

السياسة العمرانية بين الهيئة والترقية العقارية في ظل التشريع الجزائري

طايبي حسيبة، جامعة الجلفة

د. ساعد العقون، أستاذ محاضرًا ، جامعة الجلفة

الملخص: تهتم الدولة بالعمان لاعتباره المرأة العاكلة لها، والجزائر لا تخرج عن هذا النسق، اذ حاول المشرع الجزائري التعبير عن الهوية العمرانية الجزائرية فسعى لضبط التوفيق بين النظام العام العثماني وهو ما يتجلّى في قوانين الهيئة والتعمير عموما.. وبين النشاط العقاري الذي يتجسد في قوانين الترقية العقارية خصوصا.. وهدف الخوض العميق في كنه موضوعنا عرضنا احصائيات عن المخالفات العمرانية بمدينة الجلفة، وكذا حصيلة لقطاع السكن بالولاية لإلتamas ميدانيا واقع السياسة العمرانية.

l'État s'intéresse à l'urbanisme du fait qu'il est considéré comme son miroir de réflexion, et l'Algérie ne peut être épargné de cet ordre. A cet effet, le législateur algérien a essayé de s'exprimer de l'identité urbaine algérienne, en veillant et pour maîtriser et pour mettre un équilibre entre l'ordre de l'urbanisme en général, d'un côté, avec l'instauration des lois de l'aménagement et de l'urbanisme en général, et d'un autre côté, l'activité foncière, notamment en ce qui concerne les lois de la promotion immobilière d'une manière particulière . A cet effet, et dans la perspective d'aller plus profondément à ce sujet, objet de notre thématique, on a opté pour une exposition de statistiques portant sur des infractions urbaines au niveau de la ville de Djelfa ainsi qu'un résumé **** sur le secteur du logement au niveau de cette même ville afin de nous permettre à toucher de près et sur terrain la réalité de la politique de l'urbanisme au niveau de cette ville.

مقدمة

تفطن العالمة ابن خلدون في مقدمته إلى «الظلم المؤذن بخراب العمران» ، وربط حركة هذا الأخير وإزدهاره بسياسة الدولة إتجاه مواطنها، ونجد مقولته تنطبق على تجربة التوجه الاقتصادي الجزائري في الفترة التي أعقبت الاستقلال إلى غاية صدور دستور 1989، إذ تميزت هذه الفترة بضمور وإنكماش حركة العمران.

كذلك على حد قول العالمة أيضا: «متى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل» ، نستنتج أن العمران يعتبر المرأة العاكلة للدولة يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذا تعمل جميع الدول من أجل وضع مقاييس يستجيب لها بغية إظهار وجهها في أحسن صورة.

ويعتبر تسيير العمران مهمة صعبة تفترض رؤية سياسية واضحة وإجماع مدني وصحوة فكرية ثقافية تصاغ كلها ضمن

إستراتيجية شاملة بينة المعالم في إطار نسيج عمراني يعرف نوعين من الفضاءات فضاء التهيئة وفضاء الترقية، هذان الفضاءان كل منها يكمل الآخر ، معا يشكلان موضوع استراتيجي في السياسة الوطنية للدولة، فيعد المحرك الديناميكي لتحولات المدينة وللتنمية العمرانية المحلية.

والجزائر لا تخرج عن هذا النسق ، إذ حاول المشرع التعبير عن الهوية الجزائرية العمرانية التي تشكلت على مر العصور والأزمنة وتراكم الخبرات، فسعى لضبط التوفيق بين النظام العام العماني وهو ما يتجل في قوانين التهيئة والتعمير عموما، وبين النشاط العقاري الذي يتجسد قوانين الترقية العقارية خصوصا.

وعليه انطلاقا من هذه الأطروحتات المتقدمة ، تتضح معالم إشكالياتنا وتبرز جوانبها التي إرثينا بدورتها في التساؤل المحوري التالي :

إلى أي مدى أسمحت إستراتيجية الدولة الجزائرية لتنظيم وضبط السياسة العمرانية في إطار التهيئة والترقية العقارية ؟
وقصد الإمام بحوثات ومتطلبات موضوع المقال أدرجنا مضمونه وعرض محتوياته في مباحثين : المبحث الأول بعنوان «السياسة العمرانية في إطار قواعد التهيئة والتعمير» ، والمبحث الثاني «السياسة العمرانية في إطار الترقية العقارية» ، ومن أجل إضفاء الطابع التطبيقي الواقعي درسنا ولاية الجلفة كنموذج عن السياسة العمرانية الجزائرية.

المبحث الأول : السياسة العمرانية في إطار قواعد التهيئة والتعمير

سعت الجزائر لوضع إطار قانوني للتهيئة العمرانية تجسيدا للهوية الجزائرية العمرانية التي تشكلت بمرور العصور والأزمنة وتراكم الخبرات، حيث أي بناء في محيط عماني يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحدثة مسبقا والمطبقة من قبل المشرع.

المطلب الأول: التخطيط المالي كأداة قانونية لتسخير مستديم للفضاء العماني
التخطيط العماني هو التخطيط الذي يتعلق بمنطقة جديدة بغرض تعimirها أو رفع مستواها الاقتصادي أو الاجتماعي، فتقوم الجهة المختصة بوضع الأسس المستقبلية لتنفيذ المشروع وتوضيح خطوات تنفيذه ، وحسن استغلال الثروات التي يتضمنها⁽¹⁾ ، وعليه يقوم على أساس أداتين PDAU و POS .

الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

Plan directeur d'aménagement d'urbanisme(PDAU)

هو أداة للتخطيط المالي والتسخير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذًا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويفصل الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرضي⁽²⁾ .

نظمته المواد من 16 إلى 30 ق 90-29، وكذا المرسوم التنفيذي 91-177⁽³⁾، من أهم آثاره:

تقسيم الأرضي إلى قطاعات⁽⁴⁾ :

01-قطاعات معمرة Urbanisme Secteurs

02-قطاعات مبرمجة للتعمير Secteur A urbaniées

03-قطاعات التعمير المستقبلية Secteur d'urbanisme Futu

04-قطاعات غيرقابلة للتعمير Secteur Non urbanisable

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي « POS »

هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيي للهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء علها⁽⁵⁾. كما يعرف بأنه: «أحد الوثائق الإدارية والتكنولوجية للتخطيط العمراني»⁽⁶⁾.

نظمته المواد من 31 إلى 38 ق 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 178-91⁽⁷⁾. من أهم آثاره:

أولا- تقسيم القطاعات إلى مناطق⁽⁸⁾ zoning ou Zoning :

-المناطق العمرانية zones urbaines

-المناطق الطبيعية zones naturelles

ثانيا- تحديد معاملات إستغلال الأرضي العمرانية:

1/ الكثافة القصوى للبناء⁽⁹⁾: يعد هذا العامل ذو طابع وطني يتم تحديده عن طريق تنظيم بالنسبة لكافه القطر الوطني، ويتم

تحديد كثافة البناء للمناطق الحضرية في البلديات⁽¹⁰⁾ بنسبة تساوي واحد من حاصل القسمة:

$$\text{المساحة الأرضية خارج البناء الصافية} = 1$$

مساحة قطعة الأرض

2/ معامل شغل الأرض Coefficient d'Occupation des Sols » COS:

وهو معامل يهدف من ورائه الاستغلال الحسن والمنسجم للبنية من الأبعاد الثلاثة فيما

يخص الطول والعرض والارتفاع وتعد عملية تحديد معامل شغل الأرضي عملية حسابية وتقنية والذي يساوي:

$$\text{حاصل قسمة: } \frac{\text{المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام}}{\text{مساحة قطعة الأرض}}$$

مساحة قطعة الأرض

يتم في هذا المعامل استبعاد كل المساحات غير المخصصة للسكن أي مجموع مساحة كل مستوى من مستويات البناء منقوصا

منها المساحات المخصصة لكل من: السقف، الأدوار الموجودة تحت الأرض غير القابلة لالسكن ولا لأي نشاط كان مهنيا، حرفيما

، صناعيا أو تجاريما ، السطوح ، الشرفات، مخازن المحاصيل ..⁽¹¹⁾

1 معامل ما يؤخذ من الأرض Coefficient d'Emprise au Sol » CES

أو معامل الاستيلاء على الأرض وهو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبني، والقصد من

إنشاء هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مساحات خضراء في واجهة البناء المراد إنجازها⁽¹²⁾.

المطلب الثاني : آليات وهيئات الرقابة كوسائل ضبط للنشاط العمراني

الفرع الأول: آليات الرقابة القبلية والبعدية لضبط النشاط العمراني

أولا- آليات الرقابة القبلية: تمثل آليات الرقابة القبلية في تلك الرخص التي تمنحها الإدارة تماشيا مع الإجراءات الواردة في

قانون 29-90 المتعلق بالهيئة والتعويض المعدل والمتمم بموجب قانون 05-04 وبقي النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعده.

01- رخصة البناء Permis de construire : هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح الحق لشخص طبيعي أو معنوي إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائما قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تتحترم قواعد قانون العمران⁽¹³⁾.

02- رخصة التجزئة Permis - lotissement : التجزئة « la lotissement » هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية⁽¹⁴⁾.

03- شهادة التعمير Certificat -Urbanisme: هي شهادة اختيارية طبقاً للمادة 51 من قانون 29-90 المعدل والمتمم: « يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير لتعيين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية ».

ثانيا- آليات الرقابة البعدية : الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز بناية أو هيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها.

01- شهادة المطابقة Certificat de conformite : تخول رخصة البناء الترخيص بتشييد البناء لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية⁽¹⁵⁾، حيث يجب أن تمنح هذه الشهادة التي تعد وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وتراقب مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء لبنيود وأحكام هذه الرخصة⁽¹⁶⁾. تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة⁽¹⁷⁾.

02- رخصة الهدم Permis de Démolir : هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلها أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف⁽¹⁸⁾ وتميز بجملة من الخصائص؛ إذ تصدر في شكل قرار إداري صادر من جهة مختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽¹⁹⁾، ويكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناء⁽²⁰⁾، كما أنها ذات طابع نوعي إذ تفرض على أقاليم محددة وردت في المادة 46 من قانون 29-90⁽²¹⁾.

03- شهادة تقسيم Certeficat de devision هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون تغيير في حقوق البناء ولارتفاعات وهي لا تصلح أن تكون كشهادة التعمير⁽²²⁾.

الفرع الثاني: المخالفات العمرانية وهيئات الرقابة كوسائل ضبط للنشاط العقاري

الأجهزة الفاعلة في ميدان التعمير :

01- الهيئات الإدارية:

-الإدارة المركزية: وزارة السكن / العمران / البيئة / السياحة ..

-الإدارة اللامركزية: الولاية: على مستواها مديرية التعمير والبناء ومديرية السكن والتجهيزات العمومية. والبلدية: متجسدة في أعواannya.

02- الأعوان المؤهلون قانونا للتقسي عن مخالفات التعمير:

-شرطة العمران

-مفتشي التعمير/السياحة/البيئة/الأعوان المؤهلين..

المخالفات العمرانية حسب النوع لمدينة الجلفة بين سنة 2009-2014

النسبة المئوية %	عدد المخالفات	أنواع المخالفات
33.14	718	أشغال بدون رخصة بناء
11.91	258	بناء فوضوي عشوائي
14.86	322	الاستيلاء على المجالات العمومية
1.20	26	الاستيلاء على أملاك البلدية
12.65	274	أشغال توسيع خارج البناء
1.56	34	أشغال البناء على أراضي الغير
24.65	552	التجاوز في العلو المرخص
100	2166	المجموع

مديرية التعمير والبناء بالجلفة 2015

العقوبات المطبقة على مرتكبي المخالفات العمرانية سنة 2014

عدد العقوبات	نوع العقوبة	نوع المخالفة	السنة
165	غرامة مالية بالإضافة إلى عملية إتلاف 6000 قالب إسمتي و هدم أساسات لـ 06 قطع أرضية	أشغال بدون رخصة بناء	2014
	هدم 48 مسكن فوضوي	بناء فوضوي عشوائي	
	هدم 03 مساكن ريفية واقعة ضمن المحيط العمراني	الاستيلاء على أملاك البلدية	
	هدم توسيعات مباني لـ 46 بناية بمساحة 1500 م ²	أشغال توسيع خارج البناء	
	نزع سياج لـ 22 بناية و 09 حدائق موضوعة على الرصيف	الاستيلاء على المجالات العمومية	
	غرامة مالية بالإضافة إلى هدم الطابق الرابع والخامس لـ 14 بناية	التجاوز في العلو المرخص	
	هدم أساسات لـ 17 قطعة أرضية	أشغال البناء على أراضي الغير	

مكتب المصالح التقنية بالجلفة مصلحة المخالفات والعقوبات 2015

وعليه من خلال هذا الفصل نجد أن السلطات العمومية في الجزائر وضعت إطار قانوني للسياسة العمرانية فبذلت مجهودات تجسدت من خلال إصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، فأوجد آليات ووسائل من أجل تسيير المجال العمراني تمثلت في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأرضي، إلا أن هذه الوسائل عرفت قصورا من حيث عدم احترامها وانفراد السلطة المركزية بإعدادها، لذلك سخرت آليات أخرى للرقابة على الأنشطة العمرانية تمثلت في ضوابط قانونية اشتهرت قبل وبعد عملية البناء، كما تم تسخير أجزاء وهيئات رقابية في هذا المجال كشرطة العمران والوالى ورئيس المجلس الشعبي البلدى ..، ولكن رغم كل القيود المفروضة نجد أن المخالفات العمرانية كثيرة ومتعددة، وأكبر دليل على فشل الدولة في التكفل بمسألة التعمير هو إصدار قانون 15-08 لتسوية البناء حتى غير القانونية. وقد لعب القضاء دور رقابي أيضا من خلال مراقبة أعمال الإدارات التي قد تتغافل أحيانا في منح الرخص والشهادات المتعلقة بالعمران لكن بحكم مبدأ الفصل بين السلطات فالقاضي لا يمكنه توجيه أوامر للإدارات فيكتفي بإلغاء قراراتها وإلزامها بالتعويض في حالة التعسف.

المبحث الثاني : السياسة العمرانية في إطار الترقية العقارية

غداة الاستقلال ونتيجة لسوء التسيير وعدم الدقة في اتخاذ القرارات لعدم وجود رؤية وسياسة واضحة يمكن إتباعها في مجال السكن، كان من الضروري التهوض بهذا القطاع من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى تطلعات البرامج المسطرة، ومن هنا جاءت ضرورة الترقية العقارية، وبدأ التغيير بصدور أول قانون ينظم الترقية العقارية قانون 86-07⁽²³⁾، إلا أنه شكل فيما بعد عقبات وقيود حالت دون تطور الترقية العقارية لاحتكار السلطات العمومية مختلف النشاطات، وانخفاض الموارد المالية للدولة، وتماشيا مع التطورات واعتماد الجزائر نظام اقتصاد السوق بصدور دستور 1989⁽²⁴⁾ الذي فتح المجال أمام الخواص، صدر المرسوم التشريعي 93-03⁽²⁵⁾ الذي ألغى أحكام القانون رقم 86-07، وبموجبه أصبح المتعاملين في الترقية العقارية تجارا، ولكن نظرا لعجز هذا المرسوم أيضا عن تحقيق الأهداف المرجوة وكذا لعدم انسجام نصوصه في مجال الترقية العقارية تم إلغاء بموجب قانون 11-04 (62) المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية ، وهو القانون الساري المفعول حاليا.

المطلب الأول : النظام القانوني للترقية العقارية في ظل قانون 11-04

الفرع الأول : مفهوم الترقية العقارية

هي مجموعة عمليات تعبئة الموارد المالية والعقارية وإدارة مشاريعها، تكتسي الصفة التجارية⁽²⁷⁾.

-موضوعها:

-إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات ..⁽²⁸⁾.

-اقتناء وتهيئة الأرضيات للبناء.

-تجديد أو إعادة هيكلة أو ترميم / تدعيم البناء.

-أنواعها: الترقية العقارية نوعان⁽²⁹⁾

1/ الترقية العقارية العامة Promotion Immobilière publique

يتولى زمام الأمور في الترقية العقارية العامة مرقوم عقاريون عموميون وهم أشخاص معنوية عامة خاضعة للقانون العام تشجع بقوة عمليات الترقية العقارية نظراً للبرنامج الضخم للسكن، إذ سخرت الدولة ميزانية 50 مليار دولار في الخمسيني -2009

⁽³⁰⁾، ويتمثل القائمون بالترقية العقارية العامة tdm

-الجماعات المحلية

-دواعين الترقية والتسخير العقاري OPGI

-المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI

-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADI

2/ الترقية العقارية الخاصة Promotion immobilière privées

يتولى فيها زمام المبادرة والعنابة الرئيسية أشخاص معنوية خاصة – مرقوم عقاريون خواص - يعملون لحسابهم الخاص ⁽³¹⁾.

الفرع الثاني : تمويل عمليات الترقية العقارية العقارية

أولا- مفهوم التمويل :

هو وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات ، كما ييسر الإجراءات المتصلة بها النشاط ويقيم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشاركة ⁽³²⁾، كما يعرف بوصفه نشاطا كل عملية مالية وقانونية بموجها يتوافر ما يلزم من مال للقيام به أو إتمام عمل عقاري استثماري، أو عمل عقاري غير استثماري وذلك بواسطة أشخاص معينة تمارس ذلك النشاط ⁽³³⁾. إن اتفاق التمويل العقاري يمثل في حقيقته عقد قرض مبلغ من النقود مضمون برهم عقاري أو بحق الامتياز ، أو غير ذلك من الضمانات ، وهذا الضمان يقع على العقار موضوع التمويل ⁽³⁴⁾.

ثانيا- الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية:

وتنقسم إلى هيئات المالية المملوكة للترقية العقارية والهيئات المالية المدعمة لتمويل الترقية العقارية.

01- الهيئات المالية المملوكة للترقية العقارية: وتتمثل في البنوك والمؤسسات المالية :

أ- البنوك : وأهمها:

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط: هو بنك يختص في جمع التوفير ومنح القروض العقارية للخواص وتمويل المقاولين العموميين والخواص ⁽³⁵⁾، أنشئ بموجب القانون رقم 64-227 ⁽³⁶⁾.

القرض الشعبي الجزائري CPA: أنشئ بموجب الأمر رقم 66-366 ⁽³⁷⁾.

بنك التنمية المحلية BDL : أنشئ بموجب المرسوم رقم 85-85 ⁽³⁸⁾، في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخدًا تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن نموذجاً مرجعياً ⁽³⁹⁾.

ب- المؤسسات المالية: وتتمثل في :

الصندوق الوطني للسكن CNL: هو مؤسسة عمومية صناعية ، تجارية ، تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145

⁽⁴⁰⁾ تتمثل مهامه الرئيسية في:

-تطبيق سياسة المساعدة المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الضعف.
يساهم في تحسين الوظيفة العمومية في مجال السكن.

-الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOSM : أنشأ بموجب قانون رقم 16-83⁽⁴²⁾ ، حدث طبيعته سنة 1998 إذ هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري⁽⁴³⁾ ، وهو موجه لفئة العمال فقط.

02- الهيئات المالية المدعاة لتمويل الترقية العقارية: وتمثل في 03 هيئات:

أ- صندوق الضمان والكافالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI : أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406⁽⁴⁴⁾.

ب- شركة إعادة التمويل الرهني SRH: هي شركة ذات أسهم SPA تم تأسيسها في 27-11-1997، تخضع للقانون الخاص وقانون النقد والقرض⁽⁴⁵⁾.

ج- شركة ضمان القرض العقاري SGC: هي مؤسسة عمومية اقتصادية في شكل شركة ذات أسهم SPA، أنشئت بتاريخ 05-10-1997⁽⁴⁶⁾

يدأت نشاطها بصفة فعلية بتاريخ 01-07-1998⁽⁴⁷⁾ ، المساهمون فيها هم (84) :

ج-1-البنوك:

- البنك الوطني الجزائري BNA
 - البنك الخارجي الجزائري BEA
 - القرض الشعبي الجزائري CPA
 - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

ج-2-شركات التأمين:

- الشركة الجزائرية للتأمينات SAA.
 - الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR.
 - الشركة المركزية لإعادة التأمين CCR.
 - الشركة الجزائرية لتأمينات النقل CAAT.

ثالثاً- آليات تمويل الترقية العقارية

النحو الثاني: القروض العقارية : يعرف القرض العقاري على أنه عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض (الفرد أو المرقى العقاري) ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الأجال وبالكيفيات المحددة في العقد⁽⁴⁹⁾.

02- دعم الدولة: تتدخل الدولة في تمويل الترقية العقارية من خلال تقديم دعم موجه لفئات معينة بأساليب معينة، تمثل في:

أ- التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي: نظمت مسألة التخفيضات عددة نصوص قانونية بدءاً بالقانون رقم 30-90⁽⁵⁰⁾ حسب نص المادة 110 منه التي تحيل إلى التنظيم، وتنفيذاله صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454⁽⁵¹⁾، وصدرت عددة قرارات وزارية مشتركة كان بعضها يلغى الآخر، آخرها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04-05-2003⁽⁵²⁾.

ب- المساعدات المالية للأسر: وذلك في مجال السكن العمومي الإيجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 142-08 (35)، إضافة إلى الإعانات المالية المقدمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، حيث في سنة 2008 صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في 14-11-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

ج- الإعفاءات الضريبية: كالإعفاء من رسوم تسجيل العقود المتضمنة نقل الملكية⁽⁵⁴⁾.

المطلب الثاني : التقنيات القانونية للترقية العقارية

يقصد بالتقنيات القانونية للترقية العقارية الطريقة القانونية التي يتعامل بها المرفق العقاري مع المستفيد⁽⁵⁵⁾ وتمثل في عقود الترقية العقارية (الفرع 01) وصيغ السكن المنجزة في إطارها (الفرع 02).

الفرع الأول: أنواع عقود الترقية العقارية

أولا- عقد حفظ الحق Droit de réserve:

تعرفه المادة 27 من قانون 11-04 على أنه: « العقد الذي يلتزم بموجبه المرفق العقاري بتسلیم العقار المقرر بناءه أو في طور البناء ، لصاحب حفظ الحق، فور إنتهاءه ، مقابل تسبیق يدفعه هذا الأخير. يودع مبلغ التسبیق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية ..»، فهو عقد سابق للعقد النهائي⁽⁵⁶⁾.

ثانيا- عقد البيع ببناء على التصاميم La Vente sur plans

حسب نص المادة 28 من قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تضبط نشاط الترقية العقارية فعقد البيع على التصاميم هو ذلك العقد الذي يلتزم بمقتضاه المرفق العقاري بنقل ملكية عقار مقرر انجازه أو في طور الإنجاز إلى المشتري موازاة مع تقدم الأشغال، ويُخضع للتسجيل والإشهار ، حيث يلتزم فيه البائع بصفته مرقي عقاري لإنجاز وإتمامه خلال المدة المتفق عليها ووفق المواصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد التهيئة والتعمير، كما يلتزم فيه المشتري بدفع تسبیقات أو دفعات مجزأة تحدد قيمتها وطريقة دفعها في العقد.

ثالثا- عقد البيع بالإيجار :

نظمه المرسوم التنفيذي 01-105⁽⁵⁷⁾ يحدد شروط شراء مساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، هو عقد بيع أخفى في صورة إيجار، يظهر فيه البائع كمؤجر ويظهر فيه المشتري كمستأجر، فيتحققان على انتقال الشيء محل العقد إلى المشتري مباشرة للاستفادة به، ويحتفظ البائع بالملكية إلى غاية دفع كل الأقساط التي توصف من قبل المتعاقدين على أنها أجرة وليس ثمنا، وعلى هذا الأساس فإن تحليل هذه العقود غالباً ما يتسم بالصعوبة⁽⁵⁸⁾.

الفرع الثاني: صيغ السكن المنجزة في إطار الترقية العقارية

تنقسم أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية إلى سكناً اجتماعية وترقوية.

أولاً- السكناً الاجتماعية :

01- السكن الاجتماعي الإيجاري:

هو نوع من السكناً موجه للفئة ذات الدخل الضعيف غالباً ما يكون تمويله من طرف الدولة⁽⁵⁹⁾، يتميز بمواصفات تقنية واقتصادية ضعيفة⁽⁶⁰⁾. وقد تضمنته أحكام المرسوم التنفيذي 142-08-142⁽⁶¹⁾، وعرفته م 2 من هذا المرسوم: « يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في هذا المرسوم السكن المملوكي من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكناً غير لائق أو لا توفر على أدنى شروط النظافة ..»

02- السكن الترقيوي المدعم (LSP سابقاً):

السكن التساهمي هو سكن ترقيوي ذو طابع اجتماعي موجه للتمليك⁽⁶²⁾ يتم إنجازه أو شراءه، عن طريق إعانة مالية تمنحها الدولة، وتسمى الإعانة للحصول على الملكية، ويستهدف أساساً الطبقة المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون هذه الإعانة من الدولة، فهو ذو تمويل مختلط ، جزء يقع على الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، والجزء الآخر عن طريق المستفيد⁽³⁶⁾، كما قد يتدخل طرف ثالث في تمويله كالبنوك عن طريق قروض تمنحها للمستفيد.

والسكن الترقيوي استحدثته الدولة منذ سنة 2010، لتعويض السكن التساهمي، وعرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-235⁽⁶⁴⁾: « هو كل سكن جديد ينجزه معهد بالترقية العقارية وموجه للطلاب المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنع في أحكام إطار هذا المرسوم...». والجدير بالذكر أنه لا يوجد فرق بين السكن التساهمي والسكن الترقيوي المدعم باعتبار أن هذا الأخير هو امتداد للسكن التساهمي إلا أن الاختلاف الوحيد هو أن المرقي العقاري يختار الأرضية المراد إنجاز المشروع عليها في السكن التساهمي بعكس السكن الترقيوي المدعم حيث تكون الأرضية معينة مسبقاً من طرف مصالح أملاك الدولة.

03- السكن الريفي :

يهدف تخفيف الضغط على المدن والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي ، تشجع الدولة عملية البناء في المناطق الريفية بمنح دعم مالي يرد على الصندوق الوطني للسكن بموجب التعليمية رقم 06 المؤرخة في 31-07-2002 في إطار التنمية الريفية للشخص الذي يريد إنجاز سكن أو شراء سكن جماعي في هذه المنطقة ، وهو سكن يعتمد بالدرجة الأولى على لفقات الاجتماعية محدودة الدخل، بحيث تخضع إلى منع إعانت عمومية من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال ، بعدها يقدم المستفيد مساهمة شخصية⁽⁶⁵⁾.

ثانياً : السكناً الترقوية :

تعتبر السكناً الترقوية العمومية ذات مواصفات تقنية واقتصادية عالية وذات أسعار مرتفعة لذلك في موجهة لفئات المجتمع ذات الدخل المرتفع أي الأشخاص الذين لهم القدرة على الدفع، وذلك بعض النظر عن الدخل الشهري أو تملك الشخص لمسكن من عدمه ، فالشرط الوحيد لاكتسابها هو القدرة على الدفع ، ويحتل هذا النوع من المساكن نسبة أقل مقارنة بأنواع

المساكن الأخرى كما سنبين في نموذج لولاية الجلفة.

حصيلة قطاع السكن لولاية الجلفة

استفادة ولاية الجلفة في إطار السياسة العقارية السكنية خلال برنامج الخماسي 2005-2009 و 2010-2014 إلى غاية 31-12-2014 بمختلف صيغ السكن من 77456 وحدة سكنية موزعة كما يلي:

عدد الوحدات السكنية المنجزة بولاية الجلفة من 2005-2014

نوع السكن	عدد الوحدات السكنية
السكن العمومي الإيجاري	35660 سكن
السكن التساهي والتقوي المدعم	3304 سكن
السكن الترقوي العمومي	1000 سكن
السكن في إطار البيع بالإيجار:	1500 سكن
السكن الريفي:	31350 سكن
تحسين الإطار المبني:	4642 سكن

عدد السكنات المنطلقة لسنة 2014: 4210 وحدة سكنية

نوع السكن	عدد الوحدات السكنية	نسبة الإنطلاق
السكن العمومي الإيجاري	2568 سكن	100%
السكن الترقوي العمومي	20 سكن	حسب الطلبات
السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار	1500 سكن	100%
السكن الريفي	122 سكن	06%

عدد السكنات المنجزة لسنة 2014: 10005 وحدة سكنية

نوع السكن	عدد الوحدات السكنية	نسبة الإنجاز
السكن العمومي الإيجاري	4190 سكن	100%
السكن التساهي والسكن الترقوي المدعم	160 سكن	%57
السكن الريفي	4952 سكن	%100
تحسين الإطار المبني	703 سكن	%70

آفاق سنة 2015

عدد السكنات المتوقع إنطلاقها لسنة 2015: 6206 وحدة سكنية

نوع السكن	عدد الوحدات السكنية
السكن العمومي الإيجاري	3000 سكن
السكن الترقوي العمومي	186 سكن
السكن الريفي	1878 سكن
تحسين الإطار المبني	سكن

المصدر: إحصائيات مديرية السكن بالجلفة 2015.

عدد السكنات المتوقع إنجازها لسنة 2015: 16392 وحدة سكنية

نوع السكن	عدد الوحدات السكنية
السكن العمومي الإيجاري	7830 سكن
السكن التساهي والتراقي المدعّم	1087 سكن
السكن الريفي	4990 سكن
تحسين الإطار المبني	2485 سكن

وآخر الإحصائيات في أكتوبر 2015 تم إنجاز 5246 وحدة سكنية من طرف ديوان الترقية والتسهيل العقاري بالجلفة.

الخاتمة

من خلال ما سبق تقريره يتأكد لنا الدور الرئيسي الذي تتبوأه السياسة العمرانية هيئة وترقية إذ تمثل المرأة العاكسة للدولة تبين مدى تطورها وتحضرها، ويهدف الخوض العميق في كنه موضوعنا عرضنا إحصائيات عن المخالفات العمرانية بالجلفة وكذا حصيلة لقطاع السكن بالولاية لالتماس ميدانيا واقع السياسة العمرانية.

- وبناءاً على ما سبق التطرق إليه وكمحاولة متواضعة منا نقترح بعض التوصيات في ميدان السياسة العمرانية هيئة وترقية:
- دعم القاعدة الفنية والتقنية للبلديات لاستخدام أساليب حديثة في تسيير العمران.
- ضرورة خلق التواصل بين البلديات والمجتمع المدني، وإشراك المواطن في صياغة برامج وأهداف السياسة العمرانية ذلك أن هذه الأخيرة ليست عملية علمية بحتة بل تتعلق بالمواطن المهمش.
- ضرورة تحقيق انسجام وتناغم فعال بين قواعد الهيئة العمرانية والترقية العقارية وذلك بتذويب الجمود الكامن بينها وتخفيف الإجراءات الإدارية لإعداد أدوات التعمير وتيسير تعديلهما لمواكبة الواقع المتطور.
- توسيع وتعزيز دور شرطة العمران ومفتشي مديرية التعمير وتكثيف الرقابة على كل أنواع البناء خاصة أنباء الأشغال لأجل إتمامه في الآجال المحددة ووفق الوثائق المصادق عليها.

- الدرية بحاجة المواطن والتحفيض والتسريع من إجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات خاصة رخصة البناء، التي يمكن أن يتجاوز زمن الحصول عليها سنة كاملة مما يؤدي بالمعنى بالأمر إلى التحايل لإنجاز أشغاله.

التطبيق التام والصارم لتوجهات مخططات التسيير المجالي POS / PDAU .

تحديد مسؤوليات الجهات بدقة (المخططين، المهندسين، مسيري الجهات السياسية والإدارية والمالية..).

إدماج جمعيات الأحياء لإعطائها بعض الصلاحيات فيما يخص توعية السكان ومراقبة البناء.

توقيع العقوبات دون تردد على مرتكبي المخالفات من أجل ضمان وجه أحسن للمدينة وبالتالي تحقيق المبادئ الأساسية التي جاء بها المشروع.

تكرис أعون وأجهزة الضبط الإداري على مستوى البلديات والولايات، يكلفون بدوريات دائمة لرقابة مخالفات المرقين العقاريين وعدم الاكتفاء بوجود سلطة عليا وأجهزة متعددة لرقابة مخالفات نشاطات الترقية العقارية على مستوى وزارة السكن والعمان.

تكوين مرقين عقاريين ذوي خبرة وكفاءة عالية وذلك بالاستعانة بالخبرات الأجنبية والعربية.

تشجيع المرقين العقاريين على الاستثمار العقاري وذلك بالتسرع في الأجال والإجراءات..

العمل على التسيير المحكم لبرامج البناء بهدف جعلها أكثر فعالية بحيث تسمح بتخفيض تكاليف وآجال تسليم المساكن مع تحسين نوعيتها.

تشكيل لجان وأعون للقيام بالرقابة بشكل دوري و دائم و مفاجئ لنشاطات الترقية العقارية على غرار الأعون المشكلة لمراقبة مخالفات التعمير في قانون 15-08.

إعادة صياغة النصوص المنظمة للعقار على المستوى المركزي واللامركزي.

اعتبار المرقى العقاري عن اقتصادي حقيقي.

ضرورة تشجيع المؤسسات الخاصة الصغيرة والمتوسطة بالتكوين قصد دخول الترقية العقارية مما يفضي لحرية المنافسة ، وهذا مرتبط بإعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة للعقار.

خلق مجال اتصال بين مجال الترقية والهيئة من خلال قواعد الشفافية والحرية في عمليات منح الصفقات العمومية بغرض الإنجاز أو التشبييد مع إمكانية منح المرقى العقاري إمكانية الطعن في الأجال المحددة.

التنسيق بين الإدارات والجهات العمومية حتى تنجح برامج السكنات المؤطرة.

القضاء على البيروقراطية مما يؤدي إلى إنجاز سريع للمشاريع.

تدعم المشاركة الفعالة للسكان في اتخاذ القرار فيما يتعلق بالعمان، وذلك بالجمع بين السكان من جهة والقوى التقنية من جهة أخرى.

اقتراح مخطط للتمويل والتنفيذ معاً، إذ أن تمويل المشاريع الخاصة بالتعمير والتسخير العقاري تعد إحدى العارقين التي تعيق تنفيذ المخططات وبصادر على المسؤولون دون توضيح لكيفية التمويل ولا لكيفية تنفيذ المشروع، سواء تعلق الأمر

- بالمقربة على المدى القصير أو المتوسط أو المدى الطويل.
- إعادة ترتيب خارطة مهام وصلاحيات البلديات في ميدان الهيئة والتعويض بالتقليص من ضغط الوصاية عليها، والذي يجعل هامش تدخلها وتأثيرها محدوداً جداً، إن لم يكن معدوماً، وذلك بالتمكين لها بأن تكون طرفاً فاعلاً أو على الأقل شريكاً قوياً في صناعة القرار المحلي.
- دعم وتنمية القدرات المالية للبلديات، لتمكن من رفع وتنوع مواردها المالية، وتوسيع الوعاء الضريبي المحلي، وتطوير آليات تقديرها وتحصيلها، لتبنيه موارد إضافية، تسمح بخلق الثروة، وتمكن من الوفاء بمتطلبات التسيير.
- الاستفادة من التعاون الدولي، وخاصة العربي، في إطار منظمة المدن العربية (الكويت) و معهد الإنماء العربي (الرياض) الذين يقدمان للبلديات العربية، الدعم التقني والمالي، والدورات التدريبية المتخصصة، وتبادل الخبرات، وفي إنشاء شبكة المراسد الحضرية العربية، في إطار شراكة فعالة، تنخرط فيها معظم المدن العربية.
- ضرورة افتتاح البلديات على المجتمع المحلي، مواطنين، جمعيات، جامعات و مراكز بحث، وذلك بنشر المعلومات بالوسائل الإعلامية الحديثة كالإنترنت، والموقع الإلكتروني، والاطلاع بأنشطة علاقات عامة وتفاعلية مع المواطن، لتحسينه وإشراكه في صياغة البرامج والأهداف.
- استخدام تقنيات حديثة في تسيير ورقابة العمران باستعمال نظم المعلومات الجغرافية SIG وهي أداة فعالة لتطوير قدرات تصميم الإستراتيجيات والخطط والبرامج ، وتقنيات التدخل والمعالجة ، كما تساعد في دعم وبناء مقدرة على صنع القرارات المحلية في إدارة وتهيئة المدن.
- إعمال مقوله «من يسيطر على إقليميه يسيطر على مستقبله » ، ومنه تفعيل اللامركزية الإقليمية.
- تلبية الحاجيات الإسكانية الازمة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب كما وكيفا.
- معالجة مناطق التوسع العشوائي والحد من توسيعها.
- التسريع من انتهاء عملية مسح الأراضي وتحديد مختلف الأراضي الخاصة بالبناء سواء الخاصة بملك الدولة أو البلدية أو المواطن على كل المستويات القريب والمتوسط والبعيد.
- وضع بنك معلومات للمعطيات العقارية أو ما يسمى بالإعلام العقاري على مستوى كل جهة
- إنشاء سوق عقارية حرة واستحداث غرامات في حق المضاربين في السوق العقارية.
- إرساء سياسة المدينة وفق اطر قانونية وعلمية محددة، من خلال إقحام المواطن بمشاوراته و متابعته وتقيمه لأي برنامج.
- العمل على إحداث الإطار المؤسساتي الكفيل باقتراح الحلول الناجعة لكافة القضايا المتعلقة بالعقار ضماناً لتحكم متميز في التوسيع العمراني.
- التقليل من إحداث متذلين جدد في قطاع التعمير وتدعم الإدارات الموجودة مادياً وبشرياً.
- حاولنا أن نلامس في دراستنا جوانب السياسة العقارية المؤطرة من الدولة الجزائرية، فإن لم نتمكن من الوصول أو حصر جميع جوانبها نأمل على الأقل أن يستفز هذا البحث غرائز الباحثين للتعقب أكثر في هذا الموضوع ، ورغم اعترافنا أن دراسة

السياسة العمرانية من الناحية القانونية فقط تبدو غير كافية إلا أننا نستغرب موضوعاً بهذا الحجم لم يحرك ملكرة البحث عند الكثير من المفكرين، فهو موضوع واسع ومتشابك، يتطلب تكافف جهود فكرية وفنية وتقنية إبداعية من مختلف الجوانب.

ومن هنا نأمل أن يساهم الباحث في العلوم السياسية من جانبه، ويدلي الباحث في علم الاجتماع بدلوه كذلك، وهكذا دواليك للباحث في العلوم الاقتصادية وعلم النفس.. ليتم الإمام بأصول السياسة العمرانية و مختلف جوانبها ومعرفة أسباب تدهورها في الجزائر ومنه العمل على الرقي بها بإعداد سياسات دقيقة تبرز الجزائر في أحسن وأكمل صورة بإذن الله.

وعلى قول الإمام مالك كل يؤخذ من كلامه ويرد إلا صاحب هذا المقام وأشار لمقام النبي عليه أفضل الصلاة وأذكي السلام.

ونخت بقول أحد مشايخ الصوفية العمام الأصفهاني:

« لا يكتب إنسان في يومه إلا وقال في غده لو كان غيرهذا لكان أحسن ولو زيد هذا لكان يستحسن ولو قدم هذا لكان أفضل ولو ترك هذا لكان أجمل وهذا من أفضل العبر ومن دلائل استيلاء النقص على البشر »

قائمة المراجع :

الكتب :

- 01- الدين عزي، ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعاة بأحدث قرارات مجلس الدولة،طبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005
- 02- الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012
- 03- إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية، دار المهدى، الجزائر، 2011
- 04- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2009
- 05- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2009
- 06- سمعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومه، الجزائر ،2004.
- 07- قدرى عبد الفتاح الشهاوى، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف ، مصر ، 2004.
- 08- محمد عبد الحميد أبو زيد، مبادئ الإدارة العامة، دار الهضبة العربية، مصر، 1988.
- 09- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي، دراسة مقارنة، منشأة المعارف – الإسكندرية .1990 , Dalloz ,urbanisme'l de Droit ,Henri Jaquot
- 10-

الأطروحات والرسائل:

- 01- أطروحة دكتوراه : الدين عزي، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004
- 02- آسيا دوة، صندوق الضمان والكافالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة

البلدية، 2012

- 03- الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر ، 2009
- 04- حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسهيل العمran، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 2011-2012
- 05- حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد حلب، البليدة 2004
- 06- عبد الله لعويجي ، قرارات الهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2011-2012
- 07- فاتح أوزينة ، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية ، مذكرة ماجستير ، فرع التسيير الإيكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتكنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2009
- 08- فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب بالبلدية،2000
- 09- مليء بولجمر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير في الهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006
- 10- محمد قراش، تمويل السكن في الجزائر، مساهمنه في تخفيض أزمة العمران، مذكرة لنيل شهادة ما بعد الدرج، المتخصصة في البنوك، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر،2002
- النصوص القانونية:
أولا- الأوامر والقوانين:
- 01- الأمر رقم 366-66 المؤرخ في 1966-12-29، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 110.
- 02- القانون رقم 64-227 المؤرخ في 1964-08-10، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، عدد 26
- 03- قانون 16-83 المؤرخ في 1983-07-02، الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية، عدد، 28
- 04- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986-03-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 10.
- 05- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990-12-01، المتضمن قانون الهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52.
- 06- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990-12-01 المتضمن قانون الأملك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52، المعدل والمتم بموجب القانون 14-08.

القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14.

ثانياً- المراسيم :

01- المرسوم التنفيذي 85-85 المؤرخ في 30-04-1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 19

02- المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12-05-1991 الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتحويل أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن ، المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18-05-1994

03- المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28-05-1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيي للهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحظى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد 26.

04- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28-05-1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحظى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، عدد 26.

05- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بنشاط الترقية العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14

06- المرسوم التنفيذي رقم 80-98 المؤرخ في 25-02-1998، المعدل والمتم للمرسوم التنفيذي رقم 75-96 المؤرخ في 02-1996 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره ، الجريدة الرسمية، عدد 12.

07- المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 03-11-1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكافالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، رقم 73.

08- المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23-04-2001،المتعلق ببيع المساكن التابعة للوكالات الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، عدد 25، والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي 35-03 المؤرخ في 13-01-2003

09- المرسوم التنفيذي 142-08 المؤرخ في 11-05-2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الاجاري، الجريدة الرسمية، عدد 24.

10- المرسوم التنفيذي رقم 235-10 المؤرخ في 05-10-2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة المنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن فردي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، عدد 58

ثالثاً - إحصائيات مديرية السكن - مديرية التعمير - مديرية البناء بولاية الجلفة.

الهوامش

1 محمد عبد الحميد أبو زيد، مبادئ الإدارة العامة، دار النهضة العربية، مصر، 1988، ص 70.

(2) المادة 16 قانون 29-90 المؤرخ في 12-01-1990 المتعلق بالهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52

3 المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيي للهيئة والتعمير

والمصادقة عليه ومحفوظ الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية العدد 62.

- 4) القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير ، أنظر المواد من 19 إلى 23 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.
- 5) المادة 31 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.
- 6) فاتح أوذينة ، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية ، مذكرة ماجستير ، فرع التسيير الإيكولوجي للمحيط الحضري ، معهد التسيير والتقييمات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة، 2009، ص 17.
- 7) المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28-05-1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحفوظ الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، عدد 26.
- 8) Jaquot Hhenri, Droit de l'urbanisme, Dalloz , 1990, p 185
- 9) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 46.
- 10) المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء
- 11) سمعان شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية ، دارهومه، الجزائر ، 2004 ، ص 182.
- 12) عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012 ، ص 47
- 13) الزين عزيزي ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة،طبعة الأولى ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة، 2005، ص 12.
- 14) الزين عزيزي، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، ص 46.
- 15) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دارهومه، الجزائر، 2009، ص 94.
- 16) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة ، دارهومه، الجزائر، 2009، ص 103
- 17) حسینة غواس، الآليات القانونية لتسهيل العمران، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة- 2011-2012 ، ص 102.
- 18) عزيزي الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق ، ص 57.
- 19) المادة 68 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.
- 20) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 138.
- 21) حسینة غواس، المرجع السابق ، ص 106.
- 22) المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176
- 23) قانون 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 10.

- (24) الجريدة الرسمية ، عدد 093
- (25) المرسوم التشريعي رقم 01-03-1993 المؤرخ في 1993-03-01 المتعلق بنشاط الترقية العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14.
- (26) قانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011-02-14، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14
- (27) المادة 03 و 04 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011-02-17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14
- (28) المادة 14 ق 11-04
- (29) إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية-، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 28
- (30) حميد مهدي، محاضرة في مقياس قانون الترقية العقارية، أقيمت على طلبة ماستر 2 تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، بالجلفة، 2014.
- (31) فتحي ويس، المسؤلية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب بالبليدة، ص 38.
- (32) قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف ، مصر ، 2004 ، ص 12.
- (33) الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012 . ص 26
- (34) الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009، ص 30
- (35) إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 159.
- (36) القانون رقم 64-227 المؤرخ في 1964-08-10، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، عدد 26.
- (37) الأمر 366-66 المؤرخ في 1966-12-29 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 110.
- (38) المرسوم التنفيذي 85-85 المؤرخ في 1985-04-30 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 19.
- (39) إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 179.
- (40) المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 1991-05-12 الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتحويل أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 111-94 المؤرخ في 1994-05-18.
- (41) مليء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير في الهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والهيئة العمرانية، جامعة متوري، قسنطينة، 2006، ص 23.
- (42) قانون رقم 16-83 المؤرخ في 1983-07-02، الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة

الرسمية، عدد 28.

- (43) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 80-98 المؤرخ في 1998-02-25، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 75-96 المؤرخ في 1996-02-03 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره ،الجريدة الرسمية، عدد 12.
- (44) المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 1997-11-03، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكافالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، رقم 73.
- (45) الياقوت عرعار، المرجع السابق ،ص 98.
- (46) نفس المرجع، ص 209.
- (47) الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص 101.
- (48) إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 210.
- (49) إيمان بوستة ، المرجع السابق، ص 219.
- (50) قانون رقم 30-90 المؤرخ في 1990-12-01 المتضمن قانون الأملك الوطنية.
- (51) أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 1991-11-23 الذي يحدد شروط إدارة الأملك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسبيتها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 60.
- والمادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 303-93 المؤرخ في 1993-12-08 المعدل والمتمم للمرسوم السابق.
- (52) الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، الجريدة الرسمية ، عدد 35، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005-06-01، الجريدة الرسمية، عدد 65.
- (53) المؤرخ في 2008-11-05، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، عدد 24.
- (54) أنظر نص المادتين 20 و 22 من قانون رقم 21-04 المؤرخ في 2004-12-29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.
- (55) فتحي ويس ، المرجع السابق، ص 39.
- (56) آسيا دوة، صندوق الضمان والكافالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص 19.
- (57) المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 2001-04-23،المتعلق ببيع المساكن التابعة للوكلة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، عدد 25، والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي 35-03 المؤرخ في 2003-01-13.
- (58) محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي، دراسة مقارنة، منشأة المعارف – الإسكندرية ، ص 27.
- (59) عبد القادر بلطاس، - عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 05.
- (60) محمد قراش، تمويل السكن في الجزائر، مساهمته في تخفيض أزمة العمران، مذكرة لنيل شهادة ما بعد التدرج، المتخصصة

- في البنوك، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 2002، ص 85.
- (61) المرسوم التنفيذي 142-08 المؤرخ في 11-05-2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، عدد 24.
- (62) ملياء بولجمر، المرجع السابق، ص 15.
- (63) حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد حلب، البلدة 2004، ص 38.
- (64) المرسوم التنفيذي رقم 235-10 المؤرخ في 05-10-2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقناء سكن جماعي أو بناء سكن فردي ومستويات دخل طالبي هذه السكّنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، عدد 58.
- (65) حمزة خليل المرجع السابق، ص 47.