة الملحة الوارد في المرسوم التنفيذي 10/89 فالراجع في هذه الحالة، هو أن المساكن لا تكون قابلة للتنازل عنها لماذا؟ لأنه ببساطة هذا الأمر سيساهم في النهاية في حسن سير المرفق العام، فلو فرضنا أن الموظف المستفيد من مسكن ممنوح لضرورة الخدمة وواقع خارج نطاق الهيئة بمعنى موظف تنطبق عليه الحالة المفترضة أو الحالة موضوع المعالجة تم التنازل له على السكن وادعت الظروف ولحسن سير المرفق العام وجود موظف آخر مستفيد من مسكن وظيفي ممنوح لضرورة الخدمة الملحة، فأين يذهب هذا الموظف؟ إذن ليس من السهل التنازل على مسكن وظيفي ممنوح لضرورة الخدمة الملحة ولو وقع خارج نطاق الهيئة لظروف واعتبارات خارجة عن إرادة الهيئة المانحة، نظرا لما يقتضيه حسن سير المرفق العام.

### خاتمة الفصل

نخلص من خلال كل ما درسناه في هذا الفصل على أن المشرع ميز بين المساكن الوظيفية الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة والمساكن الممنوحة لصالح الخدمة وحدد السلطة المختصة بمنح السكن الوظيفي حسب الحالة ، كما أنه جعل من امتياز الاستفادة من السكن مؤقتة وقابلا للإلغاء بنفس الإجراءات التي تم بموجبها المنح، مع الإشارة إلى أنه لا يتم دائما إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي، بل جعل من هذا الأخير قابلا للتنازل عنه للشاغل وفقا لمعايير وشروط محددة.



خاتمة

## خاتمة

تعتبر أزمة السكن حاصل تحصيل للسياسات السكنية و الحضرية ، التي تبنتها الجزائر خلال تشريعها للدساتير و المواثيق من فترة ما بعد الاستقلال إلى غاية يومنا هذا . وقد عرفت الجزائر مرحلتين من التخطيط ، المرحلة الأولى تعتمد على أسلوب المركزية في التخطيط و التنفيذ في ظل النظام الاشتراكي(1962\_1989)، لتشهد فترة ما بعد1990تحولات كبرى وتتبنى التوجه الليبرالي بكل أبعاده الاقتصادية و الاجتماعية ، وهذه المرحلة الحاسمة من تاريخ الجزائر هي نتاج للأزمة الاجتماعية و الاقتصادية التي عرفتها البلاد ، حيث أنه مع بداية سنة1986شهدت موارد الدولة ضعفا كبيرا ، نتيجة انخفاض أسعار النفط ، وهذا بسبب الأزمة العالمية .

ثم تلتها أحداث أكتوبر1988،الذي يعتبر المنعرج الجديد و الحاسم في التحول الكبير الذي عرفتة الجزائر ،وصاحب ذلك تغيرات هامة في التشريع الجزائري العام ، و السياسة الحضرية و السكنية بشكل خاص.

كما أن الأزمة الأمنية ، أدت إلى ظهور وضع جديد ( التحضر المتسارع ) ، الذي خلق لدى المواطن ثقافة العيش بين المدينة و الريف ، حيث يزاول النشاط الفلاحي و الاستثمارات في الريف ، و يقيم بالمدينة ، رغم سياسة الإسكان الريف و الدعم الفلاحي، يبقى الاستقرار في الريف آخر ما يفكر فيه ، و قد يكون الشكل الذي ينجر عنه ( السكن المبعثر).

إن السياسة العقارية المنتهجة قبل سنة 1990 ، مكنت الدولة من الاستحواذ على احتياطي عقاري كبير ، سمح لها بإقامة و تنفيذ المشاريع اللازمة في المدينة ، بالرغم من استنزاف العقار في كثير من الأحيان ، غير أن هذه الوضعية أفرزت حاليا نتائج عكسية وخيمة على ميزانية الدولة ،من خلال تعويض ملاك الأراضي بأسعار السوق . وهذا بعد إصدار قانون التوجيه العقاري ، وهذا ما يخالف مبدأ احترام الدولة لقوانينها و سياساتها، و الذي تمثل في إلغاء قانون الاحتياطات العقارية و ظهور قانون التوجيه العقاري ، ينص صراحة على إحداث سوق عقارية حرة و منظمة .

أمام التزايد الكبير للسكان برز عجز القطاع العمومي عن تسيير النمو الحضري ، وإنتاج السكن بالحجم الذي يلبي مطالب السكان و في ظل الوضع المتأزم طرأت تغيرات كبيرة على مورفولوجية السكن ، فتعدد الصيغ السكنية و كذا أشكالها من نمط عمودي **AADL،LSP،LPA** بالإضافة إلى النمط الفردي الفاخر ، بجانبه البناء الفردي الغير مكتمل بالإضافة السكنات الوظيفية ، دون تجاهل البناء العشوائي و الفوضوي . كل هذا أعطى صورة غير متناسقة ومشوهة.

إن السياسات الحضرية هي مجموع من الخطابات تترجم من خلال تضافر وعمل السلطات المحلية على مستوى الفضاءات المسكونة ، و التي عرفت هذه الأخيرة تطور ملحوظ، إلا أنه غالبا ما يصاحبه توترات على المستوى الداخلي للمجتمع .

إن الدولة الجزائرية حريصة كل الحرص على تنفيذ و الاهتمام بالمسألة الحضرية ، وتعمل على تقدم المدن الجزائرية على أنها مدن كبرى ، ويمكن التتويه و الإشارة أن جزائر ما بعد الاستقلال الوطني شهدت الدولة على مغادرة الأوروبيين بصفة كبيرة و كثيفة ، تاركين وراءهم حظيرة سكنية على مستوى المدن الكبرى ، و عرفت على أنها شاغرة ، سيرت من قبل إدارات و هياكل أملاك الدولة ، وهذه الحظيرة شغلت بداية من 1962 إلى غاية 1970 من قبل الشعب الجزائري. وقد اعتبر بعض الباحثين أن المسألة المتعلقة بإعادة امتلاك هذه الحظيرة السكنية هو أول ثورة حضرية عرفتھا الجزائر .

إن الممارسات الغير شرعية التي تهدف إلى الحصول على قطعة أرض أو شقة ، ليست خاصة تتميز بها فئة اجتماعية واحدة ، و التي غالبا ما تتسم بها الطبقة الفقيرة من خلال ممارساتها التي تعمل على احتلال أو بناء مسكن بالأحياء

القصديرية ، أو من خلال السكن في أقبية العمارات ، أو على سطوحها ، حيث يشير **ZITOU<sup>1</sup>,M .S** لهذا الموضوع على أنه مؤشر لتعميم هذه الممارسات .

أين تكون عمليات وضع شبكات تملك العقار و العمارات تؤسس على قائدة زبائنية ، أو على أساس الإرث أو على العكس من ذلك وهذا على حسب المختصين الاجتماعيين أن ممارسة المخالفات و التجاوزات و كذا التحايلات القانونية و المعيارية ، لم تكن قط خاصة تميز المجتمع أو الفئة المعوزة ، وإنما هي ممارسة يومية للفئات المتميزة اجتماعيا و المتمثلة في النخبة الحضرية المهيمنة، و يساعدها في هذا تكوينها و معرفتها بالقواعد التنظيمية للمسألة الحضرية ، ويساعدها على ذلك موقعها الاجتماعي.

لتكون المحسوبة مسيطرة و متداولة من أجل الحصول على شقة أو من قطعة أرض، بالإضافة إلى أن هناك ممارسات تتدرج في إطار ما يسمى بالمضاربة العقارية "السمنار" ، التي تنطلق خيوط معاملاتها من هياكل أملاك الدولة.

تعد أزمة السكن واحدة من أكبر الأزمات التي تعانيها الجزائر ، و لا تزال معالجتها مستعصية على مؤسسي هذه السياسات منذ عقود ،فالجزائر تشهد احتجاجات عنيفة في كل مرة يعلن فيها عن توزيع الوحدات السكنية "الاجتماعية" ، التي توفرها الجزائر بمبلغ رمزي لذوي الدخل الشهري الذي لا يتعدى 24 ألف دينار، وتختزل هذه الأزمة من قبل مجتمع البحث ، هو غياب الشفافية ، وعدم احترام معايير الأحقية على مستوى الإدارات المحلية التي تقوم بتحضير قوائم المستفيدين بسبب نقشي الفساد و المحاباة، الحقيقة أن ثمة اختلالات بنيوية في صياغة و تنفيذ سياسات الدولة في مجال السكن و الإسكان ، و ما يحدث على مستوى الإدارة المحلية ما هو إلا حلقة من بين الحلقات الطويلة للاختلالات. كما أن انتشار نمط عمراني واحد المتمثل في النمط العمودي و الذي في كثير من الأحيان، لا يقيم بتلبية

---

1M .Safar\_Zitoun ..,La sociologie urbaine algérienne ou la difficulté de sortir des paradigmes culturalistes fondateurs, In Revue Insanyat, Actes symposium Algérie 50ans après Etat des savoirs en science sociales et humaines 1954\_2004,Oran 2004,P482.

احتياجات الأسرة .حيث أن النظام الأسري الجزائري شهد الكثير من التغيرات تشمل الوظائف و المكونات الأساسية في البناء العائلي ، على غرار جانب السكن الذي يتغير بتغير حاجيات و متطلبات الأسرة و حجمها ،إلا أنه مع انتشار نموذج السكني **F3** فإن الأسرة الجزائرية أصبحت في كثير من الأحيان إلى التنازل عن خصوصياتها وعاداتها و تقاليدها.

ففي بداية الأمر يجب على المصمم و المتمثل(في السياسات و البرامج السكنية أن تفهم حقيقة العلاقة بين الأسرة والمسكن) وأنه سيقدم إنشاء حاجة إنسانية لا غير . فهو مطالب بالتخطيط للأفراد محاولة منه الاستجابة لحاجاتهم المتنوعة، بإنتاجه للبيئة المناسبة لتطلعاتهم وطموحاتهم في إطار العادات والتقاليد التي تنظم حياتهم. حيث عرف هذا النوع من المساكن ضعفا في تأدية وظائفه ، وأصبح لا يعبر عن ثقافة الأسرة الجزائرية ، وقد لا يحفظ حرمتها وخصوصياتها .وهذا ما أدى إلى تأزم الأزمة، حيث يؤكد أحد الأخصائيين أن هناك غياب كلي لتوافق بين " الوحدة الفضائية " أي السكن و "الوحدة الاجتماعية " أي الأسرة، وما يمكن استخلاصه هو أن السياسة السكنية أغفلت الاهتمام ببعض الخصائص المحلية و الاجتماعية المرتبطة أساسا بالمحيط السكني ،و تجاهلت إدراج الجماعات الحضرية في اتخاذ القرارات أو على الأقل في استشاراتهم فيما يرتبط مباشرة بهذه الخصائص .

قائمة المصادر

والمراجع

## قائمة المصادر و المراجع:

### أولاً: المصادر

1- الميثاق الوطني Tripoli المتبنى في جوان 1962 من قبل المجلس الوطني للثورة الجزائرية CNRA الذي حدد في وقت قصير كيفية إعادة بناء البلاد ، والذي ركز على اتخاذ الإجراءات اللازمة في فترة استعجالية وهي "إعادة إسكان في ظروف لائقة، المواطنين متضررين من الحرب."

### ثانياً: المؤلفات

2- ابن خلدون عبد الرحمان ، المقدمة، تاريخ العلامة ابن خلدون ، المجلد الاول، الطبعة الثالثة ، دار الكتاب اللبناني، بيروت، 1986.

3- بلطاس عبد القادر ، الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2110.

4- بن أشنهو عبد اللطيف ، الهجرة الريفية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1986 .

5- حجيج الجنيد " التباينات الاجتماعية السكنية في وهران (الجزائر): من الاتجاهات الماضية إلى الأشكال الحالية " عن عاطف عطية/مها كيال ( المدينة العربية بين التغيرات الاجتماعية وتحولات المجال) ، منشورات الجامعة اللبنانية - معهد العلوم الاجتماعية - مركز الأبحاث، 2009م.

6- حسين رشوان: مشكلات المدينة المكتب العربي الحديث الإسكندرية، 2002 .

7- حمدي باشا أعمر، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دون رقم طبعة، دار هومه للنشر و التوزيع، بوزريعة الجزائر 2005.

8- حمدي باشا أعمر، مجمع النصوص التشريعية التنظيمية المتعلقة بالعقار، ، دون طبعة، دار هومة بوزريعة الجزائر، 2002.

9- رشوان احمد حسين :مشكلات المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري ، مؤسسة شباب الجامعة ، 2002.

10- سلوى محمد سعيد، الإسكان، المسكن، والبيئة، دار الشروق ، جدة، 1986، ص

- 11- طبارة مكّي رجاء : مقارنة نفسية اجتماعية للمجال السكني ، المؤسسة الجامعية للدراسات النشر و التوزيع ، بيروت 1995.
- 12- عبد السلام ذيب ، عقد الإيجار المدني ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ، 2001 .
- 13- عبد الحميد دليمي : دراسة في العمران السكن والإسكان، مخبر الإنسان و المدينة ، دار الهدى للطباعة و النشر 2007.
- 14- محمد بلقاسم حسن بهلوم، سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر .
- 15- مزهود الصادق : أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ، دار النور الهادف ، الجزائر، 1995 .
- 16- نذير زربيي ، بلقاسم ديب ، البيئة العمرانية بين التخطيط و الواقع الأبعاد التخطيطية و التحديات الاجتماعية ، العدد 03، 2011.

### ثالثا: البحوث العلمية

#### أ- الأطروحات:

- 17- باشا حاج م. ، إشكالية العمارة ، دراسة ميدانية لثنائية العمارة و الممارسة الحضارية ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع ، جامعة وهران، 2013 م.
- 18- مرحوم فريد ، السكن الجماعي في الجزائر سكان حي الصباح ( وهران ) بين الاجتماع و الصراع، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، جامعة وهران، كلية العلوم الاجتماعية، 2015 م.

#### ب\_ الرسائل:

- 19- سوامية ن ، السكن و الساكن والمحيط ، الممارسات و التمثيلات ، رسالة تخرج لنيل الماجستير في علم الاجتماع جامعة وهران 2003 .
- 20- معمري يمينة، آلية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر، بحث لنيل شهادة ليسانس في فرع المحاسبة، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، الجزائر، 2003/2002.

## رابعاً المقالات العلمية:

21- أنسويرة مرتا ، مقالة حول السياسة السكانية ، خبرة البلدان ، مجلة التموين و التنمية ، رقم 3 ، سبتمبر 1984 .

22- عماد صولة ، من سيرورة الرمز من العتبة إلى وسط الدار : قراءة انتربولوجية في السكن التقليدي التونسي ، انسانيات عدد 29 أفريل - جوان.

## التعليمات والمراسيم:

23- الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 24 مارس 1981،

24- الجريدة الرسمية، العدد 01 المؤرخة في 07 فبراير 1981

25- مرسوم التنفيذي رقم 01\_99 المؤرخ ف 01 مارس 2101

26- المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 27 جاني سنة 2004

27- المرسوم التنفيذي رقم 94\_309 الصادر في 04 أكتوبر 1994.

28- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989

29- المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1989.

30- الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخ في 20/12/1990.

31- الجريدة الرسمية، العدد 60 المؤرخ في 23/11/1991

32- المرسوم التنفيذي 10/98 المؤرخ في 07 فبراير 1989،

33- التعليمات رقم 3918 ، الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 22/07/2000، المتعلقة بعدم قابلية التنازل عن السكنات الوظيفية.

34- الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 20/03/2002، إضافة إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ 17 ماي 1989

35- قرار بتاريخ 20/06/2009 والصادر في شكل تعليمات عن الوزير الأول أحمد أويحي يقضي بتجميد المرسوم التنفيذي رقم 06/208 المؤرخ في 13/06/2006

36- المرسوم التنفيذي ينتهي سريان أحكامه في 31/12/2010

## التقارير:

37\_ وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974.

37- المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان ومؤسسة الحق، الحق في السكن في قطاع غزة،  
دراسة مشتركة

38- اركيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق، الأمم المتحدة ، مجلس  
حقوق الإنسان ، الدورة التاسعة ، 2011/12.  
ثانيا: الأجنبية

#### 1-الكتب باللغة الفرنسية:

39- A .Messahel Les Mécanismes de production foncières et immobilières en Algérie, Thèse Doctorat es\_

40- AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école nationale d'administration, Alger,2001, P14

41- Antoine P, Jeanniere A ,Espace mobile et temps incertains , nouveau milieu humain ,nouveau cadre de vie, collection R.E.S , Paris ,1970,P89.

42- Bendjelid A ,Planification et Organisation de L'espace en Algérie ,O.P.U ,Algie,1986,P9.

43- BRAHIMI A, L'économie Algérienne hier à demain déficit enjeux, édition Dehleb, Alger, 1991, P 46.

44- Cf, H. Lefebvre, Le droit à la Ville, Suivi de Espace et politique ,Paris ,Anthropos ,Collection Points ,1974.p26.

45- Cf ,R. Gharbi-Abdellilah, Ville, Acteurs sociaux et rapports à l'espace urbain, Thèse de doctorat

46- Cf. Hadjidj. El., « Urbanification » et appropriation de l'espace, le cas de la ville d'Oran, thèse de doctorat d'Etat en sociologie, Université

d'Oran, juin 2010.p.81.

47- F.,Segaud M et autres ,Logement et habitat L'état des savoirs .,Ed La découverte ,Paris,1998 ,p57.

48- Hadjidj. EL, Urbanification et Appropriation de L'espace ,Op Cit ,P403.

49- HAVEL . J.E., habitat et logement, Presses Universitaires de France, France, 1968 P 10.

50- Massabuau J ,La maison espace social ,Puf, Paris ,1983,P49

51- Moulin .B, Processus ségrégatifs dans l'espace Maghreb Europe ,In R , Gallissot (S/D),les quartiers de

52- Rapoport, A Pour une anthropologie de la maison , Dunod,Paris,1981,P81. Ibid,P27.

53- sciences en Urbanisme , Université d'Oran , usto,2101.p.42.

54- ségrégation ,tiers Monde ou quart Monde , Kharthala,Paris,1995,P26.

55- Serfaty\_ Garzon P ,Chez soi ,les territoires de l'intimité , Armand colin ,paris 2003,P61

56- Sidi Boumediene R, .Messaoud T, La Recherche Urbaine en Algérie un état de la question, Urbana, N° 14,

57- Thyssen. X , Cf ,Larbi Messaoud ,L'art de L'espace ,Op cit Des manières d'habiter dans le sahel Tunisien , CNRS ,Paris ,0693,P13.

## ملخص البحث:

أصبحت مسألة الحق في السكن من الموضوعات الحديثة و المعاصرة ، و لكن أساليب و طرق العمل لا تزال غير واضحة بشكل كاف ، حيث أن أزمة السكن في الجزائر تمثل مشكلة في غياب توافر المساكن لجميع الشرائح ، وبخاصة الطبقات المتوسطة و الفقيرة، و العاملة ولازالت الدولة تواجه تحديات كبيرة ناجمة عن نقص التمويل الإسكاني ، وضعف هياكل المؤسسات التي توفر الإسكان الاجتماعي "غير الهادف للربح"، ونقص شركات المقاولات المؤهلة للنهوض للقطاع البناء والتشييد، وكذلك نقص العمالة المهنية المدربة بالإضافة الى التشريعات المتعلقة بالبناء وإنشاء المساكن و تطويرها وتوسيع دور القطاع الخاص في تحقيق النهضة الإسكانية، ومن هذا المنطلق فان قطاع الإسكان والتعمير يجب ان يحظى بعناية خاصة وان يحتل مكانة متميزة في السياسات والبرامج التنموية المستدامة و ذلك لمحاولة معالجة هذه الأزمة .

## Résumé de la recherche:

La question du droit au logement est devenue un sujet moderne et contemporain, mais les méthodes de travail ne sont toujours pas suffisamment claires: la crise du logement en Algérie est un problème en l'absence de logement pour tous les segments, en particulier les classes moyennes et pauvres. Ainsi que le manque de main-d'œuvre qualifiée, en plus de la construction de la législation et la création d'un certain nombre d'institutions. En ce sens, le secteur du logement et du développement devrait recevoir une attention particulière et occuper une place particulière dans les politiques et programmes de développement durable afin de tenter de résoudre cette crise.

فهرس

المحتويات

## فهرس المحتويات

الإهداء

التشكرات

10-6 .....مقدمة عامة

### الفصل الأول: الحق في السكن

12 .....مدخل للفصل

13 .....المبحث الأول: مفاهيم عامة حول السكن

13 .....المطلب الاول: ماهية السكن

16 .....الفرع الاول: أهمية السكن

16 .....أ. الأهمية الحيوية والبيولوجية للسكن:

18 .....ب الأهمية الاجتماعية والتربوية والأمنية للسكن:

21 .....1/فيما يخص الحصول على سكن بصفة الملكية:

21 .....2/-أما فيما يخص صفة الحصول على سكن بصفة الكراء:

22 .....المطلب الثاني: مجالات السكن

22 .....الفرع الاول:المجال الاقتصادي

22 .....الفرع الثاني:المجال السياسي للسكن

26 .....المبحث الثاني: أبعديات السياسة السكنية

26 .....المطلب الاول:التعريف بالسياسة السكنية

27 .....الفرع الأول السياسة الحضرية ميثاق سنة 1963:

27 .....الفرع الثاني السياسة الحضرية في ميثاق الجزائر (طرابلس)أفريل 1964:.....

28 .....الفرع الثالث السياسة الحضرية ضمن ميثاق الوطني 1976:

30 .....الفرع الثالث: ميثاق 1986والسياسة الحضرية:

32 .....المطلب الثاني: أدوات أو آليات السياسة السكنية

32 .....الفرع الاول:القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

33 .....الفرع الثاني: خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

34 .....الفرع الثالث: الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة:.....

34 .....أولاً:الضرائب

34 .....ثانياً:الإعانات

34 .....ثالثاً:إعانة مالية مباشرة:

|    |  |
|----|--|
| 35 | الفرع الرابع: تحديات السياسة السكنية.....          |
| 37 | الفرع الرابع: الطبيعة القانونية للحق في السكن..... |
| 40 | خاتمة الفصل:.....                                  |

## الفصل الثاني: السكن الوظيفي

|    |  |
|----|--|
| 42 | مقدمة الفصل.....   |
| 43 | المبحث الأول: الاستفادة من السكن الوظيفي و اسباب انهائه.....                     |
| 44 | المطلب الأول: أسباب الاستفادة من السكن الوظيفي.....                              |
| 44 | الفرع الأول: إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي بانتهاء مهام الموظف المستفيد.....  |
| 45 | أولاً: بالنسبة للمساكن الممنوحة لصالح الخدمة:.....                               |
| 46 | ثانياً بالنسبة للمساكن الممنوحة لضرورة الخدمة:.....                              |
| 47 | الفرع الثاني: إنهاء الاستفادة من المسكن الوظيفي في حالة بيعه.....                |
| 50 | المطلب الثاني: إجراءات إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي.....                     |
| 51 | أولاً — بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تنتفع بها الدولة:.....                    |
|    | ثانياً — بالنسبة للمساكن التي تملكها أو يحوزها المؤسسات العمومية                 |
| 51 | ذات الطابع الإداري:.....   |
|    | ثالثاً — بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تحوز عليها الجماعات المحلية حق           |
| 51 | انتفاع:.....   |
|    | رابعاً — بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تنتفع بها المؤسسات والهيئات              |
| 52 | ذات الطابع الاقتصادي :.....  |
| 53 | المبحث الثاني؛ مدى جواز التنازل على السكن الوظيفي.....                           |
| 53 | المطلب الأول: عدم إمكانية التنازل على السكن الوظيفي.....                         |
|    | الفرع الأول: عدم إمكانية التنازل على المسكن الوظيفي الممنوح بسبب ضرورة           |
| 51 | الخدمة الملحة.....   |
|    | الفرع الثاني: عدم إمكانية التنازل عن السكن الوظيفي الممنوح لصالح الخدمة          |
|    | والواقع في نطاق الهيئة أو المرتبط ارتباطاً لا يقبل القسمة بالعقارات المستعملة من |
| 55 | هذه الهيئة.....  |
| 56 | المطلب الثاني: إمكانية التنازل عن المساكن الوظيفية لشاغلها.....                  |
| 60 | أولاً — معيار طبيعة السكن الوظيفي:.....  |
| 60 | ثانياً — معيار موقع السكن الوظيفي:.....  |
| 61 | ثالثاً — المعيار التشريعي:.....  |

63.....خاتمة الفصل

65.....خاتمة

قائمة المصادر والمراجع

ملخص

الفهرس