

النظام القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي في الجزائر

Système Juridique de la formule de Logement Promotionnel public en Algérie

حميمي مصطفى*، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1

m.hamimi@univ-alger.dz

تاريخ إرسال المقال: 2022/10/03 تاريخ قبول المقال: 2023/04/08 تاريخ نشر المقال: 2023/05/15

الملخص:

شكل قطاع السكن اهتمام واسع ضمن الخطط والبرامج التنموية المتبعة في الجزائر، بغية امتصاص أزمة السكن التي عانى منها المواطنين طيلة حقبة من الزمن، مما دفعهم إلى اتخاذ السكنات القصدية الهشة كماوى لهم، رغم ما تشكله من تهديد خطير على الصحة العامة ومخططات التنمية المستدامة، إلى جانب افتقارها لأدنى شروط الحياة الإنسانية.

وانطلاقا من مسلمة أن إرادة الدولة تتجسد في وضع وعاء قانوني كفيل بإعمال الحق في السكن المنصوص عليه في العديد من الاتفاقيات الدولية، ولأجل تحقيق ذلك عكفت على تنويع صيغ الاستفادة من السكن بما يناسب الوضع الاجتماعي لكل شرائح المجتمع، حيث أوكلت ديوان الترقية والتسيير العقاري مهمة إنجاز سكنات عمومية موجهة للإيجار، كما خصصت مطلع سنة 2010 مساعدات مالية لتشديد سكنات في المناطق الريفية، أما في المناطق الحضرية فاستحدثت صيغ سكنية أخرى تسمح للمستفيد بتملك السكن بصيغة البيع بالإيجار أو بصيغة السكن الترقوي بنوعية المدعم والعمومي.

الكلمات المفتاحية: صيغ السكن، النظام القانوني، السكن الترقوي.

Abstract:

The housing sector has been the subject of great interest in the development plans and programs followed in Algeria, in order to absorb the housing crisis that citizens have been experiencing for some time, which has led them to shelter on fragile stilts, despite the serious threat it poses to public health, and sustainable development plans, In addition to its lack of minimum conditions for human life. Starting from the premise that the will of the State is embodied in the development of a legal container guaranteeing the realization of the right to housing stipulated in numerous international conventions, and to achieve this, it has worked to diversify the forms of benefit from housing in a manner adapted to the social situation of all strata of society, since it entrusted the Office for Promotion and Real Estate Management with the mission of creating social housing intended for rental In early 2010, financial assistance has been allocated for the construction of housing in rural areas In urban areas, other forms of housing have been introduced which allow the beneficiary to own

housing in the form of sale-rental, or in the form of promotional housing of social and public quality.

Key words: types of housing , legal system , promotional housing.

مقدمة:

رغم كثرة الصيغ السكنية التي تعكس في مجملها الرغبة السياسية لضمان الحق الدستوري في السكن إلا أن هذه الدراسة سوف تقتصر على صيغة السكن الترقوي العمومي كاختصاص أصيل للسلطة المركزية التي تدخلت في وضع الإطار القانوني الذي يحكم تنظيم وتسيير هذا النمط من السكن، سواء من حيث الخصوصية التقنية والمالية لتجهيزه أو من حيث القواعد والإجراءات المتبعة للحصول عليه. وتبرز أهمية هذه الدراسة في كون أن فعالية أي صيغة سكنية تتوقف على شمولية التنظيم القانوني للعلاقة بين الدولة من جهة، والمواطن طالب السكن من جهة أخرى، والتي كانت موضوع المراسيم التنفيذية رقم: 08-189 المحدد لصلاحيات وزير السكن، و14-203 المحدد لشروط وكيفيات الحصول على السكن الترقوي العمومي، إلى جانب القرار الوزاري المؤرخ في 24 جانفي 2015 الذي يحدد الخصوصيات التقنية والتي شكلت في مجملها الوعاء القانوني للاستفادة من السكن الترقوي العمومي. وتهدف هذه الدراسة إلى تحليل ونقد النظام القانوني للسكن الترقوي للكشف عن مكنم القصور الذي حال دون نجاعة السياسة الإسكانية في الجزائر، وعلى هذا الأساس تبرز الإشكالية الدراسية في: ما مدى نجاعة النظام القانوني الذي يحكم صيغة السكن الترقوي العمومي؟ للإجابة على تلك الإشكالية لابد من المرور عبر نقطتين أساسيتين تبناهما المشرع من خلال النصوص السالفة الذكر، بحيث يكمن المحور الأول في الضوابط القانونية للحصول على السكن الترقوي العمومي، فيما يتمثل المحور الثاني في القواعد التقنية لإنجاز هذا النمط من السكن.

المبحث الأول: الضوابط القانونية للحصول على السكن الترقوي العمومي

يعتبر السكن الترقوي العمومي مشروع عقاري ذو صالح عام، ويستفيد من إعانة الدولة، بذلك فإن قواعد الاستفادة من هذه الصيغة السكنية تشكل تحدياً بالنسبة للحكومة باعتبارها صاحبة الاختصاص الأصيل التي يقع على عاتقها وضع معايير قانونية تضبط نمط الاستفادة من هذه الصيغة السكنية والمحافظة عليها¹.

في سبيل تحقيق هذا المسعى تدخلت الحكومة بإصدار مراسيم تنفيذية تحدد قواعد الحصول على هذا النوع من السكن والاستفادة منه، ومن أجل ضمان وإنجاح هذه العملية أسندت صلاحية تنفيذ السياسة العامة للسكن إلى وزير القطاع، باعتباره ممثل الدولة، ويتصرف في حدود قطاعه باسم السلطة المركزية²، وبناء

على ذلك قام هذا الأخير بتحديد الشروط التقنية لإنجاز هذا النمط من السكن بموجب القرار المؤرخ في 24 جانفي 2015.

وانطلاقا من تحليل الأحكام التنظيمية السالفة الذكر التي حددت شروط وكيفيات الحصول على السكن الترقوي العمومي (المطلب الأول)، فإن هذا الاختصاص الأصيل للسلطة المركزية في تنظيم السكن الترقوي العمومي (المطلب الثاني)، لم يراع التوجه الجديد للأنظمة الديمقراطية المعاصرة في شؤون المواطنة على غرار السكن الذي يعد أولوية وحق من حقوق المواطنة التي تقتضي إشراك فواعل الديمقراطية في تسيير وتنظيم هذا الموضوع.

المطلب الأول: شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي

حددت السلطة الوصية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-203 جملة من الشروط الموضوعية (الفرع الأول)، وأخرى شكلية (الفرع الثاني) للاستفادة من السكن الترقوي العمومي.

الفرع الأول: الشروط الموضوعية للاستفادة من السكن الترقوي العمومي

وضع المرسوم التنفيذي رقم 14-203 شروطا للتمتع بحق الحصول على سكن ترقوي عمومي (أولا)، وشروطا أخرى لتملك السكن الترقوي (ثانيا).

أولا: شروط التمتع بحق الحصول على سكن ترقوي

وفقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-203 فإنه يتاح طلب الحصول على سكن ترقوي عمومي لمن تتوفر في الشروط التالية³:

- عدم استفادة طالب السكن من صيغة الترقوي أو امتلاكه أو امتلاك أزواجهم عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء.
- ألا يكونوا هم أو أزواجهم قد استفادوا من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.
- أن يفوق دخله ست مرات ويقل أو يساوي اثني عشر مرة (12) الدخل الوطني الأدنى المضمون".
- يستشف من ذلك أن السلطة الوصية استحدثت صيغة السكن الترقوي العمومي لضمان تمتع الفئات الاجتماعية الميسورة الدخل والتي لا تمتلك سكنا، بحقها الطبيعي في السكن، وهذا أمر بديهي بعد أن خصصت عدة صيغ سكنية لذوي الدخل الضعيف أو المنعدم منذ الاستقلال.

غير أنه ما يلفت الانتباه هو أن المرسوم لم يراع استقلالية الذمة المالية للزوجين المكرسة صراحة في أحكام قانون الأسرة⁴، بحيث اعتبر حصول أحد الزوجين على أي امتياز من الدولة متعلق بالسكن أو امتلاكه لعقار يعد مانع من موانع الاستفادة الطرف الآخر من حقه في الحصول على السكن الترقوي، وهذا يمس بطبيعة الحق في السكن الذي اعتبره الدستور مرادفا للمواطنة، خاصة وأن قوانين الأحوال الشخصية الجزائرية لا تركز مفهوم السكن الأسري المشترك، كما أن طلب السكن يحزر باسم الزوج أو الزوجة وليس

النظام القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي في الجزائر

باسمها معا، أو باسم الأسرة، وذلك ما يجعل من طالب السكن المقصي بحكم استفادة زوجه من السكن عرضة للتشرد بعد الطلاق.

ثانيا: الشروط المتعلقة بملكية السكن الترقوي

شهدت الكثير من المشاريع السكنية تأخرا هائلا جعلت من المواطن يشتكي من تقاعس انتهائها، ويرجع ذلك لعدة أسباب ترجع أساسا إلى نقص ميزانية تمويلها تارة أو تقاعس المواطن في دفع الثمن تارة أخرى، لذلك حاولت السلطة الوصية تدارك النقائص العملية التي شهدتها الصيغ السكنية الأخرى، فأضفت طابع خاص على عقد بيع السكن الترقوي العمومي الذي ربط بين الاستيفاء الكلي لثمن السكن وملكيته (1)، مع ضبط كفاءات تمويل السكن العمومي الترقوي (2).

1-نقل ملكية السكن الترقوي العمومي :

تعتبر الموافقة على طلب الاستفادة من السكن الترقوي العمومي إجراء تمهيدا للحصول عليه، حيث أن الملكية النهائية للسكن مرهونة بتسديد مبلغ السكن كلية عند تاريخ إتمام أشغال البناء. ولقد أضفى المرسوم التنفيذي حماية صارمة على حق المستفيد في ملكية السكن الترقوي العمومي، من خلال إحالة إجراءات نقل ملكية السكن الترقوي العمومي إلى التشريع المعمول به⁵ وهو القانون المدني⁶، إلى جانب كل القوانين التي تحكم الملكية العقارية في الجزائر وتطبيقا لذلك فإن نقل ملكية السكن الترقوي العمومي بالطابع الرسمي تتطلب المرور بكل الإجراءات الصارمة لاكتساب العقارات المتمثلة في إجراء التوثيق⁷، والتسجيل والشهر العقاري 793 ق م ج.

إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 14-203 السالف الذكر أقر أحكاما خاصة على السكن العقاري المملوك، ومن بينها عدم قابلية التنازل عن السكن المملوك -تحت طائلة البطلان- قبل الوفاء بجميع الالتزامات، والشروط المطلوبة، المتعلقة بنقل الملكية العقارية بصفة شرعية لفائدته، وإذا تم التنازل قبل ذلك يعد هذا التنازل باطلا⁸.

كما أخضعه لقواعد عدم قابلية التنازل المحددة في المادة 57 من القانون رقم 07-12 المعدلة عدلت بموجب المادة 58 من القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، التي نصت على ما يلي: " تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيد منها، السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقوية المدعمة وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة، وذلك لمدة (5) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة".

2-كفاءات تمويل السكن الترقوي العمومي:

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 14-203 عدة ضمانات قانونية تحمي المستفيد من السكن الترقوي العمومي من تعسف المرقي العقاري، وقد تمثلت أساسا في ضبط معايير حساب ثمن التنازل عن السكن

الترقوي كما ضمنت تدخل الدولة لتدعيم القدرة الشرائية للمستفيد من السكن الترقوي عن طريق تخصيص إعانات حددت حصرا بمقتضى المرسوم رقم 14-203.

الفرع الثاني: الشروط الشكلية للحصول على سكن ترقوي عمومي

أدرج المرسوم التنفيذي رقم 14-203 صلاحية تحديد الشروط الشكلية المتعلقة بإيداع الترشيح (أولاً)، وتلك المتعلقة بمعالجة ملفات الترشيح (ثانياً) ضمن اختصاصات وزير السكن.

أولاً: الشروط الشكلية المتعلقة بإيداع طلب الترشيح

منح المرسوم التنفيذي رقم 14-203 لوزير السكن اختصاص تحديد مواصفات المطبوع النموذجي الذي يتقدم به طالب السكن، ومقرر منح السكن للأشخاص المؤهلين الذين تم اعتمادهم⁹، وتطبيقاً له صدر القرار الوزاري المؤرخ في 12 أكتوبر 2014¹⁰، الذي استوجب إرفاق طلب السكن بالوثائق التالية:

- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 صالحة للاستعمال.
- شهادة عائلية.
- شهادة الإقامة.
- شهادة العمل بالنسبة للأجراء، أو شهادة تثبت مزاوله مهنة لغير الأجراء.
- الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء، أو التصريح بالدخل لغير الأجراء.
- تصريح شرفي موقع من قبل الطالب ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي، يقر فيه أنه لم يستفد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي أو قطعة أرض أو مساعدة مالية من الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي وفق النموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

ثانياً: الشروط الشكلية المتعلقة بمعالجة ملفات الطلب

أحال المرسوم التنفيذي رقم 14-203 صلاحية تحديد شكليات معالجة ملفات طلب السكن إلى الوزير الأول وتطبيقاً له صدر قرار وزاري في سنة 2015، بحيث أخضع إجراءات شراء السكن الترقوي العمومي إلى الإجراءات العامة.¹¹

استوجب القرار الوزاري تحت طائلة الرفض تقديم طلبات سكن كاملة¹²، بعد إعلان افتتاح الاكتتاب، أمام الشبابيك المفتوحة لذلك على مستوى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية¹³ التي تتولى تسجيلها وفق ترتيب زمني فور استلامها، في سجل ممضي ومرقم لدى مؤسسة الترقية العقارية.¹⁴

تتم معالجة طلبات الترشيح من طرف لجنة يرأسها ممثل عن مؤسسة الترقية العقارية، باعتبارها المرقي العقاري الذي أسندت له مهمة إنجاز السكنات الترقوية، وتتكون هذه اللجنة من:

- المسؤول التجاري، أو من يعادله.
- مسؤول الإدارة العامة، أو منت يعادله.

- مسؤول القضايا القانونية، أو من يعادله.

يمكن أن توسع هذه اللجنة عند الضرورة لتشمل أعضاء آخرين مختصين في هياكل إدارة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية¹⁵.

المطلب الثاني: المركزية المطلقة في تنظيم السكن الترقوي العمومي

شكل دستور 1996 قبل التعديل الإطار الدستوري لتبني صيغة السكن العمومي الترقوي، وقد تدخل بموجبه الوزير الأول قصد تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية، وتنسيق عمل الحكومة¹⁶ بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189 مانحا وزير السكن صلاحيات واسعة تسمح له بتنظيم كل المسائل المتعلقة بالإسكان (الفرع الأول)، وذلك دون إشراك فواعل الديمقراطية المعاصرة في وضع سياسة وآليات برنامج صيغة السكن العمومي الترقوي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الصلاحيات الواسعة لوزير السكن في مجال السكن الترقوي العمومي

اعترف المرسوم التنفيذي رقم 08-189 للوزير السكن بسلطة مطلقة في تنفيذ برامج الإسكان (أولا)، تنظيم الإعانات المالية المقدمة لشراء سكن (ثانيا)، والتعاون مع القطاعات الأخرى في مجال الإسكان (ثالثا).

أولا: تنفيذ برامج الإسكان اختصاص تقديري لوزير السكن

يتمتع وزير السكن بصلاحيات واسعة في تحديد الاستراتيجية الوطنية لتلبية الطلب الوطني في مجال السكن، بحيث يمكن له على وجه الخصوص صلاحية التدخل في:

- تحديد وتنفيذ الأولويات التي يجب أن تتضمنها برامج السكن السنوية أو المتعددة السنوات.

- مراقبة النوعية التقنية لبرامج السكن.

- إعداد واقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية المرتبطة بقطاع السكن.

- السهر على تجانس تكلفة الإنجاز وسياسة الإيجار.

- اقتراح التنظيم المتعلق بالإيجار وبأتاوى شغل المحلات التابعة للأمالك الوطنية ومتابعة تطبيقها.

- اقتراح وتحديد تنظيم كفاءات تسيير الأمالك التابعة للقطاع العمومي.

- تحديد الشروط المتعلقة بتطوير السياسة الوطنية الخاصة بالترقية عمومية كانت أو خاصة

ثانيا: صلاحية تنظيم التمويل المالي للحصول على السكن

يتمتع وزير السكن بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189، بصلاحيات تنفيذ، اقتراح وتطبيق كل التدابير المتعلقة بالمعاملات المالية للحصول على السكن، فله:¹⁷

- اقتراح أنظمة الإعانة العمومية للحصول على السكن وللجباية عليه وللايجار وبدل الايجار ولتسيير الممتلكات العقارية.

- اقتراح وتنفيذ مشاركة الوزراء المعنيين بإجراءات التمويل التي من شأنها تحسين إنجاز السكن.

- السهر على تنفيذ آليات الإعانة للحصول على الملكية وتصور الميكانيزمات الخاصة بها

- اقتراح كل تدابير ضبط معاملات السوق العقارية والسهر على تطبيقها.

ثالثا: صلاحية وزير السكن في التعاون مع القطاعات الأخرى في مجال الإسكان

منح المرسوم التنفيذي رقم 08-189 وزير السكن صلاحية التعاون مع القطاعات الأخرى في حدود اختصاصاته، وذلك قصد إنعاش حركية السكن، فاعترف له بحق¹⁸

- المشاركة في وضع السياسة الوطنية في مجال الحصول على العقار.

- إنشاء مناطق جديدة حضرية وريفية للإسكان والسكن وكذا مناطق صناعية.

-دراسة واقتراح كل التدابير التحفيزية المالية والجبائية الخاصة بالدعم البنكي لضمان ترقية

الاستثمارات في ميدان السكن والاسكان.

- دراسة كل التدابير التي من شأنها تشجيع ودعم إنشاء مؤسسات جديدة في إنجاز السكن

وبعدها ويقترحها.

- اقتراح وتنفيذ كل التدابير التي تسمح بتسهيل حصول المرقي العقاري على العقار.

- دراسة واقتراح بالاتصال مع القطاعات المعنية ككيفية الحصول على العقار الموجه للتجهيزات.

- المبادرة بكل الأعمال والتدابير الموجهة لترقية الشراكة والاستثمارات في قطاع السكن.

الفرع الثاني: إقصاء فواعل الديمقراطية من وضع سياسة السكن الترقوي العمومي

عرفت الأنظمة السياسية المعاصرة عدة تحولات فرضتها مساوئ تطبيق النظام التمثيلي الذي أسفر عن عجز نسبي في تلبية حاجيات المواطنين، الأمر الذي استوجب تكريس حكم رشيد قادر على رسم سياسة وطنية فعالية في جميع المجالات ومن بينها مجال الإسكان، غير أن أهم ما يميز سياسة السكن الترقوي العمومي هو إقصاء السياسة التشاركية في تنفيذ هذا البرنامج (أولا)، إلى جانب إقصاء دور المجتمع المدني كفاعل غير رسمي (ثانيا).

أولا: إقصاء السياسة التشاركية لصيغة السكن الترقوي العمومي

تعتبر مشاركة المواطنين في رسم السياسات العامة مطلب ديمقراطي، يضمن تأييد المواطن ودعمه لسياسة السكن، وبضفي الثقة والشرعية اللازمة على مهام السلطة الوصية، كما يعزز تعاون المواطنين مع الحكومة في إنجاز السياسات العامة وتنفيذها¹⁹.

غير أن النظام القانوني للسكن الترقوي العمومي لم يراع استراتيجيات الديمقراطية التشاركية خصوصا مع حصر سلطة التشريع والتنظيم لهذا النمط من السكن في يد السلطة المركزية وإيلائها صلاحيات الرقابة على تنفيذ هذا البرنامج من خلال الآليات الكفيلة بالتطبيق، لاسيما المرسوم التنفيذي 08-189 حول وزير السكن صلاحيات واسعة في رسم سياسة السكن والاسكان، بحيث نصت المادة الأولى على: " يتولى وزير السكن وال عمران في إطار التشاور تنفيذ السياسة العامة للحكومة وبرنامج عملها"²⁰

النظام القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي في الجزائر

فوزير السكن والعمران سلطة تقديرية واسعة في اقتراح مختلف الصيغ السكنية دون قيد أو شرط، استشاري أو تقريبي، ما عدا ما تعلق بضرورات التشاور مع كل ذي مصلحة، قد تفرضها مقتضيات التدرج السلمي الإداري، أو متطلبات احترام مجال اختصاص القطاعات الوزارية في المواضيع المتعلقة بترقية النشاط السكني، ترقية النشاط العمراني، ومن بينها على سبيل المثال ما يتعلق بإعداد وتنفيذ نشاط الدولة في مجال البحث العلمي المطبق على النشاطات الموكلة إليه، دعم الأعمال المتعلقة بتشكيل رصيد وثائقي يهتم نشاطات قطاع السكن والعمران، ترقية وتنظيم اللقاءات والتبادلات ونشر المعلومة العلمية والتقنية المتعلقة بالنشاطات التي تدخل ضمن اختصاصه.²¹

ثانياً: اقضاء دور المجتمع المدني في تفعيل سياسة الحصول على السكن الترقوي

يشارك المجتمع المدني خارج الدائرة السياسية للدولة كسلطة ولمؤسساتها الوصية والتي تملأ المجال العام بين الأسرة والدولة لتحقيق مصالح أفرادها، ملتزمة في ذلك بقيم ومعايير الاحترام والتراضي والتسامح والإدارة السلمية للتنوع والخلاف.²²

ولأن المجتمع المدني مرادف للتعددية السياسية، في شقها المدني فإن مكانته كمحور أساسي وشريك فاعل في إدارة شؤون الدولة مكنته من التدخل إلى جانب الدولة كفاعل محلي ووطني في صنع البرامج الحكومية ومن بينها صنع برنامج السكن بشكل عام والسكن الترقوي على وجه الخصوص.

خصوصاً أمام عجز سياسة الدولة في وضع رؤية استشرافية لانتهاج الصيغ السكنية على غرار السكن الترقوي العمومي مما أثر سلباً على تنفيذ هذه الصيغة السكنية، نتيجة المركزية الشديدة في اتخاذ القرار وتسيير البرامج، نقص وغياب المؤشرات وترتيب أوليات الحاجات الاجتماعية والاقتصادية؛ تهميش المشاركة الشعبية؛ ضعف وانعدام التنسيق والتكامل بين مختلف المتدخلين في إعداد وتحديد وبناء وتنفيذ ومتابعة البرامج وسيطرة النظرة القطاعية المفرطة ما أدى إلى التناقض والتكرار في العمل وتداخل الصلاحيات؛ إلى جانب ضعف الرقابة المالية؛ وغياب التخطيط المالي والبرمجة في استهلاك الأموال بين مختلف القطاعات الفاعلة.²³

المبحث الثاني: القواعد التقنية لإنجاز السكن الترقوي العمومي

ينفرد السكن الترقوي العمومي بمجموعة من الخصائص التقنية، التي تجعله يتميز عن باقي صيغ السكنات لذا حرص وزير السكن من خلال الصلاحيات المخولة له على وضع مجموعة من الضمانات التي من شأنها أن تضمن جودة هذا النمط من السكن، من كل جوانبها البيئية والمعمارية والحضارية... إلخ، عن طريق وضع بطاقة تقنية بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 24 يناير 2015 المتضمن تحديد الخصوصيات التقنية لإنجاز السكن الترقوي العمومي²⁴، من بينها شروط عامة متعلقة بالبيئة المعمارية التي سيبني فيها الحي الترقوي العمومي (المطلب الأول)، وأخرى خاصة بالشقة السكنية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط التقنية المتعلقة بالبيئة المعمارية لصيغة الترقوي العمومي

تشكل السكنات الترقوية العمومية مجتمعة أحياء سكنية تختلف باختلاف البيئة المعمارية التي ينتمي إليها، لكنها تشكل أينما كانت أهمية تفوق أهمية الشقة بحد ذاتها إذا ما أخذنا بعين الاعتبار انعكاساتها السلبية على راحة، أمن، وصحة المستفيد من صيغة السكن إذا لم تنظم وفق لمقتضيات المصلحة العامة لجميع الساكنين باختلاف أعمارهم، وحالاتهم الاجتماعية والمدنية، إلى جانب الطابع المحلي للمنطقة السكنية.

وهو الأمر الذي استوجب لا محالة تدخل وزير السكن في حدود اختصاصاته لضمان تناسق وانسجام ووظيفية الفضاء السكني، بوضع مجموعة من المواصفات التقنية العامة (الفرع الأول)، والخاصة (الفرع الثاني)، والتي يتبعها المرقى العقاري على سبيل الإلزام أثناء دراسة وتنفيذ مشروع السكن الترقوي العمومي.

الفرع الأول: الشروط التقنية العامة للحي السكني الترقوي العمومي

حاول وزير السكن استدراك الهفوات التي حصلت بموجب تطبيق بعض الصيغ السكنية حيث أثرت الامتدادات العمرانية العشوائية سلبا على العناصر الأساسية المشكلة للفضاء المعماري²⁵، وذلك بضمان مطابقة بناء الحي السكني الترقوي العمومي للفضاء الطبيعي (أولا) والحضاري (ثانيا)، للبيئة السكنية التي سيشتد فيها السكن الترقوي العمومي.

أولا: الشروط المتعلقة بالفضاء الطبيعي للحي السكني

اشترط القرار الوزاري المؤرخ في 24 يناير 2015 مطابقة إقامة مشاريع السكنات الترقوية العمومية للأحكام المحددة في مخططات التوجيه والتهيئة والعمران، مخططات شغل الأراضي المعمول بها، والأحكام المحددة بواسطة أدوات التعمير.²⁶ كما جعل من الخصائص الطبيعية للمنطقة المعمارية التي سيشتد فيها مشروع السكن العمومي الترقوي؛ معايير أساسي لاختيار النمط المعماري المناسب لإقامة مشروع السكن، إذ اشترط الاستغلال الحكيم والعقلاني لشكل القطعة الأرضية من أجل تركيبة عمرانية ومعمارية مثلى؛ تعتمد على تصميم ملائم يجمع بين أفضل الطرق لاستغلال المساحات العقارية وطبيعة مواقع المشاريع مع ضرورة الإثراء في الأشكال والأحجام.²⁷

ثانيا: الشروط المتعلقة بالفضاء الحضاري للسكن العمومي الترقوي

استوجب وزير السكن أن يكون مفهوم المعلم حاضرا بصفة دائمة وأن تسمح البيئة الحضرية المنشأة لكل واحد بتحديد مكانه والانتماء إليه كمجال من مجالات الحياة.²⁸

كما ألزم المستشار الفني لمشروع السكن الترقوي العمومي بخلق علاقة بين الحي السكني والبيئة المحيطة، عن طريق استحداث فضاءات متسلسلة، إضفاء طابع حضاري خاص على المشروع، توفير فضاءات انتقالية تضمن العبور التدريجي من الاستعمال العمومي إلى الاستعمال الخاص، وتشجيع إنشاء فضاءات اجتماعية داخل مجموعة الملكية، في شكل عناصر مرافقة خارجية للسكنات بانسجام تام²⁹.

النظام القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي في الجزائر

وأخذ وزير السكن بالنمط المعيشي المحلي كميّار للتنظيم الفضائي للسكن³⁰، إذ استوجب أن يلبي تصميم المساكن الهدف المزدوج الذي يكمن في البعد الوظيفي وراحة الشاغل حسب المتطلبات والخصائص المحلية والثقافية وموقع بناء المشروع من حيث نمط العيش، وكذا الراحة الحرارية والصوتية، إلى جانب منع تكرار المباني إذا لم يكن مبررا على مستوى التصميم، واستوجب أن يكون المشروع جزءا حضريا مدمجا في بيئته وأن يكون التصميم منبثقا عن بحث حقيقي يجمع بالأصالة والابتكار مع احترام عناصر موقع إقامة المشروع:

كما اشترط عند معالجة واجهات البنايات الرجوع في جميع الحالات إلى الهندسة المعمارية المحلية فيما يخص مواد البناء، المعالجة، اللون، الشكل، التمثيل وتجنب الرتابة الناتجة عن تكرار العناصر الموحدة واستوجب أن تساهم مواد البناء بشكل فعال في معالجة الواجهات عن طريق ملمسها ولونها وتجهيزاتها وتنفيذها.³¹

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحي السكني

حدد القرار الوزاري المؤرخ في 24 يناير 2015 الأهداف الكبرى التي يجب أن تقدمها تقدم الهندسة المعمارية والمتمثلة في الثراء والتنوع اللذين يسمحان بتلبية بشكل أفضل متطلبات المستفيدين من حيث الجمال والرفاهية أفضل ويجعل الحي موقعا لطيفا للسكن.³²

فاشترط في دراسات تصميم الحي السكن العمومي الترقوي تكريس مفهوم الحي (أولا)، مراعاة شروط استغلال الطاقات الطبيعية (ثانيا)، المواصفات التقنية للملكية المشتركة (ثالثا)، شروط إنجاز الملكيات المشتركة (رابعا).

أولا: تكريس مفهوم الحي

يلتزم المستثمر الفني أثناء تصميم المشروع بالبحث عن مفهوم الحي في المشروع بتعزيز حدوده وفضاءاته الخاصة وتزويده بالأبواب الافتراضية الخاصة به، السعي حسب حجم المشروع إلى التنوع والإثراء عن طريق هندسة معمارية ومعالجات وتركيبات مختلفة لكل مجموعة ملكية و/أو لكل وحدة مبنية، تسطير هدف تحقيق هندسة معمارية تامة من شأنها أن تكون بمثابة استجابة فعلية لطلب محدد بوضوح، وتركيب العناصر المعمارية التي من شأنها استبعاد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغل.³³

وتحقيقا لذلك، يلتزم المرقى العقاري بتوفير تهيئة خارجية للحي السكني ذات نوعية مع أثاث حضري مناسب ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار أثناء تركيبها، الخصائص المناخية المحلية، توفير تلبسيات مناسبة لطرق الدخول والطرق الميكانيكية، منع التلبسيس على البارد، تجنب تداخل الحركة الميكانيكية مع الفضاءات المخصصة لمساحات اللاعبين والراجلين، الأخذ بعين الاعتبار عند تهيئة الفضاءات الأشخاص ذوي الحركة المحدودة، توفير ساحات اللعب والاسترخاء لجميع الأعمار، توفير أماكن وقوف السيارات، مواقف سيارات في الطابق تحت الأرضي و/أو على السطح بعدد

كافي بمعدل سيارة واحدة لكل مسكن على الأقل، تخصيص أماكن للقمامة المنزلية بصفة تسمح بتجنب تشويه الرؤية وانبعاث الروائح الكريهة، ولهذا الغرض يستحسن توفير حاويات قمامة مدفونة ومزودة بألية تسمح بجمع النفايات و التأكد من أن الإنارة الخارجية قد صُممت بشكل يضمن الإضاءة الكافية.³⁴

ثانيا: استغلال الطاقات الطبيعية

أدرج وزير السكن مفهوم الفعالية الطاقوية في السكن الترقوي العمومي بإلزام المرقى العقاري بالبحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطق تقليص الاحتياجات الطاقوية للتدفئة، التكييف والاضاءة الاصطناعية عن طريق إعداد حصيلة طاقوية تقديرية³⁵.

واستجابة لذلك ألزم المستشار الفني بوجود ضمان تعرض الجزء العلوي أو دعائم المبنى³⁶ واجهات المباني³⁷، وفتحاتها³⁸، في جميع حالات لأشعة الشمس، مع ضرورة تفضيل التوجّه نحو الجنوب قدر المستطاع لاستقطاب أشعة الشمس في فصل الخريف وذلك على مستوى المناطق المناخية الباردة، وتجنب التوجّه نحو الشرق والغرب في المناطق المناخية الحارة. كما أوصى بضرورة استعمال الأقمعة الشمسية للاحتماء من الحرارة المرتفعة جدا في فصل الصيف³⁹، وأن يضمن توجه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس والمطبخ وجزء من الغرف.⁴⁰

ثالثا: الشروط الوظيفية للسكن العمومي الترقوي

ضبط القرار الوزاري المؤرخ في 24 يناير 2015 طرق تكييف مشروع السكن الترقوي العمومي من أجل الاستجابة للاحتياجات وظيفية، والتي تتمثل في استحداث مواقف سيارات في الطابق تحت الأرضي و/أو على السطح، مواقف للسيارات وقاعات الرياضة ونشاطات أخرى مماثلة على مستوى الطابق تحت الأرضي للبنىات، محلات تجارية، خدمات وتجهيزات جوارية مدمجة، إلى جانب إمكانية تصميم مكتب ومحل تقني يتم تخصيصها لمتصرف الأملاك العقارية ومسكن البواب⁴¹.

كما حدد القرار الوزاري المؤرخ في 24 يناير 2015 الحد الأدنى لعلو الجدران الموجودة تحت أسقف المحلات التجارية والخدمات والذي لا ينقص عن 5,3 متر.⁴²

رابعا: الشروط التقنية لإنجاز مباني الحي السكني

أخضع القرار الوزاري المؤرخ في 24 يناير 2015 كثافة البنىات ومقاساتها للأحكام المنصوص عليها في أدوات التعمير، وقد صنف البنىات إلى خمسة أصناف:⁴³

1- البنىات الفردية: وهي سكنات موجهة لإيواء عائلة واحدة مشيدة على وعاء عقاري يشكل وحدة عقارية.

2- البنىات النصف جماعية: وهي سكنات منجزة في طابقين، مع مداخل مستقلة منشأة على وحدة عقارية مشتركة.

3-البنائات الجماعية المنخفضة: فهي بنايات منخفضة مكونة من ثلاثة (3) إلى خمسة (5).

4-البنائات الجماعية المتوسطة: وتتكون من ستة (6) إلى تسعة (9) طوابق.

5-البنائات الجماعية العالية: وهي بنايات مكونة من عشرة (10) طوابق مزودة بسلم النجدة.⁴⁴

المطلب الثاني: الشروط التقنية الخاصة بإنجاز شقة السكن الترقوي العمومي

تدخل وزير السكن بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 24 يناير 2015، ليحمي حق المستفيد من السكن الترقوي العمومي بضمان الحصول على سكن يوفر له الراحة، الرفاهية في العيش، الأمن الصحي، عن طريق تحديد مساحة الشقة من صيغة السكن الترقوي العمومي (الفرع الأول)، والمواصفات التقنية لبنائها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مساحة الشقة

ضبط وزير السكن بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 24 يناير 2015 السالف الذكر المساحة الإجمالية للشقة السكنية (أولا)، ومساحة تقسيماتها (ثانيا).

أولا: المساحة الإجمالية للشقة السكنية

حدد وزير السكن مساحة الشقة الترقوية العامة باختلاف نوعية السكن مع اعتبار نسبة التفاوت المسموح بها بالزيادة أو بالنقصان التي تقدر بخمسة بالمائة (5%)، فهي لا تقل عن 80 متر مربع بالنسبة للسكنات من نوع 3F، و مئة (100) مترا مربعا بالنسبة للسكنات من نوع 4F ومئة وعشرين (120) بالنسبة للسكنات من نوع 4⁵ F5، ويقدر الارتفاع الصافي الأدنى للسقف بـ 90,2 مترا.⁴⁶

ثانيا: مساحة تقسيمات الشقة السكنية

يتكون كل مسكن مهما كان نوعه من قاعة جلوس، مطبخ، حمام، مرحاض، ممر، وحدات تخزين، منشر، أما بالنسبة لعدد الغرف فيختلف باختلاف نوع السكن، إذ يتكون المسكن من نوع 3F من غرفتين، في حين يتكون المسكن من نوع 4F من ثلاثة غرف، أما المسكن من نوع 5F فيتكون من أربع غرف.⁴⁷ يشترط في المنشر أن يكون امتداد للمطبخ، وألا يقل عرضه عن 1.40 متر، إلى جانب ضرورة أن يحجب الملابس عن النظر الخارجي مع السماح بدخول الأشعة الشمسية الكافية⁴⁸، وتتكون السكنات التي سيتم إنجازها في شكل أفقي من ساحات عوضا عن الشرفات والمناسر⁴⁹.

حدد وزير السكن المساحة الدنيا لغرفة الجلوس باثتان وعشرون (22) مترا⁵⁰، واثني عشرة (12) متر بالنسبة لغرفة النوم⁵¹، وواحد متر فاصل خمسة (1.5) بالنسبة للمرحاض⁵²، أما بالنسبة للمطبخ والحمام، فمساحتها تختلف باختلاف نوع السكن، وتتراوح بين اثني عشرة (12) متر بالنسبة للمطبخ⁵³، وستة عشرة (16) متر، وبين أربعة (4) أمتار إلى ستة (6) أمتار بالنسبة للحمام.⁵⁴

الفرع الثاني: المواصفات التقنية لإنجاز الشقة

وضع القرار الوزاري المؤرخ في 24 يناير 2014 مبادئ عامة يجب إتباعها في بناء الشقة مع التفصيل في الشروط الضرورية لبناء تجهيزاتها وفقا لما يحقق مميزات صيغة السكن الترقوي العمومي. منح القرار الوزاري المؤرخ في 24 يناير 2015 الحرية التامة لاقتراح أي نظام بناء يحقق شروط إنجاز سكن عصري لائق يتناسب مع موقع إقامته، يتناسب المناخ والهندسة المعمارية المحلية، ويعتمد على استغلال مختلف التكنولوجيا الجديدة والمستجدة وحتى القديمة منها⁵⁵.

يخضع النظام المعتمد في البناء ومواد البناء المستعملة على سبيل الإلزام إلى المعايير والأنظمة المعمول بها في مجال الأمن والاستقرار والمقاومة والدوام وشروط الراحة الحرارية والصوتية، ويجب أن يستجيب لأهداف السكن الترقوي العمومي المتعلقة أساسا آجال الإنجاز وتكلفة الإنجاز النهائية.⁵⁶ إذ لا نجد أي إشارة لإمكانية الاستدلال برأي الجماعات المحلية، خصوصا أنها فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة⁵⁷، رغم أن النظام القانوني الجزائري لا يمنع من إشراك المواطن على جميع مستويات اتخاذ القرار السياسي الوطني، من خلال اللامركزية القائمة على انتخاب مجالس شعبية كمكان لمشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية⁵⁸، كونها المكان الأقدر على تطبيق أشكال جديدة للتعبير السياسي وبالنتيجة تحقيق ديمقراطية محلية حوارية بين المنتخبين المحليين والمواطن، خاصة وأن الهيئة التنفيذية للبلدية غير مسؤولة أمام المجلس المنتخب⁵⁹، مما يشكل عبئا كبيرا في نجاح سياسة السكن الترقوي العمومي وتنفيذه.

إذ لا نجد أي إشارة لإمكانية الاستدلال برأي الجماعات المحلية، خصوصا أنها فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة⁶⁰، رغم أن النظام القانوني الجزائري لا يمنع من إشراك المواطن على جميع مستويات اتخاذ القرار السياسي الوطني، من خلال اللامركزية القائمة على انتخاب مجالس شعبية كمكان لمشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية⁶¹، كونها المكان الأقدر على تطبيق أشكال جديدة للتعبير السياسي وبالنتيجة تحقيق ديمقراطية محلية حوارية بين المنتخبين المحليين والمواطن، خاصة وأن الهيئة التنفيذية للبلدية غير مسؤولة أمام المجلس المنتخب، مما يشكل عبئا كبيرا في نجاح سياسة السكن الترقوي العمومي وتنفيذه.

وقد فصل وزير السكن بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 24 يناير 2015 في شروط تجهيز المطبخ، الحمام، شروط تزويد الشقة بالمياه الصالحة للشرب، وبمتطلبات متطلبات الصرف الصحي، إلى جانب تنظيم مختلف اللواحق السكنية الأخرى.

خاتمة:

أظهر النظام القانوني للسكن العمومي الترقوي رغبة الدولة الجزائرية في مواصلة جهود تفعيل وإعمال الحق في السكن لكل شرائح المجتمع، حيث مست هذه الصيغة فئة المواطنين ميسوري الدخل، والتي لم يسبق تنظيم آليات استفادتها من السكن، كما أنها عالجت مواطن النقص التي فرضتها تنفيذ الصيغ السكنية الأخرى المعتمدة سابقا من خلال تكريس جملة من الأحكام التي تنظم الخصوصيات التقنية لهذا النمط من السكن، والحرص على تجسيدها على أرض الواقع، خاصة تلك المتعلقة بالشفقة، الحي السكني والفضاء الخارجي.

وذلك سعيا لمطابقة السكن الترقوي العمومي للمعايير الدولية للإسكان، احترام ومواءمة خصوصيات البيئة السكنية المحلية، من خلا تكريس مفهوم الحي السكني الترقوي العمومي، وإلزام المرقي العقاري المكلف بإنجاز المشروع بإتباع مواصفات تقنية دقيقة لاسيما تلك المتعلقة بالفضاء الطبيعي للحي السكني، الفضاء الحضاري للحي السكني، مباني الحي باختلافاتها، شقق السكن الترقوي العمومي سواء ما تعلق بمساحة الشقة أو حتى مساحة تقسيمات الشقة، وأوصى بضرورة استغلال الطاقات الطبيعية، وذلك في حدود ما يحقق لحد بعيد راحة، رفاهية، سلامة، وصحة كل الشرائح والأعمار المعنية بهذه الصيغة.

وحرصا على ضمان الشفافية في عملية الاستفادة من هذه الصيغة السكنية تبنى المشرع مبادئ العدالة والمساواة في معالجة طلبات الحصول هذا النوع من السكن، حيث تم إقصاء المواطنين الذين استفادوا، أو امتلكوا، أو امتلك أزواجه عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة صالحة للبناء، والمواطنين الذين استفادوا بصفة شخصية أو استفاد أزواجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء السكن أو شرائه، من الحصول على السكن الترقوي العمومي ولو كان دخلهم يساوي ست مرات (6) ويقل أو يساوي اثنتي عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

وبالمقابل لم تمنح صيغة السكن الترقوي العمومي المجتمع المدني والفواعل المحلية حق التدخل في تنظيم، أو تنفيذ هذه الصيغة، في حين يتمتع وزير السكن بسلطة تقديرية واسعة في تنظيم وتنفيذ البرنامج المعتمد لهذا النوع من السكن، إذ يدخل في نطاق اختصاصه تحديد الشروط الموضوعية والشكلية للاستفادة من السكن، اتخاذ أي تدبير من شأنه إنعاش حركية السكن، واختيار طرق تمويل السكن المناسبة، إلى جانب ضبط التكلفة النهائية للشقة السكنية.

وفي هذا الصدد، عمل وزير السكن وال عمران على تأجيل إبرام عقد البيع المتضمن نقل ملكية السكن الترقوي العمومي إلى غاية إتمام أشغال البناء، تداركا للمشاكل القانونية التي سببها عقد البيع على التصاميم المطبق في بعض الصيغ السكنية السابقة، ولو أنه كان يشكل ضمانا قانونية لحماية حق المستفيد في الحصول على السكن.

لذلك يجب على صانعي القرار:

- ضبط مفهوم السكن الترقوي العمومي العائلي (مسكن الزوجية).

النظام القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي في الجزائر

- تحديد التكلفة النهائية للسكن بما يناسب أجر المستفيد.
- النص على ضمانات قانونية للمستفيد أثناء مرحلة الإنجاز.
- تجريم إخلال المرقى العقاري بالتزاماته.
- إشراك المجتمع المدني ومختلف الفواعل المحلية في مختلف السياسات السكنية وصيغها المختلفة ومنها صيغة السكن الترقوي العمومي.
- تفعيل الرقابة الشعبية على إنجاز المشروع السكني.

الهوامش:

- ¹- المادة 1 من المرسوم التنفيذي 14-203، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، مؤرخ في 15 يوليو 2014، ج ر ج، عدد 44، الصادر في 27 يوليو 2014.
- ²- عمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر، بين النظرية والتطبيق، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص ص 87-88.
- ³- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، المؤرخ في 15 يوليو 2014، ج ر مؤرخة في 27 يوليو 2014، عدد 44.
- ⁴- المادة 37 من الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005، الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 84-11 المتعلق بقانون الأسرة، ج ر عدد 15.
- ⁵- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- ⁶- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- ⁷- تنص المادة 324 من القانون المدني على أنه: والتي تقضي بضرورة تحرير أي عقد يتضمن نقل ملكية عقار، أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية، أو صناعية، في قالب رمي، وإلا عد العقد باطلا بطلانا مطلقا، وهذا ما نصت به المادة 324 من القانون المدني
- ⁸- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، مرجع سابق.
- ⁹- المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، مرجع سابق.
- ¹⁰- قرار مؤرخ في 12 أكتوبر 2014، يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، ج ر ج عدد 07
- ¹¹- قرار مؤرخ في 26-09-2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، ج ر ج، عدد 63، المؤرخ في 29 نوفمبر 2015.
- ¹²- المادة 3 من قرار مؤرخ في 26-09-2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، مرجع سابق.

النظام القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي في الجزائر

- ¹³ - المادة 2 من قرار مؤرخ في 26-09-2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، مرجع سابق.
- ¹⁴ - المادة 3 قرار مؤرخ في 26-09-2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، مرجع سابق.
- ¹⁵ - المادة 5 من قرار مؤرخ في 26-09-2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، المرجع نفسه.
- ¹⁶ - نصت المادة 79 من دستور 1996 قبل تعديله بمقتضى عام 2020، الصادر بموجب المرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 7 ديسمبر سنة 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 سنة 1996، المنشور في ج ر ج، المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، العدد 76، المعدل والمتمم على أنه: " يعين رئيس الجمهورية أعضاء الحكومة بعد استشارة الوزير الأول. ينفذ الوزير الأول برنامج رئيس الجمهورية، وينسق من أجل ذلك، عمل الحكومة....".
- ¹⁷ - المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 08-189، يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، مرجع سابق.
- ¹⁸ - المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 08-189، مرجع نفسه.
- ¹⁹ - عبد المؤمن خمودي، مغزيلي نوال، دور المواطن كفاعل غير رسمي في صنع السياسة العامة الأمنية في الجزائر، دراسة نماذج، المجلة الجزائرية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 5، عدد 2، ص ص 25-39، لاسيما ص 33
- ²⁰ - المادة 1 من المرسوم التنفيذي 08-189، يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، مرجع سابق.
- ²¹ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 08-189، يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، مرجع نفسه.
- ²² - بوحنية قوي، المجتمع المدني المغاربي ورهانات الإصلاح، الطبعة الأولى، الراية، عمان الأردن، 2015، ص 9.
- ²³ - أعراج سليمان، دور الجماعات المحلية في صنع السياسة العامة في الجزائر ما بين 2000-2010، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2011، ص 116 وما يليها.
- ²⁴ - قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، ج ر ج، عدد 61، صادر في 18 نوفمبر 2015.
- ²⁵ - يوسف فهيمة، طرق وأشكال استعمال الفضاء العمراني بين الماضي والحاضر حالة مدينة قسنطينة، علوم وتكنولوجيا، عدد 32، ديسمبر 2010، ص 17-28، لاسيما ص 19.
- ²⁶ - المادة 4/فقرة 1، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العموم، مرجع سابق.
- ²⁷ - المادة 7، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- ²⁸ - المادة 6/فقرة 2، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، المرجع نفسه.

- 29- المادة 7 / فقرة 3، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 30- المادة 8، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 31- المادة 22، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 32- المادة 5، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 33- المادة 7، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، مرجع سابق.
- 34- المادة 29، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 35- المادة 7 / فقرة 13، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، مرجع سابق.
- 36- المادة 24، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 37- المادة 21، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 38- المادة 23، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 39- المادة 21، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 40- المادة 28، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 41- المادة 7 / فقرة 14، 15، 17، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 42- المادة 7 / فقرة 16، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.

- 43- المادة 12، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 44- المادة 12، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، مرجع سابق.
- 45- المادة 30، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، مرجع سابق.
- 46- المادة 45، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 47- المادة 32، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، مرجع سابق.
- 48- المادة 43، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 49- المادة 43، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 50- المادة 35، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 51- المادة 36، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 52- المادة 39، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 53- المادة 37، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 54- المادة 38، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 55- المادة 47، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، المرجع نفسه.
- 56- المادة 48، قرار وزاري مؤرخ في 24 يناير سنة 2015، يحدّد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي الترقوي العمومي، مرجع سابق.
- 57- عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 116.

- ⁵⁸ - المادة 19 من المرسوم الرئاسي رقم، 20-442، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، ج ر عدد 82.
- ⁵⁹ - عز الدين عيساوي، الديمقراطية المحلية: من الديمقراطية السياسية إلى التشاركية، ملتقى دولي حول الدولة الإقليمية: اللامركزية والحكم المحلي، تجربة الدولة المغربية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 27، 28 افريل 2015، ص 8.
- ⁶⁰ - عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 116.
- ⁶¹ - المادة 19 من المرسوم الرئاسي رقم، 20-442، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، ج ر عدد 82.