

دور الجماعات المحلية في ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني في الجزائر

د. عدنان مريزق المدرسة العليا للتجارة - الجزائر

أ. بوقلاشي عماد كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير - الجزائر

ملخص

بالرغم من أن الجزائر دخلت في ثورة عمرانية ضخمة من أجل القضاء على مشكل السكن، إلا أننا لم ندخل بعد في حسابات الواجهات العمرانية، فعلى غرار معظم عواصم العالم التي تتسابق لإثبات جمالياتها، والتي تتميز بنسق عمراني مدروس وموحد، فالجزائر العاصمة لا يبحث قاطنيها سوى على ترخيص الاسمنت، وهو ما يفسر تعطل قانون قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها الذي لا يزال يتأرجح بين عزوف المواطنين ونقص الجانب التوعوي والتحسيبي بأهمية هذه الخطوة التي أصبحت أكثر من ضرورية لتنظيم واجهة في نسيج عمراني متناغم بعيدا عن فوضى ركام البناء التصاعدي دون الالتفات لأي حسابات جمالية.

الكلمات المفتاحية: الجماعات المحلية، المظهر الجمالي، الإطار المبني، السكن.

Résumé

Bien que l'Algérie est entré dans l'immense révolution urbaine afin d'éliminer le problème du logement, nous n'avons pas saisi après les comptes d'interfaces urbaines, comme la plupart des capitales du monde qui sont en compétition pour prouver l'aspect esthétique, caractérisé par le format, urbain réfléchi et unifié. Les résidents de la capitale d'Algérie ne cherchent que la construction des murs, ce qui explique la rupture des règles de droit correspondants aux bâtiments et à l'achèvement des livrables, qui entre la réticence des citoyens et de l'absence de la prise de conscience à l'importance de cette étape, qui est devenu plus que nécessaire pour réglementer l'interface dans le tissu de relations harmonieuses en milieu urbain, loin du chaos de débris, construire sans faire attention à l'aspect esthétique.

Mots clés : collectivités locales, l'aspect Esthétique, logement.

مقدمة

تبنت الجزائر مشاريع عمرانية سكنية كان هدفها الأساسي سد العجز في الاحتياجات للطلب المتزايد على السكن والذي نتج عنه التنوع في البنايات والمجمعات السكنية، ولا اعتبارات عديدة وجدت المدينة الجزائرية نفسها من المدن التي تأثر عمرانها بالاتجاهات الغربية. فتم استيراد مظاهر العمران الحديث كوسيلة لحل مشاكلها العمرانية والمعمارية، دون الأخذ بعين الاعتبار المقاييس العمرانية والمناخية الملائمة للتخطيط المجالي لكل منطقة، ودون مراعاة الخصوصيات الاجتماعية والقيم الثقافية للمجتمع، وتشكلت بذلك بنايات حديثة لا تتميز بالاستدامة. جعل هذا التوجه العمراني البيئة العمرانية في المدينة الجزائرية تبدو متدنية ومفرغة من قيمها الاجتماعية والعمرانية، وجعلها تعيش مشكلات أخذت أبعادا تتبئ بمزيد من التردّي والتدهور، في حالة عدم تفعيل تدخل أطراف عديدة منها الجماعات المحلية.

وبناء على ما سبق، تتمحور إشكالية الدراسة في السؤال الجوهرى الآتي: ما هو دور الجماعات المحلية في ترقية المظهر الجمالي للإطار المبنى في الجزائر ؟

وللإجابة على الإشكالية أعلاه، ارتأينا تقسيم البحث إلى قسمين أساسيين: سيتناول القسم الأول سياسة الإسكان في الجزائر، بالتطرق لتطور الاهتمام بمشكلة السكن في الجزائر والقوى المحركة لزيادة الطلب عليه، إلى جانب حظيرة السكن، وأخيرا برنامج الإستثمارات العمومية في قطاع السكن 2010-2014. أما القسم الثاني، فسيتعرض للإطار القانوني والتنظيمي لترقية المظهر الجمالي للإطار المبنى في الجزائر.

أولا: سياسة الإسكان في الجزائر

يعتبر توفير المسكن المناسب مطلبا أساسيا من متطلبات الحياة الكريمة لأي إنسان، وهو النواة الرئيسية لتوفير أجواء الاستقرار الاجتماعي والنفسي للمواطن،

حيث قال الله سبحانه وتعالى في كتابه العزيز : ﴿وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سَهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آيَةَ اللَّهِ وَلَا تَعْتَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ﴾ [الأعراف: 74].

وقال صلى الله عليه وسلم: سعادة ابن آدم ثلاثة : المرأة الصالحة والمركب الهنيء والمسكن الواسع (رواه ابن حبان في صحيحه) . ولهذا جاءت الضرورة لتوفير المسكن لكل أسرة.

1- تطور الاهتمام بمشكلة السكن في الجزائر

ليس من المبالغة إذا قلنا أن طول الفترة الاستعمارية في الجزائر، تركت بصمات واضحة على المجال العمراني قياسا بما قبلها، والتي كان لها الأثر الواضح في تكثيف الهجرة إلى المراكز الحضرية باعتبارها بؤر جذب تحظى بهياكل صحية واجتماعية وحضرية، والنقص الفادح في الإيواء نتيجة التهديم والتخريب الذي لحق بكل جهات الوطن إبان الثورة التحريرية، والمادة السكنية التي أجلاها الفرنسيون وطابعها اللاجئري بالمعنى الثقافي الاجتماعي، وغياب الهياكل الاقتصادية والإدارية الكافية، مما زاد في تعقيد مشكلات المدينة في هذه المرحلة، خصوصا وأن الهياكل المعنية (الهياكل المتخصصة في مجال التعمير والبناء) لم تكن حاضرة بقوة آنذاك .

ومع بداية السبعينات صدرت مجموعة من القرارات المتضمنة للتقسيم الولائي الجديد، وقانون الاحتياطات العقارية، وإثراء النصوص التنظيمية للعمران، ونشر النصوص الخاصة بالعمران التطبيقي، مع استحداث المناطق الحضرية والصناعية كوسيلة للتحكم في النمو العمراني وكذا تطبيق الإصلاحات الزراعية، حيث ظهرت صورة أخرى للعمران الريفي الجزائري تتمثل في القرى الاشتراكية، والتي تستهدف تحولا نوعيا للإنسان وترقيته اجتماعيا واقتصاديا، كما تم الإشارة أيضا إلى بداية التوجه الحقيقي لطرح

مشكلة السكن، التي بدأت أثار حداثها تظهر، وذلك خلال المخطط الرباعي الأول (1970-1973).

ولم تحظ سياسة السكن في الجزائر بالاهتمام الحقيقي من طرف الدولة، إلا مع نهاية السبعينات، حيث أصبحت مساهمة الجماعات المحلية في ميدان المشاريع والمتابعة والإعانة تكتسي أهمية كبرى، ويندرج ذلك في إطار المخطط العمراني الرئيسي الذي يعتبر المرجع الحقيقي لنمو وتوسع المجال التمدني، والعمليات المتعلقة بتحسين الأنسجة العمرانية الموجودة، والتحكم في تنظيم المدينة.

لقد أفضى عدم قدرة الدولة على حل هذه المشكلة لوحدها لإشراك المواطنين بصفة فردية أو جماعية للمساهمة في بناء المسكن، ومن ثم التخفيف من حدة الأزمة، فعمدت حينئذ لتذليل العقبات والسبل الإدارية والمالية عن طريق القروض بصناديق الاحتياط والإعانات البلدية، التي تتمثل في شق وتنظيم طرق التجزيئات البلدية وشبكاتها، وبيع الأراضي بأثمان رمزية وتسليم رخص البناء، فضلا عن سبيلين آخرين للاستفادة من مسكن جماعي عن طريق الترقية العقارية أو التنازل عن أملاك الدولة.

إن بروز أزمة السكن بحدّة في هذه الآونة، والتي تجلت في الاختلال المسجل بين العرض والطلب قياسا بمعد النمو الديمغرافي وحجم الأسرة، دفع الهيئات المعنية للاهتمام أكثر بقطاع التعمير والبناء، اعتمد فيه أساسا على¹:

- وضع برامج هامة لإنجاز السكن، مسايرة لنمو المجتمع الجزائري وتطوره.
- وضع سياسة ناجعة للتحكم في النمو العمراني، استجابة للوضعية القائمة، وإيجاد حلول ملائمة للأزمة التي تعرفها البلاد ويعاني منها المواطن

¹ نذير زريبي، بلقاسم ديب، فاضل بن الشيخ الحسين، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع: الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية، "مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري- قسنطينة"، العدد 13، 2000، ص33.

في الميدان، وبناء على هذا تم اتخاذ قرارات كفيلة بتحقيق الأهداف المرجوة وفي أجال جد محدودة، بعيدا عن العراقيل الإدارية والتقنية، واعتمد في ذلك على البناء المصنع الجاهز المكون من عدة طوابق، ذي النمط الموحد، وقد رأت فيه الدولة الجزائرية الحل السريع لمشكل النقص الكبير في مادة السكن التي تعاني منه البلاد. وبالتالي، بني هذا النوع من المساكن على نمط واحد في جل أنحاء الوطن، سواء كان ذلك في الجزائر العاصمة على سواحل البحر المتوسط، أو في أعماق الصحراء، دون مراعاة للمعطيات المناخية ومواد البناء والتكاليف أو صلاحية استعمالها، أو مراعاة النوعية ورغبات السكان.

ولقد تجسد أكثر من 80% من انجازات هذه البرامج السكنية على أراض زراعية، رغم أن ذلك قد مضى تحت أعين الهيئات المختصة وبواسطة الأدوات العمرانية المعتمدة رسميا والتي تتمثل في:

المخطط العمراني الرئيسي: الذي يحدد المناطق الحضرية (المحيط الحضري) المزمع تهيئتها أو تعميرها، لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيهها، ولقد تضمن هذا المخطط صورتين معماريتين من شأنها تحقيق مجال عمراني منظم، والإسهام في دفع ديناميكية المدينة وتطويرها في بعديها الزماني والمكاني وهما: منطقة السكن الحضري الحديث والتجزئة¹.

وسطرت لذلك أهداف يجب تحقيقها تتمثل خاصة في عدم عزل هذه المناطق الحديثة، وضرورة تزويدها بالمرافق الضرورية للسكن والوظائف المناسبة له، وإدماج الأحياء الجديدة معماريا واجتماعيا. وعليه، فإن المنطقة الحضرية الحديثة ملزمة بأن تأخذ بعين الاعتبار بالنقائص الموجودة في

¹ نذير زريبي، بلقاسم ديب، فاضل بن الشيخ الحسين، مرجع سابق، ص 34.

الأحياء السكنية القديمة، من المرافق والمنشآت القاعدية، لتجنب الضغط المتوقع خاصة في التمدن والصحة والتزود بالماء.

ومع بداية الثمانينات (المخطط الخماسي الأول)، برزت الصورة العمرانية الثانية (التجزئة) لتفرض نفسها بقوة، على المجال التمدني، لا سيما في الجهة الشمالية للبلاد، وأسهم في تعميق الهوية التي تظهر جليا في مدننا اليوم، على شكل فسيفسائية عمرانية ومعمارية تظهر هنا وهناك، دون أي انسجام مع المنطقة الحضرية الأصل، إذ لا تعدو مجرد تنظيم شطرنجي للسكنات باختلاف أشكالها ومواد بنائها.

ويلحظ التوجه الداخلي نحو المناطق الداخلية للبلاد، لضمان توزيع أمثل للطاقات البشرية خلال المخطط الخماسي الثاني، والتخفيف من حدة الخدمات الحضرية التي تعيشها المدن الشمالية الكبرى، بإيجاد بؤر جذب على مستوى الهضاب العليا والجنوب الجزائري، ووضع حد للتوسعات العمرانية التي التهمت أراض شاسعة مع تدارك بعض النقائص التي ظهرت ميدانيا.

غير أن ذلك ترجم ميدانيا بنفس الخطط والوسائل التقنية والأشكال العمرانية والمعمارية التي لا تخرج عن الإطار المصنع الجاهز للعمارة، بعيدا عن الظروف الجهوية والميزات المناخية والاجتماعية والثقافية على الخصوص، كما هو الحال بمدن الجنوب التي أضحت وكأنها مدن ساحلية لولا موقعها الجغرافي في القطر.

ومن الطبيعي أن تتجر عن هذه السياسة نتائج نعتقد أنها مهدمة للبيئة العمرانية على الخصوص والبيئة بصفة عامة، نذكر منها ما يلي¹:

¹ نذير زريبي، بلقاسم ديب، فاضل بن الشيخ الحسين، مرجع سابق، ص 35-36.

1-1- على المستوى الفيزيائي: يمكن تسجيل ما يلي:

- التوسع العمراني غير المتوازن المتمثل في ظهور هذه التعميرات على محيط المدينة، أو على أرض فلاحية، واقتطعت الأراضي المخصصة للتجزئة على مستوى الأقطاب الكبرى الحضرية، ومن أخصب الأراضي الفلاحية (سهول متيجة مثلا).

- الاستهلاك المفرط للأرض، وتلك الفسيفسائية في انجاز مجموعات سكنية لنفس المنطقة السكنية والتي تتضارب في أشكالها وبعض الخصائص المعمارية، رغم الدراسة الموحدة للمنطقة ككل من قبل الهيئات المعنية، حيث شكلت مدنا جديدة بمحاذاة الأنسجة العمرانية الموجودة دون مراعاة لأي إدماج معماري وعمراني أو وظيفي أو تطور لنمو المدينة مستقبلا، بينما أخذت التجزئة اتجاها يشبه الأنسجة العمرانية غير المراقبة في مظهرها العمراني.

- لم تحظ هذه الصور العمرانية الحديثة بتحقيق الهدف المسطر لها، وهو السكن المدمج في المدينة بكل أبعاد الإدماج، حيث تبدو معزولة، متدنية البيئة الخارجية التي كان من المفروض أن توفر المناخ الحضري الملائم داخلها، باعتبارها تلعب دورا هاما في تحريك المدينة.

- نشير أن هذه الحركية في التعمير لم تكن متبوعة بفعالية، بالوسائل الأخرى المكملة للمشروع كالمراقبة الجدية وتوفير مواد البناء اللازمة في وقتها، وإنشاء شبكات التموين الضرورية من ماء وغاز وكهرباء والصرف الصحي، خاصة على مستوى المجالات الخارجية، وكذا عدم أخذ عامل الوقت في الحسبان، إذ يلعب دورا في تغيير الكثير من المعطيات (الأسعار مثلا) مما أثر على السعر الحقيقي للمشروع.

- غياب الكفاءة الجزائرية التي تحمل البعد الثقافي الاجتماعي للمجتمع على تنوع مناطقه الثقافية عن المساهمة في إحداث مثل هذه الحركية في تعمير المدينة الجزائرية؛ إضافة إلى نموذج تكوينها على مستوى البرامج المعتمدة في

مختلف الاختصاصات المعنية (المدارس المعمارية خاصة)، سمح للإطارات الأجنبية بطرح أفكارها بكامل الحرية، لتعبر عن حاجات مجتمعات مختلفة عن متطلبات المجتمع الجزائري، مما زاد في عدم تفاعل المستعملين مع الصور العمرانية المنتجة، ومن ثم تداعيات مختلفة على المستوى الاجتماعي والمعماري في جل المدن الجزائرية.

- القطيعة بين صانعي الأنماط العمرانية والأشكال المعمارية في مكاتب الدراسات والدوائر المخططة، وبين متطلبات الشرائح التي ستستعمل المجال مستقبلا.

1-2- على المستوى الاجتماعي: إن عدم تمكن المستعملين من التكيف مع المجال الجديد، وعدم قدرة هذا المجال على تحقيق التفاعل معهم، أقصى الاندماج في الحياة الحضرية الجماعية للمستعملين، زيادة على التثمن الاجتماعي الباهظ الذي يدفعه المجتمع من تراجع للقيم واستفحال للنزعة الفردية واللامبالاة إزاء المجال العمراني؛ مما يدفع المستعملين في كثير من الأحيان إلى هجران أحيائهم أو مناطق سكناهم إلى أنحاء أخرى من المدينة، ومن الطبيعي أن ينعكس ذلك سلبا على البيئة العمرانية بشكل عام.

2- القوى المحركة لزيادة الطلب على السكن في الجزائر

يمكن تلخيص القوى المحركة لزيادة الطلب على السكن في الجزائري الجدول الموالي:

الجدول (01): القوى المحركة لزيادة الطلب على السكن في الجزائر

القوى المحركة للطلب	الإشارة	المبررات
العوامل السكنية والديموغرافية	إيجابية	ازداد نمو سكان الجزائر بمعدل نمو سنوي مركب بلغ 2% في السنوات الخمس الأخيرة، وطبقا لوحدة "إكونوميك انتيليجنس" (EIU) ، فإن النمو سوف يستمر لغاية العام 2025، وهذا ما سيظل قوة دافعة الطلب على السكن، خاصة وأن الجزائر تتمتع بمجتمع فتي متوسط العمر فيه 28 سنة. وهناك حوالي 36% من السكان دون سن 15 سنة، 59% بين سن 15 و 64 سنة. وهذا يعني بمعزل عن كون عدد السكان يزداد حجما في الواقع، فإن نسبة السكان المحتاجين للسكن سوف تزداد مع تقدم السكان الشباب في السن وانتقالهم إلى منازل خاصة بهم.
الإصلاح الاقتصادي	إيجابية	هناك تركيز متزايد على الإصلاح الاقتصادي في قطاع السكن والإنشاء (كجزء من الخطة الخماسية للإنفاق الاجتماعي بقيمة 110مليار دولار أمريكي)، مروراً بتوجه الحكومة نحو خصخصة قطاع الإنشاء، وهذا ما يمكن أن يترجم الدعم الأساسي للطلب في شريحة العقار السكني.
الدعم الحكومي	إيجابية	يتلقى قطاع السكن في الجزائر دعما حكوميا قويا، وبموجب برامج الإسكان الوطني، تعرض الحكومة وحدات سكنية بأسعار مدعومة لكي توفر مساكن يمكن تحمل أسعارها، ومن المحتمل لهذا الأمر أن يؤدي إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية من جانب العائلات المنخفضة أو المتوسطة الدخل.
عدم الاستقرار	سلبية	يمكن للاضطراب السياسي في الجزائر والحرب المحلية

السياسي والمخاوف الأمنية	على الإرهاب أن تؤثر سلبا على ثقة المستثمرين والاستثمار الأجنبي في العقار، وهذا بدوره يمكن أن يؤثر سلبا على نمو الطلب في شريحة العقار السكني.
سهولة مزاولة الأعمال	سلبية عانى الاقتصاد الجزائري على مدى السنوات الماضية ومازال يعاني من السيطرة الحكومية المفرطة على الاقتصاد ومحدودية الحرية الاقتصادية، وطبقا لمؤشر الحرية الاقتصادية الذي تعده كل من مؤسسة "هيريتج" و"الوول ستريت جورنال" جاء ترتيب الجزائر في المركز 102 من أصل 157 دولة في العالم من حيث التمتع بأقل درجة من الحرية الاقتصادية، كما جاءت في الترتيب 13 من أصل 17 في هذا المجال على مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.
تحريك وخصخصة القطاع المصرفي	ايجابية مع خصخصة وتحرير القطاع المصرفي الجزائري، دخلت إلى البلاد الكثير من البنوك التجارية الأجنبية مثل سيتي بنك، وسوسيتيه جينرال، بي أن بي - باريبا، وفرنس بنك، ومن المتوقع للإقراض العقاري أن يتنوع وينمو مع دخول المزيد من البنوك الأجنبية إلى هذا السوق ، وهو وضع من المرجح له أن يدعم شريحة العقار السكني الأخذة بالتنامي في الجزائر.

المصدر: المركز المالي الكويتي "المركز" بحوث العقار، الجزائر: لمحة عامة عن قطاع العقار، مارس 2008، ص 4-5.

3- حظيرة السكن في الجزائر

بعد مرور أزيد من 49 سنة من الاستقلال، أدركت الجزائر اليوم مدى أهمية ملف السكن الذي لم توليه الأولوية التي يستحق في السنوات الأولى لاستقلالها، نظرا لانشغال الدولة الفتنية بمجابهة مخلفات الاستعمار وما تركه من خراب في جميع المجالات.

إن التزايد السكاني الذي عرفته الجزائر، جعل من الاهتمام بالسكن مسألة لا يمكن فصلها عن مخططات التنمية الاجتماعية التي سطرته مختلف الحكومات المتعاقبة. وقد أدت التحولات والتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي شهدتها الجزائر منذ استقلالها إلى تفتن الدولة الجزائرية بأنه لا يمكن نجاح أي عملية تنمية في أي مجال وعلى أي صعيد ما لم تصاحبها سياسة رشيدة في مجال الإسكان والبناء والتعمير قصد ضمان استقرار المواطن، الذي هو عامل بشري ثابت ومحرك أساسي في مختلف قطاعات التنمية، كون طبيعته وفطرته تتطلب مأوى يركن إليه. من هنا تكمن الأهمية الكبرى لقطاع السكن وحساسيته في تحسين الإطار المعيشي للمواطن مهما اختلف مستواه وأصله الاجتماعي ومهما اختلفت الجهة التي ينتمي إليها. ومن أجل ذلك عملت الدولة الجزائرية في العشرية الأخيرة إلى إطلاق سلسلة من البرامج السكنية تتنوع حسب تنوع فئات المجتمع وحسب الجهات والمناطق الجغرافية، تحت شعار "مليون سكن" كان ينتظر أن تسلم قبل انقضاء سنة 2009، مما يعد بحق تحديا كبيرا جندت له الدولة طاقات مادية وبشرية ضخمة.

3-1- شرائح السكن بالجزائر

تقدر الحظيرة الجزائرية بحوالي 7 ملايين وحدة سكنية، 90% منها تعتبر سكنات خاصة. ونظرا للفارق الكبير بين التعداد السكاني وعدد السكنات، فإن الأمر تطلب إيجاد حلول استعجالية لردم الهوة، تمثلت بشكل رئيسي في مشروع "المليون سكن" الذي أطلق بمبادرة شخصية من رئيس الجمهورية ضمن مخطط خماسي (2005-2009) خصص له مبلغ 396 مليار دينار جزائري. وهذا ما يبينه الجدول الموالي:

الجدول (2): إطلاق مشاريع سكنية خلال الفترة الممتدة من

2009-2004

السنوات	سكن عمومي إيجاري	سكن اجتماعي تساهمي	البيع بالإيجار	ترقوي	بناء ذاتي	الحضري	الريفي	الإجمالي
2005	112053	84184	0	3837	-	200074	132765	332839
2006	38689	57538	2696	5558	39160	143641	137017	280658
2007	35145	32288	8941	5558	28647	110609	78852	189461
2008	67053	43736	837	7956	26637	146219	79595	225814
2009	130240	23607	0	10808	33739	198394	70853	269247
الإجمالي	456030	266381	61589	71815	128183	983998	548689	1532687

Source : [Ministère de l'habitat et de l'urbanisme](#) , Bilans et
Statistiques : Les lancements de logements de 2004 au 31-12-2009,
sur le site, www.mhu.gov.dz, consulté le:18-12-2011.

والجدير بالإشارة أن مشروع "المليون سكن" جزء من سياسة عامة
تشمل السكن والتهيئة العمرانية والذي سيكلف خزينة الدولة خلال السنوات
الخمس ما يعادل 18 مليار دولار. " وتتنوع المليون وحدة سكنية على
الشكل التالي: 120.000 سكن اجتماعي بالإيجار 215.000 سكن
اجتماعي تساهمي 275.000 سكن ريفي 80.000 سكن موجه للبيع عن
طريق الإيجار 310.000 سكن ترقوي وبناء ذاتي. وهذا ما تم التطرق إليه
في البرنامج الخماسي 2009-2005 وضمن إطار المليون سكن. هذا من
جانب، ومن جانب آخر واستنادا إلى معطيات الجدول أعلاه، فإنها تظهر لنا
أزيد من مليون وحدة سكنية تم انجازها خلال الفترة الممتدة من نهاية سنة
2004 إلى غاية سنة 2009 موزعة على شكل سكنات ريفية بنسبة 35.80
% وأخرى سكنات حضرية بنسبة 64.20 %.

أما ما تعلق بالسكنات الموزعة خلال الفترة الممتدة من 2004 إلى
2009، فيمكن عرضها في الجدول التالي:

الجدول (3): السكنات الموزعة خلال الفترة الممتدة من 2004-2009

السنوات	سكن عمومي إيجاري	سكن اجتماعي تساهمي	البيع بالإيجار	ترقوي	بناء ذاتي	الحضري	الريفي	الإجمالي
2004	24668	17285	5885	9292	35293	92423	24045	116468
2005	25834	15787	12350	8027	27574	89572	42907	132479
2006	43527	23769	7128	8435	18630	101489	76287	177776
2007	44079	19325	8491	5028	14671	91594	88336	179930
2008	57657	37123	1827	4070	15176	115853	104968	220821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	126303	91492	217795
الإجمالي	251213	151213	44724	40496	129486	617234	428035	1045369

Source : [Ministère de l'habitat et de l'urbanisme](#) , Bilans et Statistiques : Les Livraisons de logements de 2004 au 31-12-2009, sur le site, www.mhu.gov.dz, consulté le: 18-12-2011.

لقد قطع المشروع أشواطاً لا بأس بها، حيث تفيد الأرقام الرسمية أنه إلى غاية سنة 2009 تم تسليم أزيد من مليون وحدة سكنية. في حين قدر عدد السكنات قيد الإنجاز حوالي 500 ألف وحدة من مجموع مليون و532687 وحدة سكنية. حيث بلغت نسبة السكنات الحضرية المسلمة 59.05 % ومثلت نسبة 40.95 % الباقية السكنات الريفية.

وينبغي لفت الانتباه أن الاهتمام بسياسة السكن قد أخذ بعدا خاصا منذ 1998 تاريخ بداية ما عرف بـ " سياسة التعديل الهيكلي " التي وقعتها الحكومة الجزائرية مع البنك العالمي. وينص الاتفاق بالأساس على ضرورة تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في قطاع السكن وتنظيم سوق السكن من طرف الدولة وذلك بإيجاد الآليات القانونية التي تسهل ماليا وإداريا البدء في سياسة السكن الجديدة، تمثلت أساسا في ضرورة المبادرة بسياسة أكثر فعالية من أجل تسيير القطاع وهذا بتحريره ماليا وترشيد مجال تدخل الدولة. ومما نتج عن هذا الاتفاق تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى "بنك السكن" وإنشاء "مؤسسة ضمان القرض السكني".

3-2- الصيغ المختلفة للسكن بالجزائر

لقد اعتمدت الجزائر في مجال الإسكان، منذ الاستقلال سنة 1962، على إنجاز السكن الاجتماعي، الذي تتدخل الدولة في دعم إنجازه بصفة كلية أو جزئية، من أجل إعانة الأسر الضعيفة والمتوسطة الدخل، إما بمساعدات مالية، أو تخفيض في نسب الفوائد أو تمديد مدة تسديد القرض، لتمكينها من الحصول على إحدى أنواع السكن حسب الحالة (حسب الطبقات الاجتماعية ومستوى دخل كل مستفيد)، وذلك وفق الجدول الموالي:

الجدول (4): أنواع صيغ السكنات في الجزائر

نوع السكن	المستفيدون	شروط الاستفادة	الامتيازات
العمومي الإيجاري	الفئات ذات الدخل الضعيف	دخل الأسرة أقل من 24000 دج	يستفيد مجاناً من السكن، ويسدد فقط بدل الإيجار شهرياً.
الريفي	سكان الريف	دخل الأسرة أكبر من 12000 وأقل أو يساوي 72000 دج	يستفيد من إعانة مالية قدرها 700000 دج ويتكفل هو بالباقي، ويستفيد أيضاً بنسبة فائدة قدرها 1 % في حالة لجوئه للاقتراض.
الاجتماعي التساهمي	الفئات ذات الدخل المتوسط	دخل الأسرة أقل من 72000 دج	يستفيد من إعانة مالية قدرها 700000 دج ويتكفل هو بالباقي، ويستفيد أيضاً بنسبة فائدة قدرها 1 % في حالة لجوئه للاقتراض.
البيع بالإيجار	الفئات ذات الدخل المتوسط	لا يتجاوز دخل الأسرة 60000 دج	يصبح المستفيد مالكا لمسكنه بعد تسديد مبلغ المسكن على دفعات شهرية على مدى مدة لا تتجاوز عشرين سنة.
الترقوي المدعم	الفئات ذات الدخل المتوسط	دخل الأسرة أكبر من 12000 دج وأقل أو يساوي 48000 دج	يستفيد من إعانة مالية قدرها 700000 دج ويتكفل هو بالباقي، ويستفيد أيضاً بنسبة فائدة قدرها 1 % في حالة لجوئه للاقتراض.

يستفيد من إعانة مالية قدرها 400000 دج ويتكفل هو بالباقي، ويستفيد أيضا بنسبة فائدة قدرها 1 % في حالة لجوئه للاقتراض.	دخل الأسرة أكبر من 48000 دج وأقل من 72000 دج		
---	--	--	--

المصدر: جمال دحدوح، الحاج بن خالد، علاوة عميش ، السكن الاجتماعي بالجزائر ومدى تماثيه مع الخصائص البيئية العالمية : حالة 520 مسكن اجتماعي بالمسيلة، ندوة التنمية العمرانية الأولى: التطوير العقاري والإسكان المستدام، الدمام، المملكة العربية السعودية، 2010، ص66.

يلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن كل نوع من أنواع صيغ السكنات في الجزائر يستهدف فئات مجتمعية محددة -على أساس دخلها- دون سواها. وعليه، فأى صيغة سكنية فهي تعكس بالضرورة الحالة الاجتماعية والاقتصادية لقاطنيها.

وتقع أهم المصادر والوسائل التي تمكن الأسرة من امتلاك مسكنها في المنطقة العربية على غرار الجزائر ضمن أربعة أنواع رئيسية هي¹:

■ مصادر ضمن القطاع العائلي كدخول وادخارات الأسر ذاتها وما تحصل عليه من ارث وهبات وقروض وإعانات وغيرها من أقارب أو أفراد آخرين ضمن القطاع العائلي.

■ الدولة من خلال مشاريع وقروض ومنح الإسكان وتوزيع الأراضي السكنية والإعانات والتسهيلات الأخرى التي تقدمها الدولة للأسر والأفراد لشراء المساكن أو تشييدها.

■ المؤسسات الخاصة من خلال مشاريع الإسكان التي تنفذها بعض المؤسسات الإنتاجية الخاصة والمؤسسات التي لا تبتغي الربح وقروض المصارف الخاصة.

¹ اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا، السياسات الإسكانية والحيارة السكنية والعقارية في منطقة الإسكوا، الأمم المتحدة، 2003، ص01.

■ جهات خارجية تقوم ببناء المساكن أو المساهمة في تغطية كلفها. ويتركز دور هذه الجهات في المنطقة العربية في توفير إسكان الأزمات.

4- برنامج الإستثمارات العمومية في قطاع السكن 2010-2014

في إطار الاستمرارية لإيجاد حل لأزمة السكن، من المهم أن نذكر بأنه بالإضافة لبرنامج السكن خلال الفترة 2005-2009، تم تسطير برنامج للاستثمارات العمومية في قطاع السكن والذي وضع للفترة الممتدة ما بين 2010 و 2014 واستلزم 21.214 مليار دج أو ما يعادل 286 مليار دولار وهو يشمل شقين هما¹:

- ✓ استكمال المشاريع الكبرى الجاري انجازها على الخصوص في قطاعات السكة الحديدية والطرق والمياه بمبلغ 9.700 مليار دج ما يعادل 130 مليار دولار؛
- ✓ وإطلاق مشاريع جديدة بمبلغ 11.534 مليار دج أي ما يعادل حوالي 156 مليار دولار.

إذ يخصص برنامج 2010-2014 أكثر من 40% من موارده لتحسين التنمية البشرية وذلك على الخصوص من خلال²:

- ما يقارب 5000 منشأة للتربية الوطنية (منها 1000 إكمالية و 850 ثانوية) و 600.000 مكان بيداغوجي جامعي و 400.000 مكان إيواء للطلبة وأكثر من 300 مؤسسة للتكوين والتعليم المهنيين؛

¹ برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، بيان اجتماع مجلس الوزراء يوم الاثنين 24 ماي 2010 .
<http://80.246.5.141/photos/gov/ProAr.pdf?PHPSESSID=5880a9ead2f1d1432783187b73491943>. تاريخ الإطلاع: 20-12-2011

² برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، مرجع سابق.

- أكثر من 1500 منشأة قاعدية صحية منها 172 مستشفى و 45 مركبا صحيا متخصصا و 377 عيادة متعددة التخصصات، بالإضافة إلى أكثر من 70 مؤسسة متخصصة لفائدة المعوقين؛
- مليوني (02) وحدة سكنية منها 1.2 مليون وحدة سيتم تسليمها خلال الفترة الخماسية على أن يتم الشروع في أشغال الجزء المتبقي قبل نهاية سنة 2014.

ومن هذا المنطلق، تم في 2 جوان 2010 تخصيص غلاف مالي، قدرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دج؛ أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من أجل انجاز مليوني (2) وحدة سكنية وإعادة الاعتبار للنسيج العمراني * بالنسبة للفترة الممتدة من 2010-2014.

ومن مجموع الالتزامات المالية المقدرة قيمتها بـ 21214 مليار دج (حوالي 286 مليار دولار) التي تمت تعبئتها من طرف البرنامج الخماسي الجديد الخاص بالاستثمارات العمومية تم تخصيص حصة نسبتها 17.4 % (أي تخصيص أزيد من 3700 مليار دينار من أجل إعادة تأهيل النسيج الحضري وإنجاز مليوني مسكن) بهدف امتصاص العجز المسجل في هذا القطاع على المستوى الوطني. ويتعلق الأمر أيضا بانجاز 500000 وحدة سكنية إيجارية و 500000 وحدة سكنية ترقية و 300000 وحدة سكنية في إطار امتصاص السكن الهش و 770000 وحدة سكنية ريفية¹.

* قُضرت الحكومة إلغاء صيغة البيع بالوحدة للسكنات العقارية المدعمة واستبدالها بصيغة البيع بالمتر، محدّدة تسعيرة المتر الواحد بـ 40 ألف دينار لأول مرة عبر كافة التراب الوطني، مع العلم أن سعرها كان يحدّد سابقا بـ 2500000 دج بالولايات الداخلية و 2800000 دج بالعاصمة.

¹ برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، المرجع نفسه.

وعليه، سيتم تسليم مجموع 2. 1 مليون وحدة سكنية خلال البرنامج الخماسي 2010 -2014 ، فيما سيتم استكمال الـ 800000 وحدة سكنية المتبقية بين 2015 -2017.

وللإشارة، يأتي هذا البرنامج السكني تكملة للبرنامج الخماسي 2005 - 2009 الذي حدد هدفا مبدئيا لإنجاز مليون وحدة سكنية ليرفع هذا العدد إلى 1.65 مليون وحدة سكنية، مسجلا بذلك زيادة نسبتها 65% عملا بالقرارات التي اتخذها رئيس الجمهورية ، المتمثلة في إعداد برامج تكميلية لولايات جنوب الوطن والهضاب العليا والامتصاص التدريجي للسكن الهش.

ثانيا: الإطار القانوني والتنظيمي لترقية المظهر الجمالي للإطار المبنى في الجزائر

تعد نوعية البنايات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء . وقد تطورت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية، تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، إنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض، تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (زراعة، صناعة، سكن) والمحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضاري وهذا بموجب سياسة وإستراتيجية عامة تحدد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير .

مرت سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر بعدة مراحل، حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، ورغم أنها وإن غيّرت شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية ، إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة وغير كافية لمواكبة ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية

لأسباب موضوعية أهمها: التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديمغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت لهذا الغرض.

1- التشريع الخاص بالتسيير العقاري وتنظيمه

سن المشرع الجزائري ترسانة قانونية تنظم السكن وتسهر على تسييره التسيير الحسن وكذا المحافظة على الوجه اللائق للعمارات كيفما كانت خاصة أو عمومية، سنوجزها في خمس نقاط:

✓ الإطار التشريعي والتنظيمي يضبط وينظم كل الأمور المتعلقة بالسكن والعقار في مجال البناء والتعمير.

✓ التأمين العقاري؛ يفرض كتأمين إجباري على كل بناية. فوثيقة التأمين على العقار مطلوبة في كل عمليات البيع والشراء وحتى الكراء، وجاءت كنتيجة حتمية بعد الزلزال الذي ضرب مدينة بومرداس سنة 2003.

✓ تسيير المنازعات؛ يسهر القانون على تسيير المنازعات كيف ما كانت في مجال العقار والسكن سواء ثنائية بين المالكين والمستأجرين أو في مجالات شتى، كعدم احترام مقاييس البناء والاعتداء على ملكية العقارية للغير.

✓ تنظيم الملكية المشتركة؛ هو قانون يعد قديم نوع ما، إذ صدر بتاريخ 12 نوفمبر 1983 يكفل عملية صيانة وتسيير الملكية المشتركة والتكفل بالحضيرة الوطنية، إذ يحدد حقوق وواجبات الشركاء في العمارات والأجزاء المشتركة مثل مداخل العمارات، الأقبية والأسطح والمساحات الشاغرة...الخ.

✓ قواعد منح السكن الاجتماعي الايجاري (المرسوم التنفيذي رقم - 142 08 مؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008،

¹ بن زين نوري، السكن بالجزائر عامل للتنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي.

تاريخ الإطلاع: 20-12-2011/ALGERIE%20%20I.do-20-12-2011/20%20Zinin%20%20Nouri/www.szhp.gov.ae

.2011

يحدّد قواعد منح السكن العمومي (الاجاري). وهو مرسوم تنفيذي ينظم ويضبط عملية توزيع السكن العمومي الاجاري، والذي يلقى إقبال غالبية المواطنين نظرا لسعر الكراء المنخفض الذي يعد في متناول الطبقات ذات الدخل الضعيف.

وقد تشددت الحكومة في إجراءات الاستفادة من السكن الاجتماعي، إذ يخضع القانون الجديد كل طالب سكن إلى سلم تنقيط يفرد الأولوية لذوي الدخل الأقل من 12000 دج حتى 24000 دج بتنقيط قدر بين 30 نقطة و 15 نقطة؛ وهو يكفل حق المعاقين والأرامل وذوي الحقوق أو ما اصطلح عليه بالأسرة الثورية من مجاهدين وأبناء الشهداء. وتحرص على دراسة الملفات لجنة محلية متنوعة، إلا أنه يعاب عليها استثناء ممثلي المجتمع المدني والجمعيات الأهلية بالخصوص، بالرغم من أن القانون السابق كان يضمن لهذه الجمعيات المساهمة في عملية دراسة ملفات الطالبين وتوزيع السكن.

2- آليات مراقبة العمران والتحكم فيه

أسند التشريع صلاحيات القوة العمومية للبلديات، في ميدان تنظيم ومراقبة العمران، وفي معالجة حالات التدهور الحضري، بتمكينها من إخضاع كل عمليات التعمير والتهيئة، لتدقيق قانوني صارم وردعي؛ حيث يتوجب التحقق من التزام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، مع مراقبة دائمة لمطابقة عمليات البناء.

وعلى البلديات أن تخضع للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات، وكذا الحفاظ على التراث العمراني والمعماري، والطابع الجمالي، وحماية المواقع الأثرية والطبيعية ومراعاة الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء، والسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العمران، بما يضمن تطبيق معايير

ومواصفات وضوابط حيّز كل استخدام، ومطابقة العمران مع أهداف مخططات التهيئة والتعمير.

وتأسيسا على ذلك، حصر القانون سلطة منح كل الرخص المرتبطة بالبناء والتجزئة، والتقسيم والمطابقة والهدم، في يد رئيس المجلس الشعبي البلدي، باستثناء تلك المتعلقة بعمليات البناء التي تكون لصالح الدولة أو الولاية، والتي تعود لسلطة الوالي، مع توسيع هذه السلطة إلى مراقبة ومتابعة عمليات البناء حتى الإنجاز الكلي للمشروع.

وتشترط رخصة البناء، لأجل " تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج " 1 . كما يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة، أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

ويلزم القانون، رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذا الأعوان المؤهلون قانونا، بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز، والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في كل وقت. وتخول صلاحية البحث والمعاينة المخالفة لأحكام القانون لكل من مفتشي التعمير، وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير وموظفو إدارة التعمير والهندسة العمرانية، الذين يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة، ويمكنهم الاستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

¹ جلول زناتي، تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر، ندوة التنمية العمرانية الأولى: التطوير العقاري والإسكان المستدام، الدمام، 2010، ص303.

وفي حالة البناء بدون رخصة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يُصدر رئيس المجلس الشعبي المختص قرارا بهدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وينفذ هذا القرار مباشرة.

كما يُلزم القانون، صاحب البناء، عند إتمام الأشغال، بإثبات مطابقتها مع رخصة البناء، بشهادة مطابقة، تسلم حسب الحالة، من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وفي حال التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يعرض الأمر على الجهة القضائية المختصة، التي تُقرر إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

وفي تطور إيجابي، منح القانون للمجتمع المدني حق المراقبة والمساءلة في ميدان التعمير، حيث يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تتوي بموجب قانونها الأساسي، أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني، فيما يتعلق بمخالفات الأحكام للتشريع الساري المعمول به في مجال التهيئة والتعمير.

وبرغم هذه الترسانة الردعية، وصرامة التقييدات التي وضعها القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا، وعلى مرأى من السلطات البلدية، عدد المباني المخالفة للقانون، دون أي تدخل، حيث تؤكد معطيات وزارة السكن والتعمير، بالنسبة للسداسي الأخير من سنة 2007، أن 10% فقط من عدد المباني المخالفة للتشريعات، التي أحصتها المصالح المختصة تمّ هدمها¹.

3- المظهر الجمالي للإطار المبني: رهان يكتسي طابع الصالح العام

يشمل القانون الجديد على منظومة صارمة فيما يتعلق بمعاينة المخالفات والمعاقبة عليها. وضمن هذا الإطار العام ويطلب من رئيس

¹ جلول زناتي، مرجع سابق، ص 303.

الجمهورية، طرحت الحكومة مشروع قانون يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناءات بهدف إتمامها. إذ يهدف القانون رقم 08-15 الصادر في 20 جويلية 2008 والمتعلق بقواعد مدى مطابقة البناءات إلى إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية بالتصرف ضمن إطار قانوني لوضع حد لفوضى العمران .

3-1- أهداف القانون

سيسمح تطبيق قانون 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البناءات بهدف إتمامها، بالقضاء تدريجيا على صور الخراب الذي تمثله البناءات غير التامة التي تؤرق النظر وتحط من قيمة المدن التي كانت في السابق معروفة بتراتها العمراني الساحر.

استجاب صدور قانون 20 جويلية 2008 لانشغالات السلطات العمومية من أجل وضع حد نهائي للانحرافات العديدة التي تشهدها المحيط العمراني.

ولقد سطر المشرع خمسة أهداف أساسية لنص القانون الجديد وهي¹:

- ✓ وضع حد لحالة عدم إتمام البناءات؛
 - ✓ تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو الجاري انجازها قبل صدور القانون؛
 - ✓ تحديد شروط شغل و/ أو استغلال البناءات؛
 - ✓ ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و مهياً بانسجام؛
 - ✓ تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.
- ومن ثمّ، فالهدف الأول الذي يسعى المشروع إلى تحقيقه من خلال إصدار هذا القانون، هو إذن وضع حد لحالة عدم إتمام البناءات من أجل

¹ المادة 1 من القانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، الصادرة في 3 أوت 2008، ص 20.

تجنب أي لبس أو تأويل. ويوضح القانون بكفاءة تعريف إتمام البناء: يتعلق الأمر بالانجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها. أما الهدف الثاني المعلن عنه من طرف المشرع، يتعلق بتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو الجاري إنجازها قبل صدور القانون. ويكون إثبات تحقيق مطابقة البناءات عن طريق الحصول على شهادة تحقيق المطابقة هو شرط سابق ضروري لشغل أو استغلال أي بناية. وفي الأخير، فإن القانون يشتمل على هدف آخر هام، يتمثل في ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيئ بانسجام*.

3-2- المبادئ العامة والبناءات المستهدفة من طرف القانون

يتناول قانون 20 جويلية 2008 بالتذكير عددا معينا من المبادئ العامة المتعلقة بفعل البناء، منها :

- ✓ منع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة تجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- ✓ منع تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة .
- ✓ منع القيام بتشيد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا.
- تصبح رخصة البناء غير صالحة إذ لم يشرع في البناء في أجل سنة (01) ابتداء من تاريخ تسليمها.
- ✓ يعد إلزاميا إتمام أشغال انجاز أي بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها.
- ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

* احترام المظهر الجمالي للبناء أصبح يحضى بحماية القانون، حيث تنص المادة 12 من قانون 20 جويلية 2008 قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها صراحة على أن " المظهر الجمالي لإطار المبني يعتبر من الصالح العام ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته".

✓ إمكانية تسليم رخصة بناء قصد انجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص في هذه الحالة يمكن تسليم شهادة مطابقة حسب الحصة المنجزة.

تتعلق الحالات الأربعة للبنائيات المستهدفة من طرف القانون بـ1:

✓ البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء. عند انتهاء الأجل الممنوح يمكن صاحب البناية أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز؛

✓ البناية التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة يمكن صاحب البناية أن يستفيد من شهادة المطابقة؛
✓ البنائيات المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة بناء يمكن أن يستفيد صاحب البناية من رخصة بناء على سبيل التسوية حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون؛

✓ البنائيات غير المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء يمكن أن يستفيد صاحب البناية على سبيل التسوية من رخصة إتمام الانجاز.

أما فيما يتعلق بالبنائيات المستثناة من مجال القانون، إذ ونظرا للطبيعة العقارية للوعاء العقاري أو الموقع الخاص لتشييدها، ينص القانون على أن بعض البنائيات لا تكون قابلة لتطبيق القانون. ويتعلق الأمر على الخصوص بـ2:

¹ المادة 15 من القانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008، المتعلق بـ قواعد مطابقة البنائيات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، الصادرة في 3 أوت 2008، ص 22.

² المادة 16 من القانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008، المتعلق بـ قواعد مطابقة البنائيات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، الصادرة في 3 أوت 2008، ص 22.

✓ البنايات المشيدة في القطع الأرضية المخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها؛

✓ البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الاتفاقات المرتبطة بها؛

✓ البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابي باستثناء تلك التي يتم إدماجها في المحيط العمراني؛

✓ البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع؛

✓ البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

في هذه الحالات الأخيرة، ينص القانون على أن البنايات المذكورة أعلاه يجب أن تكون موضوع هدم يتحمل المخالف أعباءه.

4- منهجية عمل الجماعات المحلية في عملية مطابقة البنايات

الجماعات المحلية (البلدية والولاية) في الجزائر، هي الهيئة القاعدية لهرم الإدارة العامة للدولة، فهي الأرضية الأساسية، التي يركز عليها الحكم، بالنظر لدورها الفاعل في رفع كفاءة الأداء الإداري والتنموي للدولة، وفي تقريب الإدارة من المواطن، بما يسمح بتنمية المجتمع وتحقيق رفاهه. حيث يستند عملها على مبدأ اللامركزية، الذي يعطي للجماعات المحلية، حزمة من المهام والاختصاصات التي تيسر سهولة وسرعة اتخاذ القرار على المستوى المحلي، بعيدا عن سيطرة الإدارة المركزية، مع ربط هذه الاختصاصات والمهام بتحقيق السياسات والأهداف الإنمائية، في الإطار الوطني للدولة. كما أن الجماعات المحلية في الجزائر هي هيئة ديمقراطية تمثيلية لأن مجلسها ينتخب من السكان

المحليين، عن طريق الاقتراح المباشر، وبذلك فهي تعبر بكفاءة عن تطلعات السكان واختياراتهم، وتحظى بالاحترام والسلطة المعنوية القادرة على تحريك طاقات أفراد المجتمع ومؤسساته المدنية لصالح التنمية المحلية. وحرصت الدولة الجزائرية بعد التحول الدستوري في 1989 والانفتاح على اقتصاد السوق على دعم وتقوية صلاحيات ومسؤوليات البلديات، بما يمكنها من المشاركة الفعالة في تطبيق استراتيجيات التهيئة العمرانية، والتنمية الاقتصادية والاجتماعية على المستوى المحلي. حيث تم إصدار قانون البلدية (حيث عرّف البلدية بأنها الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب قانون) 1، وإصدار تشريعات جديدة للتهيئة والتعمير والعقار والتنمية المحلية، تحدد وتبين المسؤوليات والمهام المسندة للبلديات وتضبط حدود ممارستها، في إطار الحرص على تمكينها من التكفل بتسيير وتهيئة المدن، في كل ما يتعلق بنموها والحفاظة على بيئتها وإطارها المبنى، وتطوير وظائفها، والارتقاء بنوعية وظروف معيشة سكانها، وذلك إعطائها سلطة التصرف الكامل في الشأن المحلي، وبخاصة في مجال التهيئة والتعمير

وفي سنة 2006، تم صدور أول قانون جزائري للمدينة²، حدد بدقة سياسة المدينة وأهدافها وأدواتها، في إطار التشاور والشاركة مع الجماعات المحلية والمتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين، وبمساهمة المجتمع المدني، وذلك بإدراج هذه السياسة، في سياق المبادئ العالمية الحديثة للحكم الرشيد والتنمية

¹ المادة 1 من القانون رقم 10-11 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، الصادر في 3 يوليو 2011، ص 07.

² قانون رقم 06-06 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، الصادر في 12 مارس 2006، ص 16.

المستدامة . وبذلك تكون إرادة سياسية واختيار الدولة، أدركت أن التهيئة والتعمير هي قبل كل شيء هدف استراتيجي، يهدف إلى ترشيد النمو الحضري، والنهوض بالاقتصاد الحضري، ويسعى إلى الارتقاء بالمحيط المعاش وتلبية انشغالات المواطن، ويعمل للمصلحة العامة ولتحقيق الإنصاف الاجتماع. يبدأ إجراء تحقيق المطابقة عن طريق التصريح بالبنائية من طرف مالكاها أو صاحب المشروع، حيث يفصل القانون مراحل هذا إجراء، إذ تتدخل فيه السلطات المحلية (المجلس الشعبي البلدي ، الدائرة ،الولاية)، بالإضافة إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، كما يحدد صلاحيات والتزامات كل منها وكذا الآجال الممنوحة لتدخلها.

ينطلق إجراء تحقيق المطابقة عن طريق إيداع التصريح لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ويرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في القانون والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال خمسة عشر يوما الموالية لإيداعها إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات ولأراء المعللة من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلن في آجال خمسة عشرة(15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح، يحتوي على¹:

✓ التصريح كما تقدم به المصرح؛

✓ الرأي المعلن لمصالح التعمير للبلدية؛

¹ المادة 30 من القانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، الصادرة في 3 أوت 2008، ص 24.

✓ الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها؛

✓ الرأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

كما يجب أن يحمل هذا الملف رقما ترتيبيا يبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

ثم يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات، كما يجب أن تبث لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض¹، ترسل بعد ذلك قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

✓ **في حالة قرار الموافقة:** يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة.

الحصول على رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة، يسمح بربط البناء بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية طبقا للفترة المذكورة في وثيقة التعمير.

¹ المواد 45، 46، 47، 48 من القانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، الصادرة في 3 أوت 2008، ص 26.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها

✓ في حالة الموافقة المقيدة بشروط: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له.

وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

✓ في حالة الرفض: وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل تقرب الشهر الواحد، إذ يجب على المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعل في أجل لا تتجاوز الخمسة عشر (15) يوما بعد استلامه.

مع العلم أن دور وصلاحيات لجنة الدائرة* قد بث فيها قانون 20 جويلية 2008، فهي مكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وتحدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم.

كما يمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن الولائية المنشأة في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الرفض.

* فلجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها، ويمكنها في إطار مهامها أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها، كما تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو الرفض، كما أنه يجب على لجنة الدائرة أن تأخذ بعين الاعتبار أحكام المادة 16 من القانون رقم 08-15 عند دراسة التصريح بالنسبة للبناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة، كما ترسل قراراتها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

الخاتمة

جاء القانون المتعلق بقواعد البناءات وإتمام إنجازها كخطوة ايجابية نحو تسوية وضعية البناءات غير المكتملة وغير المعنتي بواجهاتها، في خطوة لإيجاد حلول تدريجية لتجميل وإعادة الاعتبار لواجهات المباني، وذلك تزامنا مع عمليات القضاء على البيوت القصديرية والهشة، حيث يهدف إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات. إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية الجهود المبذولة، بالنظر للتوسع العشوائي للسكنات، إلى جانب تدهور الجانب الجمالي للكثير من البناءات.

من جهة أخرى، فإن التوافق يكاد يغيب كلية بين ما يسمى "الوحدة الفضائية" أي السكن و"الوحدة الاجتماعية" أي الأسرة، ومؤدى ذلك أن السياسة السكنية أغفلت الاهتمام ببعض الخصائص المحلية والاجتماعية المرتبطة أساسا بالمحيط السكني، كما أغفلت أو تجاهلت إدراج الجماعات الحضرية والريفية كذلك في اتخاذ القرارات أو على الأقل في استشاراتهم فيما يرتبط مباشرة بهذه الخصائص.

وبناء على ما سبق، يمكن تقديم مجموعة من الاقتراحات، ممثلة فيما يلي:

- دعم القاعدة التقنية والفنية للبلديات خاصة بالنسبة للمدن الكبرى، وذلك بالتأسيس لاستخدام التقنيات الحديثة في تسيير ومراقبة العمران، باستعمال نظم المعلومات الجغرافية التي ستساعد في دعم وتقوية بناء مقدرات صناعة القرار المحلي في إدارة وتهيئة العمران.
- الاستفادة من التعاون الدولي في إطار شراكة فعالة تسمح بتبادل الخبرات، وذلك بالمشاركة في دورات تدريبية متخصصة في مجال تحسين المظهر الجمالي للإطار المبني .

- ضرورة انفتاح الجماعات المحلية على المجتمع المدني والاضطلاع بأنشطة علاقات عامة وتفاعلية مع المواطن لتحسيسه بأهمية المظهر الجمالي وإشراكه في صياغة البرامج والأهداف، عن طريق ندوات وطنية وجهوية.
- تشجيع البحوث والدراسات الجامعية للبحث عن أنماط جديدة لمواجهة مشكلة البناء غير الشرعي واقتراح حلول من شأنها الحد من نموها.
- وأخيرا يجب أن يحل المشكل في إطار شمولي؛ بتضافر جميع جهود الأطراف المعنية.

المراجع :

- برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، بيان اجتماع مجلس الوزراء يوم الاثنين 24 ماي 2010.
<http://80.246.5.141/photos/gov/ProAr.pdf?PHPSESSID=5880a9ead2f1d1432783187b73491943> تاريخ الإطلاع: 20-12-2011
- بن زين نوري، السكن بالجزائر عامل للتنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي. تاريخ الإطلاع: www.szhp.gov.ae/ALGERIE%20%20I.do بين 20% زينين 20% نوري 2011-12-20
- دحدوح جمال ، الحاج بن خالد، علاوة عميش ، السكن الاجتماعي بالجزائر ومدى تماشييه مع الخصائص البيئية العالمية : حالة 520 مسكن اجتماعي بالمسيلة، ندوة التنمية العمرانية الأولى : التطوير العقاري والإسكان المستدام، الدمام، المملكة العربية السعودية، 2010.
- زناتي جلول ، تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر، ندوة التنمية العمرانية الأولى : التطوير العقاري والإسكان المستدام، الدمام، 2010.
- زريبي نذير ، ديب بلقاسم، الحسين فاضل بن الشيخ، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع: الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري - قسنطينة، العدد 13، 2000.
- اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا، السياسات الإسكانية والحيازة السكنية والعقارية في منطقة الإسكوا، الأمم المتحدة، 2003.
- المركز المالي الكويتي " المركز " بحوث العقار، الجزائر: لمحة عامة عن قطاع العقار، مارس 2008.
- قانون رقم 06-06 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، الصادر في 12 مارس 2006، ص 16.

- المادة 1 من القانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008،
المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية
الشعبية، العدد 44، الصادرة في 3 أوت 2008، ص 20.
- المواد 15، 16 من القانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو
2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية، العدد 44، الصادرة في 3 أوت 2008، ص 22.
- المواد 30، 45، 46، 47 من القانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20
يوليو 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية، العدد 44، الصادرة في 3 أوت 2008، ص 24-26.
- المادة 1 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو 2011،
المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، الصادر في
3 يوليو 2011، ص 07.

- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme , Bilans et Statistiques : Les
lancements de logements de 2004 au 31-12-2009, sur le site,
www.mhu.gov.dz, consulté le:18-12-2011.