



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

السكن الهش وآليات مكافحته في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:
عزاز مراد

إعداد الطالبة:
معاريف سعاد

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بخوش الهام	أستاذ مساعد -أ-	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ مساعد -أ-	مشرفا
طواهرية الكاملة	أستاذ مساعد -ب-	مناقشا

السنة الجامعية: 2019-2020



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

السكن الهش وآليات مكافحته في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:
عزاز مراد

إعداد الطالبة:
معاريف سعاد

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بخوش الهام	أستاذ مساعد -أ-	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ مساعد -أ-	مشرفا
طواهرية الكاملة	أستاذ مساعد -ب-	مناقشا

السنة الجامعية: 2019-2020

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية
على ما يرد في هذه المذكرة
من آراء

الإهداءات

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلى بطاعتك..
ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك.. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك..
ولا تطيب الجنة إلا برويتك الله جل جلاله
إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة.. ونصح الأمة..
إلى نبي الرحمة ونور العالمين.. سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم
أهدي ثمرة جهدي إلي كل من له الفضل في انجاز هذا العمل.
إلى من جرع الكأس فارغاً ليسقيني قطرة حب... إلى من كأت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة
إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم
إلى روح أبي رحمه الله

إلى من أروضتني الحب والحنان... إلى رمز الحب وبلسم الشفاء.. إلى القلب الناصع
بالبياض

(أمي الحبيبة)

إلي أختي أم الخير

توأم روحي ورفيقة دربي، إلى صاحبة القلب الطيب والنوايا الصادقة
إلى من رافقتني منذ أن حملنا حقايب صغيرة ومعها سرت الدرب خطوة بخطوة وما تزال
ترافقني حتى الآن

إلي أولادي فلذة كبدي زهير، أسامة، إيهاب، لؤي

وإلي جوهرة العائلة أمنية

والي والد أبنائي جمال الذي له الفضل الكبير في وصولي إلى هذا النجاح.

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي (إخوتي)

إلى الروح التي سكنت روحي

إلي صديقتي الحميمة سليمة ساسي

إلي صاحبة الفضل الكبير التي كانت سندي في مساري الدراسي نورة

إلي كل زملائي وزميلاتي في محكمة تبسة و مجلسها القضائي خاصة

نسبياً ،

سامية، سعاد، والى سهام زابدي التي ساعدتني كثيراً في انجاز هذه المذكرة.
سعاد معاريف

تسكرات

أتقدم بالشكر وبالغ الامتنان وجزيل العرفان إلي كل من أمدني يد المساعدة إلى كل من وجهني و علمني واخذ بيدي في سبيل انجاز هذا البحث، واخص بذلك الأستاذ المشرف: عزاز مراد الذي تابع انجاز هذا العمل الذي يؤتي ثماره الطيبة بإذن الله....

كما أحمل الشكر والعرفان إلى كل من أمدني بالعلم والمعرفة وأسدى لي النصح والتوجيه والى ذلك الصرح العلمي العالي متمثلا في جامعة الشيخ العربي التبسي بتبسة وأخص بالذكر كلية الحقوق والعلوم السياسية، موظفي قسم الحقوق وأساتذته خصوصا، كل واحد بإسمه.

سعاد معاريف

مقدمة

ظاهرة البناءات الهشة والفوضوية من أكبر المشاكل التي تعاني منها الجزائر بشكل عام، فمنذ الاستعمار الفرنسي وهي تواجه الانتشار الكبير للبناءات بسبب الاختلافات بين العرض والطلب على السكن نتيجة الهجرة الريفية المتواصلة نحو المدن الكبرى مما أدى إلى انتشار سريع للبناء الغير شرعي والمنافي لشروط التعمير القانونية¹. لقد عرفت الجزائر بعد استقلالها تحولات عديدة في ميدان السكن، جعلت البلد تعيش أزمة سكنية دائمة وذلك لأسباب متعددة من أبرزها مخلفات الحقبة الاستعمارية وما عقبها بعد الاستقلال.

ونظرا أن السكن حق أساسي للأفراد وهو جزء جوهري في الحياة ومصدرا يستطيع في ظله وبفضله الفرد أن يوفر الراحة النفسية ويستطيع به أن يواجه صعوبات الحياة ويقدم العمل المثمر لمجتمعه، لذا كان لازما على الدولة أن تسعى جاهدة لتوفيره، لكن رغم تبنيها لاستراتيجيات ذات البعد العالمي، بغية توفير السكن، لجل مواطنيها، وبسط رقابتها للحد من مخالفات التعمير، إلا أن هذا الأمر بقي قاصرا بسبب النمو الديموغرافي المتزايد، كذلك مشكلة النزوح الريفي، فقد صادفت الفوضى في التعمير وأزمة السكن وانتشار السكن الهش على اختلاف أنواعه وطرق بنائه والذي تتعدم فيه ابسط سبل الراحة والصحة.

إضافة إلى كل ما سبق من أسباب فإنه في غياب سياسة واضحة معتمدة لتسيير ملف السكن جعل فكرة معالجة هذا الأشكال يأخذ وقتا طويلا للدراسة مما زاد من تفاقم الأزمة وكثرة الساكنات الهشة في كل مكان وزمان.

¹ - شوقي قاسمي، معوقات المشاركة الشعبية في برنامج امتصاص السكن الهش - دراسة ميدانية لبرنامج RHP للبنك الدولي للإنشاء و التعمير بالجزائر ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة العلوم في علم الاجتماع الحضري ، قسم العلوم سنة 2012/2013 ، ص 129 .

أهمية الموضوع:

يكمّن اختيارنا لموضوع مذكرتنا والتي كانت بعنوان "السكن الهش وآليات مكافحته في التشريع الجزائري" في تزايد نسبة الحجز وعدم القدرة على توفير السكن اللائق للمواطنين بحيث أصبح من الصعب حصر انتشار السكنات الهشة، الأمر الذي دفع بالدولة إلى الإسراع في البحث عن سبل وحلول ناجعة للحد من تفاقم هذه الظاهرة أكثر فأكثر.

أهداف الموضوع:

أما فيما يخص أهداف البحث في هذا الموضوع نجد:

- البحث عن سياسة أو إستراتيجية فعالة تخفف على مشكلة السكن الهش.
- السعي لتوفير السكن اللائق لأغلبية المواطنين باعتباره حق أساسي كالحق في الحياة.

دوافع اختيار الموضوع:

إن ما دفعنا لاختيار هذا الموضوع هو مجموعة من الدوافع منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي.

الدوافع الذاتية:

- تحليل ظاهرة متفشية في المجتمع الجزائري والبحث عن الحلول للقضاء عليها.
- الرغبة في تناول هذا الموضوع وإبراز أهم نقاط.

الدوافع الموضوعية:

أما الدوافع الموضوعية فتتمثل أساسا في حداثة النظرة إلى الموضوع من زاوية مختلفة حيث انه كثيرا ما تم التطرق إلى موضوع السكن فهو قطاع محوري وتوفيره سيساعد في نجاح عدة قطاعات أخرى مرتبطة به.

-الاطلاع على الطريقة أو السياسة المعتمدة من الدولة وتقييمها لتبيان الإيجاب فيها من السلب.

إشكالية الموضوع:

موضوعنا يثير التساؤل هل هناك إمكانية القضاء على ظاهرة السكن الهش ؟
لهذه الأسباب فالإشكالية المطروحة:

ما مدى فعالية جهود الدولة الجزائرية في القضاء على مشكلة السكن الهش ؟.

المنهج المتبع:

سوف نعتمد مبدئياً على المنهج الوصفي الذي أدرج في التعاريف والآراء الفقهية والمنهج التحليلي وهو المنهج المناسب مع الدراسات في العلوم القانونية من أجل تحليل مختلف النقاط القانونية المتعلقة بالموضوع وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل أسباب إنتشار السكن الهش وتبسيط الضوء على أهم الاستراتيجيات التي اتبعتها الدولة للحد من انتشار ظاهرة السكن الهش.

- تحليل أسباب انتشار السكن الهش.
- التعريف بالسكن الهش وأنواعه وانعكاسات.
- إبراز السياسات المعتمدة الوطنية والعالمية لمحاربة هذه الظاهرة.

الدراسات السابقة:

من خلال بحثنا في هذا الموضوع وجدنا أنه تم التطرق له في دراسات سابقة في مختلف المجالات فهناك دراسات قانونية واقتصادية وأخرى اجتماعية نجد منها:

معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش (دراسة ميدانية لبرنامج RHP للبنك الدولي للإنشاء والتعمير بالجزائر) قدمت من طرف الأستاذ شوقي قاسمي في سياق أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة العلوم في علم الاجتماع الحضري سنة 2013/2012.

إشكالية وتساؤلات الدراسة: ما أفرزته الثورة الصناعية , وتوقيع جذري في أبعاد الظاهرة الحضرية , واستقطاب الوافدين من الأرياف بحثاً للعمل بما يعنيه من تفشي إشكالية

السكن واستفحال توطن الأحياء العشوائية ، وجهود الدولة للبحث عن حلول واستراتيجيات جادة لاستئصال التشوهات العمرانية ، بحثا على الحلول منخفضة التكلفة وإدماج السكان في السياق العام لبرامج التحديث الحضري ، وتفعيل سياسة امتصاص السكن الهش التي باشرته منذ الاستقلال من خلال محاولتها الاستفادة من رصيد التجربة الدولية، حيث تأسس عقد التعاون المبرم في سنة 1998 مع البنك الدولي للإنشاء والتعمير، والمدرج تحت مسمى رمزي، BMRHP.

وبالتالي من خلال بحثي هذا سأحاول دراسة ما لم يتم التطرق إليه والتوسع فيما هو كان محل دراسة من قبل.

صعوبات الدراسة :

واجهتني بعض الصعوبات والمعوقات في بحثي هذا والمتمثلة في:

➤ عدم توفر المراجع المتخصصة في هذا الموضوع وأن الباحثين لم يقوموا أصلا بجمع هذه العناصر كون هذه الدراسة كانت مستقلة لم يتم التطرق إليها من قبل في بحث منفرد.

➤ نقص المعلومات وصعوبة الحصول عليها رغم التنقل إلي جامعات أخرى وأول جامعة كانت واد سوف ورغم مشقة السفر إلا أنني لم أجد فيها المراجع الكافية وكنت في صدد التنقل إلى جامعات أخرى لولا جائحة كورونا وفرض حظر التجوال والانغلاق القسري بين جدران البيت لعدة أسابيع وشهور نتيجة للحجر الصحي المفروض في وطننا ومعظم بلدان العالم في خطوة لاحتواء تفشي فيروس كورونا، هو أمر غير اعتيادي بالنسبة لي، وهو ما عاود عليا بآثار نفسية وخيمة، لولا لطف الله ورحمته لكانت من الممكن أن تقتضي المتابعة والعلاج النفسي.

➤ موضوع جديد وعدم توفر دراسات سابقة ومشابهة.

➤ ندرة الدراسات المتعلقة حول موضوع وفي مجال الدراسة خاصة موضوع السكن الهش، كونه يمس جوانب سياسية ومالية للدولة.

خطة البحث:

وعلى ضوء الإشكالية التي طارحناها سابقا وليكون بحثنا مختصرا وبسيطا قدر الإمكان

ارتأينا إبراز منهجية دراستنا التي قسمناها إلى فصلين:

الفصل الأول: ماهية السكن الهش

الفصل الثاني: إستراتيجية الدولة للقضاء على السكن الهش.

الفصل الأول:

ماهية السكن الهش

المبحث الأول: مفهوم السكن الهش

لقد ظل مفهوم السكن الهش يفتقد إلى صفة الإجماع حول معنى محدد وصالح لكل البيئات الاجتماعية بشكل انعكس على جملة من واقع التسمية المعتمدة اليوم حيث تتداول في اللغات العالمية مصطلحات متباينة والتي تستخدم بشكل عشوائي للدلالة على نفس المعنى مثل: السكن القصديري، السكن العارض، السكن الغير لائق، البناء الفوضوي، السكن الهش.. الخ¹، فهو ظاهرة لنمو المساكن الشعبية الحرة، وقد نشأ بإرادة كاملة لقاطنيه وينمو طبقا لأنماط محددة ومتكررة وهو غير رسمي لكونه بدون ترخيص إداري رغم هذا ليس من السهل إعطاء تعريف دقيق للسكن الهش سواء ذلك في المحتوى أو في التعابير المكتملة لها، لذا سنحاول من خلال هذا الفصل تقريب مفاهيم بعض المصطلحات المستعملة في المذكرة باعتبارها مفاتيح لفهم الموضوع المدروس، وبهدف استعمالها في مواضعها وقياسها وفق مدى تطابقها مع موقع الدراسة لمضامين، أو مدلولات هذه المفاهيم².

¹ آسيا ليفة قسنطينة بين هاجس السكن الهش والتحديث العمراني المدرسة العليا للأساتذة قسنطينة، الجزائر تاريخ القبول 2017/10/24 تاريخ الاستلام 2016/03/20 ، علوم و تكنولوجيا, D عدد 46 ديسمبر (2017) 89 - 101 مجلة

² - الحماد محمد عبد الله، السكن العشوائي و أحياء الصفيح ، ' المعهد العربي لانماء 1993م، ص11

المطلب الأول: تعريف السكن الهش

السكن الهش هذا المصطلح أكثر شمولاً مبدئياً من مصطلح السكن القصري وغيره ، كما أنه يحمل في طياته مقارنة من الجانب القانوني أو الوضعية القانونية لهذا السكن أنه البناء المخالف للإجراءات القانونية.

ومصطلح البناء الهش يرسم في الفكر مباشرة تصوراً أولياً بشأن هذا النوع من السكن¹ أنه السكن الذي يفتقد إلى ادني الحماية من الانهيار، للسكن الهش حقائق واقعية متباينة وهذا ما جعل كثير يختلفون في تعريف عبارة غير اللائق أو السكن الهش وهو في حقيقة تعني وجود أنماط من السكن تقشت في جل المدن التراب الوطني بشكل رهيب استحوذت على أراضي الدولة والخواص.

السكن اللاشعري:

سنحاول في هذا النطاق أن نعطي عدة تعاريف تخص السكن اللاشعري حتى تقف على المقاييس والأسس التي بنيت عليها.

البناء الغير قانوني:

ونأخذ بعين الاعتبار الجانب القانوني لتحديد طبيعة السكن في هذه الحالة بحيث يقصد بالقانون جملة القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير. والمتمثلة في الرخص والشهادات، ويترتب عن عدم احترام شرط أو إجراء اعتبار البناء غير قانوني².

¹ https://archiguelma.blogspot.com/2017/11/blog-post_10.html. 17:12س

² عبد القادر القصير ، أحياء الصفيح في المغرب، بيروت، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، 1993، ص

أ- السكن القصديري:

" إن التعريف الذي ورد في كتاب المعجم الفرنسي، عرف الأحياء القصديرية بأنها الأشكال الخاصة التي تمثل بؤس السكن الحضري¹.

أ- الأحياء القصديرية:

" عرف الأحياء القصديرية بأنها الأشكال الخاصة التي تمثل بؤس السكن الحضري² وعرفت بأنها المكان الذي توجد به مباني أو مجموعة من المباني التي تتميز بالازدحام الشديد، التخلف والظروف الصحية غير الملائمة، ما يترتب على وجود هذا كله آثار على الأمن والأخلاق.

السكن غير المخطط:

هو كل بناية أنجزت دون الرجوع إلى أدوات التعمير حيث أن القانون المعمول به يفرض على كل من أراد البناء طلب رخصة بناء، فهي بمثابة سند رسمي يحدده عقد البناء إذ يصرح من طرف البلدية ويأخذ الرأي التقني من مديرية التعمير والبناء والسكن³.

ب - السكن التلقائي:

"يعتبر السكن التلقائي كل بناية منجزة من طرف شاغلها دون احترام الإجراءات والقواعد القانونية، أي يكون شاغلها لا شرعي⁴.

¹ دراسة ميدانية لإزالة الأحياء القصديري لمدينة سكيكدة . مذكرة تخرج مهندس دولة ، معهد علوم الأرض، دفعة 1995، قسنطينة

² بوحمص و زملائه ، دراسة تحليلية للأحياء غير المخططة بمدينة بوسعادة، مذكرة تخرج للبل شهادة مهندس دولة، دفعة 2006.

³ صالح سالم جردات دور وزارة الشؤون البلدية في الحد من السكن العشوائي ومكافحة الفقر في المدن و إعداد استراتيجيات تطوير المدن ورقة بحث قدمت في المؤتمر الإقليمي الثاني حول المبادرات و الإبداع التتموي في المدينة العربية ، عمان ، المعهد العربي الإنماء المدن 27-29 أفريل 2009 ص 106..

⁴ الحماد محمد عبد الله، المرجع السابق، ص 11.

ج - السكن غير الصحي: وهو كل أنواع السكن التي لا تتوفر على شروط النظافة والصحة الدنيا، هذا السكن عموماً لا تتوفر فيها أدنى شروط الحياة وتشكل تهديد لصحة السكان.

د البناء الفوضوي: (العشوائي)

هو ذلك النمط من البناء الذي أنجز دون احترام القواعد الشرعية والتنظيمية السارية المعول والمنظمة لحركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء أو عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم احترام بنودها أثناء الأشغال.¹

أما الأمم المتحدة تعرف السكنات الهشة بأنها اية المنطقة سواء كانت مدينة كاملة أو حي من أحياء المدينة يعاني نصف سكانها من شح في إمدادات المياه المحسنة ومرافق الصرف الصحي وبعد هذا العرض حول كل تعاريف التي مر عليها مفهوم السكن الهش سوف نتطرق إلى لأهم أسباب السكن الهش².

أصناف السكن الهش:

يصنف السكن الهش تبعاً للخصوصية الموجودة في كل مجتمع محلي وتبعاً للطبيعة الفيزيائية للمبنى ونميز الأصناف التالية:

1 الخيام: وهي ملاجئ من النسيج الجيد يمكن حمله وتركيبه على عناصر معدنية أو خشبية.

¹ غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عقاري ،

جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة ، 2011/2012 ، ص 17

² مجلة الأمم المتحدة " تقرير التنمية الإنسانية عام 2009 .

2 المغارات: وهي تجاوزيف طبيعية أو صناعية مهياة ومسكونة من طرف عائلة أو أكثر.¹

3 القوربي: ويعد من الناحية اللغوية مصطلح خاص استثناءا بالجزائر وتونس، تتسم بنيته المورفولوجية إجمالاً بالجدران الطوب وخليط الصلصال خارجياً، والأرضيات ترابية

4 برارك وبرارك مجمعة: وهي ملاجئ مسبقة الصنع من عناصر مسترجعة مثل الصفائح المعدنية، الألياف الإسمنتية، الألواح المضغوطة وغيرها.²

5 بناء صلب وبناء مجمع: وهو ذو تركيبة معقدة وممزوجة عشوائياً من مختلف المعادن الآتية من الاسترجاع والمواد التقليدية المفتقدة لأدني هيكله إلى جانب غياب الروابط الهيدروليكية الضرورية في مثل هذه الحالات.³

المطلب الثاني: أسباب انتشار السكن الهش:

تفشى السكن الهش في المدن بصفة كبيرة بسبب النزوح الريفي، مع الإشارة إلى أن هذا النوع من العمران بدأ في الظهور كأحياء متميزة في الوسط الحضري قبل اندلاع الثورة التحريرية، وذلك مثلما عرفته عدة مناطق سكنية من أحياء العاصمة، إلا أنه ازداد نمواً وانتشاراً وبصفة كبيرة بسبب ظروف الحرب وسياسة قوات الاحتلال في هذا الشأن.

وقد انعكست ظاهرة النزوح الريفي إلى المدن بصفة مباشرة على التحضر الذي حدث في الفترة الأولى من الاستقلال، فالريف لم يكن مشجعاً على العودة إليه من طرف سكانه

¹ عبد الغاني قتالي عوامل وانعكاساته ظاهرة النزوح الريفي في الجزائر - دراسة ميدانية دائرة ششار ولاية خنشلة -

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الريفي، 2009-2010، ص 101

² الحماد محمد عبد الله، المرجع السابق، ص 12 .

الذين نزحوا منه، مما دفعهم إلى الاستقرار في تلك المدن التي نزحوا إليها بسبب ضغوط الحرب، بل ازدادت ظاهرة النزوح من الأرياف إلى المدن أكثر غداة الاستقلال¹. وهذا الانتشار جاء نتيجة تأمين كل الأراضي الفلاحية وإنشاء المزارع الاشتراكية، و النهوض بالصناعة في المدن، خاصة بعد التطور الصناعي في القرن 19 والطلب المتزايد على اليد العاملة لتمرکز التنمية الاقتصادية بالمدن وإهمال الريف رغم جهود الدولة في الحد من ظاهرة النزوح نحو المدنية ببناء القرى الاشتراكية والمسكن الذاتية للفلاحين إلا أنه ظلت هذه الظاهرة في تزايد.

- أسباب ديمغرافية: زيادة عدد سكان الحضر في مدينة نتيجة زيادة الطبيعية للسكان؛ نمو الديمغرافي السريع، لم يواكب سياسة الدولة المنتهجة في السكن كما أن زيادة الديمغرافية في الأرياف كانت سبب في نزوحهم نحو المدن للعمل لتحسين ظروفهم الاجتماعية².

- غياب المراقبة العمرانية: غياب الرقابة الإدارية للجماعات المحلية، وعدم السهر على تطبيق آليات الردع من البناء الفوضوي، والمتابعة القضائية لمخالفي قانون التعمير والقانون البلدي، وتسييس هذه الظاهرة من أطراف معينة، وذلك لاستغلال قاطني هذه الأحياء في مصالحهم الشخصية كالانتخاب، زاد من استفحال مطامع الكثيرين³.

¹ بوجمعة خلف الله، العمران والبنية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص110.

² عبد الله شريط: المشكلة الأيدلوجية وقضايا التنمية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1981، ص

³ عبد اللطيف بن أشنهو : الهجرة الريفية في الجزائر، مركز الأبحاث في الاقتصاد التطبيقي، المؤسسة الوطنية

للمطبعة التجارية، ساحة أول ماي، الجزائر. ص 27.

-أسباب تنظيمية:

غياب نظام تخطيطي متكامل وقادر على معالجة إشكالية السكن بصفة عامة عدم وجود مخططات معتمدة لبعض التجمعات في الأراضي أو المناطق الواقعة على حدود ألمان وعدم إتباع سياسة التخطيط لأفاق المستقبلية للقضاء على أزمة السكن.

أصبحت هي طريقة وحيدة لاستفادة من السكن، بعد حرم القانون عديد من استفادة من السكنات الاجتماعية وغلاء الأصناف الأخرى¹.

قصور دعم الدولة لقطاع السكن في المدن دون القرى والأرياف الذين هم السبب الرئيسي في ظاهرة السكن الهش • وعدم توفير إسكان شعبي اقتصادي ملائم لذوي الدخل المحدود بعد أن تم زيادة في الأجور ولم يتم تغيير قانون استفادة من السكن الاجتماع².

كل هذه الأسباب وأسباب أخرى كانت وراء ظهور وانتشار هذه الظاهرة التي أثرت بطريقة مباشرة على الصورة المدينة وشوهدت المحيط الحضري، وخلقت صعوبة حتى في تسيير المرافق العمومية المتواجدة في المدن بسبب اكتظاظ الساكنة وارتفاع الكثافة السكانية، وحتى تكديس التلاميذ في المدارس في شتى الأطوار خاصة الابتدائي والمطاعم المدرسية، والتهميش وعدم التكيف مع الوضع الحضري للمدينة تسعى الدولة الجاهدة إلى القضاء كلياً على هذه السكنات الهشة بشتى الطرق، الهدم والترحيل؛ إعانة المالية للبناء؛ حسب كل منطقة لكن لم تحسب ما سوف يسببه عدم تكيفهم مع الوضع بسبب تمسكهم بتقاليدهم الأصلية، وحياتهم الريفية³.

¹ غربي إبراهيم المرجع السابق، ص18 .

² عبد اللطيف بن أشنهو المرجع السابق، ص30.

³ سمير السقا: الهجرة الداخلية وأثارها الاجتماعية، معهد علم الاجتماع، جامعة الجزائر .

كما أن السلطات لم تراعي على العقار الذي سوف يتم إنجاز بناءات الفردية عليه سوف يستهلك مساحة الكبيرة وهذا ما يسمى بإتباع التنمية المستدامة التي هي تطوير الأرض والمجتمعات وكذلك الأعمال التجارية بشرط أن تلبى احتياجاتهم¹.

-إذا كان العامل الأول هو عجز الدولة في توفير السكن لائق لشرائح متوسطة الدخل من المواطنين كانت الدولة رصدت مبالغ ضخمة لذلك إلا أن سوء التوزيع السكن وتواطؤ اللجان الإحصاء مع المواطنين إذ أن الأزمة السكن تبدأ بمجرد الانتهاء من ترحيل العائلات المنكوبة، ومنها تواطؤ العديد من العائلات مع أخرى في غالب تكون بينهما قرابة فيكون آخر يوم للمرحل هو أول يوم للعائلة القادمة، وهنا نكون في دائرة لا تنتهي². وكذلك تفشي ظاهرة السمسرة وهذا من خلال بيع هذه السكنات الفوضوية بمبالغ خيالية ومعها بطاقة الإحصاء.

- إن عدم وجود مخططات تنموية معتمدة لكل المناطق الريفية والصحراوية والمركزية القرارات السلطة أحد أسباب تزايد النزوح نحو المدن.
- عدم قدرة الجهات ذات الاختصاص على مواجهة الطلبات على السكن وحل كل الإشكاليات القائمة

- عدم اعتماد على مخطط إسكان اقتصادي شعبي لكل الفئات المجتمع
- إن تركيز التصنيع في المدن وعدم اعتماد مدن صناعة منفردة، خاصة بعد خلق مؤسسات المصغرة لوكالة الدعم والتشغيل الشباب **ENSEJ** ومشاريع خاصة بالتأمين عن البطالة **CNAC** حيثي فرض على الفرد القروي مزاولة نشاطه بالمدينة: لأن القرية تفتقد إلى تنمية والزبائن لمؤسسته خاصة إذا كانت استهلاكية.

¹ بوجمعة خلف الله، المرجع السابق، ص110.

² بشير توهامي، الأحياء المتخلفة بين التهميش والاندماج في البناء السوسيواقتصادي حضاري، مجلة البحث الاقتصادي، الجزائر، العدد 5، 2004، ص 110 .

- تكوين أنسجة حضرية متفرقة ناتجة عن التمدن المفرط وانعدام الانسجام في المباني مع نقص في الأراضي المخصصة لذوي الدخل المدني، كما أن وجود أراضي بمساحات كبيرة لم يتم تخصيصها للبناء بحجة عدم دمجها في مخطط العمراني¹ PDAU، وعدم إنجاز دراسة حول مخطط الشغل الأراضي² POS
- كما أن انعدام دراسات ومخططات شاملة مخصصة لاستغلال هذه الأراضي الواقعة خارج محيط العمراني لإنجاز مساكن ومرافق العمومية في القرى.
- عدم الإسراع في هدم السكنات الهشة التي استفادت أصحابها من السكنات أو قطع أراضي للبناء.
- غياب تحديد المسؤوليات وتوضيح مسؤولية على كل قطاع خاصة قطاع الإحصاء التي تتلاعب بها.
- إذن استمراره ووجوده يسبب مشاكل جمة للدولة كسلطة وكأفراد لهذا سوف نتطرق في نقطة الثالثة أن الأبعاد سوسيو ثقافية هذه الظاهرة التي يجب تضافر كل الجهود من أجل القضاء عليها نهائيا وإدماج أفرادها في وسط الحضري.

¹ PDEAU هو مخطط التهيئة العمرانية

² Pos هو مخطط شغل الأراضي

المبحث الثاني: الهيئات المؤهلة قانونا بمراقبة العمران

إن مراقبة العمران يعد من أصعب العمليات التي تشرف عليها الدولة وذلك مرده إلى الحركية والنشاط التي يعرفها هذا القطاع وبالتالي كان لزاما استحداث هيئات تشرف على هاته العملية، ولحد من كثرة المخالفات في ميدان البناء والتعمير كان للرقابة القضائية والإدارية دور كبير في تطور ورقي البناء والتحضر العام للمجتمع وكان منه قيام المشرع الجزائري محاولا توسيع الأعضاء المكلفين بالرقابة حتى يحوي جميع أنظمة التعمير المخالفة للنظام العام.

المطلب الأول: المصالح المركزية

وزارة السكن والعمران¹: وتعد دائرة حكومية يعود تاريخ تأسيسها لأول مرة إلى سنة 1971، حيث أوكلت لها مهمة تأطير قطاع السكن والعمران والتهيئة العمرانية في أبعادهم الريفية والحضرية، سواء كان الأمر ماليا، فنيا وحتى تقنيا. وحافظت بذلك من خلالها الدولة على جزء من مهامها في مجال بسط نفوذها على التراب الوطني

المصالح المركزية: وتكلف بما يأتي:

- تعريف واقتراح السياسة الوطنية في مجال إنجاز السكنات العمومية الإيجارية
- تحديد معايير توزيع وتثبيت برامج السكنات العمومية الإيجارية على كامل التراب الوطني

¹ مرسوم تنفيذي رقم 08-190 مؤرخ في 01 يوليو 2008 والعمران - يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن - الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة في 06 يوليو 2008 الصفحة 20.

- المبادرة والمتابعة ومراقبة برامج السكنات العمومية الإيجارية وتقييم إنجازها وتطويرها ومدى انسجامها مع برامج التهيئة والتجهيزات في إطار المجمعات السكنية المدمجة¹.
- المبادرة بدراسات ضبط واختيار النموذج في مجال السكنات العمومية الإيجارية.
- التعريف والتقييم والتكفل باحتياجات تمويل برامج السكنات العمومية الإيجارية.
- المبادرة بالنصوص التشريعية والتنظيمية في مجال السكن العمومي الإيجاري.
- المبادرة بكل النصوص ذات الطابع التشريعي والتنظيمي في إطار توحيد تقنيات البناء.
- متابعة تطبيق التشريع والتنظيم والمعايير المرتبطة ببرامج السكنات العمومية الإيجارية.
- إعداد ومراقبة ومتابعة تطور التخطيط الفضائي للبرامج السكنية المحددة.
- المشاركة في تحديد القواعد المسيرة لإدارة المشروع المديرية الفرعية للبرمجة والدراسات المالية.

المديرية الفرعية لمتابعة الإنجازات:

مديرية السكن الترقوي²: وتكلف بما يأتي

- المساهمة في إعداد السياسة الوطنية في مجال ترقية النشاط العقاري في مجال السكن الترقوي.
- المبادرة واقتراح البرامج السنوية والمتعددة السنوات للترقية العقارية.
- اقتراح وتنفيذ النصوص التشريعية والتنظيمية المؤطرة للترقية العقارية.
- تأطير وترقية المهام والأدوار ومسؤوليات المرقين في إنجاز برامج الترقية العقارية.

¹ انظر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 السابق الذكر.

وتعليمية وزارية مشتركة رقم 1 مؤرخة في 06 فيفري 2018

² انظر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 السابق الذكر.

وتعليمية وزارية مشتركة رقم 1 مؤرخة في 06 فيفري 2018

- اقتراح والمشاركة في إعداد السياسة وإجراءات واستراتيجيات تمويل الترقية العقارية.
- المبادرة بضبط الدراسات واختيار النموذج في مجال برامج السكن المتعلقة بالترقية العقارية.
- تحديد وتقييم والتكفل بالاحتياجات المالية للترقية العقارية.
- تنسيق أعمال تنفيذ سياسة الترقية العقارية.
- تصور واقتراح كل ميكانيزمات جديدة والترتيبات المالية بالاتفاق مع المؤسسات المالية في إطار الترقية العقارية.
- إعداد ومراقبة ومتابعة تطور التخطيط الفضائي في برامج الترقية العقارية.

المديرية الفرعية للبرمجة والدراسات المالية

المديرية الفرعية لمتابعة الإنجازات.

مديرية السكن الريفي وإعادة تأهيل الإطار المبني¹

وتكلف بما يأتي:

- لمساهمة في إعداد السياسة الوطنية في مجال التنمية الريفية
- تحديد معايير توزيع وتنشيط برامج السكن الريفي على كامل التراب الوطني
- تحديد التصورات وكيفيات المعالجة والتدخل على مناطق السكن الهش.
- المتابعة ومراقبة تنفيذ نشاطات توزيع برامج السكنات الريفية وتلك الموجهة لامتناس السكن الهش مع الهيئات غير الممركزة للوزارة والهيئات الموضوعة تحت الوصاية.

¹ انظر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 السابق الذكر

- تحضير العناصر التي تسمح ببعث وفتح الورشات للسكنات الريفية والبرامج الموجهة لامتصاص السكن الهش.
- المبادرة ومتابعة ومراقبة برامج السكنات الريفية وكذا عمليات إعادة تأهيل السكن الهش والإطار المبني وتقييم إنجازها وتطويرها وكذا مدى انسجامها مع برامج التهيئة.
- المبادرة بدراسات التقييس واختيار النموذج في المجال السكنات الريفية
- المبادرة بالنصوص التشريعية والتنظيمية في المجال السكنات الريفية إعادة تأهيل السكن الهش والإطار المبني
- المبادرة بالإجراءات الموجهة لتحسين شروط تمويل برامج السكنات الريفية إعادة تأهيل السكن الهش والإطار المبني
- إعداد الحصائل المتعلقة ببرامج السكنات الريفية والبرامج الموجهة لامتصاص السكن الهش.

• المديرية الفرعية للسكن الريفي¹

• المديرية الفرعية لامتصاص السكن الهش وإعادة تأهيل الإطار المبني

• مديرية التسيير العقاري لمرسوم الرئاسي رقم 99-240 المؤرخ 19/10/1990

المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة الجريدة الرسمية رقم 76

الصادرة في 31-11-1999²

وتكلف بما يأتي:

- تحديد عناصر السياسة الوطنية في مجال تسيير الحظيرة العقارية وضمان تنفيذها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

¹ انظر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 السابق الذكر.

وتعليمية وزارية مشتركة رقم 1 مؤرخة في 06 فيفري 2018.

² نفس المرجع .

- توجيه ومراقبة أدوات مجال تسيير الحظيرة العقارية.
- متابعة تكاليف النفقات المخصصة للحفاظ على الأملاك العقارية الإيجارية وتقييم أثارها.
- إعداد واقتراح التشريع والتنظيم الخاصين بالتسيير العقاري.
- دراسة وضبط الإجراءات المتعلقة بتنظيم وكيفيات تسيير الأملاك العقارية.
- تصور واقتراح سياسة الإيجار واكتساب الأملاك العقارية.
- تصور ووضع بنك للمعطيات الخاصة بالأملاك العقارية.
- متابعة نشاط هيئات تسيير الحظيرة العقارية.
- المديرية الفرعية لمتابعة المنح والتنازل عن الأملاك العقارية الإيجارية.
- المديرية الفرعية لتنشيط التسيير العقاري ومراقبته.

المفتيشية العامة للتعمير:

- تشمل كل مفتشية جهوية للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني على

المصالح التالية:

- مصلحة إعداد التراب والتنمية الترابية.
- مصلحة المرصد الترابي.
- مصلحة التعمير والهندسة المعمارية.
- مصلحة التنسيق والتتبع.
- مصلحة الشؤون الإدارية¹.
- بدأت الممارسة العمرانية، بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم، 08-389²
- الجهاز التنفيذي.

¹ المفتشية الجهوية للتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 7،69 ديسمبر 2008، ص13.

² المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 11 / 27 / 2008 المتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 69 سنة 2008

المطلب الثاني: الهيئات اللامركزية

1: الوالي: لوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية. وهو مفوض الحكومة، ويمثل الولاية في جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية، ويمثلها أمام القضاء، ويؤدي باسمها كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق، التي تتكون منها ممتلكاتها.

ويبلغ المجلس الشعبي الولائي بذلك، يجب على الوالي الإقامة بالمقر الرئيسي للولاية¹.

للوالي أن يراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ومنها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية وواجب السهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة

على النظام العام، الأمن، السلامة والسكينة العامة. ويتخذ ما يراه مناسباً من قرارات إدارية كما يقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير " المادة 73 والمادة 75 من قانون 90-29 المؤرخ في 12 / 1990 / 01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 43، المعدل والمتمم².

2/ رئيس المجلس الشعبي البلدي³:

لقد خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصاً عاماً في مجال تشييد البنيات المرخص بغض النظر عن صاحب المشروع كما أنه يتمتع بعدة أدوات المواجهة المخالفات المسجلة في ميدان التعمير سواء كان ذلك أثناء سير الأشغال أو بعدها.

بحيث تقوم البلدية بدور رقابي من خلال تحققها من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها. لا يجوز للمستفيد من الرخصة الإدارية البدء في أشغال

¹ أنظر المرسوم الرئاسي رقم 99-240 المؤرخ 19/10/1990 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة الجريدة الرسمية رقم 76 الصادرة في 31-11-1999.

² أنظر المادة 73 و المادة 75 ، من قانون 90-29 المؤرخ في 12 / 1990 / 01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 43، المعدل و المتمم

³ انظر المادة 95 من ، القانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 المتعلق بالبلدية .

البناء إلا بعد أن يقوم بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وهذا بمقتضى تصريح بانطلاق الأشغال، والذي يعد نموذجاً وزير التعمير، وبالمقابل يتحصل المستفيد على وصل استلام يثبت أنه قام بهذا الالتزام، وهو ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التنفيذي 91-176¹.

مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء:

تتولى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي. وتكلف، بهذه الصفة، بما يأتي

في مجال التعمير²

- تضمن تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير، ومراقبتها ومتابعتها، بالتنسيق مع الهيئات المعنية.
- المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص.
- السهر على احترام القواعد في مجال التعمير.
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة.
- برمجة وضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد.
- دراسة طلبات عقود التعمير وإبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها.

في مجال الهندسة المعمارية³:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

² انظر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 السابق الذكر. وتعليمية وزارية مشتركة رقم 1 مؤرخة في 06 فيفري 2018.

³ انظر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 السابق الذكر

- التأكد من تطبيق اللوائح التقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها.
- إحصاء قدرات إنتاج المحاجر وتحديد مواقع المواد الملبعية المستعملة في البناء.
- المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف إلى ترقية وتملوير أنظمة البناء ومواد البناء.
- السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء: تضم مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء أربع (04) مصالح.

1 - مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية.

2 - مصلحة الهندسة المعمارية والبناء.

3 - مصلحة متابعة الصفقات العمومية.

4 - مصلحة الإدارة والوسائل. تضم كل مصلحة أربعة مكاتب على الأكثر وذلك حسب أهمية المهام الموكلة لها.

لجنة مراقبة قرارات التعمير:

نظرا لأهمية وخطورة وحساسية مجال الرقابة وخصوصية قواعد التهيئة والتعمير وطابعها التقني والمعقد، هو الذي جعل المشرع يخول مهمة معاينة المخالفات لأشخاص مختصين المراقبة المخالفات المرتكبة في مجال العمران تنشأ هذه اللجنة لدى الوزير المكلف بالتعمير، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير. لقد خول المشرع الجزائري في المادة 73 المعدلة من قانون 90-29 رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما سبق وأن رأيناه والأعوان المؤهلين قانونا اختصاصا عموما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية، حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها للقيام بالفحص والمراقبة التي يرونها ضرورية، وهو الأمر الذي دعمته أكثر فأكثر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-03 التي جاءت بصيغة الإلزام تكلف هذه اللجنة بما يأتي:

- التنسيق فيما يخص إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير.

- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة.

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في إصدار رخص التعمير. برأسها حسب الحالة وزير العمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

4- اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء :

أسست بموجب المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986¹ كجهاز تابع لوزارة السكن توجد على مستوى كل ولاية مكلفة بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء، تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها.

لا تقوم هذه اللجنة بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك فهي لا تقوم بها من تلقاء نفسها وليس على جميع أنواع السكنات وإنما تقتصر رقابتها على البنايات والمنشآت العمومية فقط.

لهذه اللجنة دور هام جدا لاسيما أن ما يصيب الأبنية والتجمعات السكنية من طوارئ وحوادث سلبية بنتيجة غياب المراقبة التقنية الكافية والردع الكافي عند الاستخفاف بمتانة البناء ومواده والإنشاءات الوقائية الإضافية مما يصيب الحياة الإنسانية والاستقرار بشكل خطير ودائم.

5- المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية

أسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 وتدرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير الممركزة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران.²

. هذه الهيئة الجديدة تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني. تكلف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر

¹ المرسوم الرئاسي رقم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986 المتضمن احداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء ، الجريدة الرسمية، العدد 34 المعدل و المتمم.

² المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27/11/2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية ، العدد 69 سنة 2008 .

-
- على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بالمهام الآتية: - ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء والإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
- القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.
- اقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران.¹

¹ المرسوم التنفيذي 08-388، المرجع السابق.

المبحث الثالث: الآليات القانونية والإدارية لضبط ظاهرة السكن الهش

المطلب الأول: الأعوان المؤهلون للرقابة الآلية.

الفرع الأول: الأعوان المؤهلون قانوناً لمراقبة مخالفات العمران:

وفقاً للمادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-1343¹

2 يعين الأعوان المؤهلون بمعاينة المخالفات من بين الأشخاص الآتية صفاتهم مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام الأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-25 المؤرخ في 14 يوليو 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم.

2/ المستخدمين الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران، ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية).

- لمهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين. المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

- المهندسين التطبيقيين في البناء) ذوي خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

- التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمس (5) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3/ العمال الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة لبلدية، يعينون من بين: - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ،

الجريدة الرسمية ، العدد 61 .

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين. -
المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل
في ميدان التعمير.

إن تعيين الأعوان يتم من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن
والعمران، أو بمصالحها الغير مركزية (البلدية) ويتم ذلك على قائمة اسمية عن طريق
مقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجمعيات المحلية وبعدها يؤدون اليمين أمام المحكمة
المختصة، ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي،
إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهنتهم الرقابية¹. كما نصت المادة 76
مكرر من قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 على أن الأعوان
المؤهلين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير هم كما يأتي:

- مفتشي التعمير.

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم بموجب المرسوم
التنفيذي 09-343 على ما يلي:

"طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29، يؤهل للبحث عن مخالفات
التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعوان الشرطة
القضائية".

ولقد تم مؤخرا تنشيط شرطة العمران وحماية البيئة، التي تتكفل بمحاربة المباني
اللاشرعية، ومراقبة المنشآت الصناعية التي تنطوي على أخطار كبيرة تؤثر على البيئة،
كل هذا بغرض حماية هذه الأخيرة، ومنع أي بناء بدون ترخيص.

¹ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-55 المذكور سابقا.

من خلال كل ما سبق ذكره بخصوص الأعوان المؤهلين لممارسة هذه الرقابة، يتضح لنا بصفة جلية، رغبة المشرع في التحكم في هذا الميدان، محاولا دائما إعطاء تصورات جيدة للوصول بهذه الأجهزة إلى درجة الفعالية والنجاعة، كون هذا الأخير استدرك النقص والضعف الذي تعاني منه هذه الأخيرة، ولقد ترجمت هذه الرغبة مؤخرا في قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها باستحداث فرق أعوان مكلفين خصيصا بالمتابعة والتحري الوضعية المزرية للتجزئات الجزائرية التي بقيت في معظمها ورشات مفتوحة¹.

رابعا: فرق المتابعة والتحقيق.

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا أضاف قانون 08-15 فرقا من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات التي نصت عليها المادة 68 من قانون 08-15 حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من 3 إلى 4 أعوان².

لكل فرقة مسؤول وطبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها³.

يتم تعيينهم وفقا لنص المادة 07 من المرسوم السابق الذي أدمج سلك المتصرفين الإداريين في أعوان فرق المتابعة والتحقيق بعد أن حذف هذا السلك بموجب المرسوم التنفيذي 06-55 كما يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بالمهام التالية:

¹ ياسمين شريدي ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون

أعمال كلية الحقوق بن يوسف بن خدة، الجزائر ،2008،ص84.

² أنظر القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة

الرسمية، العدد 44، سنة 2008 .

³ - أنظر التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 24/04/1996 والمتعلقة بتعيين أعوان مكلفين بالرقابة في مجال

التهيئة والتعمير وتحديد مهامهم .

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنيات.
- القيام بالفحص والتحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- غلق الورشات غير القانونية. يمكن الأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية، في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها.
- كما تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم¹.

حيث يمكن إضافة إلى ذلك شرطة العمران بحيث أعطي المشرع صفة ضابط شرطة قضائية في هذا الميدان وكذا أيضا أعوان مراقبة المناطق المحمية وكذا أعوان مفتشي السياحة ومفتشي البيئة.

يقوم الموظفون المؤهلون بالرقابة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي 06-55، وكذا القانون المحدد لقواعد مطابقة البنيات وإتمام إنجازها الذي صدر مؤخرة بإتباع إجراءات دقيقة تختلف باختلاف المخالفة المرتكبة.

هذه الإجراءات تتجسد في محاضر تحرر في إطار الرقابة الإدارية التي تمارس من طرف كل من البلدية وهؤلاء الأعوان المحلفين أثناء انجاز الأشغال وبعد انتهائها، وعليه فإن دخول مواقع الأشغال وإثبات ما يقع عليها من مخالفات هو حق مكفول لهذه الأجهزة الرقابية في أي وقت، على خلاف الفكرة الشائعة والتي تقضي بأن إجراء انجاز البناية يحول دون إمكانية المتابعة عند معاينة المخالفة من قبل العون عند قيامه بالزيارات والتفتقات الميدانية مع رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم بتحرير محضر يتضمن بالتفاصيل ما يلي:

¹ - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 06-55 وكذا المادة 69 من قانون 08-15.

- وقائع المخالفة: فيبين بالتدقيق نوع المخالفة، مكانها، تاريخ المخالفة، والمعلومات الشخصية للمخالف.

- يوقع المحضر بعد تدوين التصريحات من قبل العون¹ والمخالف ، وفي حالة رفضه توقيع، يتم تسجيل ذلك في المحضر ولا يمنع صحة المحضر إلى حين إثبات العكس، وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 02 من قانون 90-29 في فقرتها الثانية، وأكدته المادة 6 من قانون 08-15 المحدد لقواعد البنيات وإتمام إنجازها.

المطلب الثاني: دور القضاء في الرقابة.

لضمان احترام أكبر لقواعد التهيئة والتعمير، المفروض أن يكون للقضاء دورا هاما وحاسما في الحد من مخالفات التعمير والالتزام بالقواعد المنصوص عليها. عند ارتكاب مخالفة في مجال البناء والتعمير يعمل القضاء من خلال ما خول له من صلاحيات باتخاذ التدابير اللازمة التي تختلف حسب نوع المخالفة المرتكبة. و لكثرة المنازعات في مجال العمران لا يختص بها القاضي الإداري فحسب بل يشترك معه كل من القاضي الجزائي والقاضي المدني".

الفرع الأول: دور القاضي الإداري.

بما أن الإدارة هي المخولة لإصدار الرخص وقرارات الإدارية فالقاضي الإداري هو الذي يبحث في مدى مشروعية هذه القرارات².

إن احترام هذه الأخيرة لمبدأ المشروعية يعد ضمانا لحقوق الفرد وحماية للصالح العام في ذات الوقت، هذه القرارات يجب أن تصدر حسب الأشكال والإجراءات المنصوص عليها قانونا، ومن الجهة المختصة وإلا تعرضت للطعن، على أساس عيب في الشكل

¹ - أنظر المادة 76 مكرر 2 من قانون 90-29 ، وكذا المادة 6 من قانون 08-15 المذكوران سابقا.

² نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء -دراسة تطبيقية-، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، عدد خاص (المنازعات المتعلقة بالعمران)، سنة 1979 ،ص 69 .

والإجراءات¹ أو عيب عدم الاختصاص أو على أساس عيب تجاوز السلطة، عيب مخالفة القانون أو عيب انعدام السبب².

لقد تقلصت صلاحيات القاضي الإداري بموجب القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 لأن المادة 76 مكرر 4 منه أعطت للإدارة حق هدم أي بناء يتم دون رخص دون اللجوء إلى القضاء وحتى إن رفعت دعوى قضائية من قبل المخالف فإنها لا توقف قرار الهدم الذي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي وهذا لم يعد للقاضي الإداري بخصوص قرارات الهدم إلا النظر في التعويض إذا بدا له لاحقا عدم مشروعية قرار الهدم.

حاول المشرع تقادي الثغرات التي تضمنها قانون 90-29 فجعل تدخل الإدارة فعال وناجع أكثر من تدخل القضاء.

الفرع الثاني: دور القاضي الجزائي.

القاضي الجزائي يلعب دورا مهما وحاسما في ردع وقمع الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير حيث يحكم إما بالغرامات أو بعقوبات سالبة للحرية حسب نوع المخالفة.

أجاز للقاضي الجزائي أن يحكم بهدم البناءات في حالة الإدانة ويمكن أن تتم المتابعة بناء على شكوى من الإدارة أو كل من له مصلحة بما في ذلك الجمعيات المعتمدة³.

فبالإضافة إلى المتابعة الجزائية في حالة مخالفة قواعد البناء فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة وتحرير المحاضر من طرف الأعوان المؤهلين وكذا توقيع الغرامات المالية على المخالفين وإلزامهم بتوقيف الأشغال أو القيام بمطابقتها أو هدمها وهذا أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها.

¹ - أنظر القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية ، العدد 11 سنة 2003.

² - بوضياف عمار، القرار الإداري: دراسة تشريعية فقهية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، سنة 2007، ص 136.

³ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومه، الجزائر، الطبعة الأولى، ص 136.

في حالة استمرار المخالف في الأشغال بعد إنذاره بوقف الأشغال من قبل شرطة التعمير أجازت للإدارة حق الهدم وعلى نفقة المخالف ودون اللجوء إلى قرار من العدالة¹.

يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً "المادة 82 من قانون 08-15.

كما تنص المادة 88 ف/4 من قانون 08-15 على أنه: "يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمراً للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف كما خولت المادة 44 من قانون 02-02 للقاضي الجزائي إمكانية الأمر باتخاذ الإجراءات الضرورية والكفيلة بمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات المرتكبة² لكن ذلك بعد طلب من السلطة الإدارية المختصة.

نصت المادة 45 من قانون 02-02 كذلك على أنه يمكن للمحكمة الجزائية إلزام المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو بتنفيذ أشغال التهيئة طبقاً لما نص عليه القانون هذا بعد إلغاء المادتان 76 و78 من قانون 90-29 بموجب المرسوم التشريعي 94-07 اللتان كانتا تمنحان للقاضي الجزائي هذه الصلاحيات.

فالقاضي انحسر دوره الرقابي في البث في الدعوى العمومية فهو لا يقرر إلا إذا ما تم اللجوء إليه، حتى في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف³.

إذن فالأمر جله إن لم نقل كله يؤول إلى الإدارة وليس للقاضي الجزائي.

¹ انظر المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في: 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32 سنة 1994 المعدل والمتمم.

² -حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 137.

³ مسعودي حسين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 والمتضمن التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008، ص 18.

كما ورد في الأحكام الختامية لقانون 08-15 تحديدا في المادة 93 منه ما يأتي: لهذا الغرض يجب على البلديات والولايات إذا اقتضى الأمر الجهات القضائية إفادة الوزير المكلف بقطاع التعمير بكل المعلومات والمعطيات¹.

الفرع الثالث: تدور القاضي المدني.

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص - أثناء تنفيذ الرخصة- حول مدى احترام أحكام وبنود رخصة البناء عند الإنجاز كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخصيا ومباشر للغير طبقا للقواعد القانون المدني وأن لا ينازع هؤلاء شرعية الرخصة أو في محتواها. رغم أن هدف التعمير هو المنفعة العامة إلا أنه يعترف للخواص بإمكانية اختيار الطعن أمام القاضي المدني لتصليح الضرر الناتج عن خرق بعض أحكام قانون التعمير.

فمن المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ولما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر رخصة البناء² ومحضر إثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعي البلدية وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف³.

كما أنه من المقرر قانونا أيضا أن مالك البناء مسؤول عما يحدثه البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم

¹ انظر المادة 93 من القانون 08-15 السابق الذكر .

² عوايدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الخامسة، المرجع السابق ص

11.

³ قرار رقم 167252 المؤرخ في 07/04/1998 المجلة القضائية، العدد 01 سنة 1998 ص198.

في البناء أو عيب فيه ويجوز لمن كان مهدداً بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر، فإن لم يقم المالك بذلك جاز الحصول على إذن من المحكمة بإتخاذ هذه التدابير على حسابه¹ كل مالك إجبار جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة وتكون نفقات التجديد مشتركة بينهما².

إذا كانت أعمال البناء المرخص بها مصدر الضرر تمت وفقاً لبنود رخصة البناء وتم إلغاؤها من قبل القضاء الإداري، هنا يلجأ المتضرر بعد دعوى الإلغاء إلى القضاء المدني لإصلاح الضرر الناجم عن المخالف أو طلب التعويض.

-عدم الصرامة في إتخاذ اجتهاد قضائي موحد، بخصوص التنسيق بين مختلف النصوص التي تعالج بعض المشاكل المطروحة أمام القضاء، في العديد من المسائل الخاصة بالبناء والتعمير، جعل دور القضاء يتقلص في النصوص الجديدة، التي رجحت السلطة التنفيذية على السلطة القضائية في الرقابة على التعمير.

¹ أنظر ، المادة 140 من القانون المدني الصادر بموجب الأمر 75-58 المؤرخ في 27/09/1975 الجريدة الرسمية، العدد 78، المعدل والمتمم بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20/07/2005 ، الجريدة الرسمية، العدد 44 .

² أنظر ، المادة 703 من القانون المدني المعدل والمتمم .

خلاصة الفصل:

نظرا لاستفحال ظاهرة السكن الهش وانتشارها بشكل مخيف، وجب أن يوجد لها المشرع الحلول القانونية المناسبة وإن لم تكن لتقضي عليها تماما ولكن للحد منها على الأقل، فتطرقنا في هذا الفصل إلى الهيئات المسخرة لذلك منها التشديد الرقابة على كل عمليات البناء بتوسيع صفة الضبط القضائي إلى فئات أوسع وتسهيل مهامهم وتقليص الآجال لاتخاذ الإجراءات اللازمة لردع مخالفات التعمير كما أنه تم تدعيم الجهود للقضاء على أزمة السكن وبسط الدولة سيطرتها على أملاكها عن طريق إنشاء مؤسسات للتسيير الحافظة العقارية للبلديات بالإضافة غلى أنه تم تعديل قانون التهيئة والتعمير ليسمح بالردع أكثر حيث منع هذا الأخير كل بناء بدون رخصة وسمح للإدارة الاستعانة بالقوى العمومية والتنفيذ المباشر دون اللجوء إلى القضاء.

الفصل الثاني

أليات القانونية لعلاج ظاهرة السكن

الهش

الفصل الثاني: آليات القانونية لعلاج ظاهرة السكن الهش

ارتبطت السياسة السكنية في الجزائر بعوامل مختلفة منذ الاستقلال، تعددت هذه العوامل من سياسية إلى اقتصادية واجتماعية، وقد أثرت الوضعية الموروثة عن الفترة الاستعمارية بشكل كبير على السياسات المنتهجة للقضاء على أزمة السكن عامة والسكن الهش خاصة.

إن قراءة تكنولوجيات تطور السياسات السكنية تمكن الباحث من ملاحظة عديد المحطات المرتبطة بمراحلها، ومن هنا حاولنا أن ندرج مجمل التحولات التي عرفها قطاع السكن من خلال تقديم مراحلها السياسية التي مر بها في المطلب الأول وأنواعه في المطلب الثاني ثم أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر في المطلب الثالث.

المبحث الأول: مراحل أنواع السياسة السكنية الوطنية.

كان على الدولة تضبط أمورها وتعيد دراسة سياستها السكنية، خاصة حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات في هذه المراحل السياسية، التي مست معظم القطاعات وبالأخص قطاع السكن، حيث عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني، لتعطى طابعا آخر تختلف عن سابقها، محاولة منها احتواء الأزمة السكنية في الجزائر، والجدير بالذكر أن هذه التحولات في السياسة السكنية، ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط، حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه، ومن هنا حاولنا أن ندرج مجمل التحولات التي عرفها قطاع السكن من خلال تقديم مراحلها السياسية التي مر بها في المطلب الأول المراحل في المطلب الثاني الأنواع ثم أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر في المطلب الثالث.

المطلب الأول: مراحل السياسة.

بعد خروج الاستعمار الفرنسي واستقلال الجزائر، كان على السكنات الجزائرية أن تضبط أمورها وتعيد بناءها كالنهوض باقتصادها من جديد، فأخذت على عاتقها القطاعات الحساسة والإستراتيجية كقطاع الصناعة والزراعة حتى تتمكن من تلبية حاجيات مواطنيها، أما قطاع السكن فلم يحظ بالاهتمام الكبير نظرا لبقاء عدد من السكنات الشاغرة التي تركها المعمرون للجزائريين واكتفت السلطات فيما بعد بإتمام المشاريع التي تركتها السلطات الفرنسية¹.

أولا: المرحلة الأولى: 1962-1977: أمتدت هذه المرحلة من الاستقلال إلى ما بعد منتصف السبعينات، وتكتسي هذه المرحلة في بداياتها خصوصية على مختلف لأصعدة: فسياسيا سادت الاضطرابات والاستقرار الأمني، أما اقتصاديا فقد اتسم الوضع بالعجز

¹ وزارة السكن، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988-2000، ص 2، 1

الفصل الثاني: آليات القانونية لعلاج ظاهرة السكن الهش

الواضح في الخزينة العمومية في حين شكلت ظواهر الفقر والتشرد والنزوح الريفي... الإطار العام للحياة الاجتماعية¹.

ورغم ذلك فقد شكل السكن القصديري بصيغته الهشة انشغال حقيقي للسلطة السياسية سواء في ميثاق طرابلس سنة 1961 أو في ميثاق الجزائر سنة 1964 نظرا لما كان يمثله من تشويه للمدن وإهدار للكرامة الإنسانية، وهو ما كان يتنافى مع المبادئ الأساسية التي أعلنتها الدولة الجزائرية الحديثة والتي أكدت على البعد الاجتماعي في ظل التوجه الاشتراكي، كما أن هذين الميثاقين لم يتضمنا أية إشارة حول الآليات الواجب إتباعها في كيفية التعامل هذه الظاهرة حيث اكتفيا بتشديد المطالبة والإسراع في إيجاد حلول المتعلقة بهذا الموضوع. أما عمليا فقد ترجم هذا الاهتمام فيما بعد من خلال القانون الصادر في 18 يناير 1967 الداعي إلى هدم وإزالة كل المباني التي تشيد بدون رخصة قبلية وتعاد الأماكن إلى حالتها الطبيعية².

وهو ما أضفى الغطاء القانوني وفسح المجال للقيام بعدة عمليات تدخل مكننت من هدم 1200 سكن قصديري غير أنها لم تنتهج سبلا إضافية للحد من انتشارها في مناطق أخرى جديدة، في إطار الواقع الحضري المتسم حينها³ ب:

1- التأخر في تبني سياسة واضحة للسكن بعد الاستقلال حيث راهنت الجزائر كثيرا على التوقعات التي تشير إلى قدرة الحظيرة السكنية الموروثة عن الأوربيين لتغطية حاجة السكن إلى غاية سنة 1969.

¹ l'obtention de magister, option économétrie institut des sciences économiques, Alger,

1994, P86.2 ZITARI Samia, étude analytique et économétrique du marché du logement

(1962-1992), thèse pour

Rachid HAMIDOU, Le logement un déficit, OPU, Alger, 1988, P 84, P85 ²

³ الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط 2007 C.N.E.P.

الفصل الثاني: أليات القانونية لعلاج ظاهرة السكن الهش

2-مخططات التنمية الشاملة التي لم تكن كذلك واقتصرت فقط على الشق الاقتصادي كأولوية مطلقة.

3-الخطاب الإيديولوجي في الفترة من 1966-1977 كان لا يتوان في الإعلان عن برمجة 100 ألف سكن سنويا في حين لم يكن قد أنجز سوى 25 ألف سكن فقط: رغم الزحف السكاني الكبير خاصة بعد إيقاف الهجرة الخارجية في سنة 1973 ومحدودية النتائج التي أفضى إليها مشروع الألف قرية اشتراكية.¹

هذه المعالجة لمف السكن الهش كشفت النقاب عن عدد من التناقضات التي تحكم محاور السياسة الوطنية العامة, حيث نسجل:

- أولا:التكامل بين سياسة التصنيع والسياسة السكنية من ناحية وبين سياسة محاربة السكن الهش وسياسة التخطيط العمراني من ناحية أخرى.

-ثانيا: عدم الانسجام والتطابق بين برامج كل من الخطاب الإيديولوجي والواقع الاجتماعي المتفاعل سلبا أو إيجابا بتداعيات هذا التوجه، مما يوحي بأن سياسة محاربة السكن الهش لم تحتل صدارة الأولويات العملية السلطة السياسية؛ والتي كانت تبدي رغبة جامحة لتحقيق تنمية اقتصادية والتحرر من كل تبعية للخارج؛ لذلك سخرت كامل طاقتها للاستثمار المنتج على حساب الاستثمار الاجتماعي؛ بشكل تؤكد في ميثاق سنة 1975 حيث طرح السكن الهاش بشكل ثانوي وعابر.²

¹ 19 Safar-zitoun Madani stratégies patrimoniales et urbanisation : Alger 1962-1992.ed lharmattan,paris,p155

² طهراوي فاطمة ، التحولات المرفولوجية و الوظيفية للسكن ، و اثارها على المحيط العمراني في الجزائر ، حالة مدينة وهران، مجلة انسانية ، العدد 5 CRASC وهران، الجزائر، اوت 1998 ،ص10 .

ثانيا: المرحلة الثانية: 1978 - 1989:

وهى المرحلة الموالية وتمتد حتى نهاية الثمانينات عرفت نية صريحة للقيادة السياسية الجديدة في التخلص من هذا الإشكال بصورة نهائية؛ من خلال إعادة هيكلة القطاع السكن في سنة 1980 وإعداد برنامج وطني لإزالة وامتصاص السكنات القديمة والغير صحية؛ لكنه بقي برنامج نظري ولم يعرف طريقه للتنفيذ ليعاد في سنة 1982 بعث فكرة دراسة جديدة لإعادة هيكلة وتجديد هذ التجمعات من السكن الهش، لكن تحقيق ذلك لم يكن متناسيا مع النظر الشمولية المتحكمة في صناعة القرار المحلي، والقائمة على ربط العمران بالسياسة الاقتصادية للدولة خاصة من حيث المداخل المالية المجهزة لهذا القطاع حيث أدى الانهيار الاقتصادي الذي عرفته البلاد في هذه المرحلة إلى التخلي عن هذه المشاريع، التي لم تعد ضمن جدول الأولويات القصيرة المدى كما حصل في ميثاق سنة 1986، حيث غابت إشكالية السكن الهش تماما، رغم الإجراءات التي سبقت ذلك من خلال التعديلات الجديدة التي أدرجت على سياسة السكن. إذ قامت الدولة بإدماج البناء الغير الشرعي والفوضوي ضمن النسيج الحضري المعبر عنه في التزامات قانون سنة 1985 ؛ بالإضافة إلى إعادة الإسكان التدريجي للأهالي المقيمين في الأحياء المتداعية والقديمة في مناطق سكنية جديدة، وذلك عبر تسخير ما نسبته 9610 من مجموع المساكن المدرجة في كل دورة توزيعية؛ لسكان الأكواخ القصديرية باعتبارهم أكثر استحقاقا وضرا¹.

هذا الوضع الطارئ أدى إلى اختزال سياسة محاربة السكن الهش طيلة النصف الثاني من عشرية الثمانينات في بعض الحملات الظرفية والسريعة، حيث شهدت هذه المرحلة أكبر حجم من عمليات التدخل الخاصة بالتهديم وترحيل السكان إلى مناطقهم الأصلية؛ والتي أوكلت مهمة تسييرها إلى رؤساء الجماعات المحلية وبدون وجود أي نوع من الدراسات المسبقة. وتبقى إحدى أهم وأبرز هذه الحملات؛ تلك التي نفذت بمدينة الجزائر في الفترة

¹ تيجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000 ، ص 57 .

الممتدة ما بين 1985-1985؛ حيث تم نقل 46.3% من جملة 170411 من قاطني بالعشوائيات نحو ولايتهم الأصلية؛ وهذا بدون الأخذ بعين الاعتبار بأن فئة كبيرة من النازحين كانوا يمثلون الجيل الثاني المولود بالعاصمة؛ وكذلك تم ترحيلهم بدون مراعاة مدى جاهزية ولاياتهم الأصلية واستعدادها لاستقبالهم أو إيوائهم وتوفير مناصب عمل لهم¹.

في حين غادر 9.6% العاصمة بمحض إرادتهم؛ في حين أبقى على 29.8% آخرين: وأحيل 14.2% من العائلات التي لم يفصل في مصيرها بعد؛ على مراكز العبور والتي تم تأسيسها لأول مرة كإجراء تكميلي، تم تقنيه على مستوى الولايات الكبرى بشكل خاص وصورة مؤقتة².

لكن المؤقت سيدوم وتترتب عليه عدة مضاعفات سلبية فيما بعد كاستمرار تجدد سكان هذه المناطق إزالتها في المرة الأولى وفي مواقع أقل أهمية من سابقتها³.

ثالثا: المرحلة الثالثة

حقبة التسعينيات وما بعدها:

تمثل تقريبا عشرية التسعينيات إلى يومنا هذا، وعرفت هذا الأخرى وضوح وجدية العزم السياسي في معالجة هذه الظاهرة بالشكل اللائق، حيث سجلنا نوع من النضج والعقلانية على مستوى الخطاب الرسمي من خلال الصرامة المعلنة على ضرورة التكيف مع المستجدات وأساليب التعامل مع الواقع الاجتماعي المعتمدة في الساحة الدولية والتي نجحت في مناطق عدة من العالم الثالث⁴.

¹ - وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 إلى 1998

² A. BRAHIMI, L'économie Algérienne hier à demain défi en jeu, édition Dehleb, Alger,

1991, P 46

³ مجلة علوم الانسان و المجتمع ، المرجع السابق ص24

⁴ تيجاني بشير ، المرجع السابق ، ص 55 .

هذا التحول في المفاهيم الأساسية للخطاب الرسمي، كان إعلان غير مباشر عن فشل ومحدودية نتائج الحلول الثابتة التي شكلت محور أساسي في المرحلة السالفة الذكر، حيث ترجمت هذه الإرادة في الإجراءات العملية السريعة المتخذة، بدءاً من مراجعة خاصة للسياسة المتبعة طوال السنوات السابقة، ثم إعادة هيكلة قطاع السكن بغية انتهاج سبل جديدة لإنتاج السكن والتحكم في ظاهرة السكن الهش¹.

من خلال النصوص المتبناة بعد سنة 1990 إلى جانب الإعلان عن الشروع في تطبيق الإستراتيجية الجديدة للسكن (1996-2000)، والتي تم في ضوءها إعلان انسحاب الدولة وتخليها بشكل رسمي عن أدوارها الكلاسيكية في الإشراف والإنتاج والرقابة... والاكتماء بدور المنظم فقط، محدثة بذلك القطعية مع التجربة الوطنية السابقة المتضمنة أساساً العمليات الثقيلة².

هذا التعديل في أسلوب تدخل الدولة أستوجب استحداث آليات وهيئات مؤسساتية ملاءم الفراغ الذي سيتركه انسحاب الدولة، حيث تم إعادة صياغة أنظمة الإنتاج من خلال استحداث صيغ التمويل البنكي، ومراجعة المساعدات العمومية المخصصة للسكن، إضافة إلى تبني أنماط جديدة من البناء تطوري-تساهمي، وتنويع الشركاء الأجانب والمحليين³.

وعلى صعيد المؤسسات وهيكل التسيير تم تأسيس عدة هيئات حديثة لم تكن موجودة من قبل، كالصندوق الوطني للسكن CNL، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ADL، وإعادة إدماج أخرى قديمة مثل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ويبقى الشيء الأكثر إيجابية في السياسة المتبعة في هذه المرحلة، والتي يندرج فيها برنامج السكن

¹ محمد بلقاسم حسن لوم، سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، الجزء (2)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص133.

² بومخولف محمد، التحضر، دار الأمة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص24

³ مزهود الصادق، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1995، ص2

الفصل الثاني: آليات القانونية لعلاج ظاهرة السكن الهش

التطوري الممول من طرف البنك العالمي، هو الجانب المتعلق بالتشريع الحضري حيث خطت الجزائر خطوة هامة، فبعدما كانت الأحكام الخاصة بتخطيط المدن والتعمير موزعة على عدد كبير من القوانين المتفرقة كقانون البلدية، أصبحت منذ بداية التسعينات تنحصر فقط في القانون الخاص بالتهيئة والتعمير لسنة¹ 1991 .

هذا الاستعراض الموجز لتفاصيل السياسة الوطنية لمحاربة السكن الهش مكننا أن نستخلص في الأخير إلى أن:

- (1)- ضخامة الجهود المبذولة طيلة أكثر من 30 سنة، لم تكفل بعد بالقضاء على تلك الجزيرات السوداء المنتشرة في كل المدن الجزائرية.
- (2)- عمليات التدخل كانت تتم بصفة عشوائية وظرفية أي تفتقد للإطار والصبغة العلمية، وبالتالي ظلت ضحية الإرادة السياسية لا لتوجيهات الخبراء والمهتمين.
- (3)- عملية القضاء على الأسباب الحقيقية غير موجودة، أما القضاء على النتائج فهو جزئي وظرفي من خلال استهداف وضعيات معينة ومؤقتة، و هو ما يعجل بطرح وتكرار نفس المشكل على فترات زمنية متقاربة أو متباعدة، من خلال تجمعات صغيرة فردية وجماعية سرعان ما تتكاثر وتعيد توقيع نفس الوضع السابق².
- (4) أما الحديث عن القضاء النهائي على السكن الهش الموجود، بصفة حقيقية وفعالة فسيبقى دائما رهين إمكانية وجود سياسة حضرية، واضحة ومتكاملة مع السياسات الأخرى وممارسة ميدانية³.

¹ مجلة علوم الانسان و المجتمع ، نفس المرجع السابق ص 27 .

² Rapport sur le programme RHP,1996,op.cit,p4

³ المادة 28 من القانون رقم 90-29 ، سابق الذكر

المطلب الثاني: أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر.

كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرد تصورات محدّدة في المخطّطات الوطنية، ولم يكن في الحسبان أنّها ستدخل حيّز التطبيق بعد صدور نصوص قانونية تضيف عليها الطّابع التنظيمي، وبالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهمّ قانونين يحدّدان أدوات التهيئة العمرانية، وهما القانون 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹.

حسب القانون 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية القانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987م يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون، وذلك على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية²، وحسب ما جاء فيه فهناك أنواع من المخطّطات:

الفرع الأول: المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية:

يُعتبر المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية المادّة الأساسية والخام المشكّلة لهذا القانون، حيث يجسّد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل وذلك في آفاق 10-20، 20-25، فطُرحت من خلاله ملفات متعلّقة بالديمغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعدية والبيئة، ويشكّل الإطار الإستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة إستراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، وبهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحددة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

¹ المادة 31 من القانون رقم 90-29، سابق الذكر.

² التجاني بشير، مرجع سابق، ص، 68.

أولاً: المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية:

هو أداة التطبيق المباشرة لتجسيد توجيهات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، حيث يتولى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المقررة في المخطط الوطني، ويُحدّد بنفس الإجراءات التي يحدد بها SNAT، ويتكفل بالتنمية الجهوية عاملاً على تبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية، وتشجيع التنمية والتكامل ما بين الجهات¹.

ثانياً: مخططات التهيئة المحلية هي على نوعين:

أ) مخطط تهيئة الولاية: حسب توجيهات ومبادئ كل من المخططين الوطني والجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها، حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للولاية ومجالس المداولة بالولاية والبلديات وممثلي الجمعيات المهنية. يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجهات المعدة في المخطط الجهوي وشرحها فيما يخص الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكّل الولاية.

ب) مخطط تهيئة البلدية: إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها وتتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، والتي من بينها نوعية إطار الحياة، والعدالة الاجتماعية، وانخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية والمستفيدين منها. وعليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل للأراضي

¹5 Rapport sur le programme RHP, 1996, op.cit, p

المحددان بموجب القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حسب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹

القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م ينصّ في فصل خاص من المادة العاشرة إلى المادة الثانية والأربعين والمعنّون بأدوات التهيئة والتعمير، على إيجاد أداتين رئيسيتين في سبيل تحقيق ذلك هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي.

الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة، ويهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، وكذلك تشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية لفترة تتراوح مدّتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسّع التجمعات السكانية، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات معمرّة، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات القابلة للتعمير، القطاعات غير القابلة للتعمير².

الفرع الثالث: مخطط شغل الأراضي.

يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي، فهو الذي يحدّد حقوق استعمال الأراضي والبناء عليها، ويبين الشكل العمراني وحقوق البناء وكذلك عند استعمال الأراضي يحدد طبيعة وأهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، ويبين

¹ عزوزي الزين " إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري "مجلة الفكر جامعة خيضر بسكرة ، عدد 03 ص 17 .

² محمد بلقاسم حسن، المرجع السابق، ص 134.

كذلك هذا مخطط الأراضي الفلاحية، والارتفاقات والطرق والمناطق الأثرية الواجب حمايتها.¹

المطلب الثالث: أنواعها.

اعتمدت الدولة على تنويع السكن من أجل محاولة القضاء على السكن الفوضوي (العشوائي والغير مخطط)، وكذلك محاولة منها لتحقيق التوازن بين العرض والطلب.

الفرع الأول: سياسة السكن الاجتماعي.

أولاً: السكن الاجتماعي الإيجاري: يوجه هذا النوع من السكن إلى الطبقات الاجتماعية التي تعيش في ظروف عسيرة والتي لا تسمح لهم مواردهم المالية من دفع إيجار مرتفع أو إقتناء مسكن، أي الذين تتوفر فيهم شروط التي يحددها المرسوم التنفيذي رقم 98 / 42 المؤرخ في 1998/12/01.²

ثانياً: السكن الاجتماعي التساهمي:

أ-تعريف: أحد برامج السكن الموجه للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحياة على ملكية وذلك بتنويع مصادر التمويل ويرتكز أساس على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة. بالمرجع:

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 - 11 - 2000 الذي يحدد كليات تطبيق المرسوم رقم: 94 - 308 المؤرخ في 04 - 10 - 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكان في مجال الدعم المالي للأسر. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 -

¹ عزوزي الزين، المرجع السابق، ص 18.

² عزوزي الزين، نفس المرجع، ص 21.

الفصل الثاني: آليات القانونية لعلاج ظاهرة السكن الهش

11 - 2000 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 - 04 - 2002 المحدد لشروط وكيفيات منح الإعانات المالية¹.

ثالثا: السكن الاجتماعي التطوري: تقوم بإنجازه الوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السكن AADL على شكل تخصيص اجتماعي حيث يتم استغلال المجال فقط من خلال بناء وحدات سكنية صغيرة المظهر ويمكن للمستفيد من التوسع بشكل عمودي أو أفقي فهو موجه للطبقات ذات الدخل المحدود وذلك وفقا لقرارات الوزارة التالية:

• التعليم الوزاري رقم 01 / SPM المؤرخة في 08/04/1997.

• المنشور الوزاري SPM /340 المؤرخ في 07/10/1997².

رابعا: السكن الاجتماعي عن طريق البيع بالإيجار: يمثل هذا النوع من السكن جزءا جديدا من عرض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001، المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة، من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على السكن مع اختيار مسبق للامتلاك عند قضاء مدة الإيجار المحدد في إطار العقد المكتوب³.

¹ يحدد المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 بتاريخ 23 أبريل 2001 ، النموذج الموحد للحصول على سكن في إطار تعاقد عملية البيع عن طريق الإيجار للسكنات المنجزة من الأموال العمومية . - بالإضافة إلى المرسوم السابق ، نصوص قانونية أخرى

² AADL . améiioration et du développement du logement. :أنشأت عام 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 148 ل 12 ماي 1991 في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي اقتصادي تجاري تحت وصاية وزارة السكن و العمران .

³ الأمر الوزاري رقم 10 بتاريخ 21 أوت 2001 المحدد لشروط وطرق معالجة الطلبات للحصول على سكنات في إطار البيع عن طريق الإيجار .

الفرع الثاني: سياسة التخصيصات.

بعد تبني الجزائر لنظام اقتصاد السوق تم فتح المجال للخواص ليساهموا في إنتاج السكن لعجز الدولة في تمويل هذا النوع من المشاريع نظرا لزيادة الطلب على الأراضي ومع صدور القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن لقانون التوجيه العقاري ورفع احتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري وإعادة الملكية الخاصة، كما مكن الأفراد من المطالبة بإسترجاع الأراضي، الشيء الذي أدى إلى ظهور مشاكل للجماعات المحلية التي أصبحت تعرف ندرة في أراضيها لخلق تخصيصات جديدة، مما فتح المجال للخواص ببيع أراضي على شكل قطع يتم تقسيمها وفقا للقوانين العمرانية، بإنجاز مخطط التجزئة طبقا للقانون 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 09/09/1990 المتعلق بالتهيئة التعمير والمرسوم التنفيذي رقم 91-76 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28/05/1991.¹

الذي يحدد كيفية دراسة شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة، وشروط الحصول على رخصة البناء، ورخصة التجزئة، ورخصة الهدم ووضعت هذه القوانين بهدف التخفيف من المخالفات العمرانية التي يعرفها التخصيص كإضافة شهادة المطابقة التي لا تسلم صاحب البناء إلا إذا وافق المقاييس والقوانين العمرانية المحددة في مخططات شغل الأرض ودفتر شروط التخصيص.²

الفرع الثالث: سياسة الترقية العقارية

السكن الترقوي هو السكن ذو طبيعة ونوعية جيدة موجهة لتمليك، وقد يكون جماعي أو فردي لطبقات الاجتماعية ذات الدخل المعتبر ظهرت هذه السياسة بمقتضى القانون 86-

¹ انظر القانون 90-29 السابق الذكر .

² عزوزي الزين، المرجع السابق ص 19.

07 المؤرخ في 04 / 03 / 1986 الذي ألغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/0¹

الذي أعطى صيغة جديدة للترقية العقارية حيث أصبحت نشاطا تجاريا يمارسه كل من لديه إمكانية مادية وسجل تجاري، وتتقسم الترقية العقارية إلى:

أولاً: الترقية العقارية العمومية: ويتكفل بإنجاز مثل هذا النوع من السكنات كل من :

أ- مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF: منذ 1980 ثم خلق 23 مؤسسة ترقية السكن العائلي وذلك بقرار من الولايات، وفي سنة 1993 ثم نقل ملكية هذه المؤسسات إلى الدولة. أما فيما يخص عملية إنجاز السكنات، تقوم مؤسسات ترقية السكن العائلي بالمساهمة بصورة بسيطة وضعيفة في عرض السكنات على المستوى الوطني، حيث يقدر المعدل المتوسط لتوزيع السكنات سنويا (منذ سنة 1986) ب 4000 سكن سنويا وفي بعض الأحيان لا يتجاوز هذا الرقم، وأحسن معدل سجل كان سنة 1995 ب 9377 سكن ترقوي.

ب - ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI: بالإضافة إلى تكفل دواوين الترقية والتسيير العقاري بإنجاز السكنات الاجتماعية الموجهة للطبقات الفقيرة، فإنها تقوم في بعض الأحيان بالتكفل بإنجاز السكنات الترقية العمومية (28)².

ج - مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين SPIE: تعد مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين SPIE، كفرع من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، وقد تم إنشاؤها سنة 1993 من أجل ضمان السير الحسن والفعلي لعملية إنجاز السكنات الترقية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط³.

¹ لقانون 86-07 المؤرخ في 04 / 03 / 1986 الذي ألغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/0

² المادة 10 من قانون رقم 93-03.

³ - SPIE : Société de promotion immobiliers des épargnants

د- المجلس الشعبي البلدي APC: إنطلاقا لما جاء في القانون الصادر سنة 1993 والمتعلق بالترقية العقارية، فلقد سمح لبعض المجالس الشعبية البلدية APC للتكفل بإنجاز برامج سكنات ترقية موجهة للمواطنين المقيمين في حيزها، ويتم تمويل هذه الأخيرة بطبيعة الحال من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وبمساهمة إبتدائية من طرف المستفيد¹.

غير أن طبيعة عمل البلديات والمشاكل التي تواجهها، جعلت عمل هذه الأخيرة في ميدان التكفل بإنجاز السكنات الترقية يعرف صعوبات وتأخرات، وعليه تبقى نسبة الإنجاز منخفضة مقارنة بباقي الأطراف الأخرى المسؤولة عن إنجاز هذا النوع من السكنات².

ثانيا: الترقية العمومية الخاصة :

على الرغم من فتح المجال أمام المرقين العقاريين الخواص لممارسة النشاط العقاري خاصة بعد صدور القانون رقم 93-03 المؤرخ في: 04 مارس 1993 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أن هذا النوع من الترقية (الترقية الخاصة) لم يعرف نشاطا وتطورا في مجال القطاع الخاص تجدر الإشارة أن السكنات الترقية هي سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل المرتفع نوعا ما، نظرا للإرتفاع تكلفتها من جهة بسبب إرتفاع تكاليف الإنجاز بالإضافة إلى كون المتعاملين أو المرقين العقاريين سواء كانوا خواص أو عموميين يتعهدون بعملية إنجاز السكنات الترقية كنشاط تجاري لهم وعليه لهم هامش ربح يعود إليهم، ومن جهة أخرى عدم تدخل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحيازة على سكن، وعليه فحجم الطلب على السكنات الترقية مقارنة بباقي الأنماط منخفض نوعا ما³.

¹ التجاني المرجع السابق، ص 67.

² APC : Assemblées populaires communales.

³ محمد بلقاسم حسن المرجع السابق ص 135.

المبحث الثاني: برنامج RHP للبنك العالمي

هو أحد الوكالات المتخصصة في الأمم المتحدة التي تعنى بالتنمية، وقد بدأ نشاطه بالمساعدة في إعمار أوروبا بعد الحرب العالمية الثانية وهي الفكرة التي تبلورت خلال الحرب العالمية الثانية في "بريتون وودز" بولاية نيو هامبشير الأمريكية، ويعد الإعمار في أعقاب النزاعات موضع تركيز عام لنشاط البنك نظرا إلى الكوارث الطبيعية والطوارئ الإنسانية، واحتياجات إعادة التأهيل اللاحقة للنزاعات والتي تؤثر على الاقتصاديات النامية والتي في مرحلة تحول، ولكن البنك اليوم زاد من تركيزه على تخفيف حدة الفقر كهدف موسع لجميع أعماله. ويركز جهوده على تحقيق الأهداف الإنمائية للألفية التي تمت الموافقة عليها من جانب أعضاء الأمم المتحدة عام 2000، والتي تستهدف تحقيق تخفيف مستدام لحدة الفقر¹.

المطلب الأول: الإطار العام للبرنامج.

الفرع الأول: تعريفه

هو برنامج استثماري محدد بثلاث سنوات بقيمة 120 مليون دولار أي ما يعادل والي 5.500 مليون دينار- ممول من البنك العالمي للإنشاء والتعمير؛ بموجب الاتفاق الممضى مع الحكومة الجزائرية بواشنطن في 9 يوليو 1998، مخصص لامتناس السكن الغير لائق وتوفير ما يقارب 1500 سكن تطوري (évolution) بمواصفات مقبولة وخدمات هيكلية مناسبة، تساهم الدولة فيه ب 70% من التكلفة العامة و 30% الباقية على عاتق المستفيدين².

¹ "البنك الدولي" الدليل العربي - حقوق الإنسان والتنمية نسخة محفوظة و 23 سبتمبر 2015 على موقع واني بالك مشين

² التوطن الصناعي وقضايا المعاصرة، الجزائر : دار الأمة للطباعة . والنشر، مرجع سابق، ص 219 .

-مجموعة البنك الدولي هي مجموعة مؤلفة من خمس منظمات عالمية، مسؤولة عن تمويل البلدان بغرض التطوير وتقليل إنفاقة، بالإضافة إلى تشجيع وحماية الاستثمار العالمي.

الفرع الثاني: نشأته

أنشئ البنك الدولي للإنشاء والتعمير في 1944 بعد الحرب العالمية الثانية لإعادة إعمار أوروبا، وانضم مع المؤسسة الدولية للتنمية، وهي الصندوق المعني بمساعدة أشد البلدان فقرا، ليشكلا معا البنك الدولي¹.

وقد أنشئ مع صندوق النقد الدولي حسب مقررات مؤتمر بريتون وودز، ويشار لهما معا كمؤسسات بريتون وودز وقد بدأ في ممارسة أعماله في يناير 27- 1946 .

اتفق على إنشائه مع صندوق النقد الدولي في المؤتمر الذي دعت إليه هيئة الأمم المتحدة في بريتون وودز بالولايات المتحدة الأمريكية في يوليو/تموز 1944، وقد حضر المؤتمر 44 دولة. بدأ البنك أعماله في يونيو/حزيران 1946².

ويعمل في مقر البنك الدولي في واشنطن ثمانية آلاف موظف وحوالي ألفين في العمل الميداني. ويأتي ما يزيد على نصف العاملين في البنك من الأمريكيتين والبقية من جميع أنحاء العالم.

يبلغ عدد الدول الأعضاء في البنك الدولي 189 دولة تصب مصالحها وآراؤها في مجلس المحافظين ومجلس الإدارة ومقره واشنطن. ولكي تصبح أي دولة عضوا في البنك الدولي

¹ محمد سيد عابد ، التجارة الدولية ، جامعة الإسكندرية ، دار الجامعة الجديدة للنشر، القاهرة، 2001.ص29.

²جرادات، صالح سالم". دور وزارة الشؤون البلدية في الحد من ظاهرة السكن العشوائي ومكافحة الفقر في المدن وإعداد استراتيجيات تطوير المدن". ورقة بحث قدمت في المؤتمر الإقليمي الثاني حول: المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية، عمان: المعهد العربي لإنماء المدن، 27-29 /04 /2009.

الفصل الثاني: آليات القانونية لعلاج ظاهرة السكن الهش

للإنشاء والتعمير يجب أن تتضمن أولاً إلى صندوق النقد الدولي ومؤسسة التنمية الدولية ومؤسسة التمويل الدولي وهيئة ضمان الاستثمار المتعدد الأطراف¹.

الفرع الثالث: أهدافه

الهدف العام من البنك هو تشجيع استثمار رؤوس الأموال بغرض تعمير وتنمية الدول المنضمة إليه والتي تحتاج لمساعدته في إنشاء مشروعات ضخمة تكلف كثيرا وتساعد في الأجل الطويل على تنمية اقتصاد الدولة وبذلك تستطيع أن تواجه العجز الدائم في ميزان مدفوعاتها.

ومساعدة البنك تكون إما بإقراضه الدول من أمواله الخاصة، أو بإصدار سندات قروض للاكتتاب الدولي.

وتقدم كل دولة عضو في البنك من اشتراكها المحدد في رأس مال البنك ذهباً أو دولارات أميركية ما يعادل 18% من عملتها الخاصة²، والباقي يظل في الدولة نفسها، ولكن البنك يستطيع الحصول

عليه في أي وقت لمواجهة التزاماته إلى تحقيق المهام الآتية:

. تشجيع التجارة الدولية وتقديم المعونات والمساعدة الفنية في مجال التنمية والتعمير يهدف المصرف الدولي للإنشاء والتعمير .

. تشجيع استثمار الأموال الأجنبية الخاصة عبر تقديم القروض والضمانات لغرض الإنتاج في الدول الآخذة بالنمو.

¹ محمد سيد عابد المرجع السابق، ص31.

² رافائيل، سالاس، المساعدات السكانية العالمية 10 :سنوات الأولى، ترجم من طرف عاكف أبادير النحال، القاهرة: مطابع الأهرام التجارية، 1981 .

. ضمان سداد القروض التي يقدمها رأس المال الخاص، وتقديم المساعدات لتحسين المرافق العامة لدى الدول الأعضاء.

. فض النزاعات المالية الدولية التي تنشأ بين الدول الأعضاء.

وبشكل عام يقوم البنك بإقراض الحكومات مباشرة أو بتقديم الضمانات التي تحتاجها للاقتراض من دولة أخرى أو من السوق الدولية. لكن ممارسة البنك لأعماله أظهرت أنه كان متحيزاً في إقراضه بعض الدول وعدم إقراضه دولاً أخرى مشروع السد العالي في مصر¹

الفرع الرابع: شريك للبلدان متوسطة الدخل:

تتخرط مجموعة البنك الدولي مع البلدان متوسطة الدخل باعتبارها بلدانا مساهمة فيها ومتعاملة معها. وهذه البلدان هي المحرك الرئيسي للنمو العالمي، كما أن بها الاستثمارات الكبرى في البنية التحتية، وتحصل على نسبة كبيرة من صادرات البلدان المتقدمة والبلدان الأفقر. وكثير من البلدان النامية يحقق في الوقت الحالي تقدماً اقتصادياً واجتماعياً سريع الوتيرة، كما إنها تلعب دوراً أكبر من ذي قبل في إيجاد حلول للتحديات العالمية.

كما يقطن في البلدان متوسطة الدخل أكثر من 70% من فقراء العالم، وغالباً في المناطق النائية. وتعاني هذه البلدان من أخطار التعرض للصدمات والأزمات الاقتصادية العابرة للحدود، ومن بينها تغير المناخ، والتهجير القسري، وتفشي الأوبئة بسبب محدودية القدرة على الوصول إلى التمويل الخاص والبنك الدولي شريك أساسي للبلدان متوسطة الدخل التي تمثل أكثر من 60% من حافظة مشروعات البنك الدولي للإنشاء والتعمير²

• يقدم البنك الدولي مزيجاً من الموارد المالية، والمعارف، والخدمات الفنية.

¹ - البنك الدولي و نسخة محفوظة 18 أغسطس 2017 على موقع واني بال مشين.

² محمد سيد عابد ، مرجع سابق، ص 25 .

الفصل الثاني: آليات القانونية لعلاج ظاهرة السكن الهش

- تساعد المشورة الاستراتيجية التي يقدمها البنك الدولي جهود الإصلاح التي تضطلع بها الحكومات لتحسين الخدمات، وتشجيع المزيد من الاستثمارات الخاصة، وابتكار وتبادل الحلول.
- يدخل البنك في شراكات مع البلدان مع ظهور وتطور التحديات من خلال منتجات مالية مبتكرة، ومجموعة واسعة النطاق من المنتديات العالمية.
- وبوجه عام، يساعد البنك الدولي على ضمان إمكانية استدامة التقدم المحرز على صعيد الحد من الفقر وتوسيع نطاق الرخاء.
- ويشدد البنك الدولي بصورة خاصة على مساندة الشريحة الأدنى من البلدان متوسطة الدخل في سبيل نهوضها الاقتصادي، والتخرج من المؤسسة الدولية للتنمية كي تصبح مؤهلة للاقتراض من البنك الدولي للإنشاء والتعمير. ويعمل البنك الدولي أيضًا على توسيع نطاق القدرات لمساعدة البلدان على التعامل مع أوضاع الهشاشة ومواقف الصراع.
- وكشريك طويل الأجل، يعمل البنك الدولي على زيادة مساندة لجميع البلدان متوسطة الدخل في أوقات الأزمات¹.

المطلب الثاني: إتفاقيات الجزائري والبنك الدولي

شغل برنامج RHP حيز معتبر من الإستراتيجية الوطنية الامتصاص السكن الهش، في حقبة نهاية التسعينات حتى مطلع الألفية الجديدة، إن لم يكن هو البرنامج الوحيد الذي تضمنته هذه المرحلة، مما استدعانا لإيضاحه من خلال إعطاء نبذة عنه² من خلال قراءة التقارير الخيرية للبنك الدولي حول الجزائر يظهر التطور الكبير في العلاقات بين الجزائر والبنك الدولي بعد 1962 كان حضور البنك الدولي قويا ومكثفا في مساعدة الدول التي في طور البناء

¹ شوقي قاسمي، المرجع السابق، ص 27.

² مجلة علوم الإنسان و المجتمع، المرجع السابق، ص 19 .

- تكوين الإطار في مختلف الميادين المهنية

2- منح قروض مالية ومساعدات تقنية هذا النوع من التدخل امتد حتى بداية 1990: التاريخ الذي دخلت فيه الجزائر في أزمة اقتصادية لا مثيل لها كانت محملة ديون خارجية هامة عن تدهور كبير في أسعار البترول اضطرت الجزائر من خلالها إلى التوقف تماما عن تسديد ديونها أمام هذا المأزق كان من الضروري تدخل كل من البنك والصندوق¹.

3. أمام هذه الوضعية المزرية لم يكن هناك حولا للشرع في مفاوضات لفروض تحقيق الديون الخارجية وتطبيق فوري لتوصيات البنك الدولي المفروضة على الجزائر في أيطار ما يسمى بمخطط تسوية الوضعية نتائج هذا المخطط استعجالي كانت للأسف وخيمة حيث أدى تطبيقها سنوات 1994-1995 إلى إضرار هام في القطاع العام بسبب فصل ما يقارب عن 400000 عامل السبب الذي لم تتقبله السلطة المركزية وحصل إلى درجة اتهام الحكومة في ذلك الوقت بمساعدة البنك الدولي على حساب القطاع العام².

-قرض من البنك الدولي لتقليل الكوارث الطبيعية على فقراء المناطق الحضرية في الجزائر • واشنطن 08 اوت 2002 وافق البنك الدولي على قرض قيمته 89 مليون \$ أمريكي للجمهورية الجزائرية لتخفيض درجة تعرض سكان المناطق الحضرية (المدن الفيضانات والزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى، وسيسعى المشروع الذي يموله هذا القرض إلى تحسن قدرة الجزائر على التصدي لأوضاع الكوارث الطبيعية وإدارتها وإدخال إجراءات وقائية تعرض فقراء المناطق الحضرية لكوارث في المستقبل.. تتميز الجزائر العاصمة والمدن الأخرى بارتفاع معدل التمدن (التوسع العمراني) الذي ارتفع من 1%3 من عام 1996 إلى حوالي %60 عام 2000 وتسهم المساكن شديدة الازدحام، وعدم وجود أسواق التمويل

¹ التوطن الصناعي وقضايا المعاصرة، مرجع سابق، ص221.

² مسيلمة ليلي، الاستراتيجيات السكانية وامتلاك المسكن الفردي بإحدى بلديات المحيط العاصمي، دراسة حالة سكان الأحياء الفردية ببلدية درارية، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع، جامعة الجزائر، 2003، ص86.

الإسكان ونظام الإسكان الاجتماعي في حدوث تدهور سريع في رصيد المباني، كما أن الجزائر العاصمة التي يقطنها 03 ملايين نسمة معرضة للسيول والانهيارات الأرضية والطينية والزلازل وقد أدى هذا إلى تكبد الفقر خسائر مالية واجتماعية واقتصادية وتحول الموارد المالية من جهود التنمية التقليدية إلى الانتعاش وإعادة الأعمار.

في الآونة الأخيرة أسفرت الأمطار الغزيرة التي اقترنت بفيضانات وتدفقات طينية عن وفاة 300 شخص حدثت نسبة 95% في الجزائر العاصمة وخسائر، وإضرار في الممتلكات بلغت قيمتها 400 مليون دولار وكان الإسكان هو اشد القطاعات تأثر فبلغ نصيبه 33% من الأضرار الكلية وتبعته الخسائر التي منته بها شبكات المياه والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار ثم البنية الأساسية العامة مثل: الطرق، الجسور، والموانئ ثم المنشآت الزراعية.

ويتزامن هذا المشروع كتجربة أولى تمت بين الجزائر والبنك العالمي بعد مشوار مارطوني من المفاوضات الشاقة مع استمرارية الجهد الوطني الموجه لنفس الغرض، حيث تم الإعلان في سنة 2002 عن تبني المنهج العام لهذه التجارب في مختلف المشاريع الموجهة لامتناس السكن الهش بدون استثناء، وتقوم البنية الأساسية للمشروع في بعدها الهندسي المادي على إنشاء خلية قاعدية أولية لكل عائلة تتضمن غرفة، مطبخ وحمام... وهذا على مساحة متوسطة بين 80 م² إلى 150 م² بحيث تتمتع هذه الخلية بقبالية التوسع الأفقي والعمودي تبعاً لاحتياجات وإمكانيات المستفيد، إذن فهو يشكل في النهاية فكرة مستحدثة. تتركس محاولة لإصلاح المدن من الداخل وبالجهود الذاتية؛ بدلاً من الحلول السريعة والسهلة القائمة على مواجهة هذا الوضع من الخارج بإنشاء مدن جديدة أو ما شابه ذلك¹.

¹مجلة علوم الإنسان و المجتمع، نفس المرجع، ص 18.

الفرع الأول: توزيعه المجالي

المتفحص لخارطة توزيع مشاريع RTTP في الجزائر سيلاحظ من دون أدنى شك انه قد استهدف تنفيذ عمليات نموذجية ضمن اثنتا عشر ولاية بالقطر الوطني المتمركزة أساسا بالشريط الشمالي ويتوزع متفاوت بين الجهات الثلاث للبلاد: شرق غرب، ووسط¹. وعن المشروع كمرحلة أولى بالأربع حواضر كبرى: عنابة، قسنطينة؛ وهران، العاصمة ليشمل في مرحلة ثانية عدد من الولايات الأخرى. ويبدو أن هذا الانتقاء لم يكن من باب الصدفة، وإنما أملتة الاعتبارات الآتية:

- أ. إعطاء مبدأ الأولوية لكبريات الدن؛ والى تشهد ضخامة وتدهور النسيج العمراني فيها في محاولة للتخفيف من حدة الضغط الذي تمثله هذه المجالات العشوائية. فمدينة وهران مثلا والتي تنيفن 100 ألف نسمة؛ بعد أن عرفت سنة 1987 إحدى عشر تجمعا عشوائيا جديدا استقطبت هذه المواقع الحضرية اللاشعرية فيما بعده ما يناهز عن 615؟ من مجموع السكان، الكثير من ملفات الاستفادة لم تستكمل الشروط القانونية والنموذجية المتفق عليها في دفتر الشروط مما أدى إلى إسقاطها وتجاهلها بشكل نهائي².
- ج. تأخر عدد من الولايات في تقديم ملفات الاستفادة في حدود الأجل المتفق عليها بفعل عدم الجدية والبيروقراطية الإدارية على غرار مدينة بسكرة.
- د. بعض الملفات كانت تستهدف اعتماد الأنسجة الحضرية القديمة (الأنوية الأصلية)؛ التي تحتاج إلى عمليات ترميم وهو ما يتعارض مع مفهوم السكن الهش³.

الفرع الثاني: محاوره

وهي الركائز الأساسية التي يتم الحرص على استيفائها في مجال التدخل بشكل متوازن :

أ. التحسين الحضري:

¹التوطين الصناعي وقضايا المعاصرة، المرجع السابق، ص 222.

²Rapport sur le programme RHP, 1996, op. cit, p4

³ التوطين الصناعي وقضايا المعاصرة، الجزائر، مرجع سابق، ص 219 .

ب. التحسين الاجتماعي-اقتصادي:

ج-تعديل الوضعية القانونية:

الفرع الثالث: مبادئه:

1- توزيع الأراضي للبناء والإعلانات لعمومية المخصصة للسكن،

2- امتصاص السكن الغير قانوني بمختلف أشكاله

3- إدخال مبادئ مشاركة الأفراد المعنيين في إنجاز مشروعات سكنية.

4- الانسحاب التدريجي للدولة من إنجاز السكنات الاجتماعية وتشجيع البناء الذاتي.

5- الأخذ بعين الاعتبار الانشغالات البيئية¹

الفرع الرابع مراحلها: ويمكن تلخيصها في ثلاث مراحل مترابطة فيما بينها على النحو

التالي:

أ: تعد مرحلة التعريف².

ب: وهي مرحلة الفهرسة لما قبل المشروع.

ت: وتعتبر مرحلة التنفيذ للعملية بمشاركة الأهالي وجمعيات الأحياء³.

هذه المراحل الثلاث تعتبر معطى دائم في عملية التدخل.

وقد عرفت مشاريع RHIP في الجزائر تباين على مستوى ترتيب أولويات كل من أنواع

وأحجام التدخلات المنجزة من موقع لآخر، كما تبرزه النتائج الإحصائية التي قامت بها

الدولة ويبقى الفشل الكبير المشار إليه يكمن في العجز على دفع السكان لتمويل مساكنهم؛

¹ 250 Madani Safar Ziton, Rapport d'évaluation a mi-parcours de volet socio-économique

(op.cit), p.37

² بومخولوف، محمد. المرجع السابق ص 250.

³ شوقي قاسمي، المرجع السابق ص 246.

وتحملهم جانب من المسؤولية التي تقتضيها هذه العمليات* تحت طائل التفسيرات الفورية والتي لا تخرج عن نطاق ضعف موارد السكان المالية¹.

إلا أن هذه التوضيحات على صحتها تبدو جزئية عند إملاتنا التفكير فيها وهنا يحق لنا أن التساؤل هل حالة الفشل المعلن عنها تعود إلى البرنامج في حد ذاته؛ أم إلى الآليات والأطر التي اعتمدت في تسييره؟ ثم كيف تطور موقف السلطات العمومية بهذه السرعة إلى الحد النقيض من البرنامج وهو الذي كان في جلسات التقييم المشروع في نصف مسار انجازه قبل أشهر قليلة محط إشادة؛ حيث تم اتخاذ توجيهات من أجل تعميم منهجية التدخل لاستعماله في كل العمليات اللاحقة الخاصة بامتصاص السكن الهش وهنا موضع التناقض الجزائري فكل شيء يسير.

وكان الدولة والتي هي صاحبة المشروع والمسئولة الأولى عنه لم تستطيع توفير المتطلبات الإدارية والتقنية» وخانها الالتزام السياسي الضامن لتحقيق إخراج ناجح لهذا البرنامج، ولربما كان من المفيد من هذه الوجهة القيام بتحليل بسيط بين مستويات النتائج المحققة وحجم المعوقات².

الفرع الخامس: العوائق التي اعترضت البرنامج:

كأي مشروع تعرض البرنامج لصعوبات وعوائق نذكر أبرزها:

أ. المعوقات الكلاسيكية: التأخير في انجاز المشاريع.

ب. الدور السلبي للجماعات المحلية: البطء في عمليات الإعلان عن قوائم الاسمية، للمستفيدين سابقا من السكن الايجاري يؤدي حتما إلى مشاكل لا تخدم البرنامج.

ت. تلاعب مكاتب الدراسات: فالكثير منهم يرون في الترتيبات الملزمة؛ والداعية للأخذ بعين الاعتبار المتغيرات السوسيو اقتصادية كعنصر قاعدي مسألة صعبة التطبيق؛ والتي تقطنوا

¹ مسيلمة ليلي: المرجع السابق، ص 51 .

² طهراوي فاطمة، مجلة إنسانية، مرجع سابق .

بعد مدة من الملاحظة والتجريب التقني للطرق المناسبة للالتفاف عليها وتجنبها بغرض تقليص الخسائر المتوقعة؛ بتكفل غير سليم عندما تتطلق عملية الانجاز¹. هذا الأمر أثر سلبا في نوعية ومصداقية دراسات المشاريع العوائق التي تتواجد بأشكال متكررة: وفي بعض الأحيان تكون ذا طابع مزدوج أو مركب لتخلق بذلك وضعيات انسداد صعبة الحل في نهاية الأمر².

الفرع السادس: فشل برنامج RHP:

إن النتائج المستخلصة لا تفصل عن السياق العام الذي تم فيه "RHP حيث نجد أن:

➤ العمر الزمني القصير لهذه التجربة³.

➤ الظروف الصعبة التي مرت بها الجزائر ومحاولتها المتكررة لمعالجة قضية السكن الهش.

➤ تجربة جديدة سمحت ببعث ديناميكيات غير مشكوك فيها لأجل صياغة نمط خاص بسكان الأحياء القصدية⁴.

ومن ثمة نستطيع أن نقول في ضوء هذه الوقائع « أن حجم المعوقات التي أحاطت بالمشروع وصاحبت مسار انجازه؛ ذات طابع متعدد الأبعاد والتي كان يجب إعطائها الوقت الكافي من أجل تجسيده ميدانيا. الأمر الذي يجعل من مبررات الفشل ليست نابعة من اعتبارات فنية بقدر ما تعكس إرادة سياسية؛ جائحة إلى تبني خيار معين والعودة نحو سالف ممارسة، من خلال الأسبقية الممنوحة للاستثمارات العمومية المباشرة في ظل

¹. SAFAR-ZITOUNI Madani, Le Programme de résorption de l'habitat précaire financé par la banque mondiale en AlgérieLes

² شوقي قاسمي، المرجع السابق ص 249.

³ التوطين الصناعي وقضايا المعاصرة، الجزائر: مرجع سابق، ص220.

⁴ Manuel de procédures socio-économique، 2000, op.cit, p 9.

جاهزية الموارد المالية العمومية؛ بعد استعادة الجزائر لعافيتها المالية؛ وامتلاء خزائنها بفوائد عائدات النفط المحققة منذ سنة 2000¹.

المطلب الثالث: التقييم الفني للبرنامج RHP

خلصت عملية التقييم الرسمية التقريبية والغير كاملة من طرف المقررين في الجزائر، حول الديناميكية المعلنة في إطار برنامج RHP ممول من البنك العالمي، إلى اعتبار البرنامج غير ناجح في خطوطه العريضة التي تم المراهنة عنها، حيث تم ذكر عدد كبير من الحجج لأجل تبرير وإقناع المتعاملين بحقيقة هذا الفشل، كاعتباره:

1. يتقدم بطريقة سيئة وبسيطة.
 2. نسخة مستحدثة للأحياء القصدية لكن بطريقة منظمة وقانونية
 3. المعالجة المعتمدة داخل الأحياء تشجع على تكوين متجدد للظاهرة مرات أخرى.
 4. ويبقى الفشل الكبير المشار إليه يكمن في العجز على دفع السكان لتمويل مساكنهم، وتحملهم جانبا من المسؤولية التي تقتضيه هذه العمليات.
- كافة مشاريع التنمية، بشكل يزيد في تدهور علاقات الثقة بين السير والسكان.

2. تلاعبات مكاتب الهندسة المعمارية والعمرانية بنماذج الدراسات المعتمدة وكيفية تحضيرها، لاسيما تلك المتعلقة بإعداد الجوانب السوسيو إقتصادية منها، وهو ما يتعارض مع مضامين دفتر الشروط ونصوص الاتفاقية المبرمة بين كل الأطراف، وتكرس في مقابل ذلك منطلق بعض المصالح والفئات، الافتعال العراقيل عن وعي أو عن غير وعي بهدف إفراغ المشروع من محتواه الحقيقي، ومن ثمة إغائه في وقت لاحق².

لذلك فإن نعد إيجابية RHP في طبيعة المبادئ والمنهجية العلاجية التي اعتمدت كرهان غير مسبوق من قبل في عدد من عمليات التدخل الغير منتهية لحد الآن، الأمر الذي يجعل من مبررات الفشل تعكس إرادة سياسية أكثر منها فنية - جانحة إلى تبي خيار معين والعودة

¹ Ibid, p 6.

² مسيلمة ليلي، مرجع سابق، ص 89 .

الفصل الثاني: آليات القانونية لعلاج ظاهرة السكن الهش

تحو سابق ممارسة، من خلال الرهان على جاهزية الموارد المالية العمومية لبعث واعتماد مشاريع وبرامج سكن اجتماعي ايجاري ضخمة، موجهة لإزالة هذه المناطق نهائيا وتخصيص الجيوب العقارية المسترجعة لبرامج المنفعة العمومية، حيث تم في هذا الصدد رصد برنامج إجمالي ب 194 ألف سكن لإيواء قاطني العشوائيات، 30 ألف سكن منه مخصصة لولاية الجزائر استثناء، في مقابل 164 الف سكن موزعة على باقي أقاليم التراب الوطني¹.

وهو ما يؤسس لاعتقاد جازم مؤداه، أن الحكومات الجزائرية المتعاقبة منذ الاستقلال، لم يكن لها الإطلاع الكافي ودراية تامة باستراتيجيات التسيير الحضري وحركة العمران العصري، فهي متمسكة بالجانب السياسي فقط، مما جعل المدن تسقط في الفوضى ويصيبها خلل الأداء، رغم بعض المحاولات الشاذة والغير مجدية للإصلاح بين الفينة والأخرى، فالسياسة العمرانية في الجزائر لم تعرف أي تحركات في قطاع التنمية الحضرية خاصة في مجال السكن.

¹ جرادات، صالح سالم ، المرجع السابق .

خلاصة الفصل:

إتباع الدولة لعدة سياسات من أجل القضاء على البناء الفوضوي، واعتمادها على تمويلات البنك العالمي، حيث يعتبر هذا الأخير من أبرز الاستراتيجيات التي اتبعتها الجزائر لامتصاص الظاهرة ومواجهتها، فالحسم المطلق في دلالة النتائج النهائية التي خلص إليها برنامج RHP للبنك الدولي، كما توحى به الأرقام والقراءات الرسمية، لا يعد معياراً ذو مصداقية لا يجادل في شرعيتها ونجاحها الميدانية، إلا عند إقرانه بحجم الثمن الاجتماعي الذي يقدم كمقابل في كل مرة، يتم فيها الرهان على نوعية الأساليب والآليات المعتمدة في عمليات المعالجة السابقة، والتي بقيت عاجزة عن إدراك الدوافع والمبررات الحقيقية الباعثة لظاهرة السكن الهش، والتعاطي فقط مع الظاهر من الوضع بعمليات تجميلية لا ترقى لدرها نهائياً، لتشكل بذلك هذه الحلول جزءاً أساسياً في ضمان استمرارية تكرار هذه الأرقام، بنسق تصاعدي في نفس المجالات السابقة أو أخرى أسوأ منها، في ظل اتسامها بالسطحية في فهم حقيقة أبعاد وميكانيزمات هذه الظاهرة، القائمة على قوة عوامل الجذب والطرْد.

الخاتمة

الخاتمة:

تعتبر أزمة السكن وانتشار ظاهرة السكن الهش محل إهتمام كل الدول في أنحاء العالم في الوقت الراهن لما له من سلبيات وانعكاسات جد وخيمة على المجتمع المدني وعلى مبدأ حق الحصول على السكن وضمان التوازن بين العرض والطلب، وقد ظهرت أنماط سكنية جديدة وعملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني محاولة منها أن تكبح أزمة السكن، والجدير بالذكر أن هذه الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن الجزائري حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على سكن، فالمسعى الذي تخوضه الجزائر اليوم هو العودة مرة أخرى للوراء، بعد محاولة جادة للمضي قدما للأمام، والثابت والأكد هو بقاء السكن الهش علامة بارزة في المشهد الحضري المحلي، والمتغير فقط هو الإمكانيات المالية التي توفرت للبلاد، والتي تبقى رهينة الانتعاش المالي المحقق لحد الآن، بفعل الطفرة البترولية المسجلة، والتي سمحت باستقرار الموازنات المالية الكبرى، وإنعاش برامج التنمية الاجتماعية بعد أن شهدت ركود لأكثر من 20 سنة، وتوجيهها لامتناس ظاهرة السكن الهش، أما برنامج RHP كان خيار مرحلي لتسيير حقبة تأزم معينة كانت تعيشها البلاد في شتى المجالات ليس إلا، وقيم بالفشل وفقد المجتمع ثقته في هذا البرنامج، كل هذا ما هو الا نتاج سياسة الحكومات الجزائرية المتعاقبة منذ الاستقلال، التي لم يكن لها الاطلاع الكافي والدراية التامة، بكل ما يتعلق باستراتيجيات التسيير الحضري وحركة العمران العصري، مما جعل مدننا تسقط في فوضى مقبلة ويصيبها خلل الأداء، وذلك رغم بعض المحاولات الغير مجددة للإصلاح .

- ان من اهم النتائج التي يمكن ان نستخلصها من خلال دراستنا لهذا الموضوع هو ان سياسة السكن المتبعة من طرف الدولة ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية ،تدخلت فيها الازمات والظروف المأساوية التي مرت بها البلاد حيث انها لم تراعي النمو الديمغرافي السريع ،ولا القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط ،ولا حتى الامكانيات المعيشية القادرة على استيعاب وتوزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة ،مما جعل في الاخير مشكل السكن لا يزال قائما.

- الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن:

إن المشاكل التي يعرفها قطاع السكن تحتاج إلى سلسلة من الاقتراحات والقوانين والقرارات، أي إلى سياسة واضحة المعالم كون السكن أصبح أكثر تعقيد من حيث التداخل والتركيب، و أصبح اللجوء إلى الحلول السريعة غير مجدي وربما في بعض الأحيان يشكل ضرر لم يكن متوقعا نتيجة لعدة اعتبارات اقتصادية واجتماعية وحتى السياسية، و من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية للحد من أزمة السكن اقترحنا بعض الحلول التي نراها مناسبة لجعل السياسة السكنية المتبناة من طرف الدولة تصل إلى الأهداف المسطرة، و تلبية طلب المواطنين، و من جملة هذه الاقتراحات نجد:

- 1 معالجة مشكل السكنات الهشة والفوضوية والقصديرية وذلك بوضع تدابير وقوانين صارمة تمنع انتشارها، بالإضافة إلى توفير الموارد المالية والمادية اللازمة لتعويضها بسكنات بسيطة ولائقة بالمواطن.

- 1 تشكيل لجان مراقبة من بينها شرطة العمران تعمل بنظام المناوبة لاسيما الليلية لان معظم نشوء هذه البناءات تكون أثناء الليل وفي العطل خاصة العطل الأسبوعية.

- 2 تسهيل منح القروض والنظر في إمكانية الحصول عليها بروتب متوسطة وعلى المدى البعيد.

- 3 إعادة الاعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن.

- توفير مناصب الشغل.

- تشجيع الفلاحة.

التوصيات:

بعد النتائج المتوصل إليها والتي تم على إثرها التطرق إلى جل أبعاد سياسة القضاء على السكن الهش، وما نجم عنه من إشكاليات والتوترات سواء على الساكنة أو على الوسط الحضري، فالدولة يجب أن تركز جهود كبيرة، ولا يكون هذا إلا بفرض الانضباط والصرامة في التعامل في احترام النظام الحضري والقانون، سواء من فرض القانون في عملية إنجاز السكنات واحترام شروط التعمير، هذا دون أن ننسى بأن تطبيق العقوبات الجزرية على كل المخالفين ستكون بطبيعة الحال ركيزة أساسية من ركائز إصلاح الخريطة السكنية ببلادنا .

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر:

1-المراسيم :

- المرسوم الرئاسي رقم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986 المتضمن أحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء ، الجريدة الرسمية،العدد34 المعدل و المتمم.
- المرسوم الرئاسي رقم 99-240 المؤرخ في 19/10/1990 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة الجريدة الرسمية رقم 76 الصادرة في 31-11-1999.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك
- مرسوم تنفيذي رقم 08-190 مؤرخ في 01 يوليو 2008 والعمران - يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن - الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة في 06 يوليو 2008 الصفحة 20.
- لمرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27/11/2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية ، العدد 69 سنة 2008 .
- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27 / 11 / 2008 المتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 69 سنة 2008
- المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، الجريدة الرسمية ، العدد 61 .

القوانين:

- القانون 86-07 المؤرخ في 04/ 03/ 1986 الذي ألغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03/03/1993
- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية ، العدد 11 سنة 2003.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، سنة 2008 .

التعليمات:

- التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 24/04/1996 والمتعلقة بتعيين أعوان مكلفين بالرقابة في مجال التهيئة والتعمير وتحديد مهامهم .
- الأمر الوزاري رقم 10 بتاريخ 21 أوت 2001 المحدد لشروط وطرق معالجة الطلبات للحصول على سكنات في إطار البيع عن طريق الإيجار .

القرارات:

- قرار رقم 167252 المؤرخ في 07/04/1998 المجلة القضائية، العدد 01 سنة 1998 ص 198.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 يحدد الشروط و الكيفيات المالية وكذا أليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم.

المراجع :

- بوضياف عمار، القرار الإداري: دراسة تشريعية فقهية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، سنة 2007.
- حمدي باشا عمر، منازل التعمير، دار هومه ، الجزائر، الطبعة الاولى.

- بوجمعة خلف الله، العمران والبنية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- بومخولف محمد، التحضر، دار الأمة للطباعة و النشر، الجزائر، 2001 .
- تيجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000.
- رافائيل، سالاس، المساعدات السكانية العالمية 10 :سنوات الأولى، ترجم من طرف عاكف أبادير النحال، القاهرة: مطابع الأهرام التجارية، 1981 .
- سمير السقا: الهجرة الداخلية وأثارها الاجتماعية، معهد علم الاجتماع، جامعة الجزائر.
- عبد الله شريط: المشكلة الأيدلوجية وقضايا التنمية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1981،
- عبد القادر القصير ، أحياء الصفيح في المغرب ، بيروت دار النهضة العربية للطباعة و النشر، 1993.
- عبد اللطيف بن أشنهو : الهجرة الريفية في الجزائر، مركز الأبحاث في الاقتصاد التطبيقي، المؤسسة الوطنية للمطبعة التجارية، ساحة أول ماي، الجزائر.
- محمد بلقاسم حسن لوم، سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر ، الجزء (2) ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 1999 ص133.
- محمد سيد عابد ، التجارة الدولية ، جامعة الإسكندرية ، القاهرة 2001. محمد عبد العزيز عجمية، الاقتصاد الدولي ، دار الجامعة الجديدة للنشر، القاهرة .
- مزهود الصادق، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1995.
- الحماد محمد عبد الله، السكن العشوائي و أحياء الصفيح ، ' المعهد العربي للإنماء 1993م.

الرسائل الجامعية:

- دراسة ميدانية لإزالة الأحياء القصديري لمدينة سكيكدة ، مذكرة تخرج مهندس دولة ، معهد علوم الأرض، دفعة 1995/1 قسنطينة
- شوقي قاسمي ، معوقات المشاركة الشعبية في برنامج إمتصاص السكن الهش - دراسة ميدانية لبرنامج RHP للبنك الدولي للإنشاء و التعمير بالجزائر ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة العلوم في علم الاجتماع الحضري ، قسم العلوم الاجتماعية ، كلية العلوم الانسانية ، جامعة محمد خضر بسكرة ،سنة 2012/2013
- بوحمص و زملائه ، دراسة تحليلية للأحياء غير المخططة بمدينة بوسعادة، مذكرة تخرج للبل شهادة مهندس دولة، دفعة 2006.
- عبد الغاني قتالي عوامل وانعكاساته ظاهرة النزوح الريفي في الجزائر - دراسة ميدانية دائرة ششار ولاية خنشلة -مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الريفي 2009-2010.
- غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عقاري ، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة ، 2011/2012 .
- مسيلمة ليلي،الاستراتيجيات السكانية وامتلاك المسكن الفردي بإحدى بلديات المحيط العاصمي،دراسة حالة سكان الأحياء الفردية ببلدية درارية ،رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع، جامعة الجزائر، 2003.
- ياسمين شريدي ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون أعمال كلية الحقوق بن يوسف بن خدة، الجزائر ،2008.

المجلات العلمية:

- آسيا ليفة قسنطينة بين هاجس السكن الهش والتحديث العمراني المدرسة العليا للاساتذة قسنطينة، الجزائر تاريخ القبول 2017/10/24 تاريخ الاستلام 2016/03/20 ، علوم و تكنولوجيا, D عدد 46 ديسمبر (2017 مجلة).
- بشير توهامي، الأحياء المتخلفة بين التهميش والاندماج في البناء السوسيواقتصادي حضاري، مجلة البحث الاقتصادي، الجزائر، العدد 5، 2004 .
- طهراوي فاطمة ، التحولات المرفولوجية و الوظيفية للسكن ، و اثارها على المحيط العمراني في الجزائر، حالة مدينة وهران، مجلة انسانية ، العدد 5 CRASC 5 وهران، الجزائر، اوت 1998 .
- عزوزي الزين " إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري "مجلة الفكر جامعة خيضر بسكرة ، عدد 03 .
- مجلة الأمم للمتحدة " تقرير التنمية الإنسانية عام 2009 .
- نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء -دراسة تطبيقية-، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2009

المؤتمرات :

- صالح سالم جردات دور وزارة الشؤون البلدية في الحد من السكن العشوائي ومكافحة الفقر في المدن و إعداد استراتيجيات تطوير المدن ورقة بحث قدمت في المؤتمر الإقليمي الثاني حول المبادرات و الإبداع التنموي في المدينة العربية ، عمان ، المعهد العربي الإنماء المدن 27-29 أفريل 2009.

المواقع الالكترونية:

- https://archiguelma.blogspot.com/2017/11/blog-post_10.html

س17:12.

المراجع الأجنبية:

- BRAHIMI, L'économie Algérienne hier à demain défit enjeux, édition Dehleb, Alger, 1991.
- l'obtention de magister, option économétrie institut des sciences économiques, Alger, 1994, P86.2 ZITARI Samia, étude analytique et économétrique du marché du logement (1962-1992), thèse pour Manuel de procédures socio-économique
- Safar-zitoun Madani stratégies patrimoniales et urbanisation : Alger 1962-1992.ed lharmattan,paris.
- SAFAR-ZITOUNI Madani, Le Programme de résorption de l'habitat précaire financé par la banque mondiale en Algérie.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وعران

1	مقدمة:
.....	الفصل الأول: ماهية السكن الهش.....
07	المبحث الأول: مفهوم السكن الهش.....
8	المطلب الأول: تعريف السكن الهش.....
16	المبحث الثاني: الهيئات المؤهلة قانونا بمراقبة العمران.....
16	المطلب الأول: المصالح المركزية.....
21	المطلب الثاني: الهيئات اللامركزية.....
26	المبحث الثالث: الآليات القانونية والإدارية لضبط ظاهرة السكن الهش.....
26	المطلب الأول: الاعوان المؤهلون للرقابة الآلية.....
30	المطلب الثاني: دور القضاء في الرقابة.....
30	الفرع الأول: دور القاضي الإداري.....
31	الفرع الثاني: دور القاضي الجزائي.....
33	الفرع الثالث: تدور القاضي المدني.....
.....	الفصل الثاني: آليات القانونية لعلاج ظاهرة السكن الهش.....
38	المبحث الأول: مراحل أنواع السياسة السكنية الوطنية.....
38	المطلب الأول: مراحل السياسة.....
45	المطلب الثاني: أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر.....
45	الفرع الأول: المخطط الوطني للتهيئة العمرانية.....
47	الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
47	الفرع الثالث: مخطط شغل الأراضي.....
48	المطلب الثالث: انواعها.....
48	الفرع الأول: سياسة السكن الاجتماعي.....
50	الفرع الثاني: سياسة التخصيصات.....
50	الفرع الثالث: سياسة الترقية العقارية.....

53	المبحث الثاني: برنامج RHP للبنك العالمي
53	المطلب الأول: الإطار العام للبرنامج
53	الفرع الاول: تعريفه
54	الفرع الثاني: نشأته
55	الفرع الثالث: أهدافه
56	الفرع الرابع: شريك للبلدان متوسطة الدخل:
57	المطلب الثاني: إتقيات الجزائري والبنك الدولي
60	الفرع الاول: توزيعه المجالي
60	الفرع الثاني: محاوره
63	الفرع السادس: فشل برنامج RHP ..
64	المطلب الثالث: التقييم الفني للبرنامج RHP
68	الخاتمة:
72	قائمة المصادر والمراجع

ملخص: السكن الهش وآليات مكافحته في التشريع الجزائري

تهدف هذه الدراسة الى البحث عن سياسة أو إستراتيجية فعالة تخفف على مشكلة السكن الهش و السعي لتوفير السكن اللائق لأغلبية المواطنين باعتباره حق أساسي كالحق في الحياة حيث استخدمت عدة ادوات في هذه الدراسة من بينها المنهج الوصفي الذي أدرج في التعاريف والآراء الفقهية والمنهج التحليلي وهو المنهج المناسب مع الدراسات في العلوم القانونية من أجل تحليل مختلف النقاط القانونية المتعلقة بالموضوع وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية و توصلت في الاخير الى عدة نتائج اهمها: معالجة مشكل السكنات الهشة والفوضوية والقصديرية وذلك بوضع تدابير وقوانين صارمة تمنع انتشارها،بالإضافة إلى توفير الموارد المالية والمادية اللازمة لتعويضها بسكنات بسيطة ولائقة بالمواطن، ايضا تشكيل لجان مراقبة من بينها شرطة العمران تعمل بنظام المناوبة لاسيما الليلية لان معظم نشوء هذه البنايات تكون أثناء الليل وفي العطل خاصة العطل الأسبوعية و تسهيل منح القروض والنظر في إمكانية الحصول عليها برواتب متوسطة وعلى المدى البعيد، كذلك إعادة الاعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن وتوفير مناصب الشغل و تشجيع الفلاحة.

Résumé: Le logement précaire et ses mécanismes de lutte dans la législation algérienne

Cette étude vise à rechercher une politique ou une stratégie efficace qui atténue le problème du logement fragile et cherche à offrir un logement décent à la majorité des citoyens en tant que droit fondamental tel que le droit à la vie. Plusieurs outils ont été utilisés dans cette étude, dont l'approche descriptive qui a été incluse dans les définitions, les opinions jurisprudentielles et l'approche analytique, qui est l'approche appropriée. Avec des études en sciences juridiques afin d'analyser les différents points juridiques liés au sujet conformément à la loi sur les procédures civiles et administratives, et finalement abouti à plusieurs conclusions dont les plus importantes sont: Aborder le problème du logement fragile, chaotique et de courte durée en mettant en place des mesures strictes et des lois qui empêchent leur propagation, en plus de fournir les ressources financières et matérielles nécessaires pour les indemniser en logement Simple et décent pour le citoyen, aussi la formation de comités de contrôle, y compris la police urbaine, qui fonctionnent sur un système de roulement, surtout la nuit, car l'essentiel de l'émergence de ces bâtiments a lieu pendant la nuit et les jours fériés, en particulier le week-end, et pour faciliter l'octroi de prêts et envisager la possibilité de les obtenir avec des salaires à moyen et long terme, ainsi que la reconsidération du logement rural Réduire le phénomène d'exode rural vers les villes et créer des emplois Et encouragez l'agriculture.