

تطور سياسة السكن في الجزائر

من إعداد

الدكتورة مسكر سهام

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

تطور سياسة السكن في الجزائر

من إعداد الدكتورة مسكر سهام

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

ملخص:

اختلفت سياسة السكن بحسب الظروف الاقتصادية و الاجتماعية التي مرت بها الجزائر، و وفقا لهذه التغيرات تطورت المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية بهدف توفير أكبر عروض سكنية بمختلف الصيغ تتنوع بحسب دخل الفرد، و تطبيقا للبرنامج الخماسي 2015-2019 الذي يتضمن انجاز 6.1 مليون وحدة سكنية لتمكن كل الشرائح من الحصول على السكن مع نهاية 2018. و تعمل على توفير كل التحفيزات للمستثمر الخاص في قطاع البناء و تيسير الحصول على الاعتماد كرخصة للالتحاق بمهنة المرقي العقاري، و العمل على تنفيذ المخططات التنموية و تحقيق التوازن الاقليمي، و توضح هذه الدراسة التجربة الجزائرية كنموذج للدول التي تعاني من أزمة السكن.

Résumé:

La politique du logement s'est adapté à la situation économique et sociale qu'a connu le pays et sur la base des changements qui sont intervenus les textes législatifs réglementant l'activité de la promotion immobilière ont évolué pour permettre de proposer différents types de logements qui sont en rapport avec le revenu personnel en application du programme quinquennale 2015 – 2019 qui prévoit la réalisation de 6,1 million de logements afin de permettre aux différentes couches de la population de bénéficier d'un logement à la fin de l'année 2018, des avantages ont été accordés aux investisseurs privés l'obtention de l'agrément afin d'exercer l'activité de promoteur immobilier a été facilité ce qui permet la réalisation du plan de développement prévu et d'assurer une meilleure répartition à travers le territoire national, cette étude permettra de mettre en exergue l'expérience algérienne qui deviendra un modèle à suivre pour les pays qui connaissent un problème du logement.

مقدمة:

تعد أزمة السكن من أعقد المشاكل المستعصية في كل الدول التي تعاني من نقص في العروض السكنية، والجزائر هي واحدة من هذه الدول التي مرت بعدة عوامل زادت من الفجوة بين العرض والطلب، لهذا تعمل السلطات المختصة على إيجاد آليات و حلول للتخفيف من الأزمة و توفير العروض السكنية تلبي أكبر عدد من الطلبات بمختلف الصيغ، و لهذا اختلفت سياسة السكن بحسب الظروف الاقتصادية والاجتماعية، و وفقا لهذه التغييرات عرفت المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية تطورا مهما في المنظومة القانونية بهدف تجسيد المخططات التنموية في قطاع السكن، وتجسيد السياسة السكنية في الجزائر.

فبعد عجز الهيئات العمومية على تلبية طلبات المواطنين للاقتناء السكن، أصبحت الدولة تشجع القطاع الخاص للاستثمار في قطاع البناء والالتحاق بمهنة المرقى العقاري، و تعديل المخططات التنموية، وتيسير الإجراءات القانونية و الادارية لتجسيد مختلف صيغ الحصول على السكن، وتنوع في طرق التمويل، لتتخلى على فكرة تمويل الكامل لمختلف السكنات و عوضت بسكنات مدعمة لذوي الدخل أقل من ست مرات الحد الأدنى للأجر، والسكنات غير المدعمة الموجهة للفئة التي يفوق دخلها الحد المحدد أعلاه ودعم قدرتهم الشرائية بالقروض الميسرة، كما حفزت هذه النشاطات بتحفيظات جبائية وتسهيل الاستفادة من أوعية عقارية تابعة للأموال الوطنية الخاصة سواء بعقد التنازل أو عقد الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل، كما حسنت في نوعية السكن والمنظر العمراني وأصبحت تشجع السكنات الصديقة للبيئة و استخدام الطاقة المتجددة و العزل الحراري، وتبحث على التوازن الإقليمي وتطوير المدن وتوفير المتطلبات الضرورية.

فهل هذه المساعي و المخططات التنموية و المنظومة القانونية تعمل على التخفيف من أزمة السكن و توفير سكنات بحسب متطلبات المجتمع وتجسد أهداف المرجوة من السياسة المتبعة؟

نحاول الاجابة على هذه الاشكالية من خلال اتباع المنهج الوصفي التحليلي وفقا للخطة التالية:

المبحث الأول: تطور المخططات التنموية في الجزائر

المطلب الأول- المخططات التنموية قبل الإصلاح

المطلب الثاني- المخططات التنموية بعد الإصلاح

المبحث الثاني: ارتباط السياسة السكنية بنشاطات الترقية العقارية والنتائج المحققة

المطلب الأول- تطور سياسة السكن بتطور نشاط الترقية العقارية

المطلب الثاني- النتائج المحققة من تنفيذ نشاط الترقية العقارية

المبحث الأول: تطور المخططات التنموية في الجزائر

اختلفت استراتيجية السكن في الجزائر بحسب النظام الاقتصادي، ففي ظل النظام الاشتراكي كانت الخزينة العامة تتحمل عبء تمويل عملية إنجاز السكنات من خلال مخططات إنمائية، حيث اتجهت الدولة لاعتماد أسلوب التخطيط الذي يتماشى مع الوضعية التي خلفها المستعمر و النظام الاشتراكي و يسمح بحماية مصالح المجتمع الاقتصادية من استغلال رأس المال الأجنبي، و مع انعدام مساهمة القطاع الخاص، عجزت الدولة عن تلبية الطلب المتزايد على امتلاك السكن، الأمر الذي اقتضى تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لهذا الغرض من خلال المخطط الرباعي الأول، و أصبح السكن من أولويات المخططات التنموية، و بعد فتح السوق الحر، و تحرير الاستثمار الخاص، تخلت الدولة عن فكرة تمويل السكنات و عدلت المخططات التنموية و السياسة السكنية وفقا لذلك، غير أن الأوضاع الاجتماعية و الظروف الأمنية، و الكوارث الطبيعية، زادت من حدة الأزمة بالرغم من الجهود المبذولة و اعطاء الأولوية لقطاع السكن، و فيما يلي سنبرز التطور الذي شمل سياسة السكن من عدة جوانب نفصل فيها من خلال النقاط الموالية:

المطلب الأول: المخططات التنموية قبل الإصلاحات

بعد الاستقلال لم يكن السكن الشغل الشاغل لسلطات المختصة على اعتبار أن السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين تعطي طلبات الحصول على السكن، غير أن الواقع كان خلاف ذلك إذ يجب إنجاز أكثر من 75000 سكن في المدن و 35000 سكن في الأرياف⁽¹⁾ (Rachid hamidou, 1982) le logement un déficit ; OPU. A Alger ; p62). هنا كان يكمن أول خطأ في السياسة السكنية التي ساعدت على تفاقم الأزمة، فكانت الانطلاقة غير صائبة لعدم إعطاء قطاع السكن الأولوية في مخططات التنمية. ومن خلال المخطط الثلاثي 1967-1969 اهتمت السلطات المختصة بإنجاز سكنات التي هي طور الإنجاز قدرها 38000 سكن، إما في شكل سكنات ذات الكراء المتوسط HLM أو هياكل السكنات les carcasses، و إنجاز سكنات لفائدة للمجاهدين و ذوي الحقوق للشهداء، و فيما يخص السكن الريفي فكانت إنجازاته متواضعة بلغت في نهاية سنة 1969 فقط 16877 سكن بتكلفة قدرت ب 125 مليون دج (عيسي دراجي، منية خليفة، تمويل قطاع السكن في الجزائر، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و افاق، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير بجامعة يحي فارس بالمدينة، يومي 09-10 ماي 2012، ص 08)⁽²⁾

وقبل سنة 1987 الدولة كانت تمول كل السكنات من ميزانيتها بعد سنة 1987 حتى سنة 1989 بلغت قيمة المساعدات من 120.000 دج إلى 150.000 دج بالنسبة للتمويل المؤقت من الخزينة العمومية، فقد شمل على نسبة ضئيلة من الفوائد ب 1 % خلال أربعين سنة، الأمر الذي أظهر عجز خزينة الدولة على تغطية مصاريف الترقية العقارية، وإسنادها إلى صندوق التوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10/08/1964 من خلال المخطط الرباعي الأول⁽³⁾ الجريدة الرسمية العدد 66، ص 898.

- Groupe Ad Hoc Habitat, La promotion immobilière et foncière, conseil national économique et sociale, contribution on projet de stratégie nationale de l'habitat, rapport N° 02 octobre 1995, P 30.⁽³⁾

واعتبر السكن ثاني أولويات هذا المخطط حيث خصصت 1200 مليون دينار لتنمية السكن الحضري، و 320 مليون لتنمية السكن الريفي (محمد بالقاسم حسين بهلول، سياسة تخطيط التنمية و إعادة تنظيم مسارها في الجزائر، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، ص 299).⁽⁴⁾ و بلغت عدد السكنات المنجزة في الفترة بين 1970-1973 بالنسبة للسكنات الحضرية 18.000 أما السكنات الريفية 24.000⁽⁵⁾ (وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40).

أما المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 فقد شهد زيادة طفيفة في معدل الانجاز الفعلي عن الإنجاز التقديري للسكن بنسبة 7 %، حيث قدر حجم الاستثمارات التقديرية ب 8.3 مليار و الاستثمارات الفعلية ب 8.55 مليار و مقابل تكاليف التقديرية للبرامج المسجلة ب 34.62 مليار دينار (محمد بالقاسم حسين بهلول، المرجع السابق، ص 325)⁽⁶⁾، و الخزينة العمومية تمول السكنات بنسبة 75% و بمعدل 1 % و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنسبة 25 % على مدة 20 سنة و بمعدل 4.75 %، أما عدد السكنات الحضرية المنجزة خلال هذا المخطط 45.000 و السكنات الريفية 75.000.⁽⁷⁾ (Rachid Hamidou, op cit, 1988 ; p42)

غير أن عجز الدولة زاد من خلال المخطط الخماسي الأول والثاني 1980 - 1989 بسبب الأوضاع الاقتصادية والسياسية الصعبة بسبب الأزمة الاقتصادية العالمية و انخفاض أسعار البترول و ارتفاع مواد البناء، (محمد بالقاسم حسين بهلول، المرجع السابق، ص 137)⁽⁸⁾، ومن هنا أوكل لصندوق التوفير والاحتياط مهام جديدة تمثلت في مسح القروض للخواص بغرض البناء الذاتي أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو

غير المدخرين، وتمويل مشاريع الترقية العقارية للمدخرين فقط⁽⁹⁾ (عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، طبعة الثانية لسنة 2007، édition régende، ص 100).

غير أن هذا الصندوق كان يغطي فقط 5% من مجموع الطلب على السكن من طرف المواطنين، لاسيما مع ارتفاع نسبة الفوائد على القروض وزيادة تكلفة السكن وعجز ذوي الدخل المحدود عن اقتنائها، وجمود الموارد المالية نتيجة إهمال مساهمة القطاع الخاص بموارده الخاصة (عبد القادر بلطاس، المرجع السابق ص 110).⁽¹⁰⁾، وبلغت نسبة الإنجاز خلال 1984-1980 للسكنات المنجزة بمختلف الصيغ ب 78٪ و خلال 1985-1989 ب 65 ٪. تتنوع بين السكن الاجتماعي و السكن الريفي و السكن الترقوي، و أخذت عملية انجاز السكنات الاجتماعية الأولية التي تمول من الخزينة العمومية، كما اهتمت بتنظيم المدن القديمة و توسيعها و تطوير الحياة في المناطق الريفية و تحديث مراكزه الحضرية في الولايات و الدوائر و البلديات و خلق مدن جديدة في الهضاب العليا و الصحراء، و الجديد في هذه المرحلة أنها بدأت تعطي أهمية للسكن الترقوي و فتحت المجال للتعاونيات العقارية في انجاز السكنات.

المطلب الثاني: المخططات التنموية بعد الإصلاحات

حتى مع تبني نظام اقتصاد السوق وفتح المجال للمستثمر الخاص بقي العجز مطروحا بسبب الأوضاع السياسية والأمنية والهجرة الريفية (عبد الحميد ديلمي، دراسة في العمران والسكن والإسكان، بدون رقم طبعة لسنة 2007، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، ص 15، 18).⁽¹¹⁾، والنمو الديموغرافي والكوارث الطبيعية (لجنة التقويم بالمجلس الاقتصادي والاجتماعي من خلال مشروع تكريس حلول الظروف الاقتصادية والاجتماعية لسداسي الأول لسنة 2003، ص 68).⁽¹²⁾، الأمر الذي زاد في صعوبة تمويل إنجاز السكنات، وساعد على انتشار البناءات الفوضوية لضعف القدرة الشرائية (عبد الحميد ديلمي، دراسة لواقع الأحياء القصدية، بدون رقم طبعة لسنة 2007، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عيد مليلة الجزائر، ص 04).⁽¹³⁾ مما جعل الدولة تطلب قروض من الصندوق النقد الدولي وبعد مراجعة منظومة تمويل للسكن وإخضاعها لقواعد المتاجرة في السوق المفتوحة بحيث يكون على طالب السكن أن يوفر المبلغ المالي الكافي لاقتناء مسكن (عمران محمد، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، مقال منشور في الدورية الدولية للدراسات، جامعة الشلف، الجزائر لسنة 2011، ص 09).⁽¹⁴⁾

ثم اتجهت سياسة الدولة منذ سنة 1995 إلى التفريق بين السكنات الاجتماعية التي تمول من ميزانية الدولة المخصصة لفئات ذوي الدخل الضعيف أو المعدوم، والسكنات الترقوية تمول بالطرق التجارية مع تسهيل الحصول على القروض العقارية ليصبح منتوجا بنكيا يمكن تسويقه ويتخذ أحد الشكلين:

- قروض تمنح لفائدة المؤسسات التي تمول إنجاز البناءات، ويكون قابل لإعادة تمويل من البنوك التجارية بالطرق الكلاسيكية.

- قروض الممنوحة للأفراد في إطار تمويل شراء أو بناء مسكن خاص (عمران محمد، المرجع السابق، ص 07).⁽¹⁵⁾

ثم اتجهت سياسة الدولة إلى دعم الإنعاش الاقتصادي خلال فترة 2001-2004 من خلال زيادة الانفاق الحكومي للاستثمار و تنشيط الطلب الكلي و دعم النشاطات المنتجة للقيمة المضافة و تحسين الاطار المعيشي للسكان، ودعم بالبرنامج التكميلي لدعم النمو للفترة الممتدة بين 2005-2009 التي شهدت تحسن في الوضعية المالية للجزائر بعد الارتفاع سعر النفط، و هنا سجلت الجزائر تقدما في تلبية الطلب على السكن، حيث التزمت الحكومة على تسليم 1.010.000 مسكن رصد له مبلغ 550 مليار دينار، و عملت على ادخال بعض التحسينات على السياسة الاسكان الوطنية في مجال اعداد المشاريع و تجسيدها و طرق تمويلها، و مراعاة الأخطار البيئية لاسيما الزلزال، و أعطت الأولوية للسكنات الاجتماعية التساهمية حيث تم برمجة 215000 وحدة سكنية خلال الفترة 2005-2009 و عوضت السكنات الاجتماعية بسكنات الاجتماعي

الإيجاري الذي قرر انجاز 120000 وحدة، كما شجع السكنات الريفية من خلال الإعانات المالية و قرر انجاز 275000 وحدة اما السكن الترقوي فقرر انجاز 175000 وحدة اما سكن البيع بالإيجار 80000 وحدة و البناء الذاتي 145000 وحدة (www.premier-ministre.gov.dz) البرنامج التكميلي لدعم النمو (2005-2009، ص 20)⁽¹⁶⁾

وعليه تخلت الدولة في المخطط الخماسي 2010-2014 عن سياسة تمويل كل برامج السكنات وأصبحت بدل ذلك تدعم قطاع السكن بتحفيظات مالية وتشجيع عمليات إنجاز سكنات ترقية للتخفيف من الطلب المتزايد على صيغة السكنات الاجتماعية المدعمة، و تغيرت النظرة من طابع اجتماعي إلى إعطائه الطابع الاقتصادي، مع تحسين الظروف الاجتماعية للمواطن و القضاء على الفوارق الجهوية في مجال التنمية وخصص غلاف مالي بأكثر من 3.700 مليار دينار لقطاع السكن، فبلغت عدد السكنات المبرمج انجازها بالنسبة للبيع بالإيجار 500.000 وحدة سكنية و السكن الترقوي 500.000 و اخذت حصة الأسد السكنات الريفية بهدف اعادة التوازن الاقليمي 770.00 وحدة سكنية و أقلها عددا السكنات الموجهة لامتناس السكن الهش ب 300.000 وحدة سكنية (www.mae.dz/photos/gov/programme.htm)⁽¹⁷⁾ .

كما نوعت في صيغة السكنات الترقية لتقسمها حسب دخل الفرد إلى سكنات ترقية مدعمة (LPA)، وسكنات ترقية عمومية (LPP) وسكنات ترقية (LP)، وفتحت المجال الاستثمار الخاص للاستفادة من مواردهم المالية الخاصة، ووسعت من تدخل المؤسسات المالية الممولة للمشاريع الاستثمارية بعدما كانت محتكرة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى غاية 1999 وفقا لمبدأ وفقا لمبدأ التخصيص المصرفي (عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 27).⁽¹⁸⁾

وعليه أوردك المشرع أن تمويل هو المحرك الأساسي لتنشيط سوق العقار والذي بدون تنوقف حركة البناء وتشارك الدولة بمواردها وتدعم البنوك والمؤسسات المالية المختصة بتوفير المال الكافي لتجسيد المشاريع الاستثمارية في هذا القطاع وتشارك المرقى العقاري في النهضة العمرانية.

وشهد قطاع السكن في 2014 قفزة حقيقية في إنجاز السكنات بصيغها المختلفة، و البرنامج الخماسي 2015-2019 أعطى الأولوية لقطاع السكن بحسب توجيهات رئيس الجمهورية بهدف انجاز 6.1 مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ، و إلى غاية نهاية سبتمبر 2014 تم انطلاق انجاز 2.2 مليون سكن بنسبة 98٪ حسب حصيلة وزارة السكن و العمران و المدينة، حيث بلغ عدد السكن العمومي الإيجاري 925.345 و السكن الريفي 869.204 و السكن الترقوي المدعم 260.085 ، و تم استلام 991.777 سكن إلى غاية نهاية شهر سبتمبر، منها 322.011 سكن عمومي إيجاري و 115.480 سكن ترقوي مدعم، 543.770 سكن ريفي و 10.516 سكن من نوع البيع بالإيجار بنسبة 83 ٪ من الأهداف المسطرة لتسليم 1.2 مليون وحدة سكنية خلال الخماسي الجاري.

المبحث الثاني: ارتباط السياسة السكنية بنشاطات الترقية العقارية والنتائج التي حققتها

بهدف تحقيق المخططات التنموية عملت على تطوير المنظومة القانونية المنظمة للسوق العقارية، غير أنها جاءت متأخرة لعدم اعطاء قطاع السكن الأولوية مما أخر تنظيم عملية إنجاز السكنات، و ساعد على تفاقم أزمة السكن، ابتداء من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية (المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 04/08/2004 الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 15/08/2004)⁽¹⁹⁾، والقانون رقم 90-25 المؤرخ في 01/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري (الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخ في 18/12/1990)⁽²⁰⁾، و تأخر في اصدار بعض المراسيم التنظيمية مثل المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لقواعد التهيئة و التعمير و البناء (الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 01/06/1991)⁽²¹⁾، المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة

البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك(الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 01/06/1991 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، ج ر العدد 07 المؤرخة في 12/02/2015)،⁽²²⁾ و المرسوم التنفيذي رقم 19-177 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق (الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 01/06/1991 المعدل و المتمم)،⁽²³⁾ و المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادق عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005(الجريدة الرسمية العدد 62 المؤرخة في 11/09/2005)⁽²⁴⁾... الخ.

كما ارتبطت سياسة السكن بتطور المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية، و المتعامل العقاري المنفذ للمشاريع العقارية فيما يخص طلبات السكن غير أنها هي الأخرى عرفت التأخر في التنظيم و المراسيم المنظمة و تباطؤ التعديلات و التي فصل فيها فيما يلي :

المطلب الأول: تطور سياسة السكن بتطور نشاط الترقية العقارية

بعدما عجزت الدولة على تحمل عبء إنجاز السكنات وتوجيهها ومراقبتها، أصبحت تحمله على جميع مكونات المجتمع كونها قضية تهم الجزائريين بإشراك المواطن بصفة فردية أو جماعية ضمن تعاونيات عقارية لتشجع عملية اقتناء ملكية خاصة للسكن الشخصي والعائلي،(مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، ج ر العدد 12 الصادرة في 09/02/1977، ص 211، 212).⁽²⁵⁾ وفتحت المجال في ظل القانون رقم 86-07، غير أنها كانت تعتبر أعمال الترقية العقارية مدنية تضافي عليها الطابع الاجتماعي في ظل النظام الاشتراكي، و لم يكن يسمح للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص و المتعاقدين بالصفة التجارية بحسب الشكل ممارسة هذه الأنشطة عملا بنص المادة 13 الفقرة 01 من القانون رقم 86-07، و بناء عليه لم يكن يسمح لكل أشكال الشركات التجارية(المادة 544 من القانون التجاري)⁽²⁶⁾ بمزاولة هذه الأنشطة و لو كان موضوعها مدنيا. كما امتاز هذا القانون بأحكام صارمة و صعبة لا تشجع المستثمر الخاص لتمويل برامج الترقية العقارية، لاسيما مع تحديد نسبة مشاركة الممول الخاص ب 50٪ من السعر المتوسط لرأس مال المشروع، و تتوقف إنجاز هذه المشاريع على مبادرة من قبل البلدية، و الموافقة بتخصيص العقارات الموجهة في الاحتياطات العقارية كوعاء عقاري لتنفيذ أشغال البناء، و جعل بيع ما تم تشييده إلزامي خلال السنة الأشهر الموالية من انقضاء عملية الانجاز، و إلا حلت محله البلدية عملا بنص المادة 44 من القانون رقم 86-07 . غير أن هذا القانون سمح للمواطن بحجز السكن و هو في طور الانجاز ليضمن عدم مزاحمة غيره له في اقتنائه بموجب عقد حفظ الحق طبقا لنص المادة 34 من هذا القانون، و يسهل طرق تسويق السكنات المنجزة لفائدة الحاجز، غير أنه لم يراع حاجته في اقتناء محلات غير السكن مثل النشاطات المهنية و التجارية و الحرفية، مما فتح باب التحايل بجعل البناءات المخصصة للسكن تعد لأغراض أخرى، كما أنه لم يعترف بصفة المرقى العقاري للخواص، و لم يضيف عليهم الصفة التجارية ليعتبر نشاطات الترقية العقارية أعمال مدنية لا تهدف لتحقيق الربح.

ولم يساير التطور التشريعي المعمول به في ذلك الوقت مع كل من القانون رقم 90-29، الذي حدد المعاملات التجارية العقارية و ألغى الرسم الذي ينص عليه القانون رقم 86-07 بسبب الاحتكار الشبه الكلي للجماعات المحلية، و القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض،(الجريدة الرسمية العدد 16 الصادرة في 18/04/1990 المعدل و المتمم).⁽²⁷⁾ بحيث أصبحت البنوك مستقلة ذاتيا فيما يخص منح القروض حسب الضمانات التي يقدمها المتعامل، و لم تعد تقتصر على تحديد قيمتها من قبل الدولة مسبقا.

أما بعد صدور الدستور المؤرخ في 23/02/1989 الذي تخلى على النظام الاشتراكي(الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في 01/03/1989).⁽²⁸⁾ و تحرير المعاملات العقارية بفتح مجال الاستثمار للقطاع

الخاص بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بتطوير و ترقية الاستثمار، (الجريدة الرسمية العدد 64 الصادرة في 10/10/1993، المعدل والمتمم)،⁽²⁹⁾ تم تغير مفهوم الترقية العقارية من نظرة ذات طابع اجتماعي تهدف فقط لتلبية السكن و تقتصر على تدخل الدولة إلى ربطها بالجانب الاقتصادي، من خلال تشجيع الاستثمار في المجال العقاري و إقحام المستثمرين الخواص في سوق العقارات المبنية، و بناء عليه تم إلغاء القانون رقم 86-07 بموجب المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق دون أن يحقق الأهداف المنتظرة منه لأسباب ظرفية و اقتصادية و انخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر الذي انعكس بدوره على ميزانية قطاع السكن.

لقد صدر هذا المرسوم التشريعي في ظروف اقتصادية صعبة بسبب انخفاض أسعار البترول و تأثيره على ميزانية الدولة، و كان الهدف منه تطهير الوضعية المتولدة عن القانون السابق، فتم إعداده من قبل وزارة السكن بالرغم من عدم اختصاصها بتشريع القوانين لعدم وجود برلمان ثم صودق عليه من قبل المجلس الانتقالي (مدرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، الترقية العقارية، الندوة الوطنية للقضاء العقاري يومي 15 و 16 ديسمبر 1993، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية لسنة 1993، ص 140).⁽³⁰⁾ و بموجبه تم فتح المجال للمنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص، و أضفى الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو لاتباعهم إذا كان شخص معنويا تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية، و لم يشترط الجنسية الجزائرية خلافا للقانون رقم 86-07، أو سن محددة بل اكتفى بالأهلية القانونية لممارسة الأعمال التجارية.

كما ألغى نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية و حق البقاء في عقود الإيجار لتشجيع المستثمرين على الإيجار، و وسع مجال الترقية العقارية ليشمل البيع و الإيجار سواء كانت المحال معدة للسكن أو مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو مهني أو تجاري أو صناعي، و تشجيع هذا النشاط بواسطة توفير المساعدات المالية الرامية إلى تطوير السكن .

بخلاف القانون الملغى الذي كان يسمح بحجز العقار و هو طور الانجاز، فإن أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 سمح بالبيع قبل الانجاز من خلال تنظيم عقد البيع على التصاميم، الذي أضفى عليه الرسمية حماية لمشتري هذا العقار، و أعطى للمرقي العقاري حق الاستفادة من دفعات و أقساط المقتني لتمويل عملية الانجاز من جهة، و سهل لهذا الأخير الدفع بالتقسيط تبعا لتقدم مراحل أشغال البناء من جهة أخرى، غير أن أحكام هذا المرسوم و العقد امتازت بالنقص التشريعي، و الغموض في جوانب قانونية، و عدم ضبط المهنة بجزاءات رادعة، الأمر الذي فتح المجال لعديمي الضمير المهني باستغلال أزمة السكن و حاجة المواطن بالنصب و الاحتيال و انتحال صفة المتعامل في الترقية العقارية و التهرب من تطبيق القانون، و عدم تنفيذ التزاماتهم التعاقدية بفرض التزامات تعسفية، و عدم احترام الضمانات القانونية الممنوحة لمقتني هذا السكن، و الخروج عن المواصفات المتفق عليها، أو عدم التقيد بالمعايير المعمارية و البيئية المطلوبة لتسلم سكنات تهدد سلامة و أمن ساكنيها، أو عدم احترام لطرق الدفع المتفق عليها و الأجل القانونية المحددة للتسليم، الأمر الذي أفرز عدم الثقة في إبرام هذا العقد بالنظر للنزاعات المترتبة عنه.

كل هذه التجاوزات أصبحت تستدعي إعادة ضبط لأحكام نشاط الترقية العقارية و تنظيم مهنة القائمين بها و للإلتزاماتهم القانونية و تحديد مسؤولياتهم و ترتيب جزاءات قانونية رادعة بما يوافق حماية المتعاقد معهم و المتطلبات المعمارية و البيئية المطلوبة، من خلال أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 (الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 06/03/2011)⁽³¹⁾ الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 93-03 بعد ثمانية عشر سنة من التطبيق بموجب نص المادة 80 من هذا القانون، و الذي كان موضوع إلغاء جزئي بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل و المتمم للقانون المدني (المعدل للقانون المدني نظم أحكام عقد الإيجار و ألغى نص المادة 20 و الفقرتان الثانية و الثالثة من المادة 21 و المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 عملا بنص المادة 08 من هذا القانون، ج ر العدد 31 الصادرة في 13/05/2007).⁽³²⁾

وإلغاء الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري (الجريدة الرسمية العدد 12 الصادرة في 1976/02/10).⁽³³⁾ الذي منع التعاونيات العقارية من القيام بنشاطات الترقية العقارية رغم ما لعبته من دور في ظل القانون السابق، كون المشروع اعتبر أنها أصبحت تكتسي طابعا قديما مقارنة بالتطور الذي عرفه التشريع (راجع عرض الأسباب للتقرير التمهيدي لمشروع قانون الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المعد من طرف المجلس الشعبي الوطني المعروض في الفترة التشريعية السادسة دورة الخريف لسنة 2010 عن لجنة الإسكان و التجهيز و الري، ص 01-02).⁽³⁴⁾ من خلال هذا القانون أعاد المشرع ضبط أحكام نشاطات الترقية العقارية، و نوع في طرق الحصول على السكن، و اشترط انجاز هذه النشاطات من قبل المرقي العقاري الذي نظم مهنته و اشترط بلوغه سن 25 سنة و الجنسية الجزائرية و أن تكون له مؤهلات مهنية و الزمه بالحصول على الاعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بهدف محاربة الشركات وهمية و الانخراط في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، و نظم التزاماته المهنية و التعاقدية بصفته المحرك الرئيسي لهذه النشاطات خاصة في عقد البيع قبل الإنجاز لما ترتب عنه من نزاعات قانونية، بهدف خلق الثقة بين الأطراف المتعاقدة، و تفادي النقائص التشريعية في ظل تطبيق القوانين السابقة، حيث اهتم بإلزام المرقي العقاري بأخلاقيات و قواعد المهنة و احترام قواعد التهيئة و التعمير و البناء و البيئة تحت ترتيب عقوبات إدارية و جزائية بما يسهل تجسيد السياسة السكنية بعيدا عن التجاوزات و النزاعات.

و لم يكتفي بالبيع بعد الانجاز بل نظم العلاقة القانونية بين المرقي العقاري و المستفيد من عقد البيع قبل الانجاز بما يجسد تطبيق الضمانات القانونية التي تحمي حقوقه، و بعدما ألغى المشرع عقد حفظ الحق في القانون رقم 86-07 و نظم أحكام عقد البيع على التصاميم في المرسوم التشريعي رقم 93-03 فإنه في القانون رقم 11-04 أعاد الجمع بين العقدين لكن بأحكام مختلفة، فعقد البيع على التصاميم يسمح ببيع العقار و هو طور الانجاز لتنتقل الملكية بالتدريج مقابل دفع أقساط الثمن تبعا لمراحل تقدم الانجاز طبقا للنسب المحددة قانونا و التي يتضمنها العقد، و عقد حفظ الحق الذي يسمح بحجز العقار قبل انجازه مقابل دفع تسبيق على أن يبرم عقد البيع بعد إتمام الانجاز، كما اهتم بتنظيم تسير العقار و إدارته في الملكية المشتركة بعد تسليم العقار المباع لمدة سنتين بهدف تفادي الفجوة بين انجاز العقار و صيانته لمصلحة الشاغلين و الغير إلى غاية تحويل إدارة و تسير العقار للأجهزة المنبثقة عن المقتنين.

يهدف هذا القانون أيضا طبقا لنص المادة 02 منه في إطار الأهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاط الترقية العقارية إلى: «... تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاطات الترقية العقارية. -تحسين الأنشطة العقارية و تدعيمها،

-تحديد قانون الأساسي للمرقي العقاري و ضبط مضمون العلاقة بين المرقي و المقتني،
-تأسيس امتيازات و إعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية».

كل هذه الأهداف تعمل على توفير العروض السكنية بمختلف الصيغ و تجسيد السياسة السكنية في الجزائر، لهذا نعتبر نشاط الترقية العقارية العمود الفقري لتنمية قطاع السكن، و فيما يلي نلخص النتائج المحققة.

المطلب الثاني: النتائج المحققة من تنفيذ نشاط الترقية العقارية

تبنت الدولة مجموع من مقاييس منتظمة في وضع الوسائل و الآليات و تحفيزات لتنظيم السوق في قطاع السكن بهدف ضمان التوازن في العرض و الطلب في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة، و في نفس الوقت تحاول أن تواكب التطور على الصعيد الاقتصادي و الاجتماعي، و تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال التنوع في الصيغ و تحسين نوعيته و تصحيح التوازن الاقليمي، و حسن استخدام مواد البناء و الأراضي القابلة للتعمير⁽³⁵⁾ (Ait Ammar Karim, le financement de la construction de logement) (en Alger ;mémoire fin d'étude ;école national d'administration,2001,p 14)

نشاطات الترقية العقارية تعمل على تنفيذ المخططات التنموية و اتباع سياسة الدولة لتحقيق الأهداف المرجوة، و أصبحت تسعى لإدخال الطاقة المتجددة عند انجاز السكنات .
و بناء على ما سبق نفصل في نتائج المتوصل إليها بناء على المقاييس المعتمدة من قبل الدولة كما يلي:

أولاً. من حيث التنوع في صيغ الحصول على السكن:

يهدف التخفيف من أزمة السكن و زيادة فرص الحصول على سكن اتجهت سياسة الدولة إلى التنوع في صيغ الحصول على السكن بحسب دخل الفرد، فأبقت على السكنات المدعمة لفائدة ذوي الدخل الضعيف و المحدود من خلال عقد الإيجار العمومي، و عقد البيع بالإيجار و بيع السكن الترقوي المدعم (LPA)، ليستفيد كل من المقتني و البائع بموجب هذه العقود من دعم الدولة و تحفيزات جبائية و تسهيل في اقتناء العقار من الأملاك الوطنية الخاصة بأثمان معقولة، أما الفئة المتبقية التي يفوق دخلها ست مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون لا تستفيد من كل هذه الامتيازات و يمكن لها إبرام عقد بيع في صيغة السكن الترقوي الحر (L P)، أو السكن الترقوي العمومي (LPP)، أو عقود البيع المعروفة في القواعد العامة بأثمان باهضة.

ثانياً. من حيث التحسين في نوعية السكنات و دعم القدرة الشرائية:

أصبحت الدولة تعطي الأولوية للنوعية في مجال التصميم و البناء لتحسين نوعية المساكن و فعاليتها الطاقوية و استخدام العازل الصوتي والقضاء على المساكن من نوع غرفة واحدة أو غرفتين فأصبح لا يقبل أقل من ثلاث غرف بما يتناسب مع عدد أفراد الأسرة، مع تحديد مواصفات السكن (عملاً بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المحدد للخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 2011/09/14، القرار الوزاري المؤرخ في 2012/12/31 الخاصة بالمساحة و الرفاهية المطبقة بالمساكن المخصصة للبيع بالإيجار الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 2013/01/27، القرار المؤرخ في 2015/01/24 المحدد لخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، ج ر العدد 61 المؤرخة في 2015/11/18)،⁽³⁶⁾ و تشجيع ادخال الصناعة و مواد البناء المحلية و الابتكار و تخصيص مساكن متكيفة مع حاجيات المواطن و ذوي الحركة المحدودة، و ادخال الطاقة المتجددة و العزل الحراري لإنجاز سكنات راقية مقاومة لظروف المناخية خاصة في مناطق الجنوب و مقاومة للزلازل.

كما تعمل الدولة على تحسين القدرة الشرائية للمواطن من خلال تسهيل القروض الميسرة و الدعم المقدم من صندوق الوطني للسكن.

أ - بالنسبة للقروض العقارية المسيرة:

استحدثت المشرع الجزائري لدعم الأسر في إطار النشاطات الترقوية و السكنات المدعمة تطبيقاً لأحكام المادة 109 من الأمر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 و المتممة بالمادة 75 من القانون 09-09 المؤرخ في 30-12-2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 (الجريدة الرسمية العدد 78 الصادر في 2009/12/31، ص 26).⁽³⁷⁾ المرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض في نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك العمومية و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين (الجريدة الرسمية العدد 17 الصادرة في 2010/03/14)⁽³⁸⁾، بحيث تتكفل الدولة بدفع فارق القيمة في نسبة الفوائد لهذه المؤسسات، الأمر الذي يشجع المواطن على إقبال على هذا النوع من السكنات مقارنة بصعوبة شراء سكن من السوق الموازية لارتفاع تكاليف الشراء و الدفع المباشر للثمن، على أن تتوفر فيهم شروط الاستفادة من هذا القرض المحددة بموجب التعليم رقم 01 المؤرخة في 2010/04/22 للمديرية العامة للخزينة العمومية التي صدرت تطبيقاً للمرسوم 10-87. بحيث:

- 1- إذا كان القرض لتمويل سكن ترقوي فيجب أن يكون جماعيا وأن يكون جديد أي منجز عن طريق البيع على التصاميم من طرف مرقي عقاري معتمد.
 - 2- إذا كان القرض لتمويل سكن ريفي فيجب الحصول على رخصة من طرف اللجنة الولائية المختصة، والمشكلة على مستوى جميع الولايات لهذا الغرض من أجل تحديد إذا كان السكن ريفيا فعلا.
 - 3- عدم الاستفادة من مختلف أشكال وصيغ الدعم المقدمة من قبل الدولة سابقا بالنسبة للحالتين، مع عدم تطبيق هذا المرسوم بأثر رجعي بالنسبة للأشخاص الذين سبق لهم حصول على القرض. القروض المسيرة لاقتناء سكن ترقوي جماعي يمتلكه المرقي بشرط أن لا يتعدى سقف القرض 12 مليون دينار أي مليار و 200 مليون سنتيم و شقة بمساحة لا تزيد عن 120 متر مربع مع إمكانية وصول القرض إلى مليار سنتيم إذا توفر عاملي السن المبكر و الدخل المنتظم (يسعد فضيلة، سالمى وردة، أنواع القرض العقاري و دور القروض المسيرة في دعم الاستثمار، مداخلة لملتقى وطني حول الملكية العقارية و دورها في تنمية الاستثمار ليومي 23 و24 فيفري 2011- بجامعة منتوري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسنطينة، ص4).⁽³⁹⁾
 - 4- تحدد معدلات نسبة الفوائد في القروض المسيرة بالنسبة للسكن الترقوي الجماعي حسب دخل الفرد واحد بامائة في السنة إذا كان دخل الفرد أكثر بمرّة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون (18000 دج) و أقل أو يساوي 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، أي أكثر من 18 ألف دينار و أقل أو يساوي 108 ألف دينار، 3 بالمائة في السنة إذا كان دخل الفرد أكثر 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساوي، أي أكثر من 108 ألف دينار و أقل من 216 ألف دينار.
 - 5- بالنسبة للسكن الريفي تثبت طبيعة هذا السكن من قبل السلطات المحلية بوثيقة تصدرها اللجنة المختصة تنصب على الولاية وذلك بموجب قرار بأحقية الاستفادة من دعم الدولة سواء كان سكن ريفي فردي يتولى الفرد انجازه و تحمل تبعيته و إما سكن جماعي و يتولى المرقي العقاري انجازه.
- و تحدد معدلات نسبة الفائدة في هذه الحالة بنفس النسب المذكورة أعلاه، تختلف فقط في نسبة 1 بالمائة لم يحدد الحد الأدنى و عليه يجب أن يتجاوز دخل الفرد 6 مرات الأجر الوطني المضمون، الباقي بدون تغيير.

ب- الإعانة المالية المقدمة من طرف صندوق الوطني للسكن:

- إن غلاء ثمن السكنات تزداد بزيادة الطلب عليها، لهذا أغلب الطلبات تتجه إلى السكنات الاجتماعية، و لتخفيض العبء على الدولة، تقوم هذه الأخيرة بتشجيع عملية شراء السكنات الريفية أو البيع بالإيجار أو الترقوية في إطار عقد البيع على التصاميم بمنح دعم مالي (AAP) لفائدة المشتري في حالة البناء الفردية أو لجماعة المالكين في حالة البناء الجماعية، لهذا أحدث صندوق الوطني للسكن بموجب قرار من وزارة السكن و التعمير في سنة 1991 (- يعتبر الصندوق الوطني للسكن من الأشخاص العامة ذو طبيعة تجارية المكلف بتقديم المساعدات المالية في إطار اكتساب الملكية راجع: Guide de l'urbanisme de la construction et de la promotion)⁽⁴⁰⁾ لمنح الدعم بشروط المتمثلة في:
- 1- التحقق من عدم استفادة طالب الإعانة من قبل بسكن أو ملكية عقارية عامة أو دعم مقدم من طرف الدولة لأجل شراء مسكن.

2- لا يملك أي ملكية ذات استعمال سكني، و لهذا أحدث المشرع البطاقة العقارية للتأكد من عدم امتلاكه للسكن.

- 3- لا يتجاوز دخله الشهري ست مرات الحد الأدنى للأجر (القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 المحدد لطريقة تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية العدد 16، المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09، الصادر في الجريدة الرسمية العدد (32).⁽⁴¹⁾

و على من تتوفر فيهم الشروط المذكورة أعلاه، يقدم طلبه بواسطة المرقي العقاري الذي يجمع طلبات جماعة المالكين ليقدمها للصندوق .

ثالثا. من حيث احترام القواعد العامة للتهيئة و التعمير

للمرقي الحق في البناء غير أنه يتقيد بقيود المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير(المادة 04 من القانون رقم 90-29)⁽⁴²⁾، التي تبين القيود الواردة على القطع الأرضية القابلة للبناء، كما تحدد الشروط الواجب توفرها في مشاريع البناء قصد تحقيق التوسع العمراني وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده والالتزام بالنسيج العمراني وانسجام المنظر، وقد حرص المشرع الجزائري على تأكيد ذلك في مشاريع الترقية العقارية (المادة 14 من ملحق دفتر النموذجي المحدد للالتزامات ومسؤوليات المهنية للمرقي العقاري في المرسوم التنفيذي رقم 85-12، والمادة 10 من القانون رقم 11-04)⁽⁴³⁾، مع السهر على جمال الإطار المبني واحترام المعايير المعمارية المعمول بها (المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85).⁽⁴⁴⁾ مع تحقيق التوازن الاقليمي وفقا لمخططات التعمير و تجسيدها لسياسة إعادة توزيع الجغرافي العادل و خلق مدن جديدة مع توفير كل المتطلبات الضرورية و السهر على تكييف السكنات وفق نمط العيش المحلي مع ضمان راحة ساكنيها حسب المواصفات المحلية والثقافية لموقع المشروع.

إضافة إلى الالتزام بالقوانين المتعلقة بحقوق الجوار والارتفاع والارتفاع وبالأصول الفنية للبناء والالتزام بصلاحية مواد البناء ومطابقتها للمواصفات القياسية وموافق للشروط الصحية والاجتماعية الفنية وقد أكد المشرع هذا الالتزام على المرقي العقاري بموجب نص المادة 16 و 17 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 85-12.

واحترام قواعد الحفاظ على الأمن والصحة والوقاية من المخاطر الطبيعية المحتملة والأخطار، التي تمس بالصحة العمومية مثل الضجيج والدخان والروائح، ومراعاة عدم تسبب أي عواقب ضارة بالبيئة.

رابعاً- من حيث الالتزام بعدم الإضرار بالبيئة واستخدام الطاقة المتجددة و العزل الحراري:

تشرط القواعد العامة للتهيئة والتعمير لمنح رخصة البناء التأكد من تطبيق التدابير الضرورية لحماية البيئة لاسيما إذا كان البناء يخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو بالآثار التاريخية أو كان مظهرها الخارجي أو حجمها يؤثر على المعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، والحفاظ على المعالم الأثرية والمناطق المحمية، والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي^(المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد عقود التعمير و تسليمها الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 2015/02/12)⁽⁴⁵⁾ فلا يكون البناء في الأراضي ذات الطبيعة الفلاحية، غير أن الواقع أن الاسمنت غزت الأراضي الفلاحية، وأصبحت أراضي قابلة للتعمير بالرغم من خصوبتها ودورها في تنمية الفلاحية. ويقع على المرقي العقاري الاهتمام بتزويد المساكن بالمياه الصالحة للشرب، وصرف المياه المستعملة بما يحافظ على صحة السكان والبيئة، ومنع انتشار الأوبئة حفاظا على الصحة العمومية، ومحاربة التلوث السمعي بمكافحة الضجيج، والفصل بين المناطق السكنية والمناطق الصناعية والمسببة للتلوث الجوي بسبب الدخان والتسربات الغازية وفضلات المصانع، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاعات الإدارية المطبقة على الموقع المعين والتجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

وحماية المساحات الخضراء بحيث يرفض منح رخصة البناء إذا كان ذلك يؤدي إلى قطع عدد كبير من الأشجار، مع فرض إنشاء مساحات خضراء في بعض الأحياء والمدن التي هي بحاجة لذلك، مع عدم جواز البناء في الأماكن المعرضة للخطر بسبب وجود كوارث طبيعية.

بالرجوع إلى نص المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2003/08/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة (الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 2003/ 07/20).⁽⁴⁶⁾ فإنها تؤكد على ضرورة دراسة مدى تأثير في البيئة وحاليا سياسة كل الدول ومعظم الاتفاقات الدولية تتجه إلى ضمان الحماية المستدامة للبيئة في كل المجالات من خلال تجسيد المبادئ العامة والتنبؤ بالمخاطر الكبرى المؤثرة سلبا في البيئة والوقاية منها بهدف منع وقوع الأضرار البيئية وأخذ كل الاحتياطات اللازمة لذلك، من خلال المراقبة المسبقة للمشاريع ومنحها الترخيص من قبل السلطة المختصة، (Catherine roche, Droit de l'environnement édition, Mementos, L.M.D. Gaulino, Paris 2006, P 44 -48.⁽⁴⁷⁾ و نقترح لترقية العملية الإسكانية المستدامة تنمية إدماج الطاقة المتجددة التي تعمل الدولة على دعمها و تحفيزها بهدف إنقاص من استهلاك الطاقة والاستجابة للأبعاد الاقتصادية والبيئية الواجب مراعاتها في إطار التنمية المستدامة (Bernadette Le Baut-Ferrarese, Isabelle Michellet, traité de droit des énergies renouvelables, 2 e édition, éditions Le Moniteur, Paris, 2008-2012, p p 21, 22.⁽⁴⁸⁾ للوصول إلى أرقى مستويات الحياة والحفاظ على البيئة دون استنزاف مصادر الأرض بأخذ بعين الاعتبار حاجات المجتمع الراهنة ومراعاة حقوق الأجيال القادمة في الوفاء بحاجياتهم، وذلك بتوظيف مصادر الطاقة كالرياح في مجال البناء من خلال توليد الطاقة الكهربائية بواسطة طواحن الريحية تفيد في التحكم في التهوية الداخلية الطبيعية للمدن.⁽⁴⁹⁾ (Idid, p23.)

وبما أن الجزائر طبيعة مناخها يسمح لها باستغلال الطاقة الشمسية باعتبارها مصدر من مصادر الطاقة تتحصل عليها من ضوء الشمس من خلال استخدام السليبي لهذه الطاقة، الذي يساهم في توفير الطاقة التقليدية، ويحافظ على سلامة البيئة الطبيعية لاسيما الاحتباس الحراري والحرارة الأرضية أو الجوفية، وهي طاقة دفيئة في أعماق الأرض تزداد مع زيادة العمق وتخرج من جوف الأرض عن طريق الاتصال والنقل الحراري والينابيع الساخنة والبراكين الثائرة، تستخدم هذه الحرارة الناتجة في تشغيل تدرجات لتوليد الطاقة الكهربائية، والجميل يمكن حفظ الطاقة الشمسية في بطريات واستخدامها وفقا لتقنيات حديثة على البناءات وعلى الأرض (إسماعين زخوطة، نسيمه لعرج مجاهد، إستراتيجية إدماج الطاقات المتجددة في عملية التنمية الإسكانية المستدامة، الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية، واقع وأفاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس بالمدينة، يومي 09 – 10 ماي 2012، ص 07، 08).⁽⁵⁰⁾

كما يمكن استخدام الطاقة الجيومترية لباطن الأرض واستغلال مصادر الحرارة المخزنة في جوفها في توليد الطاقة المتجددة، واستنباط من المواد النباتية والحيوية والنفايات بعد تحويلها إلى سائل أو غاز بالطرق الكيماوية أو التحلل الحراري والاستفادة من طاقة المواد العضوية عن طريق إحراقها واستخدام الحرارة الناتجة في تسخين المياه وإنتاج البخار وتوليد الطاقة الكهربائية، وإن كان طاقة المواد العضوية قليل الاستعمال من الناحية العملية (Bernadette Le Baut-Ferrarese, Isabelle Michellet, op cit, p p 25, 27.⁽⁵¹⁾).

يتم استغلال طاقة المياه المتولدة نتيجة سقوط المياه من علو أو نتيجة انسياب المياه بسرعة عالية في الأنهار والجدال والسدود الضخمة والمياه الجوفية الساخنة في توليد الطاقة الكهربائية النظيفة (إسماعين زخوطة، نسيمه لعرج مجاهد، المرجع السابق، ص 08، 09).⁽⁵²⁾، التي تساهم في تغطية احتياجات العمران من خلال ترشيد الاستهلاك وتخفيض الاعتماد على الطاقات غير متجددة ومن خطر تسربات غاز التدفئة وتكاليف دفع الفواتير.

كما تعمل على استخدام العزل الحراري للحد من تسرب و انتقال الحرارة من الخارج و داخل المبنى، و مقاومة الظروف المناخية لاسيما في مناطق الجنوب و البناء المقاوم للزلازل و عازل صوتي. إن السلطات العمومية في الجزائر اليوم تشجع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المنتجة للطاقة المتجددة في قطاع البناء وتعمل على التعاون العلمي و المبادلات بين الشركات بين مختلف مراكز البحث و أنشأ الصندوق الوطني للتحكم في الطاقة للمساهمة في تمويل المشاريع النموذجية المستخدمة للطاقة المتجددة عملا بالقانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية 2011، و حفز المرقى العقاري

لاستخدام الطاقة طبقا لنص المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري من المرسوم التنفيذي رقم 12-85.

خامسا. من حيث التحفيظات المقدمة:

تقدم الدولة تحفيظات جبائية و مالية نلخصها فيما يلي:

- 1- إعفاء عقود سكنات في إطار نشاطات الترقية العقارية من حقوق نقل الملكية عند بيعها.
 - 2- إعفاء من رسم الإشهار العقاري للعقود المتضمنة اقتناء المتعدين بالترقية العقارية أو الخواص أراضي الأساس الموجهة إلى انجاز برامج السكن للمستفيد من الدعم المالي من الخزينة العمومية و لاسيما منها السكن الترقوي المدعم و السكن في إطار البيع بالإيجار و السكن الريفي.
 - 3- إعفاء عمليات القروض البنكية الممنوحة للعائلات من الرسم على القيمة المضافة.
 - 4- إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على أرباح الشركات الناتجة عن نشاطات انجاز المساكن الإيجار العمومي و الترقية المدعمة و الريفية و هذا بشرط احترام دفتر الأعباء.
 - 5- يخضع هذا النشاط للرسم على النشاط المهني المحدد بنسبة 2 بالمائة على رقم الأعمال بدون الرسم على القيمة المضافة بالنسبة للمرقين العقاريين في إطار نشاطاتهم.
 - 6- الرسم العقاري للملكيات المبنية بنسبة 3 بالمائة.
 - 7- تخضع للرسم على القيمة المضافة بالنسبة لعمليات البناء أو بيع العقارات ذات الطابع السكني أو الموجهة لنشاط مهني أو حرفي أو تجاري، ينجز في إطار نشاطات الترقية العقارية.
 - 8- تخضع عمليات إعادة تهيئة الأراضي و كذا البناء عليها محلات سكنية إلى نسبة مخفضة 7 بالمائة مع الحق في الخصم.
 - 9- إعفاء سكن الإيجار العمومي التابع للقطاع العمومي من الرسم العقاري.
 - 10- إعفاء من الرسوم القروض البنكية الممنوحة للأسر من أجل اقتناء أو بناء سكنات فردية.
 - 11- إعفاء من رسوم نقل الملكية لعقود بيع العقارات ذات الاستعمال السكني بصفة رئيسية و المتنازل عنها من طرف هيئات الترقية العقارية العمومية تبعا لصيغة البيع بالإيجار و السكن الترقوي المدعم و السكن الريفي(المدير العام للضرائب ع. راوية : ((رسالة المديرية العامة للضرائب))، المرجع السابق، ص 5) (53)، غير أن قراءتنا لقانون المالية لسنة 2017 تتجه الدولة لرفع الجباية العقارية و التخفيف من هذه الإعفاءات و التخفيضات في الجباية بسبب الأزمة الاقتصادية، مثلا رفع الرسم المخفض على القيمة المضافة إلى 9% عملا بالمادة 24 و 25 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28/12/2016 المتضمن قانون المالية 2017، فقد تتجه مستقبلا للتخلي عن هذا الدعم بالرغم من أهميته في تشجيع المرقي العقاري في ظل انخفاض أسعار البترول و تدهور الوضع الاقتصادي.
- سادسا. من حيث تيسير الإجراءات الادارية:**

اتجه المشرع الجزائري لتيسير الاجراءات الادارية سواء فيما يخص طرق الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة أو في تحصيل عقود التعمير.

أ- تيسير اجراءات الاستفادة من أوعية عقارية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة

بالرجوع لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 (الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 04/11/2015)⁽⁵⁴⁾ فإن الأراضي الموجهة لإنجاز سكنات ترقية تجارية يمكن أن تكون موضوع منح امتياز القابلة للتحويل إلى تنازل لكن يجب أن تكون تابعة للأمالك الوطنية الخاصة غير مخصصة أوفي طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، وواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير حتى يمكن انجاز فيها المشروع واستخراج عقود التعمير المطلوبة، ولا يستفيد من قرار منحها سوى المرقي العقاري المعتمد والذي يقدم ملفه مرفقا بالوثائق المطلوبة إلى اللجنة التقنية المختصة ، وبعد دراسة ملفه يرخص له بالامتياز بشرط التزامه بدفتر الشروط المرفق بهذا القرار المحرر طبقا لما هو محدد قانونا(المادة

06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281⁽⁵⁵⁾ وتكرس عملية الحيازة وبدأ الانتفاع على القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز بموجب محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز عملا بالمادة 20 من دفتر الشروط، على أن يتم التنازل عن القطعة الأرضية بعد اثبات اتمام الانجاز طبقا لدفتر الشروط تحت ضمان صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

أما السكنات الاجتماعية المدعمة تستفيد من عقد التنازل و تخفيض في القيمة عملا بنص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 التي حددت نسب التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز سكنات عمومية مدعمة حسب موقعها الجغرافي كما يلي:

- ولاية الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة 80 % .
- البلدية التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب 95%.
- الولايات الأخرى 90 % .المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المتضمن لشروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر العدد 51 الصادرة في 2011/09/14⁽⁵⁶⁾.
- ولا تطبق هذه التخفيضات على المحلات ذات الطابع غير السكني (المهني، التجاري، الحرفي) لوزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، رقم 04647 المؤرخة في 2013/05/12، ص 14، الملحق رقم 02⁽⁵⁷⁾.

وتعمل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في تكوين بنك معلومات في مجال وفرة الأملاك المبنية وغير المبنية بكل أصنافها القانونية والتدخل الفعلي في تعيين الملك وتحديد وضعيته القانونية وإعداد دفتر الشروط والتحصيل المنتظم للأتاوى المستحقة ومتابعة إنجاز الاستثمار والمستثمرين المحليين والعمل على تحرير عقود منح الامتياز بسرعة فيما يتعلق بإجراءات تسجيله وإشهاره قصد تسليمه في أقرب الآجال بهدف تسهيل إجراءات الاستفاداة من هذا العقار.

ب- تيسير إجراءات تحصيل عقود التعمير:

يعتبر نظام الترخيص الإداري من أهم وسائل الضبط الإداري التي تهدف إلى ضبط الحق في البناء وحركة التوسع العمراني وفقا للقوانين المنظمة له، غير أن طلب الحصول على عقود التعمير يعرف تأخير من الناحية العملية مما يؤخر الانطلاق في المشروع و عملية الانجاز و التسليم و من هنا اتجه المشرع مؤخرا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لتخفيض آجال منح عقود التعمير المطلوبة و آجال الرد على الطعن و انشاء الشباك الوحيد لإيداع الملف اختصارا للوقت، و في حالة عدم احترام آجال الممنوحة في رخصة التجزئة أو رخصة البناء فإنها تعد ملغاة و يستلزم تقديم طلب جديد للحصول على الرخصة المطلوبة إلا أنه اكتفى بتقديم طلب جديد دون ملف جديد بشرط عدم تغيير مخططات التعمير، و إن كنا نفضل منح تجديد للرخصة المسلمة متى قدم مبررات قوية ليكون التجديد تلقائي لمدة تحددها السلطة لحين النظر في الطلب حتى لا يتعطل المشروع كما هو الحال في القانون المصري.

الخاتمة

نخلص أن المشرع الجزائري اصبح يتجه لدعم و تحسين نشاطات الترقية العقارية بما يتطابق مع السياسة الاسكانية المتبعة و المخططات التنموية و القواعد العامة للتهيئة والتعمير ومخططات التعمير، محاولا أن لا تطغى فكرة الاستهلاك المحلي على حساب تخصيص العقار وإن كنا نتأسف على الواقع العملي حيث غزى الاسمنت الأراضي الفلاحية بهدف تخفيف من أزمة السكن، بالرغم من أهمية هذه الأراضي في تحقيق الاكتفاء الغذائي والتنمية الاقتصادية للبلاد، كما راعى الاعتبارات البيئية الواجب احترامها مع تشجيع

فكرة التنمية ولهذا هو يعمل على رفع الدعم في الكهرباء و الغاز برفع تكلفة الفاتورة حتى يسعى لزيادة الطلب على السكنات التي توفر الطاقة المتجددة بالرغم من تكلفتها، غير أن أغلب المواطنين ليس لهم القدرة الشرائية لتحمل كلفة الشراء، لهذا تعمل الدولة على تشجيع الاستثمار في هذا المجال بتحفيظات جبائية و مالية و جمركية، و تكوين متخصصين في هذا المجال و التعاون مع مستثمرين أجانب لهم خبرة، و تيسر طرق تسويق السكنات الراقية.

وإن كان توجه المشرع الجزائري يحرص أكثر على تحديد المعايير التقنية والمعمارية والرفاهية المطلوبة والنظام الداخلي للمباني بدقة و تحسين في نوعية السكنات المدعمة المنجزة لاسيما البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم والسكن الترقوي العمومي بخلاف باقي أنواع السكنات الأخرى والمفروض أن تكون في كل منها ولهذا نقترح تعميمها وفرض الرقابة الصارمة لاحترامها.

كما نقترح عند تحديد مشاريع الترقية العقارية الموازنة بين السكنات الفاخرة والسكنات المخصصة لذوي الدخل المتوسط والمحدود بمراعاة مستوى دخل كل مواطن وتلبية حاجياته حسب القدرة الشرائية له، لهذا وجب اعادة النظر في سقف الدخل المحدد بالنسبة للسكنات المدعمة و غير المدعمة التي لا تتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن .

كما نقترح تشجيع عملية انجاز سكنات للإيجار بأثمان معقولة و متنوع بحسب دخل الفرد بدل تحفيز فكرة الملكية، لأن المشرع حاول أن ينوع الصيغ بحسب دخل الفرد لكن الواقع أن سقف المحدد للدخل لا يسمح للمواطن لا باقتناء سكنات و لا بإيجارها.

و من خلال دراسة تطور السياسة الاسكانية لمسنا تطور ملحوظ و لو كان متأخرا، من حيث التوفير في العروض السكنية و تنوعها و محاولة تحسين نوعيتها و توفير المتطلبات الضرورية للمواطن، غير أننا لم نحسن استغلال البجوحة المالية، لأننا كنا نستطيع أن نحقق أرقام أكبر في توفير العروض السكنية التي بالرغم من المساعي المبذولة لا تزال تعرف تأخر في الانجاز و التسليم فهل تبقى هذه السياسة المتبعة تحقق نفس النتائج بالرغم من انخفاض الموارد المالية للجزائر؟.

يبقى فتح المجال للاستثمار الخاص الوطني والاجنبي وتقديم التسهيلات في الاجراءات الإدارية في تحصيل عقود التعمير وتوفير العروض العقارية ومنح القروض العقارية وفتح البنوك الإسلامية لتحسين القدرة الشرائية للمواطنين والمستثمرين الذين لا يحبذون التعامل بالربا من بين العوامل التي توفر المناخ المناسب لتنمية قطاع السكن و جلب المستثمر.

الهوامش:

1-Rachid Hamidou, le logement un déficit ; OPU.Aleger ;1982 ;p62

2-عيسى دراجي، منية خليفة، تمويل قطاع السكن في الجزائر، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و افاق، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير بجامعة يحي فارس بالمدينة، يومي 09-10-ماي 2012، ص 08

3-الجريدة الرسمية العدد 66، ص 898.

- Groupe Ad Hoc Habitat, La promotion immobilière et foncière, conseil national économique et sociale, contribution on projet de stratégie nationale de l'habitat, rapport N° 02 octobre 1995, P 30.

4-محمد بالقاسم حسين بهلول، سياسة تخطيط التنمية و إعادة تنظيم مساراها في الجزائر، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، ص 299.

5-وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40.

6-محمد بالقاسم حسين بهلول، المرجع السابق، ص 325

7-Rachid Hamidou, op cit, 1988 ;p42.

8- محمد بالقاسم حسين بهلول، المرجع السابق، ص 137.

- 9- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، طبعة الثانية لسنة 2007، édition régende، ص 100.
- 10- عبد القادر بلطاس، المرجع السابق ص 110.
- 11- عبد الحميد ديلمي، دراسة في العمران والسكن والإسكان، بدون رقم طبعة لسنة 2007، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، ص 15، 18
- 12- لقد شهدت الجزائر عدة كواث طبيعية مؤخرًا زادت من حدة أزمة السكن، أهمها زلزال عين تموشنت، وبنو ورتلان، انزلاق التربة في قسنطينة، زلزال بومرداس في 21/05/2033، بحيث تشير الحصائل المؤقتة للخبرات المنجزة على زلزال الأخير لدى 53 بلدية منكوبة في ولايتي بومرداس عن 181658 سكونا معاينتها، وصنف 13973 سكونا في الخانة الحمراء وانهار 1758 سكونا وتعرض 462 مبنى عمومي إلى أضرار جسيمة.
- لجنة التقويم بالمجلس الاقتصادي والاجتماعي من خلال مشروع تكريس حلول الظروف الاقتصادية والاجتماعية لسداسي الأول لسنة 2003، ص 68.
- 13- عبد الحميد ديلمي، دراسة لواقع الأحياء القصديرية، بدون رقم طبعة لسنة 2007، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عيد مليلة الجزائر، ص 04. 14- عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، مقال منشور في الدورية الدولية للدراسات، ه جامعة الشلف، الجزائر لسنة 2011، ص 09.
- 15- عمران محمد، المرجع السابق، ص 07.
- 16- www.premier-ministre.gov.dz البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009، ص 20.
- 17- www.mae.dz/photos/gov/programme.htm.
- 18- عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 27.
- 19- المعدل بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 18/04/1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 04/08/2004 الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 15/08/2004
- 20- الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخ في 18/12/1990
- 21- الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 01/06/1991
- 22- الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 01/06/1991 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 12/02/2015
- 23- الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 01/06/1991 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخة في 10/09/2005 الجريدة الرسمية العدد 62 المؤرخة في 10/09/2005
- 24- الجريدة الرسمية العدد 62 المؤرخة في 11/09/2005
- 25- مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، ج ر العدد 12 الصادرة في 09/02/1977، ص 211، 212.
- 26- المادة 544 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم، ج ر العدد 101 المؤرخة في 19/12/1975.
- 27- القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض، ج ر العدد 16 الصادرة في 18/04/1990 المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26/08/2003، ج ر العدد 52 الصادرة في 27/08/2003.
- 28- الدستور المؤرخ في 23/02/1989، ج ر العدد 02 الصادرة في 01/03/1989-المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بتطوير وترقية الاستثمار. جاء استجابة من السلطة العمومية لاشتراطات صندوق النقد الدولي بعد إبرام اتفاقية التعديل الهيكلي من أجل فتح المجال للاستثمار الخاص في معظم النشاطات الاقتصادية و تحفيزه من أجل دعم الاستثمار، ج ر العدد 64 الصادرة في 10/10/1993، المعدل و المتمم.
- 30- لم يمر المرسوم التشريعي رقم 93-03 أثناء إعداده على وزارة العدل، بل تم إعداده فقط من قبل وزارة السكن لأن بعد سنة 1992 لم يكن هناك برلمان تشريعي بعد استقالة الرئيس، ثم صودق عليه من قبل المجلس الانتقالي، وقد شاركت وزارة العدل في إعداد المراسيم التنظيمية لهذا المرسوم بعد ملتقى ماي 1993، بمبادرة من وزارة السكن و الغرفة الوطنية للتجارة بمساهمة غرفة الموثقين و بعض المهنيين في تحضير هذه النصوص التطبيقية، و هذا ما جاء عن مديرية المدنية في ختام الندوة الوطنية للقضاء العقاري يومي 15 و 16 ديسمبر 1993 .
- مدرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، الترقية العقارية، الندوة الوطنية للقضاء العقاري يومي 15 و 16 ديسمبر 1993، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية لسنة 1993، ص 140.
- 31- الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 06/03/2011 .
- 32- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للقانون المدني نظم أحكام عقد الإيجار و ألغى نص المادة 20 و الفقرتان الثانية و الثالثة من المادة 21 و المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 عملا بنص المادة 08 من هذا القانون، ج ر العدد 31 الصادرة في 13/05/2007..

- 33-الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر العدد 12 الصادرة في 10/02/1976.
- 34-راجع عرض الأسباب للتقرير التمهيدي لمشروع قانون الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المعد من طرف المجلس الشعبي الوطني المعروض في الفترة التشريعية السادسة دورة الخريف لسنة 2010 عن لجنة الإسكان و التجهيز و الري، ص 01-02.
- 35-Ait Ammar Karim, le finencement de la construction de logement en Alger ;mémoire fin d'étude ;école national d'administration,2001,p 14.
- 36-عملا بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 المحدد للخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 14/09/2011 ،القرار الوزاري المؤرخ في 31/12/2012 الخاصة بالمساحة و الرفاهية المطبقة بالمساكن المخصصة للبيع بالإيجار الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 27/01/2013 ،القرار المؤرخ في 24/01/2015 المحدد لخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، ج ر العدد 61 المؤرخة في 18/11/2015.
- 37-الجريدة الرسمية العدد 78 الصادر في 31/12/2009 ،ص 26.
- 38-الجريدة الرسمية العدد 17 الصادرة في 14/03/2010.
- 39-يسعد فضيلة، سالمى وردة، أنواع القرض العقاري و دور القروض المسيرة في دعم الاستثمار، مداخلة لملتقى وطني حول الملكية العقارية و دورها في تنمية الاستثمار ليومي 23 و24 فيفري 2011- بجامعة منتوري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسنطينة، ص4.
- 40- يعتبر الصندوق الوطني للسكن من الأشخاص العامة ذو طبيعة تجارية المكلف بتقديم المساعدات المالية في إطار اكتساب الملكية راجع: Guide de l'urbanisme de la construction et de la promotion -
- 41- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 المحدد لطريقة تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية العدد 16 ، المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/04/2002 ، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 32.
- 42-المحددة في نص المادة 04 من القانون رقم 90-29
- 43-المادة 14 من ملحق دفتر النموذجي المحدد للالتزامات ومسؤوليات المهنية للمرقي العقاري في المرسوم التنفيذي رقم 12-85، والمادة 10 من القانون رقم 11-04
- 44-عملا بنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85.
- 45- المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد عقود التعمير و تسليمها الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 12/02/2015 .
- 46-الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 20/07/2003.
- 47-Catherine roche, Droit de l'environnement édition,Mementos ,L.M.D. Gaulino, Paris 2006, P 44 -48.
- 49-Bernadette Le Baut-Ferrarese, Isabelle Michellet,traité de droit des énergies renouvelables,2 e édition, éditions Le Moniteur,Paris,2008-2012,p p 21,22. الريحية تفيد في
- 49--التهوية did,p23. التحكم في التهوية
- 50-إسماعين زخوطة، نسيمه لعرج مجاهد، إستراتيجية إدماج الطاقات المتجددة في عملية التنمية الإسكانية المستدامة، الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية، واقع وأفاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس بالمدينة، يومي 09 – 10 ماي 2012، ص 07، 08.
- 51-Bernadette Le Baut-Ferrarese, Isabelle Michellet,op cit, p p 25,27.
- 52-إسماعين زخوطة، نسيمه لعرج مجاهد، المرجع السابق، ص 08، 09
- 53- المدير العام للضرائب ع. راوية : ((رسالة المديرية العامة للضرائب))، المرجع السابق، ص 5.
- 54-المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26/10/2015 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز القابل لتحويل الى التنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع ترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، ج ر العدد 58 المؤرخة في 04/11/2015
- 55-المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.

- 56- المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 المتضمن لشروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر العدد 51 الصادرة في 14/09/2011.
- 57- وزارة المالية، المديرية العامة للأماكن الوطنية، مديرية ترمين الأملاك التابعة للدولة، رقم 04647 المؤرخة في 12/05/2013، ص 14.

قائمة المراجع:

أولا : المؤلفات

- عبد الحميد ديلمى، دراسة في العمران والسكن والإسكان، بدون رقم طبعة لسنة 2007، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، ص 15، 18
- عبد الحميد ديلمى، دراسة لواقع الأحياء القصدية، بدون رقم طبعة لسنة 2007، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، ص 04.
- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، طبعة الثانية لسنة 2007، édition régende، ص 100.
- محمد بالقاسم حسين بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، ص 299.

- Bernadette Le Baut-Ferrarese, Isabelle Michellet, traité de droit des énergies renouvelables, 2 e édition, éditions Le Moniteur, Paris, 2008-2012
- Catherine roche, Droit de l'environnement édition, Mementos, L.M.D. Gaulino, Paris 2006, P 44 -48.
- Rachidhamidou, le logement un déficit ; OPU. A Alger ; 1982 ; p62

ثانيا-المقالات

- عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، مقال منشور في الدورية الدولية للدراسات، ه جامعة الشلف، الجزائر لسنة 2011، ص 09.

ثالثا-الرسائل

- ³⁶-Ait Ammar Karim, le finencement de la construction de logement en Alger ; mémoire fin d'étude ; école national d'administration, 2001, p 14.

رابعا- الملتقيات

- إسماعين زخوطة، نسيمه لعرج مجاهد، إستراتيجية إدماج الطاقات المتجددة في عملية التنمية الإسكانية المستدامة، الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية، واقع وأفاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس بالمدينة، يومي 09 – 10 ماي 2012.
- عيسى دراجي، منية خليفة، تمويل قطاع السكن في الجزائر، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وفاق، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير بجامعة يحي فارس بالمدينة، يومي 09-10-ماي 2012، ص 08
- يسعد فضيلة، سالمى وردة، أنواع القرض العقاري و دور القروض المسيرة في دعم الاستثمار، مداخلة لملتقى وطني حول الملكية العقارية و دورها في تنمية الاستثمار ليومي 23 و 24 فيفري 2011- بجامعة منتوري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسنطينة، ص 4

خامسا-التقارير و دليل

- وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40.
- لجنة التقويم بالمجلس الاقتصادي والاجتماعي من خلال مشروع تكريس حلول الظروف الاقتصادية والاجتماعية لسداسي الأول لسنة 2003، ص 68.
- عرض الأسباب للتقرير التمهيدي لمشروع قانون الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المعد من طرف المجلس الشعبي الوطني المعروف في الفترة التشريعية السادسة دورة الخريف لسنة 2010 عن لجنة الإسكان و التجهيز و الري، ص 01-02.

- Groupe Ad Hoc Habitat, La promotion immobilière et foncière, conseil national économique et sociale, contribution on projet de stratégie nationale de l'habitat, rapport N° 02 octobre 1995, P 30.

- Guide de l'urbanisme de la construction et de la promotion

سادسا- القوانين

- الدستور المؤرخ في 23 /02/1989، ج ر العدد 02 الصادرة في 01/03/1989.
- الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم، ج ر العدد 101 المؤرخة في 19/12/1975.
- القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض، ج ر العدد 16 الصادرة في 18/04/1990 المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26/08/2003، ج ر العدد 52 الصادرة في 27/08/2003.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 18/04/1990 ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 04/08/2004 الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 15/08/2004
- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بتطوير وترقية الاستثمار الجريدة الرسمية العدد 64 الصادرة في 10/10/1993، المعدل و المتمم.
- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للقانون المدني الجريدة الرسمية العدد 31 الصادرة في 13/05/2007
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 06/03/2011 .
- القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28/12/2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 ،الجريد الرسمية العدد 77.
- مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، الجريدة الرسمية العدد 12 الصادرة في 09/02/1977.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 12/02/2015 .
- المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26/10/2015 المحدد لشروط و كفياتمنح الامتياز القابل لتحويل الى التنازل على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع ترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، ج ر العدد 58 المؤرخة في 04/11/2015 .

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 المحدد للخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 14/09/2011 ،القرار الوزاري المؤرخ في 31/12/2012 الخاصة بالمساحة و الرفاهية المطبقة بالمساكن المخصصة للبيع بالايجار الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 27/01/2013 ،القرار المؤرخ في 24/01/2015 المحدد لخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، ج ر العدد 61 المؤرخة في 18/11/2015.

المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 المتضمن لشروط وكفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر العدد 51 الصادرة في 14/09/2011.

سابعا-التعليمة

-وزارة المالية،المديرية العامة للأملك الوطنية،مديرية تميمين الأملك التابعة للدولة،رقم 04647 المؤرخة في 12/05/2013،ص 14.

ثامنا- المواقع الالكترونية

ministre.gov.dzwww.premier- البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009، ص 20.

-www .mae.dz/photos/gov/programme.htm .