

شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في مجال الترقية العقارية

من إعداد

الدكتورة مصطفىاوي عايدة

أستاذة محاضر (ة) قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في مجال الترقية العقارية

من إعداد الدكتورة مصطفوي عايدة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

ملخص:

تعرف عملية التدخل على أنها مجموعة أعمال وأشغال إعادة التأهيل والتجديد أو إعادة الهيكلة العمرانية الحضرية أو الريفية، حيث تندرج عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في إطار برامج متعددة السنوات تعدها الوزارة المكلفة بالعمران، على أساس الاحتياجات المعبر عنها من طرف الولايات المعنية.

وتهدف عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة وهي (مجموعة العمارات والبنيات التي هي في حالة قدم وتدهور ولا تتوفر فيها شروط النظافة وبها نقائص بالنظر للمتطلبات التنظيمية من حيث صلاحية السكن للراحة والأمن والهياكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية) إلى إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية القديمة قصد تحسين مقاومتها وديمومتها ومنظرها وشروط قابلية استعمالها السكني. وأيضا تجديد الأحياء القديمة من خلال إعادة هيكلة وإعادة تأهيل وتجديد حالة الشبكات والعمارات والبنيات والهياكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية.

Résumé:

L'opération d'intervention est définie comme ensemble d'actions et travaux de réhabilitation, de rénovation et restructuration urbaine et rurale.

Les opérations d'interventions sur les tissus urbains anciens, s'inscrivent dans le cadre de programmes pluriannuels élaborées par le ministère chargé de l'urbanisme sur la base des besoins exprimés par les wilayas concernées.

L'intervention sur les tissus urbains anciens vise à réhabiliter les tissus urbains anciens(ensemble d'immeubles et de constructions présentant un état de vétusté, de dégradation, d'insalubrité, en terme d'habilité, de confort, de sécurité, de viabilité) dans le but d'améliorer leur résistance, leur pérennité, leur esthétique et leurs conditions d'habitabilité et aussi à rénover les quartiers anciens à travers la restructuration, la réhabilitation, ou le renouvellement de l'état de réseaux, des immeubles et constructions, des infrastructures, des équipements et des espaces publics.

مقدمة:

حاول المشرع الجزائري على غرار المشرع الفرنسي وضع نظام قانوني كفيل بتحقيق عمليات الترقية العقارية على الوجه الأمثل، وكان ذلك بعد سلسلة من القوانين والمراسيم، تميزت بالارتجال في الكثير من الأحيان بعيدا عن الدراسة الميدانية الدقيقة، تجسد أول قانون للترقية العقارية سنة 1986 بصدر القانون رقم 07-86 (القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/3/4، المتضمن الترقية العقارية، ج. ر العدد 10)⁽¹⁾، الذي كان يهدف إلى تطوير الأملاك العقارية وتمويل برامج السكن إلا أن هذا القانون وبعد سنوات من صدوره أثبت عجزه في معالجة أزمة السكن، لأنه حصر مجال الترقية العقارية على بناء المحلات ذات الطابع السكني وأكثر من ذلك فإنه عقد الوضعية أكثر وانتهى الأمر بإلغائه عن طريق المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري(المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/3/1 المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر العدد 14)⁽²⁾ والذي وضع إطارا جديدا للترقية العقارية في الجزائر.

كما أن مفهومها لم يعد ينحصر على عمليات البيع فقط وإنجاز عمارات جديدة، إلا أنه خلط مفهوم الترقية الترقية العقارية بمفهوم النشاط العقاري، وأمام عجز المرسوم التشريعي 93-03 عن استيعاب النشاط الموسع للترقية العقارية، صدر القانون 04-11 (القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر العدد 14)⁽³⁾ الذي عرف المشرع من خلاله الترقية العقارية مجموعة عمليات تعبئة المواد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

وبذلك يكون المشرع الجزائري قد وسع مجالات نشاط الترقية العقارية ليشمل أيضا مجال المشاريع العقارية وتدارك الخلط الذي كان في المرسوم التشريعي رقم 93-03 وقصور تعريف الترقية العقارية في القانون رقم 07-86.

أي أنه وسع من دائرة نشاط الترقية العقارية الذي كان يشمل الإنجاز إلى الترميم وإعادة الهيكلة والتجديد الحضري ليصدر المرسوم التنفيذي رقم 55-16 (المرسوم التنفيذي رقم 55-16 الصادر في 2016/02/01 الذي يحدد شروط وكيفية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، ج. ر العدد 07)⁽⁴⁾، الذي وضع آليات للتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، وبالنظر إلى أهمية هذه العملية فإن الأمر يتطلب منا البحث في سبل الربط بين مجال الترقية العقارية والتعمير في عمليات التدخل وفعالية الآليات للحفاظ على النسيج العمراني القديم الذي يمثل نسبة كبيرة من الحظيرة السكنية بالجزائر لإعادة تأهيله؟ وللإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم البحث إلى مبحثين: المبحث الأول نتناول فيه شروط التدخل أما الثاني فيخصص لدراسة كفاءات وآليات التدخل.

المبحث الأول: شروط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

تهدف الترقية العقارية كما هو واضح من مدلولها إلى تطوير الأملاك العقارية سواء المبنية أو العارية والمحافظة عليها.

اختلف مفهوم الترقية العقارية في الجزائر بحسب اختلاف الاختيارات الاقتصادية والسياسية، وعرفت الترقية العقارية أول مرة في القانون رقم 07-86، حيث كلفت حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن وتتمثل العقارية بحسب هذا القانون في بناء العمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وتتمثل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد، أما وفقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03، فإن مفهوم الترقية العقارية لم يعد ينحصر فقط في إنجاز وتشبيد العمارات ذات الاستعمال السكني

وبيعها بل أصبح يشمل البيع والإيجار على السواء وتتكفل بإنجاز المحلات المعدة لغير السكن، أي المحلات ذات الطابع التجاري أو الحرفي أو الصناعي(عمر حمدي باشا وليلى زروقي، 2002، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ص 269)⁽⁵⁾.

حيث أصبح يتمثل نشاط الترقية العقارية وفقا لهذا المرسوم في مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، أي أن الترقية العقارية لم تعد مقتصرة على إنجاز المباني الجديدة وإنما أصبحت تشمل أيضا ترميم وتجديدها

(M'HAMED SAHRAOUI, 2008, profession promoteur immobilier, édition SOPIREF, Alger, , p 15.)⁽⁶⁾

أما القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية فإنه نص صراحة على عمليات الترميم والتجديد وإعادة التأهيل وكذا إعادة الهيكلة ليكفل المرسوم التنفيذي رقم 55-16 بتحدي شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة عن طريق تحديد عمليات التدخل (مطلب أول)، ثم البنائيات مجال التدخل (مطلب ثاني).

المطلب الأول: تحديد عمليات التدخل

اهتم المشرع الجزائري بتحديد سبل التدخل في النسيج العمراني القائم بصور المرسوم رقم 684-83 (المرسوم رقم 684-83 الصادر في 1983/11/26، الذي يحدد شروط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة، ج.ر العدد 49)⁽⁷⁾ والملاحظ أن هذا المرسوم صدر في فترة غياب نص تشريعي ينظم نشاط الترقية العقارية، حيث كان سائدا الأمر المتعلق بالتعاونيات العقارية وكانت الدولة هي المحتكرة لعملية إنجاز المساكن بمختلف أصنافها، كما أن المرسوم استعمل مصطلح المساحة الحضرية بخلاف المرسوم الجديدة المرسوم التنفيذي رقم 55-16 الذي استعمل مصطلح الأنسجة العمرانية القديمة، وطبقا لنص المادة الأولى من المرسوم رقم 684-83، فإن عمليات التدخل في المساحة الحضرية الموجودة تتمثل في أعمال التجديد، وإعادة الاعتبار، والترميم وإعادة الهيكلة، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 55-16، أعاد الاعتبار لعملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، باعتبارها إحدى عمليات الترقية العقارية، إلى جانب إنجاز العمارات والمجموعات السكنية الجديدة، ومن هذا المنطلق فإن عملية التدخل تركز على مجموع الأعمال التي يمكن إقامتها(الفرع الأول: إعادة التأهيل والتجديد)، (الفرع الثاني: إعادة الهيكلة العمرانية).

الفرع الأول: إعادة التأهيل والتجديد

عرف المرسوم التنفيذي رقم 55-16 عملية التدخل على أنها مجموعة أعمال وأشغال إعادة التأهيل والتجديد أو إعادة الهيكلة العمرانية الحضرية أو الريفية، على خلاف ما ورد في المرسوم السابق الملغى من أن عملية التدخل تتمثل في أعمال التجديد وإعادة الهيكلة، وإعادة الاعتبار، والترميم، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 55-16، لم يتطرق لتعريف هذه العملية وإنما حدد فقط الهدف من التدخل في مجملها، لذا كان لزاما الرجوع

للقانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الذي يعتبر مصدر هذه العمليات وخاصة وأنه تطرق لتعريف هذه الأعمال:

أولاً. أعمال وأشغال إعادة التأهيل: أشرنا سابقاً أن المشرع الجزائري وسع في القانون رقم 11-04 من دائرة نشاط الترقية العقارية، عن طريق تعرف المشروع العقاري على أنه مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات، كما عرف المرقى العقاري على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

أ- إعادة التأهيل: كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال، وقد تشمل هذه العملية:

ب - الأعمال الأخرى:

- 1- **الإصلاح:** استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية.
 - 2- **الترميم العقاري:** كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.
 - 3- **التدعيم:** كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.
- ثانياً. التجديد العمراني:** كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.
- إن مصطلح التجديد الحضري هو مصطلح أمريكي وقد عرف من قبل Weiner كبرامج للبناء تصمم لغرض عادل عبد الغني محبوب، سهام صديق خروقة، 2008، الاقتصاد الحضري، دار صفاء للنشر والتوزيع الأردن، ص 228⁽⁸⁾:
- إعادة تأهيل ويعبر عنها بوساطة رفع مستوى الأبنية الموجودة فيها إلى مستوى مقبول.
 - الحفاظ ويتم عن طريق حماية الأبنية التي تستحق الحفاظ عليها.
 - تهديم وإزالة الأبنية التي أصبحت متقدمة.
- إن التجديد الحضري، يعني تهديم العقارات القديمة والبالية واستبدالها ببناء أبنية جديدة وشوارع ومنتزهات.

إن التجديد الحضري يطبق لكي يضمن تحسين الظروف السكان وليؤكد أيضاً أن التطوير يحدث في مراكز المدن حيث تميل الوحدات فيها لتكون في أدنى مستوى، بدلاً من الاستمرار في التوسع غير المرغوب فيه نحو الخارج أو امتلاك عقارات سكنية في الضواحي.

الفرع الثاني: إعادة الهيكلة العمرانية

عملية تتمثل في تدخل يشمل الطرق والشبكات المختلفة وفي إقامة تجهيزات جديدة، يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات. يمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر. أما إعادة الاعتبار فهو عملية تتمثل في تغيير العمارة أو مجموع العمارات أو التجهيزات لتوفير الرفاهيات الأساسية لها.

ويستند تجديد مركز المدينة إلى الحاجة لاستغلال الأرض بشكل وإعادة توقيع استعمالات الأرض والفعاليات الحضرية نتيجة التغيرات في وظيفة مركز المدينة سلامة طابع العساسة وسعد الله جبور، 2007، التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن، ص 243⁽⁹⁾.

الفرع الثالث: أهداف عمليات التدخل

يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية، كما يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة. كما يهدف التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة إلى:

- إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية القديمة قصد تحسين مقاومتها وديمومتها ومنظرها وشروط قابلية استعمالها السكني.

- تجديد الأحياء القديمة من خلال إعادة هيكلة وإعادة تأهيل وتحسين حالة الشبكات والعمارات والبنايات والهياكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية.

المطلب الثاني: تحديد النسيج العمراني مجال التدخل

تتطلب عملية بناء مساكن جديدة أرض عارية تكون محلا لبناء عليها وتعرف أرضية البناء على أنها وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته، لأن الترقية العقارية تتمثل في الأصل في مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية لإنجاز سكنات جديدة، أما السكنات القائمة فعلا، فإما أن تكون بحالة جيدة تصلح للسكن أو للوظيفة المعد لها، أو أن تكون قديمة يمكن التدخل فيها عن طريق إصلاحها وترميمها وإعادة هيكلتها، إلا أن البنايات القديمة تكون مصنفة ضمن التراث الثقافي والتاريخي واستناها القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية والمرسوم التنفيذي رقم 16-55، من عمليات التدخل.

الفرع الأول: تعريف النسيج العمراني القديم

عرف المرسوم التنفيذي رقم 16-55 النسيج العمراني القديم موضوع التدخل على أنه مجموعة العمارات والبنايات التي هي في حالة قدم وتدهور ولا تتوفر فيها شروط النظافة وبها نقائص بالنظر للمتطلبات

التنظيمية من حيث صلاحية السكن للراحة والأمن والهياكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية. وتتم إعادة تأهيل العمارات والبنائات ذات المنفعة التاريخية أو الثقافية أو المعمارية الخاصة، وغير المصنفة وغير المحمية بموجب أحكام القانون رقم 04/98 في ظل احترام قيمها الجوهرية.

الفرع الثاني: عدم خضوع البنايات الواقع ضمن التراث والثقافي والتاريخي لنفس أحكام التدخل

نص المشرع صراحة في المادة 07 من القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على استبعاد كل العمليات المتعلقة بالبنايات المصنفة كمعالم تاريخية وتلك الواقعة في حدود المواقع المحفوظة والتي تبقى خاضعة للتشريع الخاص بها والمتمثل في القانون رقم 04-98 المتعلق بالتراث ثقافي والتاريخي. وطبقا لنص المادة 02 من القانون 04-98، فإنه يعد تراثا ثقافيا للأمة، جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص.

وبموجب المادة 21 من القانون السالف الذكر، فإن كل أشغال الحفظ والترميم والتصليح والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة.

المبحث الثاني: إجراءات وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

تطلبت عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بالنظر إلى درجة التدهور طبيعتها القانونية وأيضا التعقيدات التقنية والمالية، إعداد دراسة تشخيصية سنة 2008، شملت المدن الأربعة الكبرى، الجزائر وهران، عنابة وقسنطينة. وكان الهدف من هذه الدراسة إعداد دفتر صحي لكل بناية يسمح بتحديد أطر التدخل التي تناسب خصائص كل بناية والأخذ بعين الاعتبار أنظمة البناء ومواد البناء المستعملة.

وقد شرع في عمليات تدخل ليس فقط في المدن الأربعة وإنما ولايات أخرى: سكيكدة، البليدة ومستغانم، سوق اهراس، معسكر.

المطلب الأول: إجراءات التدخل

تكتسي عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة طابعا ذا صالح عام، طبقا لأحكام المادة 13 من القانون 04 / 11، المتعلق بالترقية العقارية.

تنبثق عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة عن إستراتيجية تدخل تتضمن أعمالا وأهدافا على المدى القصير والمتوسط والطويل مع تقييم متواصل.

الفرع الأول: مباشرة عمليات التدخل

أولاً. اتخاذ التدابير اللازمة: تندرج عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة تدابير وأعمالاً تكميلية لا سيما قصد:

- تحسين الإطار المعيشي للسكان ونوعية البيئة،

- توعية السكان للمحافظة على الأملاك ونوعية الإطار المعيشي،

- ترقية ثقافة الحفاظ على الملكية المشتركة وتسييرها،

- التكوين في مجال التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

ثانياً. تحديد الاحتياجات: يتم إعداد احتياجات الولاية على أساس طلبات التكفل بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، الصادرة عن المجالس الشعبية البلدية، ويتم تبريرها بما يأتي:

- معاينة حالة قدم البنايات وعدم توفرها على الشروط الصحية ووجود خلل في نظام الأنسجة العمرانية القديمة، المبررة بتقرير شامل يعده رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،

- تسجيل هذا النمط من العمليات في أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها.

ثالثاً. إحصاء وتصنيف البنايات محل التدخل: يجب إحصاء وتصنيف الأنسجة العمرانية القديمة من طرف الولاية حسب درجة تدهورها وعدم توفرها على شروط النظافة وذلك بتحديد ما يلي:

- البنايات المهددة بالانهيار والأعمال الخاصة التي ينبغي القيام بها،

- الأنسجة العمرانية القديمة ذات الأولوية التي تتطلب عمليات إعادة تأهيل ثقيلة تتمثل في ترميم الهياكل أو تعزيز الأساسات،

- الأنسجة العمرانية القديمة التي تستدعي علامات التدهور فيها عمليات إعادة تأهيل متوسطة تتمثل في ترميم الأجزاء المشتركة والشبكات والتجهيزات التقنية،

- الأنسجة العمرانية القديمة التي تتطلب عمليات إعادة تأهيل خفيفة تتمثل في ترميم الواجهات والمساحة.

رابعاً: يرفق تبليغ برامج التدخل المتعددة السنوات إلى الولايات، ببطاقات تقنية توضح:

- تحديد المواقع المعنية ونوع العمليات الضرورية،

- مبلغ الأغلفة الممنوحة قصد الدراسات والأشغال،

- آجال إنجاز برنامج التدخل.

الفرع الثاني: هيئات التدخل

تنشأ قصد المشاركة في عملية تسيير برامج التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ومتابعتها وتقييمها عدة لجان، لجنة إشراف على مستوى الولاية، لجنة تقنية على مستوى البلدية، صاحب مشروع منتدب، يدعى في صلب النص متعامل.

أولا. لجنة إشراف على مستوى الولاية:

أ- **تشكيل اللجنة:** تتكون لجنة الإشراف على عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- الوالي أو ممثله رئيسا،

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،

- رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية،

- مدير الولاية المكلف بالسكن،

- مدير الولاية المكلف بالتعمير،

- مدير الولاية المكلف بالبيئة،

- مدير الولاية المكلف بأملاك الدولة،

- مدير الولاية المكلف بالتنظيم والشؤون العامة.

يمكن اللجنة أن تستعين بكل شخص مؤهل من شأنه أن ينيروها في أشغالها.

ب - مهامها: تكلف لجنة الإشراف بما يأتي:

- تحديد إستراتيجية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى الولاية وتصور التكييفات اللازمة في حالة تغيرات طارئة للوضعيات،

- الفصل في جدوى وإمكانية القيام بعمليات التدخل في هذه الأنسجة التي اقترحتها المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا تحديد أولويتها،

- إعداد احتياجات الولاية فيما يخص برنامج التدخل وعرضها على الوزارة المكلفة بالعمران لإبداء الرأي،
- الإشراف على إنجاز برنامج التدخل المبلغ إلى الولاية،
- المصادقة على ملفات دراسات التدخل التي تعرضها اللجنة التقنية،
- تقييم العمليات والنشاطات المباشر فيها قصد إنجاز برامج التدخل،
- إبداء الرأي في كل المسائل التي تعرض عليها والمتعلقة بالتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

ثانيا. اللجنة التقنية:

- أ- **تشكيلة اللجنة:** تتكون اللجنة التقنية من تقنيين مختصين في المجال تختارهم الإدارات غير الممركزة التابعة للدولة، الممثلة في لجنة الإشراف وكذا التقنيين التابعين للجماعات المحلية.
- يرأس اللجنة التقنية المكلفة بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة الواقعة في تراب البلدية، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله.
- ب - **مهامها:** تكلف اللجنة التقنية بما يأتي:
 - تنفيذ برنامج التدخل المخول للبلدية،
 - متابعة إنجاز عمليات التدخل،
 - دراسة مطابقة ملفات الدراسات الخاصة بعملية التدخل والموافقة عليها،
 - تنسيق النشاطات بين مختلف القطاعات،
 - مساعدة المتعامل للتكفل بالصعوبات التي تواجهه في إطار تدخله،
 - مساعدة لجنة الإشراف وإسداء النصيحة لها.

ثالثا. صاحب المشروع المنتدب: حدد إطار عمله المرسوم التنفيذي رقم 14-320 ويعرف على أنه المؤسسة أو الهيئة العمومية التي يفوض لها المشروع أو البرنامج من قبل صاحب المشروع عن طريق اتفاقية الإشراف على المنتدب على المشروع، بحيث يكلف بتنفيذ أو إنجاز كل أو جزء من المشروع أو البرنامج باسم ولحساب الدولة صاحب المشروع.

قد يكون:

- مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

- مؤسسة عمومية ذات طابع علمي وتكنولوجي.

- مركز تطوير البحث.

- مؤسسة عمومية اقتصادية.

يعين مسبقا صاحب المشروع المنتدب بموجب مقرر من طرف صاحب المشروع.

يكلف المتعامل بما يأتي:

- ممارسة الإشراف المنتدب على المشروع لعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة لحساب الدولة والجماعات المحلية،

- إرسال ملفات الدراسات إلى اللجان،

- رفع التحفظات المحتملة،

- إدارة عمليات التدخل.

المطلب الثاني: كفاءات التدخل

تتم مباشرة عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى كل تراب الولاية، تطبيقا لأدوات التعمير، في إطار حماية التراث المبني وتثمينه.

الفرع الأول: إعداد دراسات التدخل

تحدد كفاءات إعداد دراسات التدخل وأجرها بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالعمران، حيث يترتب على مباشرة المتعامل لعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، إعداد دراسات التدخل مسبقا التي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار الخصائص المحلية للنسيج العمراني القديم.

تتكون دراسات التدخل من شقين : دراسة أولية متبوعة بدراسة تنفيذية.

يجب أن يتضمن ملف الدراسات الأولية للتدخل:

- تحديد محيط التدخل،

- إجراء التشخيص والخبرة التقنية للمبنى وكشوف حالة الأماكن،

- تحليل النسيج العمراني فيما يخص شغل الأراضي وشبكات التهيئة والمعطيات الاجتماعية والاقتصادية،
- تعريق نمط التدخل الموصى به والأعمال الخاصة التي ينبغي القيام بها،
- تقدير مبلغ الدراسة التنفيذية لعملية التدخل.
- يرسل ملف الدراسة الأولية للتدخل الذي صادقت عليه اللجنة التقنية، إلى لجنة الإشراف قصد فحصه والموافقة عليه.
- تتوج الموافقة على الدراسة الأولية للتدخل من طرف لجنة الإشراف بقرار من الوالي يتضمن تحديد محيط التدخل وتعريف نمط التدخل.
- يمكن أن يتم التأجيل في الفصل في عقود التعمير طبقا للتنظيم المعمول به، فور دخول قرار الوالي حيز التنفيذ.
- يترتب على الموافقة على الدراسة الأولية للتدخل من طرف لجنة الإشراف، إعداد دراسة تنفيذية تتضمن ثلاثة جوانب:
- أعمال تغيير الهيكل العمراني للنسيج العمراني القديم،
- مشاريع التدخل في الهندسة المعمارية للبنىات القديمة التي تحدد معايير إعادة تأهيل العمارات والبنىات الموجودة وإدراج أشكال معمارية جديدة والتدخل في المساحات غير المبنية،
- التوصيات المحتملة المتعلقة بالتدابير التكميلية ذات الطابع الاجتماعي أو الاقتصادي أو البيئي الواجب تفصيلها.
- يجب أن يتضمن ملف الدراسة التنفيذية لمشروع مخطط التدخل، على الخصوص ما يأتي:
- تحديد المعايير المرجعية لعملية التدخل،
- الكشف الوصفي للعمليات ومخطط الأعمال الخاصة التي تجب مباشرتها،
- مخطط التهيئة العامة المبرمج والخاص بالنسيج العمراني المعني،
- مواصفات قواعد التعمير والهندسة المعمارية والبناء المطبقة على كل البنىات والأراضي والهيكل القاعدية والشبكات الواقعة داخل محيط التدخل،
- دفتر أو دفاتر الشروط الخاصة،
- التقييم المالي لعمليات التدخل،

- الجدول الزمني التقديري للإنجاز، بما في ذلك منهجية التقييم الدوري لعملية التدخل،

- النشاطات الواجب الإبقاء عليها أو تغيير موقعها،

- تدابير المحافظة على البنايات المعاد تأهيلها وإعداد دفتر صحي لكل عمارة.

الفرع الثاني: إعداد مخطط التدخل والحصول على الترخيص الإداري:

- بعد الموافقة على الدراسة التنفيذية من طرف اللجنة التقنية ورأي لجنة الإشراف، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بإخضاع مشروع مخطط التدخل، لتحقيق عمومي لمدة خمسة وأربعين يوما.

- يعرض مشروع مخطط التدخل على المصالح المختصة التابعة لوزارة الدفاع الوطني ووزارة الثقافة، لإبداء الرأي، عندما يشتمل محيطه على منشآت أو ممتلكات تابعة لكل منهما. يصبح مخطط التدخل الذي وافقت عليه لجنة الإشراف، نافذا بعد صدور قرار الوالي.

- يوضع مخطط التدخل موضوع القرار تحت تصرف الجمهور للإعلام وترسل نسخة منه إلى الوزارة المكلفة بالعمران.

- يؤهل قرار الوالي الذي يتضمن الموافقة على مخطط التدخل، العمليات المسجلة فيه للاستفادة من إعانة الدولة.

ويعرف مخطط التدخل بأنه من مجموعة الوثائق والدراسات التي تبين بالتفصيل العمليات والأعمال التي يجب القيام بها وكيفية التدخل والمخططات والتنظيمات الضرورية والتركيب المالي لهذه العمليات التي تم إعدادها على أساس تشخيص وتحليل معطيات النسيج العمراني القديم ومحيط ونمط التدخل.

تطبق مواصفات وقواعد التعمير المحددة في محيط التدخل على كل المساحات والعمارات الواقعة داخل محيط التدخل.

يمكن تعديل مخطط التدخل أو مراجعته في الحالات الآتية:

- تدهور البنايات على إثر ظواهر طبيعية،

- إنجاز مشروع مهيكلي ذي منفعة وطنية،

- عدم تجسيد عملية التدخل في الأجل المحددة.

يخضع تعديل مخطط التدخل أو مراجعته إلى نفس الإجراءات التي حددت إعدادها والموافقة عليه.

يسلم ترخيص إداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ويبلغ إلى المتعامل المعني.

الفرع الثالث: تنفيذ عمليات التدخل

يجب على المتعامل أن يوكل إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة إلى مرقين معتمدين وإلى مؤسسات وذلك طبقا للتنظيم المعمول به.

يترتب على إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة التوقيع على دفتر شروط بين المتعامل والجماعة المحلية المعنية.

يحدد نموذج دفتر الشروط بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.

عندما تقتضي عمليات التدخل على مستوى العمارات السكنية ضرورة إخلاء الأماكن، فإن الجماعات المحلية تضمن الإسكان المؤقت للشاغلين خلال مدة الأشغال.

يترتب على إتمام إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة المحددة في مخطط التدخل، إعداد حصيلة مادية ومالية من طرف لجنة الإشراف، قصد اختتام العمليات.

يرسل رئيس لجنة الإشراف نسخة من الحصيلة المادية والمالية للعمليات إلى الوزير المكلف بالعمران.

يتم إقرار اختتام العمليات المسجلة في برامج التدخل من طرف الوزير المكلف بالعمران.

يتم تمويل عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة فور صدور قرار الوالي المتعلق بمحيط التدخل.

تتم تغطية تمويل عمليات التدخل على الخصوص في الأنسجة العمرانية القديمة، عن طريق:

- حساب التخصيص الخاص رقم 144-302 الذي عنوانه " الصندوق الخاص لإعادة الاعتبار للحظيرة العقارية لبلديات الولاية،

- إعانات من الدولة والجماعات المحلية،

- العمليات الخاصة بميزانية التجهيز للدولة والمخصصة للتكفل بالقيام بالدراسات والأشغال الخاصة بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة،

- الإعانات العمومية الممنوحة في إطار إعادة التأهيل،

- مساهمات المالكين في إطار مشاركتهم في الأشغال،

- الهبات والوصايا.

خاتمة:

توصلنا من خلال دراستنا لموضوع التدخل في الأنسجة الحضرية القديمة في إطار الترقية العقارية إلى أن المشرع الجزائري أراد توسيع دائرة نشاط الترقية العقارية ليشمل التجديد والتهيئة وإعادة الهيكلة للأنسجة القائمة بالنظر إلى عدد السكنات القديمة التي تمثل نسبة كبيرة من الحظيرة الوطنية للسكن وبالتالي لا يمكن إهمالها خاصة وأنها تضم عددا كبيرا من السكان في أحياء مختلفة خصوصا في المدن الكبرى التي تعاني أزمة سكنية خانقة، وبالنظر إلى نقص الحافطة العقارية التي يمكن أن تستقبل إنجاز السكنات فإنه بالإمكان المساهمة في إعادة الاعتبار لهذه الأنسجة القديمة وإعادة تأهيلها لتصبح صالحة للسكن فيها عن طريق عمليات التدخل التي تنبثق عن إستراتيجية تدخل تتضمن أعمالا وأهدافا على المدى القصير والمتوسط والطويل مع تقييم متواصل.

التجديد الحضري في العالم يعتمد على مبدئين أساسيين وهما ترسانة قانونية تنظم التدخل في النسيج العمراني ومتدخلين متخصصين يضعون في عين الاعتبار توقعات السلطات العمومية التي تلعب دور المنسق بين مختلف المتدخلين.

الهوامش:

- 1- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/3/4، المتضمن الترقية العقارية، ج. ر العدد 10.
- 2- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993 /3/1 المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر العدد 14
- 3- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر العدد 14.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 16-55 الصادر في 2016/02/01 الذي يحدد شروط وكيفية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، ج. ر العدد 07.
- 5- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، 2002، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ص 269.
- 6-M'HAMED SAHRAOUI, 2008,profession promoteur immobilier, édition SOPIREF, Alger, p15.
- 7- المرسوم رقم 83-684 الصادر في 1983/11/26، الذي يحدد شروط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة، ج. ر العدد 49.
- 8- عادل عبد الغني محبوب، سهام صديق خروفة، 2008، الاقتصاد الحضري، دار صفاء للنشر والتوزيع الأردن، ص 228.
- 9- سلامة طابع العساسفة وسعد الله جبور، 2007، التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن، ص 243.

المراجع:

- النصوص القانونية:

1- المرسوم رقم 83-684 الصادر في 1983/11/26، الذي يحدد شروط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة، ج.ر العدد 49.

2- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/3/4، المتضمن الترقية العقارية، ج.ر العدد 10.

3- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993 /3/1 المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر العدد 14

4- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر العدد 14.

5- المرسوم التنفيذي رقم 16-55 الصادر في 2016/02/01 الذي يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، ج.ر العدد 07.

- المؤلفات:

1- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، 2002، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر.

2- عادل عبد الغني محبوب، سهام صديق خروفة، 2008، الاقتصاد الحضري، دار صفاء للنشر والتوزيع الأردن.

3- سلامة طابع العساسفة وسعد الله جبور، 2007، التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن.

4- M'HAMED SAHRAOUI, 2008, profession promoteur immobilier, édition SOPIREF, Alger, p15.