

السياسة العمرانية بين التهيئة والترقية العقارية في ظل التشريع الجزائري

طايبى حسيبة، جامعة الجلفة

د.ساعد العقون، أستاذ محاضراً ، جامعة الجلفة

الملخص: تهتم الدولة بالعمران لاعتباره المرآة العاكسة لها، والجزائر لا تخرج عن هذا النسق، اذ حاول المشرع الجزائري التعبير عن الهوية العمرانية الجزائرية فسعى لضبط التوفيق بين النظام العام العمراني وهو ما يتجلى في قوانين التهيئة والتعمير عموماً.. وبين النشاط العقاري الذي يتجسد في قوانين الترقية العقارية خصوصاً.. ويهدف الخوض العميق في كنه موضوعنا عرضنا احصائيات عن المخالفات العمرانية بمدينة الجلفة، وكذا حصيلة لقطاع السكن بالولاية لإلتماس 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 des 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 العلامة ابن خلدون في مقدّمته إلى «الظلم المؤذن بخراب العمران» ، وربط حركة هذا الأخير وإزدهاره بسياسة الدولة إتجاه مواطنها، ونجد مقولته تنطبق على تجربة التوجه الإقتصادي الجزائري في الفترة التي أعقبت الإستقلال إلى غاية صدور دستور 1989، إذ تميزت هذه الفترة بضمور وإنكماش حركة العمران.

كذلك على حدّ قول العلامة أيضاً: «متى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل» ، نستنتج أن العمران يعتبر المرآة العاكسة 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 بيّنة المعالم في إطارنسيج عمراني يعرف نوعين من الفضاءات فضاء التهيئة وفضاء الترقية، هذان الفضاءان كل منهما 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 العمراني وهو ما يتجلى في قوانين التهيئة والتعمير عموما، وبين النشاط العقاري الذي يتجسد قوانين الترقية العقارية خصوصا.

وعليه انطلاقا من هذه الأطروحات المتقدمة ، تتضح معالم إشكالياتنا وتبرز جوانبها التي إرتئينا بلورتها في التساؤل المحوري التالي :

إلى أي مدى أسهمت إستراتيجية الدولة الجزائرية لتنظيم وضبط السياسة العمرانية في إطار التهيئة والترقية العقارية ؟
وقصد الإمام بحوثيات ومتطلبات موضوع المقال أدرجنا مضامينه وعرض محتوياته في مبحثين : 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 للهيئة العمرانية تجسيدا للهوية الجزائرية العمرانية التي تشكلت بمرور العصور والأزمنة وتراكم الخبرات، حيث أي بناء في محيط عمراني يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحدثة مسبقا والمضبوطة من قبل المشرع.

المطلب الأول: التخطيط المجالي كأداة قانونية لتسيير مستديم للفضاء العمراني

التخطيط العمراني هو التخطيط الذي يتعلق بمنطقة جديدة بغرض تعميرها 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 للهيئة والتعمير

Plan directeur d'aménagement d'urbanisme(PDAU)

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁽²⁾.

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

تقسيم الأراضي إلى قطاعات⁽⁴⁾:

01-قطاعات معمورة Secteurs Urbanisme

02-قطاعات مبرمجة للتعمير Secteur A urbaniées

03-قطاعات التعمير المستقبلية Secteur d'urbanisme Futu

04-قطاعات غير قابلة للتعمير Secteur Non urbanisable

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي « Plan d'Occupation des Sols » POS

هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجهات المخطط التوجيهي للهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها⁽⁵⁾. كما يعرف بانه: «أحد الوثائق الادارية والتقنية للتخطيط العمراني»⁽⁶⁾.

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

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

-المناطق العمرانية zones urbaines

-المناطق الطبيعية zones naturelles

ثانيا-تحديد معاملات إستغلال الأراضي العمرانية:

1/ الكثافة القصوى للبناء⁽⁹⁾: يعد هذا المعامل ذو طابع وطني يتم تحديده عن طريق تنظيم بالنسبة لكافة القطر الوطني، ويتم تحديد كثافة البناء للمناطق الحضرية في البلديات⁽¹⁰⁾ بنسبة تساوي واحد من حاصل القسمة:

$$=1 \frac{\text{المساحة الأرضية خارج البناء الصافية}}{\text{مساحة قطعة الأرض}}$$

«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 الأراضي عملية حسابية وتقنية والذي يساوي:

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

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 للسكن ولا لأي نشاط كان مهنيا، حرفيا ، صناعيا أو تجاريا ، 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 للمبنى، 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: تتمثل آليات الرقابة القبلية في تلك الرخص التي تمنحها الإدارة تماشيا مع الإجراءات الواردة في

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

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

02-رخصة التجزئة: Permis - lotir : التجزئة « le 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 تشييد بناية⁽¹⁴⁾.

03- شهادة التعمير: Certificat -Urbanisme: هي شهادة اختيارية طبقاً للمادة 51 من قانون 90-29 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».

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

01-شهادة المطابقة: Certificat de conformite : تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البنايات 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 لبنود وأحكام هذه الرخصة⁽¹⁶⁾. تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية 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 كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف»⁽¹⁸⁾ وتتميز 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 البناية⁽²⁰⁾، كما أنها ذات طابع نوعي إذ تفرض على أقاليم محددة وردت في المادة 46 من قانون 90-29⁽²¹⁾.

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

الفرع الثاني: المخالفات العمرانية وهيئات الرقابة كوسائل ضبط للنشاط العمراني
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. و البلدية : متجسدة في أعوانها.

02- الأعوان المؤهلون قانونا للتقصي عن مخالفات التعمير:

-شرطة العمران

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

المخالفات العمرانية حسب النوع لمدينة الجلفة بين سنة 2009-2014

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

مديرية التعمير والبناء بالجلفة 2015

العقوبات المطبقة على مرتكبي المخالفات العمرانية سنة 2014

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

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 الأراضي، 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 اشترطت قبل وبعد عملية البناء، كما تم تسخير أجهزة وهيئات رقابية في هذا المجال كشرطة العمران والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي...، ولكن رغم كل القيود المفروضة نجد أن المخالفات العمرانية كثيرة ومتعددة، وأكبر دليل على فشل الدولة في التكفل بمسألة التعمير هو إصدار قانون 08-15 لتسوية البناءات حتى غير القانونية. وقد لعب القضاء دور رقابي أيضا من خلال مراقبة أعمال الإدارة التي قد تتعسف أحيانا في منح الرخص والشهادات المتعلقة بالعمران لكن بحكم مبدأ الفصل بين السلطات فالقاضي لا يمكنه توجيه أوامر للإدارة 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 النهوض 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 إلغاؤه 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⁾.

-إقناء وتهيئة الأرضيات للبناء.

-تجديد أو إعادة هيكلة أو ترميم/تدعيم البناءات.

-أنواعها: الترقية العقارية نوعان⁽²⁹⁾

1/ الترقية العقارية العامة Promotion Immobilière publique

يتولى زمام الأمور في الترقية العقارية العامة مرقون عقاريون عموميون وهم أشخاص معنوية عامة خاضعة للقانون العام تشجع بقوة عمليات الترقية العقارية نظرا للبرنامج الضخم للسكن، إذ سخرت الدولة ميزانية 50 مليار دولار في الخماسي 2009-2014⁽³⁰⁾، ويتمثل القائمون بالترقية العقارية العامة tdM

-الجماعات المحلية

-دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI

-المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI

-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADI

2/ الترقية العقارية الخاصة Promotion immobilière privées

يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية خاصة - مرقون عقاريون خواص- يعملون لحسابهم الخاص⁽³¹⁾.

الفرع الثاني : تمويل عمليات الترقية 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 بهذا النشاط و يقيم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة⁽³²⁾ ، كما يعرف بوصفه نشاطا كل عملية مالية وقانونية بموجبها يتوافر ما يلزم من مال للقيام بـ 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 لمبلغ من النقود مضمون برهن 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 الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية والهيئات المالية المدعمة لتمويل الترقية العقارية.

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

أ-البنوك : وأهمها:

-الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط: هو بنك يتخصص في جمع التوفير ومنح القروض العقارية للخواص وتمويل المقاولين العموميين والخواص(53)، 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 (83)، في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذا تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن نموذجا مرجعيا⁽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: (41)

-تطبيق سياسة المساعدة المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الضعيف.

-يساهم في تحسين الوظيفة العمومية في مجال السكن.

-الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS: أنشئ بموجب قانون رقم 83-16 (42)، حددت طبيعته سنة 1998

إذ هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (43)، وهو موجه لفئة العمال فقط.

02- الهيئات المالية المدعومة لتمويل الترقية العقارية: وتتمثل في 03 هيئات:

أ-صندوق الضمان والكفالة 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 SGCI: هي مؤسسة عمومية اقتصادية في شكل شركة ذات أسهم SPA، أنشئت بتاريخ 05-10-1997 (46)،

بدأت 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.

ثالثا- آليات تمويل الترقية العقارية

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

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

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

ب-المساعدات المالية للأسر: وذلك في مجال السكن العمومي الايجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 (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 كفاءات 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 المرقى العقاري مع المستفيد⁽⁵⁵⁾ وتتمثل 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 المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر ببناءه أو في طور البناء ، لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه ، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير. يودع مبلغ التسبيق 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 بناء 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 المرقى العقاري بنقل ملكية عقار مقرر انجازه أو في طور الإنجاز إلى المشتري موازاة مع تقدم الأشغال، ويخضع للتسجيل والإشهار ، حيث يلتزم فيه البائع بصفته مرقى عقاري لإنجاز وإتمامه خلال المدة المتفق عليها ووفق المواصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد التهيئة والتعمير، كما يلتزم فيه المشتري بدفع تسبيقات 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 أخفي في صورة إيجار، يظهر فيه البائع كالمؤجرو يظهر فيه المشتري كالمستأجر، فيتفقان على انتقال الشيء محل العقد إلى المشتري مباشرة للانتفاع به، ويحتفظ البائع بالملكية إلى غاية دفع كل الأقساط التي توصف من قبل المتعاقدين على أنها أجرة وليست ثمنا، وعلى هذا الأساس فإن تحليل هذه العقود غالبا ما يتسم بالصعوبة⁽⁵⁸⁾.

الفرع الثاني : صيغ السكن المنجزة في إطار الترقية العقارية

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

أولا- السكنات الاجتماعية :

01-السكن الاجتماعي الإيجاري:

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

02-السكن الترقوي المدعم (LSP سابقا):

السكن التساهمي هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتملك ⁽⁶²⁾ يتم إنجازه أو شراؤه، عن طريق إعانة مالية تمنحها الدولة، وتسمى الإعانة للحصول على الملكية، ويستهدف أساسا 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 الترقوي استحدثته الدولة منذ سنة 2010، لتعويض السكن التساهمي، وعرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-235 ⁽⁶⁴⁾ :« هوكل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في أحكام إطار هذا المرسوم...». والجدير بالذكر أنه لا يوجد فرق بين السكن التساهمي والسكن الترقوي المدعم باعتبار أن هذا الأخير هو امتداد للسكن التساهمي إلا أن الاختلاف الوحيد هو أن المرقى العقاري يختار الأرضية المراد إنجاز المشروع عليها في السكن التساهمي بعكس السكن الترقوي المدعم حيث تكون الأرضية معينة مسبقا 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 التعليم 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 للفئات الاجتماعية محدودة الدخل، بحيث تخضع إلى منح إعانات عمومية من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال ، بعدها يقدم المستفيد مساهمة شخصية ⁽⁶⁵⁾.

ثانيا : السكنات الترقوية :

تعتبر السكنات الترقوية العمومية ذات مواصفات تقنية واقتصادية عالية وذات أسعار مرتفعة لذلك فهي موجهة لفئات المجتمع ذات الدخل المرتفع أي الأشخاص الذين لهم القدرة على الدفع، وذلك بغض 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 العمرانية 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 الايجاري	35660 سكن
السكن التساهمي والترقوي المدعم	3304 سكن
السكن الترقوي العمومي	1000 سكن
السكن في إطار البيع بالإيجار:	1500 سكن
السكن الريفي:	31350 سكن
تحسين الإطار المبنى:	4642 سكن

عدد السكنات المنطلقة لسنة 2014: 4210 وحدة سكنية

نوع السكن	عدد الوحدات السكنية	نسبة الإنطلاق
السكن العمومي الايجاري	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 الايجاري	4190 سكن	100%
السكن التساهمي والسكن الترقوي المدعم	160 سكن	57%
السكن الريفي	4952 سكن	100%
تحسين الإطار المبنى	703 سكن	70%

آفاق سنة 2015

عدد السكنات المتوقع إنطلاقها لسنة 2015: 6206 وحدة سكنية

نوع السكن	عدد الوحدات السكنية
السكن العمومي الايجاري	3000 سكن
السكن الترقوي العمومي	186 سكن
السكن الريفي	1878 سكن
تحسين الإطار المبنى	سكن

المصدر: إحصائيات مديرية السكن بالجلفة 2015.

عدد السكنات المتوقع إنجازها لسنة 2015: 16392 وحدة سكنية

نوع السكن	عدد الوحدات السكنية
السكن العمومي الايجاري	7830 سكن
السكن التساهمي والترقوي المدعم	1087 سكن
السكن الريفي	4990 سكن
تحسين الإطار المبنى	2485 سكن

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

الخاتمة

من خلال ما سبق تقريره يتأكد لنا الدور الرئيسي الذي تتبوؤه السياسة العمرانية تهيئة 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.

وبناء على ما سبق التطرق إليه وكمحاوله متواضعة منا نقترح بعض التوصيات في ميدان السياسة العمرانية تهيئة 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 وتنغم فعال بين قواعد التهيئة العمرانية والترقية العقارية وذلك بتدوين الجمود الكامن بينها وتخفيف الإجراءات الإدارية لإعداد أدوات التعمير وتيسير تعديلها لمواكبة الواقع المتطور.
- توسيع وتعزيز دور شرطة العمران ومفتشي مديرية التعمير وتكثيف الرقابة على كل أنواع البناء خاصة أثناء الأشغال لأجل إتمامه في الآجال المحددة ووفق الوثائق المصادق عليها.

- الدراية بحاجة المواطن والتخفيف والتسريع من إجراءات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات خاصة رخصة البناء، التي يمكن أن يتجاوز زمن الحصول عليها سنة كاملة مما يؤدي بالمعني بالأمر إلى التحايل لانجاز أشغاله.
- التطبيق التام والصارم لتوجيهات مخططات التسيير المجالي POS / PDAU.
- تحديد مسؤوليات الهيئات بدقة (المخططين، المهندسين، مسيري الهيئات 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 المشرع.
- تكريس أعوان وأجهزة الضبط الإداري على مستوى البلديات والولايات، يكلفون بدوريات دائمة لمراقبة مخالفات المرقين العقاريين وعدم الاكتفاء بوجود سلطة عليا وأجهزة متعددة لمراقبة مخالفة نشاطات الترقية العقارية على مستوى وزارة السكن والعمران.
- تكوين مرقين عقاريين ذوي خبرة وكفاءة عالية وذلك بالاستعانة بالخبرات الأجنبية والعربية.
- تشجيع المرقين العقاريين على الاستثمار العقاري وذلك بالتسريع 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 وأعوان للقيام بالمراقبة بشكل دوري ودائم ومفاجئ لنشاطات الترقية العقارية على غرار الأعوان المشكلة لمراقبة مخالفات التعمير في قانون 08-15.
- إعادة صياغة النصوص المنظمة للعقار على المستوى المركزي و اللامركزي.
- اعتبار المرق العقاري عون 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 مجالي الترقية والتهيئة من خلال قواعد الشفافية والحرية في عمليات منح الصفقات العمومية بغرض الإنجاز أو التشييد مع إمكانية منح المرق العقاري إمكانية الطعن في الأجال المحدودة.
- التنسيق بين الإدارات والهيئات العمومية حتى تنجح برامج السكنات المؤطرة.
- القضاء على البيروقراطية مما يؤدي إلى إنجاز سريع للمشاريع.
- تدعيم المشاركة الفعالة للسكان في اتخاذ القرارات فيما يتعلق بالعمران، وذلك بالجمع بين السكان من جهة و الكوادر التقنية من جهة أخرى.
- اقتراح مخطط للتمويل والتنفيذ معا، إذ أن تمويل المشاريع الخاصة بالتعمير والتسيير العمراني تعد إحدى العراقيل التي تعيق تنفيذ المخططات ويصادق عليها المسؤولون دون توضيح لكيفية التمويل ولا لكيفية تنفيذ المشروع، سواء تعلق الأمر

- بالمقررة على المدى القصير أو المتوسط أو المدى الطويل.
- إعادة ترتيب خارطة مهام وصلاحيات البلديات في ميدان التهيئة والتعمير بالتقليص من ضغط الوصاية عليها، والذي يجعل هامش تدخلها وتأثيرها محدودا جدا، إن لم يكن معدوما، وذلك بالتمكين لها بأن تكون طرفا فاعلا أو على الأقل شريكا قويا في صناعة القرار المحلي.
- دعم وتقوية القدرات المالية للبلديات، لتتمكن من رفع وتنوع مواردها المالية، وتوسيع الوعاء الضريبي المحلي، وتطوير آليات تقديرها وتحصيلها، لتعبئة موارد إضافية، تسمح بخلق الثروة، وتمكن من الوفاء بمتطلبات التسيير.
- الاستفادة من التعاون الدولي، وخاصة العربي، في إطار منظمة المدن العربية (الكويت) ومعهد 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 انفتاح البلديات على المجتمع المحلي، مواطنين، جمعيات، جامعات ومراكز بحث، وذلك بنشر المعلومات بالوسائل الإعلامية الحديثة كالإنترنت، والمواقع الإلكترونية، والاضطلاع بأنشطة علاقات عامة وتفاعلية مع المواطن، لتحسيسه 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 مقولة « من يسيطر على إقليمه يسيطر على مستقبله »، ومنه تفعيل اللامركزية الإقليمية.
- تلبية الحاجيات الإسكانية اللازمة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب كما وكيفا.
- معالجة مناطق التوسع العشوائي والحد من توسعها.
- 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 ومتابعته وتقييمه لأي برنامج.
- العمل على إحداث الإطار المؤسسي الكفيل باقتراح الحلول الناجعة لكافة القضايا المتعلقة بالعقار ضمانا لتحكم متميز في التوسع العمراني.
- التقليل من إحداث متدخلين جدد في قطاع التعمير وتدعيم الإدارات الموجودة ماديا وبشرياً.
- حاولنا أن نلامس في دراستنا جوانب السياسة العمرانية المؤطرة من الدولة الجزائرية، فإن لم نتمكن من الوصول أو حصر جميع جوانبها نأمل على الأقل أن يستفز هذا البحث غرائز الباحثين للتعلم أكثر في هذا الموضوع، ورغم اعترافنا أن دراسة

السياسة العمرانية من الناحية القانونية فقط تبدو غير كافية إلا أننا نستغرب موضوعا بهذا الحجم لم يحرك ملكة البحث عند الكثير من المفكرين، فهو موضوع واسع ومتشاك، يتطلب تكاثف 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 ومختلف 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 وأزكى السلام. ونختم بقول أحد مشايخ الصوفية العماد الأصفهاني:

« لا يكتب إنسان في يومه إلا وقال في غده لو كان غير هذا 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- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة 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 بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية-، دار الهدى، 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- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 07- قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، مصر، 2004.
- 08- محمد عبد الحميد أبو زيد، مبادئ الإدارة العامة، دار النهضة العربية، مصر، 1988.
- 09- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي، دراسة مقارنة، منشأة المعارف - الإسكندرية
- 10- Dalloz ,urbanisme'l de Droit ,Henri Jaquot , 1990.

الأنطولوجيات والرسائل:

- 01- أطروحة دكتوراه : الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004
- 02- آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة 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 لتسيير العمران، 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، البلدية 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 والتقنيات 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- لمياء 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، مساهمته في تخفيض أزمة العمران، مذكرة لنيل شهادة ما بعد التدرج،

المتخصصة في البنوك، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 2002

النصوص القانونية:

أولا- الأوامر والقوانين:

01- الأمر رقم 66-366 المؤرخ في 29-12-1966، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 110.

02- القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10-08-1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة

الرسمية، عدد 26

03- قانون 83-16 المؤرخ في 02-07-1983، الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة

الرسمية، عدد 28،

04- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 10.

05- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون الهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52.

06- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52، المعدل

والمتمم بموجب القانون 08-14.

07- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد14.

ثانيا- 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 والمتمم 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 التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد26.

04- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28-05-1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، عدد26.

05- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بنشاط الترقية العقاري، الجريدة الرسمية، عدد14

06- المرسوم التنفيذي رقم 98-80 المؤرخ في 25-02-1998، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03-02-1996 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره ، الجريدة الرسمية، عدد12.

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

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

09- المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11-05-2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية، عدد24.

10- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05-10-2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن فردي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، عدد58

ثالثا – إحصائيات مديرية السكن – مديرية التعمير – مديرية البناء بولاية الجلفة.

الهوامش

1 محمد عبد الحميد أبوزيد، مبادئ الإدارة العامة، دار النهضة العربية، مصر، 1988، ص70.

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

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

- والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية العدد 62.
- (4) القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير ، أنظر المواد من 19 إلى 23 من قانون 29-90 المعدل والمتمم.
- (5) المادة 31 من القانون 29-90 المعدل والمتمم.
- (6) فاتح أوزينة ، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية ، مذكرة ماجستير ، فرع التسيير الإيكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2009، ص 17.
- (7) المرسوم التنفيذي 178-91 المؤرخ في 28-05-1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى 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 175-91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء
- (11) سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دارهومة، 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 عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 12.
- (14) الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، ص 46.
- (15) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دارهومة، الجزائر ، 2009، ص 94.
- (16) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دارهومة، الجزائر ، 2009، ص 103
- (17) حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة - 2011-2012 ، ص 102.
- (18) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق ، ص 57.
- (19) المادة 68 من قانون 29-90 المعدل والمتمم.
- (20) عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 138.
- (21) حسينة غواس، المرجع السابق ، ص 106.
- (22) المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176-91.
- (23) قانون 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 10.

(24) الجريدة الرسمية ، عدد09.

(25) المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بنشاط الترقية العقاري، الجريدة الرسمية، عدد14.

(26) قانون رقم 11-04 المؤرخ في 14-02-2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد14

(27) المادة 03 و 04 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد14

(28) المادة 14 ق 11-04.

(29) إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية —دراسة تحليلية-، دارالهدى، الجزائر، 2011، ص28

(30) حميد محديد، محاضرة في مقياس قانون الترقية العقارية، ألقيت على طلبة ماستر 2 تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، بالجلفة، 2014.

(31) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب بالبلدية، ص38.

(32) قدرى 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، دارالجامعة 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 بوسنة، المرجع السابق، ص159.

(36) القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10-08-1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، عدد 26.

(37) الأمر 66-366 المؤرخ في 29-12-1966 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 110.

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

(39) إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 179.

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

(41) لمياء بولجمر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006، ص23.

(42) قانون رقم 83-16 المؤرخ في 02-07-1983، الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة

الرسمية، عدد28.

(43)المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 80-98 المؤرخ في 25-02-1998، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 75-96 المؤرخ في 03-02-1996 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره ،الجريدة الرسمية، عدد12.

(44)المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 03-11-1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة 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 بوسنة، المرجع السابق، ص 210.

(49) إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 219.

(50) قانون رقم 30-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

(51) أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد60.

والمادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 303-93 المؤرخ في 08-12-1993 المعدل والمتمم للمرسوم السابق.

(52) الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، الجريدة الرسمية، عدد35، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01-06-2005، الجريدة الرسمية، عدد 65.

(53)المؤرخ في 11-05-2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية، عدد 24.

(54)أنظر نص المادتين 20 و 22 من قانون رقم 21-04 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

(55) فتحي ويس، المرجع السابق، ص 39.

(56) آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص 19.

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

(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 08-142 المؤرخ في 11-05-2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية، عدد 24.

(62) لمياء 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، البليدة 2004، ص 38.

(64) المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05-10-2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن فردي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، عدد 58.

(65) حمزة خليل المرجع السابق، ص 47.