

المضاربة بالسكن العمومي التجاري في الجزائر:

مقاربة تشخيصية لواقع الممارسة ومبررات فاعليها

Speculation in public rental housing in Algeria: A diagnostic approach to the reality of the practice and the justifications for its actors

د. شوقي قاسمي¹، جامعة بسكرة - محمد خيضر

Dr. chaouki gasmi, University of Biskra
chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

تاريخ النشر: 2020/12/30

تاريخ القبول: 2020/11/10

تاريخ الاستلام: 2020/04/12

ملخص: تشكل أوراق هذا المقال محاولة استهلالية أولى نستهدف من ورائها الخوض في جانب من إشكالية مشروع بحثنا التكويني الجامعي (P.R.F.U) حول: " المضاربة بالسكن العمومي التجاري في المجتمع الجزائري "، والتي باتت اليوم أحد أكثر الممارسات استشرافا في سوق السكن، رغم عدم جواز ذلك من الناحية القانونية، وتنافيه مع كل التشريعات التي تحكم هذا النوع من الصيغ السكنية، المصنفة ضمن خانة الأملاك العمومية غير القابلة للتنازل، وذلك عبر إتباع جملة من التدابير وسن حزمة من الآليات للتحويل عليها، وهو ما جعل هذه المعاملات تتكرر اليوم كنوع من الأمور الجد عادية في السوق العقارية الوطنية.

الكلمات المفتاحية: المضاربة، السكن العمومي التجاري، بيع المفتاح.

Abstract: The papers of this article constitute a first initial attempt by which we aim to delve into the problematic aspect of our university formative research project (PRFU) on: "Speculation in public rental housing in Algerian society," which has become today one of the most widespread practices in the housing market, although this is not permissible The legal aspect, and its contradiction with all the legislation governing this type of housing formulas, classified under the category of non-assignable public

¹ المؤلف المرسل: شوقي قاسمي، الإيميل chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

property, by following a set of measures and enacting a package of mechanisms to circumvent them, which is what made these transactions devoted today as a kind of very ordinary matters in The national real estate market.

Keywords: Speculation; Public rental housing; Key selling.

1. مقدمة:

يشكل قطاع السكن في الجزائر أحد القطاعات الإستراتيجية في خيارات السلطات العمومية وأولوياتها، حيث حظي باهتمامها الواسع منذ السنوات الأولى لاسترجاع السيادة الوطنية إلى غاية يومنا هذا، جراء اتصاله مباشرة بالمعاش اليومي للسكان من ناحية، فضلا عن دوره الكبير في توطيد دعائم السلم الاجتماعي، وهو الذي يعد عامل تهدئة للساحة الاجتماعية التي تعيش على وقع ضغوط اجتماعية واقتصادية غير منتهية.

إلا أن هذا القطاع ظل يئن تحت عبأ عدة إشكالات التي تفتك به، فبعد أزمة العجز الكمي التي كان يريزح تحتها لعقود عديدة، طفت إلى السطح خلال السنوات الأخيرة إشكالات جديدة لم تكن مطروحة من قبل، على غرار المضاربة بالسكن، والتي باتت عامل توتر كبير في سوق العقار بالجزائر. ولعل إحدى المجالات التي تبرز فيها هذا النوع من المعاملات بشكل جلي هو السكن العمومي التجاري، والذي يمثل اليوم أحد أهم الأنماط السكنية التي يجري العمل بها في الجزائر، حيث تنامت ظاهرة المتاجرة بالوحدات السكنية العمومية التجارية من قبل المستفيدين منها، رغم تنافي ذلك جملة وتفصيل مع كل التشريعات النازمة لكيفية استغلال هذه المحلات السكنية، والقاضية باعتبار قاطنيها مستأجرين لها فقط وليسوا ملاك، وهي الممارسة التي يصطلح على تسميتها في أوساط العامة "بيع المفتاح"، والتي يبيع فيها المستأجر المستفيد ما لا يملك، ويشتري الشاغل الجديد للسكن ما لا يباع، وذلك من خلال تحري مجموعة من الأساليب والآليات التحايلية، لاستكمال تفاصيل هذه المعاملات بين الباعة والمشتريين، بشكل يجعل من هذه الصيغة السكنية تحيد عن تأدية الأغراض المخصصة لها، والمتمثلة في إرساء أسس متطلبات حياة إنسانية لاثقة، لقطاع عريض من الفئات الاجتماعية الهشة ومحدودي الدخل، الذين يتعذر عليهم غالبا الحصول على سكن عن طريق البناء أو الشراء، وذلك في إطار سياسة الرعاية الاجتماعية التي تباشرها السلطات العمومية اتجاههم، من خلال عقود إيجارية شهرية تبرم معهم في هذا المجال.

استثناء هذا النوع من البيوع في سوق السكن بالجزائر، وتحويلها إلى أمر جد طبيعي في أوساط العامة، ظل بعيدا تماما عن حقل البحث السوسولوجي، الساعي إلى فهم خبايا مثل هذه السلوكيات الإنسانية والممارسات الاجتماعية في شتى جوانبها، حيث أدى نقص المعلومات الموثقة حيال هذا الموضوع، إلى عدم فهم تفاصيل هذه الممارسات والآليات التي تتم، والمنطلقات التي تتغذى منها على نحو جيد، كونها معاملات تتصف بسمات السرية والتكتم تجاه الإدلاء بالمعلومات تجاه الغريب خاصة . الأمر الذي لفت انتباهنا، وحفزنا على الغوص في تفاصيل هذا الموضوع، ومحاولة مقارنة هذه الظاهرة على أرض الواقع، من أجل تعزيز النزر اليسير من الإسهامات النظرية المدونة حول هذه الممارسة، وذلك عبر القيام بمقابلات استكشافية بمدينة بسكرة، أطرافها فاعلين من أصل الثلاثة المعنيين بهذا النوع من المعاملات (وهم الوسطاء والمشترون)، من الذين سبق لهم الاشتراك في هكذا معاملات، في حين تعذر علينا التواصل مع المستفيدين أصحاب السكنات، مستهدفين من وراء ذلك التوصل للإجابة على التساؤلين الآتيين: ما هي التفاصيل والحيثيات التي تحكم عمليات بيع المفتاح في الجزائر؟ وما هي مصوغات فاعلي هذا النوع من المعاملات؟.

رحلة الإجابة على هذين التساؤلين، تقتضي من التعرّيج على جملة من المحطات والنقاط الفرعية، والتي يتأتى على رأسها التعريف بهذا النوع من المعاملات التي بات يحفل بها واقعنا الاجتماعي اليوم، واستيضاح خصوصية هذا الشكل من المعاملات العقارية، والكيفيات التي تتم بها، وكذا العوامل التي تغذيها لدى كل من البائع والمشتري.

2. المضاربة في الاصطلاح المحلي : تعد المضاربة أحد الاصطلاحات الرائجة استخدامها على نطاق واسع في الأوساط الأكاديمية، وأدبيات التعامل الاقتصادي العالمي منها والمحلي. حيث كانت تستخدم في بداياتها بشكل خاص ، للدلالة على المعاملات التي تشهدها أسواق المال والبورصة حول العالم، ليتوسع نطاق استخدامها تدريجيا نحو معاملات أخرى، على غرار أسواق العقار والسكن، في إشارة إلى مجموعة من الممارسات الموجهة نحو زيادة القيمة المالية للعقار. أين يمكن أن يؤدي هذا إلى عمليات شراء متتالية للأصول، تفضي إلى زيادة أسعارها بعد كل عملية بيع، وذلك دون إجراء أي نوع من تحسينات عليها، من خلال عمليات إعادة التأهيل التي تزيد من قيمة التراث إلى ما هو أبعد من المنفعة التي توفرها الأعمال؛ عن طريق عمليات الشراء بهدف إعادة تقييم الأرض في المستقبل؛ أو حتى عن طريق التخلي عن

العقار (مع وجود المستأجرين أو بدونه) أثناء انتظار ظروف السوق الأفضل (Thomas Ubrich, 2008, p. 05).

إلا أن إسقاط هذا المفهوم في الواقع الجزائري، لا يحيلنا إلى نفس المعاني السالفة الذكر، فهو يبدو معبر نسبيا فقط على بعض أنواع المعاملات وليس جميعها، كما هو عليه الحال بالنسبة للسكن العمومي التجاري موضوع حديثنا، ويمكن تبصر ذلك فعليا على صعيدي المسمى المستخدم والمعنى أو التوصيف المصاحب له. فالأول يشاع استخدامه والتحدث به بين المختصين والمهتمين بالشأن العقاري عموما، إلا أنه في أوساط العامة يخفت استعمالها ويتراجع تداولها لصالح مسميات واصطلاحات أخرى، حيث يزخر في هذا الإطار القاموس اللغوي العامي المحلي تحديدًا والجزائري عموما، بحزمة من الاصطلاحات التي تستخدم كمترادف لغوي لمصطلح المضاربة، لعل أبرزها: **بيع العتبة وبيع المفتاح**، لا سيما هذا الأخير، حيث يعد أوسعها تداولًا في مختلف مناطق التراب الوطني، رغم أنه الوافد الأكثر حداثة على السوق العقارية، والذي يجري استعماله لتسمية نوع خاص من المعاملات العقارية، لم تكن معروفة من قبل لدى الجزائريين، ولكنها باتت تلقى رواجًا كبيرًا اليوم في سوق السكن.

والغرض الكامن من وراء استخدام مصطلح " **بيع المفتاح** "، هو الدلالة على عدم التملك الكامل للسكن الذي تم الحصول عليه بموجب هذه المعاملة. فهو أقرب إلى الاستغلال منه إلى الملكية الحقيقية. وهذا ما يبدو جليًا في التعريفات المتداولة له، والتي تشير إليه بأنه: "بيع مسكن مؤجر تعود ملكيته للدولة من طرف المستأجر لطرف آخر مقابل مبلغ مالي" (حورية تاغلايت، 2016، ص. 231). في حين ينتهي الأستاذ الدكتور: **صفار زيتون مدني** في تشريحه لهذه المعاملة، بأنها: بيع حق الانتفاع بالسكن الاجتماعي لصالح طرف ثالث، من طرف المستفيد الرسمي منه (Madani Safar Zitoun, 2012, p. 100). ما يعني أن نقل حق الملكية لم يكن جزء من موضوع صفقة البيع التي تمت، فالمشتري يشرع في استغلاله دون حيازته لأي عقد ملكية نهائي أو حتى ابتدائي.

إذن فهذا المفهوم، يختلف في معانيه ودلالته كلية عن المعنى الكلاسيكي السائد والمتعارف عليه لمفهوم المضاربة العقارية، لأن عشرات عمليات البيع والشراء التي تتم، حتى وإن كانت تستهدف تحقيق أرباح مالية من وراء ذلك، إلا أنها تتم بشكل غير قانوني، نظرًا لأن المستأجر-المستفيد يبيع مسكنًا تعود ملكيته الأصلية للدولة. وهو ما يجعل من عمليات بيع المفتاح نوع من أنواع بيع ملك الغير، باعتبار أن البائع قد

باع شيئا لا يملكه. لكنه يختلف عنه في نفس الوقت في شيئين هامين، بحسب ما نصت عليه المادة 398 من القانون المدني الجزائري، وهما:

➤ أن مصالح الدولة هي المالك الحقيقي في بيع المفتاح، وبالتالي فهي تمتلك إمكانية استرداد المبيع وإبطال البيع من أساسه، وذلك بخلاف بيع ملك الغير الذي لا يحق للمالك الحقيقي طلب إبطال العقد، ولا يستطيع أن يسترد الشيء المباع إلا برفع دعوى الاستحقاق.

➤ كما أنه في عملية بيع ملك الغير، يحق للمشتري طلب التعويض إذا حكم بإبطال البيع لصالحه، شريطة أن يكون حسن النية، أي لا يعلم بأن البائع لا يملك المبيع وقت البيع. أما في التشريع الجزائري، فليس للمشتري الحق في طلب التعويض حتى ولو كان حسن النية، وكان لا يعلم أن البائع لا يملك المبيع وقت البيع (حورية تاغلابت، 2016، ص.ص. 234-235).

والجدير بالذكر هنا، أن هذا النوع من البيوع - أي بيع المفتاح - لا يقتصر مجاله على المساكن العمومية التجارية فقط، بل نجده أيضا يسري أيضا على السكن الاجتماعي التساهمي سابقا والترقوي المدعم حاليا، والذي يمنع بيعه أو تأجيريه هو أيضا على الأقل لمدة عشر (10) سنوات، بغرض التقليل من حجم عمليات المضاربة التي يتعرض لها، أو بإرجاع المستفيدين منه لمبلغ الإعانة المتحصل عليها من طرف الصندوق الوطني للسكن. مع فارق، هو أن المنع هنا ليس مطلق ولكنه ظرفي.

3. المضاربة بالسكن الاجتماعي في الجزائر : رغم أنه يصعب عمليا تحديد تاريخ دقيق لصعود هذه

الظاهرة إلى السطح، إلا نتائج بعض الدراسات المتخصصة التي تمت حول الأمر على قلتها، على غرار تلك التي قام بها أ.د. صفار زيتون مدني، والموسومة ب: " الإسكان في الجزائر: البرامج، والرهنات، والتوترات Le Logement en Algérie: Programmes, Enjeux et Tensions "، والتي كشفت فيها على أن هذا النوع من المعاملات كان موجودة قبل سنة 1981، والتي تعتبر نقطة تحول رئيسية في التاريخ الحضري للبلاد، كونها عرفت صدور القانون رقم: 81-01، والخاص بالتنازل عن أملاك الدولة. حيث أدى تطبيق هذا الإجراء، إلى تعريض هذه الممارسات إلى الضوء بعدما كانت مستترة طويلا، كاشفة عن عدد كبير من المعاملات غير النظامية التي كانت تحفل بها الحظيرة السكنية حينها (البيع بموجب توقيع خاص، تأجير من الباطن.. إلخ) (Madani Safar Zitoun, 2012, p. 141).

نشوء هذه المعاملات، هو في نهاية المطاف نتاج قلة السكنات المنجزة، وتعاضم حجم طلبات الحصول على سكن مستقل لظروف اجتماعية مختلفة، إلى جانب عدم امتلاك المال الكافي لكراء شقة بعقد، مما اضطر البعض إلى شراء مسكن تحت هذا المسمى، من عند بعض الموظفين الفاسدين الذين يبيعونها، بسبب سهولة حصولهم عليها بالرشوة أو المحسوبية، أو لكونهم ذوي نفوذ، أو لشغلهم مناصب حساسة، بالإضافة إلى الموظفين المتنقلين بين الأقاليم، والذين كانوا يحصلون في كل محل إنزال جديد على سكن، وكذا كبار الموظفين الإداريين والمتعاملين الاقتصاديين، وحتى من قبل السكان المستفيدين من السكنات الاجتماعية في وقت سابق، خاصة الذين تسنى لهم الاستفادة منه أكثر من مرة. ومع تكرار هذه العملي وتوسع نطاقها تدريجيا، انتقلت لغيرهم ولم يعد يستقبحها أحد (حورية تاغلايت، 2016، ص. 232).

وتظهر المسوحات الميدانية المختلفة التي أجريت في الثمانينات، أن المكاسب الرأسمالية والأرباح العالية المرتبة عن بيع هذه السلع في السوق، والتي عكست الاختلاف الكبير القائم بين أسعار عمليات البيع التي تمت، وأسعار الشراء المقدرة بأقل من قيمتها الإدارية التي حددتها لها السلطة المسيرة المختصة، قد ألهم أكثر هذه المعاملات، حيث تراوحت أسعار البيع في السوق المفتوحة من 10-30 ضعف الإنفاق الأولي (Safar Zitoun Madani, 2012, p. 143).

هذا الواقع، يتزامن مع زيادة حجم عمليات المضاربة المسجلة على قطع الأراضي المخصصة بعقود قانونية، والتي على الرغم من شرط عدم القابلية للتحويل لمدة خمس (05) سنوات، إلا أنه تم طرحها من جديد للبيع في اليد الثانية أو الثالثة أو الرابعة في السوق الموازية، حيث أن نسبة 56% من عمليات إعادة البيع التي جرت بين عامي (1975-1988)، والتي تمت كما هي أي "بدون إنشاء"، كانت من حصة قطع الأراضي المخصصة في إطار "الاحتياطات العقارية"، كما أشارت إلى ذلك دراسة رسمية أجرتها وزارة البناء والسكن آنذاك (Safar Zitoun Madani, 2012, p.99).

4. حجم حظيرة المساكن العمومية التجارية: قبل الحديث عن أية أرقام ومعطيات خاصة بحجم هذه الصيغة من المساكن، وجب علينا أولا استيضاح نقطة جوهرية، تشكل عامل مفصلي في تقدير حجمها، وهي أن هذه الصيغة السكنية تشكل نسخة مخينة ومنقحة لصيغة أخرى سابقة لها، وهي السكن الاجتماعي التجاري، والتي جرى العمل بها بين سنتي: 1998-2008، وذلك بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 98-42 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية التجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك. والذي جرى بموجبه قبر صيغة سكنية أخرى وهي السكن الاجتماعي الحضري، والتي

كانت الصيغة الوحيدة المعمول بها في الجزائر آنذاك، والتي كانت موجهة لكافة الفئات الاجتماعية بصرف النظر عن تباين مستوى دخلها الشهري ووضعها الاجتماعي (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 1998، ص.13).

سريان هذه الصيغة، استمر إلى غاية سنة 2008، وذلك قبل أن ينهي المرسوم التنفيذي رقم: 08-142 العمل بها، وي طرح بدلا منها الصيغة المعمول بها اليوم، وذلك بعد تعديل مسماها القانوني إلى العمومي التجاري، بالإضافة إلى بعض التفاصيل المالية الخاصة بفئة المعنية بالاستفادة منها (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2008، ص.18). علما أن كلاهما نتاج للإصلاحات العميقة التي عرفتها السياسة السكنية في الجزائر منتصف التسعينات، بما يتناسب مع التوجه السياسي والاقتصادي والاجتماعي الجديد الذي دخلته البلاد، حيث جرى إقرارها كنوع من الالتزام الاجتماعي تجاه الطبقات المعوزة ومحدودي الدخل، والذي تحرص دائما السلطات العمومية على الوفاء به.

إذن وفقا لهذا المعنى، فإن السكن العمومي التجاري ليس جيلا واحدا بل ثلاثة أجيال، وهو ما يجعل قطاع واسع من الحظيرة الوطنية للسكن والتي كانت موجودة قبل اعتماد الإستراتيجية الوطنية للسكن لسنة 1995، تندرج ضمن هذا الإطار (باستثناء البناء الذاتي والريفي). إلا أننا سوف نركز بياناتنا على المرحلة الموالية لها فقط، والتي هي أساس النقاش المتداول لها اليوم. حيث تشير في هذا الإطار المصادر الرسمية، إلى أن البرنامج السكن الذي استهل للفترة الممتدة ما بين عامي 1999-2004، سمح ببناء 810 ألف مسكن، بينما شيد 912326 ألف مسكن في إطار برنامج الفترة الممتدة ما بين 2005-2009، في حين قدرت الحصة المخصصة للإنجاز للفترة 2010-2014 ب 1.2 مليون وحدة سكنية، في مقابل 800 ألف مسكن للفترة الممتدة بين عامي 2015-2017 (راكيل رولنيك، 2012، ص. 09).

هذه الحصة الهائلة من الوحدات السكنية التي تم تشييدها من مختلف الصيغ (تساهمي، ريفي..، كانت حصة السكن العمومي التجاري منها بحسب البيانات الرسمية المصريح بها معتبرة جدا، حيث أنه تم ما بين سنتي 2000-2015، تسليم حوالي 2.9 مليون وحدة سكنية، 30% منها مساكن اجتماعية تجارية (Centre for Affordable Housing Finance in Africa, 2020, p. 02). أي ما يعادل تقريبا ثلث (3/1) ما تم إنشائه على مدار أكثر من 15 سنة انقضت.

5. الوضعية القانونية للمساكن العمومية التجارية اليوم في الجزائر : يشكل السكن العمومي

التجاري صيغة سكنية مخصصة ليستفيد منها الأشخاص الذي منحت لهم فقط، حيث لا يحق لهم تحويلها إلى أي شكل من أشكال الاستغلال الأخرى غير السكنية، على غرار: العمل المكتبي، كما نصت على ذلك حرفيا المادة 04 من الملحق الأول، للمرسوم التنفيذي رقم: 08-142، المحدد قواعد منح السكن التجاري "يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط"، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر. وكل استعمال غير سكني مثبت قانونا يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تظلم المستأجر.

حدود منع تحريف أشكال الاستغلال لا تتوقف عند هذه النقطة فقط، بل تمتد أيضا إلى هوية من يحق لهم استغلالها، حيث لا يحق للمستفيدين منها له التصرف فيها بالبيع أو الإيجار تحت أي ظرف أو مبرر كان، وبدون علم المالك الأصلي لها كما هو وارد صراحة في صلب المادة (44) من ذات المرسوم. هذا المعطى، يعني أن مختلف أشكال المعاملات العقارية التي تشهدها هذه الصيغة السكنية تعد باطلة قانونا. إلا أن ذلك لا يشكل قاعدة ثابتة ومطلقة في عموم الأحوال، كون أن الحظيرة السكنية في الجزائر شهدت سابقا عمليتي تنازل عن "أمالك الدولة"، الأولى وتمت سنة 1981، وانتهى العمل به سنة 1988. وأعيدت الكرة مرة ثانية سنة 2007، تحت نفس الحجج والذرائع التي استخدمت في المرة الأولى (Safar Zitoun Madani, 2012, p. 148). حيث قدم بموجبهما للمستفيدين من هذه الوحدات

السكنية فرص تملك عقاراتهم، عن طريق عمليات شرائها من مصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري. مما يخول لهم بعدها إمكانية التصرف فيها بالبيع أو التأجير. ما يعني أن عمليات بيع المفتاح لا تمس بالضرورة كل وحدات السكن العمومي التجاري، حيث توجد هناك حصة غير محددة على وجه الدقة من عمليات البيع والشراء التي تمت، لكنها لا تندرج ضمن معاملات بيع المفتاح موضوع اهتمامنا في هذا العمل

6. بيع المفتاح في الجزائر.. واقع بدون أرقام : تعد المعطيات الإحصائية والبيانات الرسمية، معطى

أساسي لا يمكن القفز عليه أو تجاهل أهميته في البحوث العلمية، فهي تشكل سند علمي وقاعدة مرجعية يبنى عليها الباحثون سلامة تحليلاتهم ودقة استنتاجاتهم، في مسعاهم لاستجلاء خبايا الظاهرة الاجتماعية وفهم جوانب التغير فيها.

إلا أنه في حالتنا هذه، نجد أن الجزائر تفتقد لأي بيانات أو تقديرات رسمية حول عمليات بيع المفتاح التي تمت ولا زالت تتم، وذلك كون مثل هذا النوع من البيوع أمر غير مصرح به من طرف أصحابه، وذلك

بفعل عدم شرعية هذا النوع من الممارسات وجوازها قانونا، ما يجعلها حبيسة الأطراف المعنية بها فقط في غالب الأحيان، وأن كل ما يمكن تقديره حولها يبقى في عدد القضايا (ويبقى السبيل الوحيد المتاح هنا لطرق هذه الظاهرة ومقاربتها كميا)، يتمثل في عدد القضايا التي خرجت إلى العلن وطرحت على صعيد العدالة، وذلك نتيجة تنازع البائع أو ورثته مع المشتري أو المالك المستجد لها، دون أن تعكس هذه التقديرات الرقم الحقيقي أو حتى التقريبي لها، كون الكثير منها ما زال طي الكتمان. هذا التقدير لا ينبع من فراغ، ولا يعكس مجرد تخمين أو تكهن غير مؤسس له على قواعد حقيقية، فمنطلقنا في ذلك جملة المؤشرات الآتية:

➤ المؤشر الأول: كان هذا الموضوع محل متابعات وتحقيقات إعلامية (مكتوبة ومرئية) متعددة،

سعت إلى تغطية فصوله والكشف عن خباياه في مناطق مختلفة من التراب الوطني.

➤ المؤشر الثاني: يمكننا رصد عبر الكثير من المواقع الالكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي،

والتي باتت تعج اليوم بهذا النوع من الإعلانات الدعائية عن مساكن للبيع دون تملك عبر شتى أرجاء الإقليم الوطني.

➤ أما المؤشر الثالث الذي نبني عليه تقديراتنا بخصوص التنامي الكبير لهذا النوع من المعاملات،

فهو ما يتم رصده ميدانيا من خلال التنقل عبر المواقع والتجمعات السكنية من هذه الصيغة، والتي تظهر في شكل لافتات معلقة على نوافذ وشرفات هذه المساكن، أو حتى بالكتابة على جدرانها الخارجية، والتي تظهر الرغبة في البيع مع حجم مساحة المسكن وعدد غرفه.

➤ أما المؤشر الرابع والأخير الذي نستند إليه في هذا التقدير، فهو الإعلانات المودعة على مستوى

الوكالات العقارية الخاصة وكذلك لدى السماسرة الذين يزاولون هذا النوع من البيع كما دلت على

ذلك الدراسة الميدانية التي قمت بها الباحثة: **راكم سهيلة**، في موضوع دراستها حول: "واقع السوق العقاري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص" (**سهيلة راكم، 2012، صص. 21-22**).

7. العوامل المغذية للمضاربة بالسكن العمومي التجاري تحديدا: استثناء هذا النوع من المعاملات

في الواقع الجزائري، هو في نهاية المطاف تكريس لجملة من المعطيات والدواعي التي أسست لها في مرحلة أولى، وكرست استمراريتها فيما بعد، والتي من جملتها نذكر الأتي.

➤ تعزيز قيمة العقار في الثقافة المحلية : الرغبة في امتلاك مسكن خاص ، تقليد قوي في ذهنية الفرد

الجزائري. فهو طموح إنساني يراود الكثير من ساكنة المدن والأرياف على حد سواء، الأمر الذي جعل الاندفاع نحو تحقيقه كبير، وموسوم بطابع التحدي وحتى المغامرة من أجل تحصيله. فامتلاك سكن يعزز في ثقافة مجتمعاتنا التقليدية المكانة الاجتماعية للأفراد والأسر معا.

إلا أن النظر إلى العقار اليوم، لم يعد حبيس هذه الفكرة فقط، بل توسع وتعزز بقيمة أخرى تقوم على النظر للاستثمار في الحجر كعملية تخزين أولا وقبل كل شيء ، بقصد الاحتماء به من مخاطر مستقبل غير مستقر، حيث يبقى الحجر ملجئ ذي قيمة وليس لمجرد الاستعمال، وذلك بعدما كان البارز لوقت طويل هو الاستثمار في الذهب والحلي (المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، 1995، ص. 10)، والذي من شواهد ما كان يتواتر على ألسنة العامة من أمثلة شعبية، من شاكلة " الحدايد للشدايد ". أما اليوم، فالمتواتر هو قولهم : " حفنة تراب خير من قفة لويز " ، وفي ذلك إشارة إلى القيمة العالية التي بات يتمتع بها العقار في حياتنا المعاصرة، والتي تفوق في أهميتها قيمة الذهب في الأسواق المالية.

هذا المعطى جعل من الإسكان كسلعة وكسلعة مريحة يقع في قلب الاضطرابات الاقتصادية التي تهر

المجتمعات المعاصرة (Feantsa et Fondation Abbé Pierre, 2016, p. 02)

➤ عدم استحقاق الاستفادة من السكن العمومي التجاري : انتشار هذا النوع من المعاملات يترجم

في أحد جوانبه، عدم استحقاق المستفيدين من هذه المساكن لها، الأمر الذي يدفعهم للاستثمار فيها، سواء من خلال التأجير من الباطن أو بيع هذه المساكن.

هذا الأمر، يعني أن جزء معتبر من مستفيدي السكن من غير مستحقه، وذلك جراء الاستثمار في التدخلات المبنية على العلاقات الشخصية وغير الرسمية من جهة، ومن جهة أخرى نتيجة الثغرات الكثيرة التي تعترض إجراءات التوزيع. وذلك في مقابل حرمان المواطن البسيط والمحتاجين الحقيقيين منه، وهو ما عجل بتوليد وضعيات جديدة، جعلت من الذين استفادوا منه يحولونه إلى مجال للربح السريع يسعى الكثيرون ورائه (شوقي قاسمي، 2013، ص. 114).

➤ زيادة الطلب على العقار السكني : الاستثمارات الضخمة التي شهدتها قطاع السكن في الجزائر

في السنوات الأخيرة كما وقفنا عليه سلفا، ورغم أهميتها إلا أنها لم تفضي للقضاء نهائيا على أزمة نقص المساكن المسجلة، الأمر الذي يجعل قطاع عريض من الشباب المتزوجين حديثا، من أبناء قاطني الأحياء

الجماعية بمختلف صيغها، والتي تمثل حصة معتبرة من الحظيرة الوطنية للسكن، أمام حتمية البحث عن فضاء سكني جديد للاستقرار به.

أضف إلى ذلك، أن التغير العميق الذي شهده المجتمع الجزائري في مختلف جوانب حياته، نتلمس بعض مؤشرات داخل الأسرة الحضرية تحديدا، والتي باتت أكثر تطلعا لتعزيز قيم الرفاه في كافة تفاصيل حياتها، وذلك ما يتطلب في أحد مستوياته استقلالية الفضاء السكني عن الوسط العائلي الأصلي، وذلك منذ اليوم الأول للحياة الزوجية الجديدة، حيث تكشف في هذا الإطار نتائج الإحصاء الوطني لسنة 1998، عن وجود نزوع واضح نحو نمط الأسرة النووية، والتي باتت تشكل 71% من مجموع أنماط الأسرة الجزائرية. كما أن 60% من البيوت تتكون من أسرة نووية، في الوقت الذي لم يمثل هذا الواقع في إحصاء سنة 1966 سوى ما نسبته 46.2%، وهو التغير الذي زاد في مضاعفة الطلب على السكن، بفعل انشطار الأسرة الممتدة إلى جزئيات صغيرة، تحتاج كل واحدة منها إلى مسكن مستقل، في مقابل عجز شديد عن إشباع هذه الحاجة (شوقي قاسمي، 2013، ص.110)

هذان المعطيان، جعللا الكثير من السكان لا سيما من ذوي الأعمال الحرة ومتوسطي الدخل، يجدون في وحدات السكن العمومي التجاري، فرصتهم في الحصول على مسكن يأوون إليه، ويتناسب مع ظروفهم وإمكانياتهم المالية.

➤ **العجز عن بناء وحدات سكنية فردية :** ويشكل عامل أخرى أسهم في إقبال عدد كبير من ذوي متوسطي الدخل على هذا الخيار، ذلك أن عجزهم عن بناء وحدات سكنية فردية بمجهودهم الخاصة (بناء ذاتي)، باعتبار أن هذا النوع من المساكن ذو خاصية تطويرية، حيث يمكن لأصحابه القيام بأشغال البناء مرحليا، بحسب ما تسمح به إمكانياتهم (الأشغال الأساسية، التوسعة، تحسين تهنيته)، وذلك بفعل المضاربة الكبيرة التي يشهدها العقار الحضري في مختلف المدن الجزائرية، والتي جعلت أسعاره تتجاوز حدود المعقول، إلى جانب الارتفاع المهول لأسعار مواد البناء، جراء نفس العامل كذلك، شجع الإقبال على اقتناء مساكن عن طريق البيع بالمفتاح.

8. **كيف تتم عملية بيع المفتاح :** يقضي قانون المعاملات التجارية الجزائري، سواء ما تعلق منها بالشق العقاري أو غيره، بإشراف مكاتب التوثيق على إبرام صفقات البيع بين أصحاب العقار والمشتريين، وتحرير عقد ملكية قانوني ورسمي بموجب ذلك، يتضمن مواصفات المسكن وكافة تفاصيل العملية . إلا أنه

في حالة بيع المفتاح، فإن تفاصيل إبرام اتفاقية هذه المعاملات تختلف كلية عن سابقتها. فعوضاً عن تحرير "عقد الملكية"، فإنهم يقومون بتحرير وثيقتين لدى مكتب توثيق معتمد، الأولى وتسمى "عقد وكالة عامة"، مضافاً إليها وثيقة أخرى تسمى "الاعتراف بالدين"، وتتضمن هذه الوثيقة اعتراف صاحب المسكن المستفيد المستأجر، بدين مالي للطرف المشتري، مقداره يمثل القيمة التي اتفق عليه الطرفان لبيع العقار، ودون ذكر إطلاقاً لواقعة البيع التي تمت، وكل ذلك بشهادة شهود (حورية تاغلايت، 2016، ص. 231).

هذه العملية غير الشرعية، تندرج ضمن ما يصطلح على تسميه بالتصريح بالباطن، وحتى الموثقين كثيراً ما يشاركون في هذه العمليات، وذلك سواء بعلم بحيثياتها وخلفياتها، أو بدون دراية منهم بفحوى الاتفاق المبرم بين الطرفين (راكم سهيلة، 2012، ص. 23). كما أن عملية بيع المفتاح الأولى التي تمت، والعقد الذي حرر بمقتضاها ليس الوحيد أو النهائي، بل قد تليها عملية ثانية أو ثالثة لنفس الوحدة السكنية، وبنفس الشروط التعاقدية التي تمت بها المعاملة الأولى. ولكن في هذه الحالة، فإن كتابة العقد العرقي يكون بين المستفيد المستأجر والمشتري الجديد سواء كان الثاني أو الثالث.

والجدير بالذكر أن كل هذه المعاملات العقارية غير الشكلية وغير القانونية تم إرسالها من طرف السماسرة، وذلك نظراً لعدم اهتمامه م فيما إذا كان العقار يحتوي على وثائق إدارية قانونية رسمية أم لا (عقد الملكية مثلاً) (راكم سهيلة، 2012، ص. 88).

9. المتدخلون في عملية بيع المفتاح : انخراط السكان في معاملات بيع المفتاح المفضية لتملك غير

قانوني لسكنات عمومية ايجارية، قد تبدو للوهلة الأولى عملية مخفوفة بالمخاطر، لذا فإن الإقدام عليها كانت مسألة محكومة بجذر بالغ نوعاً ما، حيث كانت تتم عادة بين أشخاص لهم صلة قرابة بصاحب السكن، وذلك لتفادي كل أشكال التلاعب والتحايل التي قد تقع، حيث من شأن عامل القرابة أن يلعب دور صمام الأمان، أو عن طريق وساطة تكتسي جانباً معتبراً من الثقة لدى البائع والمشتري، والتي تلعب دور التعريف والتقريب بين الطرفين. لكن تدريجياً أخذت هذه المعاملات تنفّس في أوساط العامة، وذلك دون الحاجة لمعطى القرابة المشار إليه سلفاً، متخذة آليات أخرى في التواصل بين المعنيين بالأمر، كما سوف نتبينه في التفصيل الآتي.

9.1. بشكل مباشر: تعتمد هذه الطريقة على الإشهار المباشر لعملية بيع هذا النوع من المساكن، أي من البائع إلى المشتري ودون الحاجة لوجود أي نوع من الوسطاء (IDER OURDIA, 1986, p.85). وذلك

من خلال إلصاق لفتات كتب عليها للبيع في واجهة المسكن الخارجية المطلة على الفضاءات الخارجية للجمع، ومرفقة برقم الهاتف الذي ينبغي الاتصال به من أجل الحصول على معلومات وافية عن مساحة المسكن، وسعره، وما شابه ذلك من تفاصيل، بل وحتى إمكانية برمجة زيارة لمعاينة المسكن من الداخل. وضمن نفس الشكل دائما، اتجه الكثير من أصحاب المسكن العمومية التجارية الراغبين في بيع سكناتهم، إلى الاستفادة من النقلة التكنولوجية الهائلة التي أحدثتها شبكات التواصل الاجتماعي اليوم، على غرار **الفيسبوك** من أجل الترويج لها، وذلك عبر صفحات مخصصة لهذه الغاية تحت مسميات متنوعة، مضمنين إياها مجموعة من الصور التي تظهر بعض تفاصيل وأجزاء المسكن، من أجل إقناع المشتري بالمضي قدما في هذا الاتجاه.

9.2. بشكل غير مباشر: وهو الشكل الثاني الذي تتم به معاملة بيع المفتاح في الجزائر، ويستند هذا الشكل على ميزة وجود وسطاء يكون لهم دور بالغ الأهمية في تدبير العملية من أولها إلى آخرها، يلتجئ إليهم البائع والمشتري على حد سواء من أجل تسهيل وتسريع عملية البيع، من شاكلة السماسرة وحتى بعض الوكلاء العقاريين الذين ينخرطون في هذه العمليات بشكل غير علني ولا رسمي، وذلك لقاء عمولة معينة يتلقونها من الأول، وحتى من كلا الطرفين في بعض الأحيان (Idrourdia, 1986, p.86). حيث يحاول المستأجر المستفيد، الاستثمار في شبكة العلاقات الواسعة التي يتمتع بها عادة السماسرة وأصحاب الوكالات العقارية، وكذا الخبرة الكبيرة المتوفرة لديهم في هذا المجال، بغية تسويق هذا النوع من المنتجات بأسرع وقت، والذين بدورهم كثيرا ما يضاربون فوق سقف المبلغ الذي يطالب به صاحب المسكن (البائع). باعتبار أن المنطلق الذي يحكم المعاملات التي يقوم بها الكثير من السماسرة وأصحاب الوكالات العقارية، هي عدم الاهتمام بالتفاصيل القانونية والوثائق الثبوتية لما سوف يتم بيعه وشرائه (راكم سهيلة، 2012، ص.88).

10. مبررات البائع والمشتري في الانخراط في عمليات بيع المفتاح: بيع المفتاح هو معاملة ناشئة عن توافق ثنائي بطلاه (مفرداته) البائع والمشتري، اللذان يقومان بإبرام عقد بيع غير قانوني بينهما، فحواه بيع مسكن عمومي إيجاري كما يسمى اليوم، واجتماعي كما كان يصطلح على تسميته سابقا، وذلك رغم علمهما بعد جواز ذلك.

استثناء هذا النوع من المعاملات، وتحويلها إلى أمر جد طبيعي في أوساط العامة، مسألة أملت بها مجموعة متنوعة من العوامل بالنسبة للبائع والمشتري، والمتمثلة في تقديرنا فيما يلي:

10.1. بالنسبة للمشتري: إقبال المشتري على التورط في هذا النوع من المعاملات، هو أشبع بمغامرة محفوفة بالمخاطر، ليس لكونها تفتقد للكثير من المصداقية فقط، بل أنها قد تنتهي بجرمانه حتى من حق الانتفاع بالحياة الذي حصل عليها عن طريق عقد الشراء الذي أبرمه، لا سيما في حالة وفاة صاحب العقار، حيث تسقط الوكالة بالنسبة للموكل، وقد يأتي الورثة للمطالبة بحق أبيهم والمتمثل في ذلك العقار، وبالتالي، وبعد مرور الوقت ترتفع قيمة هذا الأخير عما كانت عليه من قبل، في حين يتحصل صاحب الوكالة العامة فقط، على القيمة المالية القديمة التي تم الاتفاق عليها في فترة حياة صاحب العقار المتوفي والتي تعتبر قليلة، لذا فإن صاحب الوكالة يضحي خاسرا، لأن القيمة الجديدة للعقار تكون مرتفعة جدا مقارنة بالقيمة القديمة (راكم سهيلة، 2012، ص. 88).

هذا الإشكال، لا يشكل حائلا قويا من شأنه أن يؤدي إلى عزوف المشتري عن المضي قدما في هذه المسعى، وذلك تحت وطأة المصوغات الثلاثة (03) الآتية:

➤ الحاجة إلى سكن: الدافع الأساسي الظاهر والمولد لهذه الممارسة، هي الرغبة السريعة في امتلاك سكن لائق يلبي الاحتياجات والمتطلبات الأسرية الضرورية، وذلك في ظل تعذر الوصول إلى هذه الغاية بالطرق القانونية المعمول بها في هذا المجال. وذلك عبر المبادرة باستثمار مخرات عائلية معينة في إشباع هذه الحاجة. لكن واقع الحقائق التي استقيناها من ميدان الدراسة وأفواه المبحوثين، كشفت لنا الغطاء عن مرجحات أخرى تفسر الإقدام على مثل هذه الخيارات، والتي سنشرحها بالتفصيل أدناه.

➤ استفادة غير مسجلة: المتعارف عليه اليوم، هو أن كل المعاملات العقارية المفوضية إلى تملك عقار سكني، أيا كان شكله أو طريقة الحصول عليه، تنتهي أليا إلى تدوين اسم المستفيد ضمن البطاقة الوطنية للسكن (سواء كان قرض سكني، ميراث عائلي، شراء..)، ما يعني حرمانه مستقبلا من أيا شكل من أشكال الدعم أو الإعانة التي تمنحها السلطات العمومية في هذا المجال، على غرار: السكن العمومي التجاري، أو السكن التساهمي، أو قطعة عقارية ضمن إقليم البلدية، أو سكن وظيفي.. إلخ. وهنا نجد أن انحراط المشتري ضمن هذا النوع من عمليات "بيع المفتاح"، يعكس شكل من أشكال التحايل أو الالتفاف على هذه الآلية على أمل إبقاء باب الاستفادة المستقبلية مفتوحا أمامه.

➤ السعر المتدني : المعطى الآخر الذي يعزز استمرار هذا النوع من المعاملات في سوق السكن الجزائرية، هو ثمن أو التكلفة الإجمالية لعملية شراء أي وحدة سكنية، بهذه الصيغة حيث تعد أرخص بكثير من شراء بعقد موثق. وذلك نظرا لطبيعة العملية غير القانونية من ناحية، حيث أنها غير موثقة وغير معترف بها إداريا، وكذلك لأن البائع حصل عليها بالمجان من دواوين الترقية والتسيير العقاري، ما يجعله رابح ومستفيد من أي قيمة يبيعها به، خاصة إذا كان لا يحتاج إليها فعليا. فمثلا في حالة مدينة بسكرة، كشفت مقابلاتنا أن سعر وحدة سكنية من صيغة السكن العمومي التجاري، تتراوح ما بين: 170-350 مليون سنتيم، وذلك بحسب الموقع، وبعض التفاصيل التقنية الخاصة بالمسكن.

10.2. بالنسبة للبائع: بخلاف المصوغات التي استند إليها المشتري، فإن مبررات البائع ومقاصده تتلخص في معطين آخرين، وهما كالآتي:

➤ استثمار المبلغ في نشاط آخر : إقدام المستفيدين المستأجرين على الدوس على التشريع الناظم لعمليات استغلال المساكن الممنوحة لهم، والمخاطرة ببيعها، هو في نهاية المطاف تكريس لتوفر البديل الجاهز الذي يغنيه عن إشغال هذا السكن، مما يجعلهم يستثمرون كمصدر مدر للأموال، سواء عن طريق الإيجار أو إعادة بيعه، واستغلال المبلغ المتحصل عليه من صفقة البيع في القيام بعملية استثمار اقتصادي معين (حرفي أو تجاري)، أو استخدامه لشراء عقار جديد مبني أو غير مبني، أو استكمال بناء مسكن آخر... إلخ.

➤ عدم جدية التهديدات : تنص التشريعات الناطمة لكيفية استغلال هذا النوع من الصيغ السكنية، كما وقفنا على ذلك سابقا، على ضرورة عدم تحوير هذه المحلات السكنية عن أغراضها الأساسية التي أنشأت من أجلها (أنشطة تجارية، مكتبية...). وكذا عدم جواز استغلالها إلا من قبل المستفيد المستأجر. وأن مخالفة هذه الأحكام، ستنتج عنه جملة من التبعات أولها منعهم من الحق في المطالبة بتجديد عقد الإيجار، وثانيهم إخلاء المسكن من المستأجر بموجب قرار فسخ العقد الإيجار، كما هو وارد في نص المادتين 45 و46. (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2008، ص. 22) هذه المعطيات، تعني أن أي إخلال بهذه التدابير، سيترتب عليه أليا سحب العقارات السكنية منهم وإلغاء عقودهم التجارية. إلا أن ذلك لا يبدو أنه يقف عائقا أمام إرادة المستأجرين في عدم إتمام عمليات البيع هذه، حيث أن هذه النصوص، وكذا المزاعم والتهديدات الصادرة عن الجهات الرسمية في

مناسبات مختلفة، والمحدرة من مغبة المتاجرة بهذه المساكن، وتحويلها عن المقاصد التي وزعت من أجلها، لا يقابله على أرض الواقع أي تجسيد فعلي، بحجة عدم توفر بيانات كافية عنها، حيث تبقى مجرد حبر على ورق. وهو ما أعطى الانطباع لدى المضاربين بعدم استعدادها أو عجزها عن التدخل، لذا باتت الساكنة تتعاطى مع الأمر بكل استسهال، ودون خوف من أي جزاء أو تبعات تنجر عليه.

11. خاتمة:

ما يمكن قوله في ختام أوراق هذا العمل، والتي سمحت لنا بتسليط الضوء على ممارسة اجتماعية ظلت متوارية عن الأنظار، أنها كشفت لنا عن مقدار الحاجة إلى مزيد من التعميق لمقارباتنا إزاء هذا الموضوع، والذي يعد إشكال سوسيولوجي بامتياز، يتجلى في تحويل الاستفادة الاجتماعية عن منحها الطبيعي الذي وجدت من أجله. كما أنها تفتح باب النقاش حول سلامة الخيار المتبع في منح السكن، وأحقية المستفيدين منه في ذلك، وكذا المنازعات الناشئة لاحقا عن هذه الممارسات بين المستأجرين المستفيدين والمشتريين، جراء تراجعهم عن عمليات البيع بعد مدة من إتمام العملية وتوقيع العقد العرفي، إلى جانب محل الهيئات المسيرة -الحاضر الغائب- لهذه الحظيرة من كل هذا.

12. قائمة المراجع:

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم: 98-42، المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 05، فبراير 1998.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم: 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، مايو 2008.
- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، الدورة الرابعة، الجزائر، أكتوبر 1995.
- حورية تاغلايت، بيع المفتاح في ضوء قانون الترقية والتسيير العقاري وأحكام الفقه الإسلامي، مجلة الإحياء، العدد 19، 2016
- راكم سهيلة، واقع السوق العقاري في الجزائر من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص: مذكرة ماجستير في علم الاجتماع تخصص حضري، جامعة الجزائر، 2012.

- راكيل رولنيك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، مجلس حقوق الإنسان للأمم المتحدة، الدورة 19، 2011.
- قاسمي شوقي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش: دراسة ميدانية لبرنامج RHP للبنك الدولي للإنشاء والتعمير: أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة بسكرة، الجزائر، 2013.
- Centre for Affordable Housing Finance in Africa, Comprendre Le marché du financement du logement en Algérie, juin 2020. **On Line** : [http://www. http://www. CAHF-Newsletter-Algerie housingfinanceafrica.org](http://www.CAHF-Newsletter-Algerie housingfinanceafrica.org).
- Feantsa et Fondation Abbé Pierre. (2016). **LA Vacance immobilière en Europe : solutions locales pour problème global**. 02-03. **On Line**: <https://www.feantsa.org/download/>.
- Ider ourdia, 1986, Rente foncière, utilisation du sol urbain et ségrégation sociale dans un contexte planifié en situation de pénurie le cas d'Alger dans les années 1980, Thèse Doctorat de 3ème Cycle, Université de Paris VII, 1986.
- Safar Zitoun Madani, État Providence et politique du Logement en Algérie: Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines, Revue Tiers Monde, N 210, avril-juin 2012.
- Safar Zitoun Madani, Le Logement en Algérie: Programmes, Enjeux et Tensions, Revue Confluences Méditerranée, N 81, 2012.
- Thomas Ubrich, Urbanisme et spéculation: La politique du logement dans la Communauté Autonome de Madrid. 2008. **On Line** : http://www.citego.org/bdf_fiche-document-729_fr.html. 18/08/2020.