

الاستثمار في النشاط العقاري للسكنات الذكية-دراسة قانونية –

Investing in the real estate activity for smart housing.

- Legal Study -

* مشنف أحمد أستاذ محاضر "ب"

بجامعة أحمد زبانة - غليزان – الجزائر-

كلية العلوم القانونية والإدارية

البريد الإلكتروني: mechenef@gmail.com

تاريخ النشر: 2022/01/25	تاريخ القبول: 2021/06/29	تاريخ الارسال: 2019/12/27
-------------------------	--------------------------	---------------------------

الملخص:

تعد فكرة المدن الذكية وسيلة تخطيطية حديثة لها مركز مهم في إقتصاديات الكثير من دول العالم اليوم، وهذا من خلال توفير المناخ المعلوماتي والتكنولوجي الملائم لدعم الاستثمار العقاري في هذا الجانب، إذ لا يمكن تصور تنمية دائمة بدون استثمار، وإن أفضل استثمار يكون في مجال العقار عن طريق التعمير، ومن هذا المنظور فإن الاستثمار يعتبر عاملاً إستراتيجياً على المدى البعيد.

وعلى هذا الأساس اتبعت العديد من الدول سياسة إنشاء مدن جديدة، عرفت بالمدن الذكية، هدفها إعادة توزيع السكان لتكون نواة مساعدة في تشجيع النشاط الاقتصادي لمنطقة معينة أو لتكون عاصمة جديدة.

وعليه سنحاول من خلال هذه الورقة البحثية تسليط الضوء على هذا النوع الجديد من السكنات.

الكلمات المفتاحية: مدن ذكية-تهيئة حضرية -سكنات ذكية – التنمية العقارية للسكنات.

*المؤلف المرسل : مشنف أحمد

Abstract:

The idea of smart cities is a modern planning tool that has an important position in the economies of many countries of the world today, and this by providing the appropriate information and technological climate to support real estate investment, and can not imagine a sustainable development without investment, and the best investment is in the field of real estate through reconstruction and In this perspective, investment is a long-term strategic factor.

On this basis, many countries have adopted the policy of creating new cities, known as smart cities, whose aim is to redistribute the population as a nucleus to encourage economic activity for a particular region or to be a new capital. Therefore, we will try through this paper to highlight this new type of housing.

Keywords: Smart Cities - Urban Development – Smart Homes - Real Estate Housing Development.

مقدمة:

إن تطور أي مجتمع وتقدمه في العصر الراهن متوقف إلى حد بعيد على درجة النمو الاقتصادي الذي بلغه هذا المجتمع، كما أنّ هذا التطور الاقتصادي رهين بدوره بوجود سياسة اقتصادية واضحة المعالم في توجهاتها ومعتمدة على أدوات وميكانزمات متينة ومتناسقة.

ومما لا شكّ فيه أن العنصر الفاعل في حركة النمو الاقتصادي هو الاستثمار، وهو الذي يقود الدول إلى درجة عالية من التطور.

فاستمرار الاستثمار وحده كفيل بضمان التنمية، لذلك لا يمكن تصور تنمية دائمة بدون استثمار، وإن أفضل استثمار يكون في مجال العقار عن طريق التعمير ومن هذا المنظور، فإن الاستثمار يعتبر عاملاً إستراتيجياً على المدى البعيد.

فالتعمير وأدوات التعمير ارتبط في وقت سابق بالاحتلال الفرنسي، واستمرت في التأثير على أدوات التعمير بعد الاستقلال، حيث تم تمديد العمل بالقوانين ذات الأصول الاستعمارية إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية أو ينم عن تفرقة عنصرية وذلك عملاً بأحكام الأمر 62-153.

وفيما يخص أدوات التهيئة والتعمير فكان بالمرسوم المؤرخ في سنة 1960 الذي سمح بتطبيق المرسوم رقم 58-1463 المؤرخ في 31 ديسمبر 1958 المتعلق بمخططات التعمير التوجيهية ومخططات التعمير المجزأة، كما مدد العمل بالهياكل الموجودة كالصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم، وأحدثت على إثره أدوات أخرى جديدة سنة 1967 مثل المكتب المركزي للدراسات التقنية والاقتصادية والمكتب المركزي للهندسة المعمارية والتعمير وهو أول مكتب تطرق إلى مسألة منهجية إعداد مخططات التعمير¹.

ومع بداية السبعينيات التزمت كافة المؤسسات بتحرير نصوص جديدة لاستبدال القديمة وذلك ما أصبح فعلي سنة 1975، فبدأ الاهتمام بالانشغالات العمرانية في

ديباجة المخطط الرباعي الأول (1970-1973)، وفي هذا السياق تم الإعلان عن دراسات مخطط التعمير الذي يغطي التجمعات الكبرى وكل المدن التي يتجاوز عدد سكانها 10.000 ساكناً، ثم ظهرت مخططات العصرنة الحضرية بالنسبة للمدن الكبرى، ومع المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) ازداد انشغال الدولة بمجال التعمير بإعلانها عن سياسة إنجاز الكتلة للسكنات بإنشاء مناطق السكن الحضري الجديدة.

وإن السياسة العمرانية الجزائرية كانت دائماً خاضعة لوضعية أزمة لا منتهية من خلال إعطاء الأولوية للكم على حساب الطابع النوعي والجمالي، مما أفرز نتائج جد سلبية وأدى إلى ظهور أزمات متعددة الأبعاد، إلا أن الحكومات الأخيرة المتعاقبة عملت جاهدة على تخليص المواطن من هذه الأزمة، بل تعدتها إلى التخطيط لإنجاز مشاريع تنمية بدأت من خلاله الدولة الجزائرية في تجسيد مشروع المدن الجديدة الخمسة على أرض الواقع وهي سيدي عبد الله، بوينان، بوغزول، المنيع، والجزيرة الخضراء بحاسي مسعود والتي اعتبرت رهانا لتخفيف الضغط على العاصمة، ورهانا لبعث أقطاب اقتصادية جديدة، ومحاولة الوصول في المستقبل إلى إنشاء مدن ذكية².

فقد أدى التطور التكنولوجي السريع القائم على الابتكار والإبداع إلى إنتاج نموذج جديد من المدن، يعرف بالمدن الذكية، يقوم على استخدام أحدث الوسائل والتطبيقات التكنولوجية لتطوير جودة الحياة بالمدينة ودعم قدرتها وفاعلية نظمها، وتسهيل الحصول على الخدمات العامة، ودعم التنافسية العالمية، ودفع عملية التحديث، بحيث يمكن القول إن هذا النوع من المدن ينقل الثقل الاقتصادي للمدن الكوكبية والنقل الديموغرافي للمدن العملاقة، إلى ثقل دولي من نوع آخر يدعم مكانة الدولة وصورتهما الخارجية، فهذا النموذج من المدن ربما يكون موضع تنافس مستقبلي بين الشركات والدول الأكثر تطوراً في مجال التكنولوجيا والأكثر قدرة على الإبداع.

وإن المدينة الذكية مدينة حضرية متكاملة منسجمة ومتكاملة التخطيط تتجه إلى منطلق المدينة المثالية، المرتبطة بالمتغير التكنولوجي بما فيها الوسائل الإلكترونية وأنظمة الاتصالات، هدفها السعي لإيجاد قيم اقتصادية واجتماعية وبيئية جديدة تحافظ على البيئة من جهة وتسهل حياة الناس من جهة أخرى وترفع مستوى معيشتهم وجودة حياتهم. وهي تلك المدينة الرقمية الإيكولوجية التي تعتمد في خدماتها على البنية التحتية التكنولوجية، وتعتمد على اقتصاد ذكي، وحركة ذكية في النقل والاتصالات، وبيئة ذكية تضمن الحماية من التلوث وإدارة الموارد الاقتصادية وإنسان ذكي، بناء على الإستثمار في الإنسان، ويشمل ذلك الثقافة والصحة والإسكان والأمن.

إنها ما يجمع المدينة والصناعة والمواطنين معا لتحسين الحياة وجودتها في المناطق الحضرية من خلال حلول أكثر استدامة في جميع المجالات المرتبطة بالإنسان، وذلك بإبتكارات تطبيقية وتخطيطاً أفضل وإتباع لمنهجية أكثر تشاركية وكفاءة وطاقة أكبر وحلول نقل أفضل واستخدام ذكي للمعلومات والاتصالات، ومن الركائز التقنية الرئيسية للمدينة الذكية هو وجود حكومة رقمية متطورة.

إنها بصيغة أخرى المدينة التي تحقق أداء جيداً في جميع المجالات من خلال تفاعل مشترك بين البيئة والحياة.

ومنه كان لابد من البحث في موضوع السكنات الذكية وطرق الاستثمار فيها، من خلال إشكالية البحث الرئيسية وهي:

ما هو الإطار القانوني الذي اعتمده المشرع الجزائري للاستثمار العقاري في مجال السكنات الذكية؟

ومن ذلك قمنا بطرح التساؤلات الفرعية التالية:

ما هو التأطير القانوني لعملية الاستثمار في العقار إنشاء لمدينة ذكية ؟

- ما هو دور قانون التعمير في تشجيع تمويل وبناء السكنات الذكية؟

- كيف ساهم المشرع الجزائري من خلال القوانين العقارية بالعمل على إنشاء المدن الذكية ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية الرئيسية وتساؤلاتها الفرعية اتبعنا في ذلك المنهج الوصفي التحليلي بوصف هذه الظاهرة وتحليل النصوص القانونية الموضوعية لضبط ظاهرة العقار وانعكاسها على السكنات الذكية، ومنه سنتطرق لموضوع الدراسة من خلال النقطتين الآتيتين:

- المبحث الأول حول: التهيئة الحضرية لبناء السكنات الذكية.

- المبحث الثاني: تشجيع التنمية العقارية لبناء السكنات الذكية في إطار قانون التعمير.

المبحث الأول: التهيئة الحضرية لبناء السكنات الذكية³

إن الرهان الأساسي للمدينة هو ضمان تنمية مستدامة تنطلق من إحداث توازن ما بين الحركية العمرانية وحماية موارد البيئة والحفاظ على المساحات الخضراء داخل المحيط العمراني⁴، حيث ألزم المشرع بموجب القانون رقم 06-07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء⁵ وجوب إدماج هذه الأخيرة في كل مشروع بناء تتكفل به الدراسات الحضرية

المعمارية العمومية والخاصة، أكد القانون المذكور أعلاه أيضا على ضرورة الأخذ بعين الاعتبار مواقع للمساحات الخضراء داخل المناطق الحضرية عند إعداد أو مراجعة أدوات التعمير.

وتطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له، لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به⁶، المعدل والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317⁷؛ ويندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة والتعمير ويرتكز على توزيع الصلاحيات ما بين الدولة، الولاية، البلدية وبين مختلف أجهزة الدولة والمؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية وعدم التركيز ووفقا للتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المستخلصة من آليات أعلى، مثل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ومخطط تهيئة الولاية، وفقاً لمبدأ المطابقة الذي يقصد به أن القاعدة الدنيا تحترم القاعدة العليا.

أولاً: إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة قانونية للتخطيط المجالي

أقر المشرع الجزائري النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة لهذا المخطط، فكان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁸.

والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة، أو القابلة للتعمير، مستقبلية التعمير أو غير قابلة للتعمير.

ونلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليس فقط أداة قانونية رئيسية للتخطيط الطويل المدى من خمسة عشر (15) إلى عشرين (20) سنة بل هو أيضا أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية يحدد التوجيهات العامة في الميدان الفلاحي، الصناعي، والسياحي، ويشكل تحديثا للمخطط العمراني التوجيهي.

فهو مخطط توجيهي يوجه التهيئة ويوسع التجمعات السكانية، ويشكل دليلا لتسيير المجال العمراني الموضوع في يد المسيرين المحليين، ووثيقة تقديرية مستقبلية للتنبؤ يشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية⁹.

وإن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها.

وتظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار، وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.

كما تظهر أهميته أيضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة طبيعة الأملاك العقارية، وكذا معرفة طرق استعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياطات الأساسية داخلها، يوضع على مستوى البلدية أو مجموعة من البلديات من أجل التوجيه والتحكم في التنمية بهدف صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها.

وتتمثل الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالأساس في تقسيم الأراضي إلى قطاعات محددة عن طريق التنظيم، تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي إلى مناطق يتم تعميمها حسب الأولوية، وإن تقسيم الأراضي إلى قطاعات يسمح بتفادي التطور الفوضوي وغير المراقب للتجمع.

وأضاف القانون رقم 04-05 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي، كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء، ويهدف أيضا إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوي في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل وكما يدل عليه إسمه صعوبات شغل الأراضي¹⁰.

أ- مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن أدوات التعمير ليست الوثائق المرجعية الوحيدة للاضطلاع على أحسن وجه بالتهيئة والتعمير وبالمشروع الحضري، بل يتعين عليها أن تنسجم مع مخططات أخرى نصت عليها

المادة 09 من القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06¹¹ وأخرى وردت في قانون تهيئة الإقليم.

هذا ما أدى إلى تعدد أدوات التخطيط المجالي والحضري خاصة بالنسبة للمدن الكبرى وغياب الحدود بينها مما يطرح قضية الترابط، التناسق والتكامل فيما بينها سواء من الناحية الإجرائية والتنفيذية أو من جهة توافق أو تعارض المشاريع المبرمجة والخيارات المحددة في كل أداة¹²، كما أن بعضها لا يندرج في صلاحيات البلدية بل تتولاها الوصاية دون الرجوع إليها، وبالتالي فلا تخضع لمراقبتها مما يزيد في إرتباك وتردد الجماعات المحلية، كما يلاحظ عدم اهتمام أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بالبيئة أثناء إعدادها ودراستها على الرغم من التوجه الجديد للمشرع نحو هذا الأمر¹³ مع صدور القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة¹⁴ ولقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة والتعمير على ضرورة حماية البيئة بما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الإقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان، فتشريعات وأدوات التهيئة والتعمير في وضعها الحالي وأشكالها التنظيمية ومهامها لا يمكنها بأي حال من الأحوال مواجهة التحديات المطروحة¹⁵.

وفي إطار الرقي بمردودية أدوات التعمير هذه وتحسينها نص القانون رقم 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم¹⁶، على وضع مخططات للوقاية من المخاطر الطبيعية والصناعية وأخرى لمقاومة الزلازل وإدماجها في وثائق التخطيط والتعمير، كما نصت التعليمات رقم 02 المؤرخة في 31 أكتوبر 2011 الصادرة عن الوزارة الوصية على التسيير الرقي لأدوات التهيئة والتعمير من خلال وضع بنك معطيات يضم معلومات ضرورية لإعداد دراسات أدوات التهيئة والتعمير لضمان تسيير ديناميكي لبرامج التنمية الحضرية، ما نصت على وجوب احتواء الدراسات الجديدة للمخططات العمرانية على صيغ رقمية وإنشاء منظومة معلومات جغرافية لضمان استغلال ديناميكي وسهل لهذه الأدوات ومتابعة لمدى تطبيقها.

ب- المصادقة على المخطط التوجيهي

تم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على ثلاث مستويات عملاً بأحكام المادة 27 من القانون رقم 90-29 حسب الحالة وتبعاً لأهمية البلديات كما يأتي:

- بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي والبلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها عن 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر، ويندرج هذا المسار لصناعة قرار المصادقة في مسعى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ومراقبتها لتكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية¹⁷.

ويبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للوزير المكلف بالتعمير، وللوزير المكلف بالجماعات المحلية ومختلف الأقسام الوزارية المعنية، وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، وللمصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، وللغرفة التجارية، وللغرفة الفلاحية ولرئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.

كما يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين وذلك طبقاً لمبدأ الإعلام والإشهار¹⁸، في هذا الصدد نجد المادة 30 من قانون البلدية 11-10 تنص على ما يأتي: "تعلق المداوولات باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية، تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للملصقات وإعلام الجمهور، وتنشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال الثمانية أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ".

وطبقاً للمادة 14 من نفس القانون: "يمكن كل شخص الإطلاع على مستخرجات مداوولات المجلس الشعبي البلدي وكذا القرارات البلدية ويمكن كل شخص ذي مصلحة الحصول على نسخة منها كاملة أو جزئية على نفقته"، كما نصت المادة 97 من القانون رقم 11-10 على أنه: "لا تصبح قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ إلا بعد إعلام المعنيين بها عن طريق النشر إذا كان محتواها يتضمن أحكاماً عامة أو بعد إشعار فردي بأي وسيلة قانونية في الحالات الأخرى".

إلا أن الإطلاع على محاضر المداولات وحده لا يعتبر كافياً، ولا يمكن للسلطة الإدارية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير منح طلبات رخص البناء والتجزئة لمدة سنة كحد أقصى أي أن عملية منح الرخص تظل مجمدة خلال هذه المرحلة كما أنه بمجرد المصادقة عليه يكتسب القوة القانونية، وفي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي ورأي الوالي المختص إقليمياً ويبلغ له وإلى المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كغرفة التجارة وغرفة الفلاحة¹⁹.

ولقد حدد القانون إجراءات إعداد أدوات التعمير والمصادقة عليها وأخضعها للاستشارة الواسعة محاولاً إشراك الجميع وإعلامهم بإعدادها من خلال اشتراك الهيئات والمؤسسات والمجتمع المدني وكذا الجمهور للتمكن من التعبير عن انشغالاته وإدراج اقتراحاته قبل المصادقة عليه قانوناً، هذا ما يدل على الأهمية الكبيرة التي أولاهها المشرع لهذه الأدوات نظراً للوظيفة السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تؤديها²⁰.

وعليه فإنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء أو القيام بأي نشاط عمراني على نحو يتناقض معها تحت طائلة العقوبات المقررة قانوناً، لذلك لا يمكن مراجعتها أو تعديل ما فيها إلا بإتباع نفس كفاءات وإجراءات المصادقة عليها وبشروط موضوعية محددة على سبيل التدقيق والحصر.

وبما أن أدوات التعمير هي التي تحدد كيفية استعمال الأرض، شروط وحقوق البناء، فإن الملاك والمستعملين ملزمين كذلك باحترام الوجهة القانونية والتنظيمية التي حددتها للأرض وتنفيذ كل الأشغال والأنشطة العمرانية وفقاً لما جاء في هذه الأدوات، إذا نصت على أن عقار ما سوف يخصص لإنجاز مشروع ذي منفعة عمومية فمعناه أنه إذا كان ملكاً خاصاً فإن إجراء نزع الملكية سوف يشملها، وعلى الإدارة اتخاذ الإجراءات المناسبة كرفض منح رخصة البناء أو تأجيلها.

وإذا تقرر أن العقار سوف يخصص لإنجاز سكنات جماعية فلا يمكن للمالك كذلك أن يستعمله لغرض آخر، وإذا صنّف عقار على أنه غير قابل للبناء فإن مالكه أيضاً لا يمكنه الحصول على رخصة من أجل البناء فيه إلى غير ذلك من القيود²¹.

إن أدوات التعمير ضرورية من أجل القياس الكمي للنمو المستقبلي للمدينة بخصوص تزايد السكان، السكنات، المنشآت والتجهيزات العمومية، كما ترخص بالتدخل الحقيقي في الفضاء من أجل إنجاز مختلف النشاطات التي من خلالها يتجسد النمو الحضري.

ثانياً: إستراتيجية التخطيط والتهيئة العمرانية

إن أي توسع بإنشاء مدن جديدة أو تجمعات سكانية يجب أن تكون وفقاً لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي، وكل بناء لا يتم إلا بعد الموافقة من السلطات المختصة والذي يتوج برخصة البناء بعد الحصول على شهادة التعمير، وأي تجزئة في قطعة أرض معدة للبناء يجب أن تتم وفقاً لشهادة إدارية معدة من قبل مصالح تقنية متخصصة.

وكل من يشكل خطراً على المالك وعلى الغير فإنه يهدم من قبل الإدارة أو من قبل المالك لكن بعد ترخيص من الجهات المختصة.

ونظراً للاهتمام البالغ من المشرع بهذه المسائل سن مجموعة من القواعد الخاصة، منها قانون التوجيه العقاري 90-25 الذي ضبط الأسس العامة للملكية العقارية، وبعدها قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة وكذا المراسيم التطبيقية له والنصوص المعدلة له، إضافة إلى القوانين المتعلقة بحماية البيئة والتنمية المستدامة وحماية المناطق الجبلية وحماية الساحل والقانون المتعلق بالحماية من المخاطر الكبرى.

ورغم هذه النصوص فإن مشكلة البناء الفوضوي وعدم احترام المعايير القانونية أدى إلى ظهور عدة مشاكل ومنازعات عديدة خاصة حال حدوث الزلازل والفيضانات، ومنه فكان لعملية التهيئة والتعمير ضوابط وضعها المشرع متعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة²² لإستغلال الأرض في مجال البناء حسب طبيعة كل أرض، فلاحية، سياحية، أو الأراضي الواقعة في المناطق العامرة والقابلة للتعمير²³.

فالترقية العقارية إذاً لا بد أن تحظى بتأطير تشريعي وتنظيمي واضح، يطبق في ظل ظروف سياسية واقتصادية واجتماعية ملائمة، ولا تكفي مجرد إعادة النظر في القانون المنظم لها، بل لا بد من إصلاح شامل ومتكامل لمختلف مجالات النشاط العقاري، وفق أهداف إستراتيجية واضحة ونظام سياسي واقتصادي يسمح بذلك، فالجزائر لم تكن بحاجة إلى تغيير القانون المتعلق بالترقية العقارية بقدر ما كانت بحاجة إلى اعتماد نظام سياسي واقتصادي يضمن لها توجيهها جديداً يمكن من خلاله تحديد أهداف وإستراتيجية واضحة، وبالفعل اعتمدت الجزائر نظام اقتصاد السوق بصدور دستور 1989 وتم تأكيده

في دستور 1996 والتعديل الدستور الحالي لسنة 2016 والدستور الجديد المرتقب، كتوجه جديد أعلن عن تحديد دور السلطات العمومية وتقليص مجالات تدخلها وفتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة، ومنه جاءت ضرورة تعديل مختلف النصوص القانونية في كافة المجالات، بما يتناسب والتوجه الجديد الذي تبنته الجزائر.

أ- تصميم التهيئة العمرانية

يجب أن ننطلق من التطور الديمغرافي الذي يعرفه العالم، ذلك أن التجمعات السكانية هي التي تطرح المشاكل العديدة المرتبطة بالبيئة، فإذا كان عدد السكان هو 3.5 مليار سنة 1990 فإن التقديرات المقدمة من طرف الأمم المتحدة تحدد عدد السكان بنسبة 5.8 مليار بحلول عام 2025، أي أن 60% من السكان سيتمركزون في المدن الرئيسية حول العالم، فالتطور الديمغرافي الذي يعرفه العالم اليوم يطرح فعلاً مشاكل عديدة.

فتبين مخططات التهيئة والتعمير سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، وتشمل هذه التوجيهات تخصيص الأراضي سواء على مستوى البلدية الواحدة أو على مستوى مجموعة من البلديات وتبين الأراضي المبنية والأراضي المخصصة للبناء، ويتم تحديد هذه التوجيهات وفقاً لدراسة تعدها المصالح المعنية للتهيئة والتعمير باحترام المخططات الأخرى المعدة مسبقاً إن وجدت²⁴، منها مخطط التهيئة العمرانية، والمخطط التوجيهي للمدينة، ومخططات الوقاية من المخاطر الكبرى.

كما أن مخططات التهيئة والتعمير تبين بالاستناد إلى توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وهذا من أجل خلق قانون يهتم بالبنية الحضرية والنسيج العمراني، من أجل حماية الأقاليم والسكان من مختلف الأخطار، كما يهدف إلى الحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران ودعم الأوساط الريفية وبيان كفاءات وقواعد البناء فيها. كما تبين هذه المخططات طرق التدخل والأدوات القانونية للوقاية من النفايات سواء في الأوساط العمرانية، عن طريق التأكيد على ضرورة وضع في كل ملف خاص بالتعمير مخطط تبين فيه طريقة صرف المياه القذرة والنفايات كما أن هذه المخططات تأخذ بعين الاعتبار ما جاء في أحكام مخطط تهيئة السياحة الذي يعادل رخصة التجزئة.

كما تبين التوجهات العامة للتهيئة المتضمنة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قواعد التوسع العمراني باحترام الشروط المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة²⁵.

وما أراد المشرع الجزائري الوصول إليه من خلال سنه بعض القوانين هو خلق علاقة مابين البيئة والعمران، فالتطور الديمغرافي الذي تعرفه الجزائر اليوم يطرح فعلاً مشاكل عديدة، فيعتبر قانون التهيئة العمرانية ومخطط توجيه التهيئة العمرانية أداة لتحديد اختيارات التهيئة، والتي يجب أن تؤدي إلى خلق تنمية منسجمة ومتناسقة للمنطقة المعنية، كما يهدف إلى تحديد المناطق العمرانية الجديدة والأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين المواقع الخاصة بالنسبة للمناطق السكنية والمناطق الزراعية والمناطق الصناعية والمناطق التجارية والسياحية فيعتبر تصميم التهيئة العمرانية ترجمة واقعية وحقيقية لمخطط توجيه التهيئة العمرانية.

ويكون تصميم التهيئة العمرانية في شكل قانون ملزم للإدارة والخواص ولا يجوز مخالفته بأي حال من الأحوال، فهو يحدد تخصيص الأراضي داخل التراب المعين ويحدده على وجه التدقيق، ويتعلق بمختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له، فالمجموعات السكنية وهي تلك المباني الفردية أو الجماعية المعدة للسكن والتي يشيدها بصورة متزامنة أو متتالية على قطعة أرضية واحدة أو عدة تجزئات مالك أو مالكو القطع الأرضية المباني ويلاحظ من خلال القانون رقم 04-98 المتعلق بالتراث الثقافي، بأنه يمنع إقامة منشآت على المواقع الطبيعية أو الحضرية التي لها طابع فني أو تاريخي ويجب هنا مراعاة مخططات التهيئة والبيئة.

إن مسؤولية الإدارة سواء كانت هذه الأخيرة ممثلة للدولة أو جهات أخرى ذات علاقة، تكون في أغلب الأحوال في مقدمة المسؤولين عن الأخطار والتصدعات والأضرار التي تلحق بالمباني لعدة أسباب وعوامل يمكن التعبير عنها بالخطأ²⁶.

فالقاضي الإداري قاضي عملي يستمد أحكامه من تراكمات العمل القضائي في غياب النصوص التشريعية، لأن المصدر الأساسي لهذا النوع من القضاء السوابق القضائية والاجتهادات، وإن المحور الأساسي الذي تدور حوله المسؤولية التقصيرية وجوداً وعدمياً في إطار القواعد العامة هو الخطأ، إذ لا مسؤولية دون خطأ، والإدارة مسؤولة عن أخطائها المصلحية بحيث لا امتياز لها على الخواص، فإذا كان هناك خطأ أحدث ضرراً للغير يترتب عنه التعويض لجبر الضرر، وقد خرج مجلس الدولة عن هذه القاعدة بإثباته

قيام مسؤولية الدولة حتى بدون وجود خطأ، فالإدارة تكون مسؤولة في تسليم رخص البناء في المناطق المحفوفة بالمخاطر الطبيعية أو مناطق إشعاعية خطيرة تهدد السلامة العامة²⁷.

كما أن الإدارة تكون محقة في رفض رخصة البناء دون أن تكون مسؤولة عن ذلك، إذا كان طلب الرخصة يتعارض مع القوانين والأنظمة.

وفي مسؤولية الإدارة فإن الصعوبة تكمن في معرفة الشخص العام بالذات لرفع الدعوى ضده، لأن قواعد الإجرائية تقتضي رفع الدعوى القضائية ضد من له الصفة، أي الجهة التي منحت الترخيص فمهمة التنبؤ بالطوارئ الطبيعية والأراضي التي معرضة للمخاطر تخول للدولة بمقتضى القانون لما لها من إمكانيات علمية وتقني، كما أن الدولة والجماعات المنوطة بها المحافظة على سلامة السكن وكما يلزمها تمكين الجهات المكلفة بتسليم رخص البناء من المعلومات الضرورية²⁸.

فالقضاء الفرنسي في هذه النقطة حمل الدولة المسؤولية عند تسليم رخصة البناء على أرض موجودة بمنطقة رطبة تحت مستوى البحر يعرض إلى طوارئ الفيضانات الناتجة عن طلوع المياه الجوفية عند هجوم الأمواج لأن الدولة لديها الوسائل لتتوقع ذلك أن خطأها في التوقع يرتب المسؤولية، أما إذا لم تكن هناك مؤشرات على احتمال وجود خطر كأن تكون المنطقة غير معروفة بالتعرض إلى الخطأ فإن ذلك مبرر لإعفاء الدولة من المسؤولية²⁹.

وليدرك القاضي معرفة الجهات المسؤولة يمكنه اعتماد تقارير الخبراء المتخصصين واللذين هم على درجة رفيعة من التقنيات ويستعين أيضاً بمختلف الدراسات التي كانت بيد الإدارة أو في علمها كما أن حدوث كوارث سابقة يكون قرينة كافية على أن المنطقة معرضة للأخطار وأن عدم تدخل الدولة ينزل منزلة الخطأ، إلا أنه لا يمكن للدولة أن تثبت أن السبب الذي تسبب في الكارثة كان خارجاً عن شخصها كإثبات القوة القاهرة أو خطأ الضحية أو خطأ الغير³⁰.

ب- تصميم التنمية

ويمكن أن نلاحظ بأن العوامل البيئية تؤثر بصفة مباشرة على نوعية السكن وبالضرورة على سياسة التعمير وبالأخص على السكنات الذكية، فيجب اعتماد نوع السكن الذي يتلاءم والعوامل البيئية كالبرد والرياح والحرارة والأمطار والثلوج، وهذه العناصر أيضاً تؤثر على نوعية المواد المستعملة في البناء بطبيعة الحال.

وهناك بعض الظواهر الاستثنائية التي لا تخضع لتلك المقاييس كما هو الشأن بالنسبة للقبائل الرحل التي تضطر للتنقل بحثا عن الماء والكلأ، إلا أنهم في تناقص وجلهم قد توقفوا عن الترحال بالاستقرار في مناطق معينة، فالتعمير في هذه الحالات يتلاءم وطبيعة المناخ والظروف السياسية لذلك يمكن أن تعتبر هذه الظاهرة بأنها ظاهرة التعمير بدون مهندس معماري مادام أن الطبيعة والمناخ هما اللذان يفرضان نوعية السكن ويتحكمان فيه³¹.

واليوم هناك تنافر ما بين نوعية السكن والعناصر الطبيعية المحيطة به، فمثلاً استعمال طاقات طبيعية نادرة في مكان معين لا تتوفر فيه تلك الطاقة الطبيعية، زيادة على عدم استعمال الطاقات الطبيعية المتوفرة، كالطاقة الشمسية.

فأمام هذا الوضع المزري الذي لا يبعث على الارتياح، بدأ التفكير في خلق مجالات عمرانية جديدة تتلاءم والإكراهات البيئية، فيجب وضع تصميم للمدينة يأخذ بعين الاعتبار المعطيات الجغرافية والايكولوجية والسوسولوجية، وما يجب أن يشار إليه هو أن القوانين يجب أن تهتم، وبشكل مباشر بالجانب البيئي لأن المساحات الخضراء في تقلص مستمر، والأخطر من ذلك أن تراخيص البناء³² تمنح على حساب حماية البيئة خاصة في المناطق الأهلة بالسكان.

ويعتبر الجهاز التشريعي أهم جهاز يمكن أن يلعب دورا طلائعياً في اتخاذ ما يلزم من قوانين لحماية البيئة، لأن في حماية البيئة حماية للإنسان وما يمكن قوله أن التعديل الدستوري الجزائري الأخير عمل على إصلاح وتحسين هذا الفراغ بتحسين وإصلاح المنظومة البيئية وجعلها أداة حقيقية وحمايتها من المخاطر المحيطة بها، كما ألزم السلطات المحلية والمجموعات الإقليمية على المساهمة في حماية البيئة عن طريق المراقبة الدائمة والتطبيق الصارم للقانون³³.

إن عملية التنمية العقارية ليست تلقائية وسهلة فهي تتطلب وقتا طويلا، والواقع أنها لا تقوم على أسس مادية فقط، بل تتطلب كذلك تخطيطا واسع النطاق لحصر الموارد المتاحة، علما أن المسؤول عن هذا التخطيط هو الإنسان باعتباره صانع التنمية، لكن هذا لا يعني أن نتجاهل دور الإمكانيات المادية في عملية التنمية لذلك نجد البلدان المتخلفة تسعى إلى البحث عن تنمية مواردها الاقتصادية على أساس التخطيط الشامل الذي يتناول كافة قطاعات الاقتصاد الوطني ويضمن تحقيق التوازن في نمو هذه القطاعات، فاهتمام

هذه الدول ينصب حول تنوع الموارد من خلال البحث عن مصادر التمويل اللازمة لتمويل عملية التنمية العقارية.

وإن التنمية المستدامة هي أساسا التنمية التي تتم على الصعيد المحلي، بعكس النماذج التنموية الراهنة التي تخطط وتنفذ وتدبر المشاريع والبرامج التنموية على الصعيد الوطني وأحيانا على الصعيد العالمي من قبل المؤسسات والدوائر الاقتصادية والسياسية الدولية. كما أن هناك من يركز على عنصر السكان حيث يؤكد البعض أن الأساس بالنسبة إلى التنمية المستدامة هو الموازنة الفعلية بين موارد الأرض المتناقصة والنمو السكاني المتزايد فمشكلة الانفجار السكاني هي أعظم المشاكل التي تشغل المهتمين بالتنمية المستدامة، لما تشكله من ضغط واستنزاف لموارد الأرض المحدودة، بالإضافة إلى ازدحام المدن وانتشار التلوث وإبادة الغابات وغيرها من المشاكل، لذلك فالتنمية المستدامة هي السعي من أجل تحقيق نمو سكاني عالمي ثابت ومستقر.

وتوفر السوق المالية التمويل اللازم لعملية التنمية العقارية، فالمشروعات في بداية تأسيسها بحاجة إلى عمليات تمويل، لذلك تتجه هذه المشروعات إلى سوق الأوراق المالية والتي تعد بطبيعتها المصدر الرئيسي لتمويل الاستثمارات المتوسطة والطويلة الأجل من خلال إصدار أسهم وسندات أو أدوات استثمارية أخرى واقتنائها من جانب الأفراد والمؤسسات، إذ أن التمويل عن طريق السوق المالية هو أقل كلفة ولا ينتج آثارا تضخمية مقارنة بالتمويل الذي تقوم به المصارف والمؤسسات المالية الأخرى، والتي تؤدي إلى زيادة في مع معدلات التضخم، ومنه كان لا بد من تصميم لهذه التنمية³⁴.

المبحث الثاني: تشجيع التنمية العقارية لبناء السكنات

الذكية في إطار قانون التعمير

فلتشجيع الاستثمار المحلي في الجزائر قامت الدولة بمجموعة من الأعمال من أجل تهيئة وتحسين بيئة أعمالها فزيادة سكان المدن وما يصاحبه من تغيرات في أنماط المدنية والتعمير ومختلف النشاطات مما أسهم في التوسع الحضري بصورة مستمرة حظيت الدوائر والولايات التي استفادت من الترقيات الإدارية المتتالية بتمركز الوظائف الإدارية والمرافق بأهم التجمعات السكانية بها، فعمّت حركة التعمير في البلاد دون مراعاة أي توزيع حقيقي للأنشطة الحضرية القاعدية، وقد سمح هذا التطور من التخفيف من حركة النزوح بين المناطق ليحولها إلى حركات نزوح محلية على مستوى الولايات دون أن تساعد على الدفع بتطوير البنية الاقتصادية الوطنية في هذه المناطق ولا إعادة التوازن لصالحها.

كما صاحب هذا النزوح السكاني ولادة ما يسمى بالتعمير الفوضوي الذي ضاعف من اختلال نسبة الإعمار، حيث وصل إلى حد التضخم بمنطقة الشمال على حساب المنطقة التليّة فبصيرورة التعمير الفوضوي بقيت المدن الكبرى تعاني من قيود وعراقيل تهدد الطاقات والموارد التي تزخر بها ومستقبلها الاقتصادي بسبب التضخم المستمر لعدد السكان وفوضى عمليات التعمير العشوائي والبناء غير المشروع المنتشر، وبالتالي التبعديات الواسعة والمتزايدة للأراضي الزراعية مما يهدد تراجع وتقهر أجود أنواع التربة في السهول التليّة كما الساحلية لتتفشى بصورة خطيرة ظواهر تعقيم الأرياف وتدهور المنظومات البيئية ذات الحساسية العالية، مما يدل على عدم إهتمام أساليب التعمير بالتنمية المستدامة للمجال³⁵.

وإن تحقيق تنمية عقارية شاملة في المجتمع لا تكون إلا عن طريق وضع قانون متعلق بالتعمير والتهيئة العمرانية، وعن طريق الوسائل البنكية، ومن خلال توظيف هذه الأخيرة لمواردها بشكل يحدث معه توازن بين تحقيق الربح الاقتصادي والربح الاجتماعي³⁶، وإن عملية التمويل هنا هي تحويل لأموال المودعين إلى المقترضين من أجل تمكين هؤلاء من تمويل عقاراتهم (كشراء وحدات سكنية مثلاً)، لذا فإن لهذا الجانب أهمية كبيرة.

فتشجيع التنمية العقارية يكون من خلال توفير شبكة البنوك التي تهتم بتقديم القروض اللازمة لشراء العقارات في شكل أراضي وعقارات مبنية، واعتماد هذه المصارف في تمويل نشاطاتها على رؤوس أموالها وعقد القروض طويلة الأجل ولا يقتصر دور هذه البنوك على مجرد الإقراض وإنما الرقابة البنكية الكاملة على الإنفاق وربطه بعمليات الإنجاز، كما يأخذ البنك العقاري على عاتقه أيضا الإدارة الاقتصادية للمشروع والقيام بخدمة أجهزة التعمير والإسكان وإعطائها المشورة الفنية اللازمة بخصوص العمليات المختلفة، وتتعاون البنوك العقارية مع هيئات الإسكان فضلا عن تشجيع مشروعات الإسكان الفردي³⁷.

إذاً البنوك العقارية هي "تلك التي تقوم بمنح، بيع، وإدارة القروض العقارية التي تكون مضمونة عادة بمرهونات عقارية من الصنف الأول في شكل بناءات سكنية أو تجارية"³⁸، وهي تنتمي إلى مجموعة المؤسسات المالية التي تلعب دور الوسيط المالي وتقديمها في شكل قروض طويلة الأجل إلى الخواص الذين هم في حاجة إلى هذه الأموال بغرض امتلاك السكن في إطار احترام قوانين التعمير أثناء عملية البناء.

أولاً: دور قانون التعمير في تشجيع تمويل التنمية العقارية

يهدف هذا الصنف من العقود إلى مواكبة المنشأة العامة في مختلف مراحل نموها، وتنبئ هذه العقود على توفير الدعم للمنشأة في كل الجوانب المتعلقة بأنشطتها وتنظيمها الداخلي وتسييرها، وتتوخى هذه العقود أساساً، تقوية أوضاع المنشآت المعنية بصرف النظر عن نوع نشاطها أو حجمها، وتبرم هذه العقود في الغالب لتفعيل مقتضيات إعادة الهيكلة المؤسسية والتنظيمية أو الاقتصادية والمالية وكذا لتعزيز الانجازات العملية للمنشأة أو لإنجاز مشاريع مهيكلية.

فبظهور القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير تم استبدال مخطط العمران الموجه من قانون وأداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية إلى مخطط لشغل الأراضي.

فجمعت القوانين التي تضبط العمران في قانون متعلق بالتهيئة والتعمير مدعوماً ومتكاملاً مع قوانين أخرى دون أن ننسى القوانين المعدلة له والتي جاءت في كل فترة دعت الضرورة لذلك وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أعطى إطاراً شرعياً وقانونياً للتخطيط العمراني منذ 1990 إلى يومنا هذا.

وبناء على النظام العقاري الجزائري نقف على الصعوبات التي تطرحها كل من العقارات المشهورة وغير المشهورة³⁹ أمام التديير العمراني الأمر الذي قد يحول دون وضع التجزئات العقارية والبنائيات وتقسيم العقارات وأحياناً إعادة هيكلة الأحياء غير القانونية، ولقد ظلت تعرف العمليات العقارية الخاصة بالأراضي غير المشهورة نزاعات لا حد لها، فتكاثرت بذلك الدعاوى المتنازع فيها حول استحقاق العقار وذلك لتفشي ظاهرة التواطؤ والغش والتدليس.

فالعقود القضائية التي يعتمد عليها لإثبات حق الملكية لا تتوفر على المعلومات المدققة للعقار لا من الوجهة القانونية ولا من الوجهة الطبوغرافية⁴⁰، كما أن السجلات العقارية ليست مضبوطة الضبط الكافي الذي ييسر إمكانية الرجوع إليها.

أ- تنشيط مجال الاستثمار العقاري

إن برنامج الاستثمار يتمحور في جزء منه حول مشاريع التهيئة العمرانية مع تحديد مكوناتها ومدة وطريقة تمويلها، وبالإضافة إلى هذا، يتم وضع لوحة للمتابعة تحتوي بالأخص على مؤشرات ومعطيات لتتبع وتقييم الإنجازات كالجداول الزمنية للمشاريع والالتزامات الاستثمارية، وتوفير الأموال.

وترجمة هذه الالتزامات في نشاط التمويل يكون لتحقيق سقف أداء جيد للمؤشرات الرئيسية التي يتم تحديدها على مستوى التوقعات الملحقة لعقد التمويل العقاري، ففي صميم المشاريع ذات الأولوية التي تقودها الحكومة، يحتل تعزيز إدارة المؤسسات، والمنشآت العامة مكانا محوريا وذلك لدور الحكامة الجيدة لهذه المؤسسات في تدعيم قدراتها الاقتصادية والمالية والنهوض بأعباء تنمية العقار من خلال التهيئة الجيدة له، وإن الحرص على التطبيق الجيد لقوانينه، والتحسين الدوري لعلاقات هذه الأخيرة مع الدولة والفاعلين والمواطنين وفي تطوير الأخلاقيات في إدارة الشأن العام وفي تعزيز الثقة لجذب الاستثمارات.

فينبغي دراسة إمكانية اللجوء إلى الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص لتمويل وإنجاز أو استغلال مشاريع الاستثمار وذلك للاستفادة من قدرات الابتكار والتمويل المتوفرة لدى القطاع الخاص⁴¹.

ومن أجل تنشيط مجال التمويل العقاري فإن للوساطة المالية دورا كبيرا في تنشيط وتنمية السوق المالية، فبدون وساطة مالية كفئة وقادرة على المنافسة والابتكار يظل مستوى التطور المالي ونشاط السوق ضعيفا، إذا يجب تشجيع إنشاء هيئات التوظيف الجماعي وكذا تأهيل وسطاء أكفاء في مجال الاستثمارات طويلة الأجل للقيام بالوساطة المالية وتشجيعهم على القيام بتدريبات في الخارج تسمح لهم باكتساب الخبرة والمهارة. ولقد أوكلت لبنك الجزائر في ميادين النقد والقرض والصرف، مهمة توفير أفضل الشروط والحفاظ على النمو السريع للاقتصاد مع السهر على تطبيق الاستقرار الداخلي والخارجي للنقد تماشيا مع المنهج الذي اختارته الجزائر قصد الدخول إلى اقتصاد السوق وطبقا للشروط التي فرضها عليها صندوق النقد الدولي من أجل إصلاح أدوات السياسة النقدية قصد تحقيق الإنعاش الاقتصادي.

ولقد سمحت السياسة النقدية من قبل بنك الجزائر، خلال سنة 2002، بتنظيم السيولة المصرفية بواسطة الأدوات غير المباشرة، قصد الحد من كل أثر تضخمي، فقد تم على وجه الخصوص، إعادة تنشيط أداة الاحتياطي الإجمالي الذي يلزم المصارف بتكوين ودائع لدى بنك الجزائر في حدود معينة من الموارد التي يتم جمعها، وفي نفس الوقت تم استعمال أداة غير مباشرة جديدة إبتداء من أفريل 2002 لاسترجاع السيولة عن طريق المناقصة فيتمكن بذلك بنك الجزائر عن طريق الأداة الثانية الحد من الأثر التضخمي

لفائض السيولة وهذا بالتدخل في السوق النقدية، فتم استعمال الأدوات غير المباشرتين، من قبل بنك الجزائر، بمرونة حسب تطور السيولة المصرفية وتطور السوق النقدية⁴².

كما أن التسويق المصرفي يشكل الأداة الرئيسية لتفاعل المصرف وتفعيله، وهو أداة فعلية لتحسين أدائه وموازنته وإثراء قوى العمل داخله، والإبداع الذاتي وترسيخ الابتكار لكي تزداد السرعة والدقة والفعالية بما يعمل على تحقيق الهدف النهائي للمصرف وكذلك تحقيق المنافع الاقتصادية والاجتماعية للزبون والمجتمع.

كل هذه العوامل وغيرها أدت إلى زيادة الأنشطة التسويقية في المصارف بل وتعددت الوظيفة التسويقية داخل المصرف وتشعبت في ظل محددات الثبات والحركة التي تحيط بالنشاط المصرفي محليا وعالميا، لذلك أصبح من الضروري على رجال المصارف أيا كان موقعهم وأيا كان العمل المنوط بهم الإحاطة جيدا بالتسويق المصرفي، وعليه وباعتبار المصارف إحدى مكونات القطاع المالي، عليها إدراك أهمية التسويق في تطوير وتحسين مردوديتها التي ستؤدي حتما إلى تنمية الاقتصاد الوطني لكونها بمثابة محرك اقتصادي إذا ما استخدمت بفعالية.

لكن غالبا ما تتخلى مؤسساتنا المصرفية عن هذه الدراسات رغم أنها تعتبر المفتاح الحقيقي للنجاح وخاصة لتفعيل وتنشيط القطاع المصرفي.

ب- تأطير مجال الاستثمار العقاري

إن عملية التنمية تتطلب دراسات عميقة واحترام قواعد معينة من أجل استغلال الموارد المالية المتاحة بعقلانية وبطريقة رشيدة تمكن من الاستفادة منها، وتعتبر مشكلة التمويل مسألة أساسية كون أن وفرة أو ندرة الموارد ونوعيتها يحدد هامش اتخاذ القرارات في المجال الاقتصادي وذلك يؤثر بالضرورة على نجاح السياسة المتبعة⁴³، إلا أن القدرة على اتخاذ القرارات ليست وحدها كفيلة بإيقاف التراجع الاقتصادي، بل يجب تجنيد وسائل التمويل اللازمة والمحققة للإطار المسطر.

وإن عملية تمويل التنمية الاقتصادية في الجزائر تتم عن طريق النظام المصرفي الذي يعد بأجهزته المختلفة القلب النابض للاقتصاد الوطني، من خلال ما يباشر من تجميع المدخرات والاستثمار في كل المجالات، ثم القيام بأعمال الوساطة المالية التي تعتبر كهمزة وصل بين أصحاب الفوائض لتوظيف فوائضهم وأصحاب العجز المالي لتلبية حاجياتهم إلى التمويل، وإن المهمة الرئيسية لهذه الوساطة هي تدبير التمويل اللازم، يضاف إلى ذلك الدور

الذي تلعبه في رسم وتنفيذ مختلف السياسات المالية والاقتصادية وفي إتمام الإصلاحات الهيكلية الاقتصادية وكذا في مجالات التنمية⁴⁴.

فالجزائر تعاني من مشكل العقار الذي يعرقل حصول المستثمر عليه، من أجل الحصول عليه لابد من تتبع مجموعة من الإجراءات الإدارية المطولة والتي قد لا تجدي نفعاً، لكن ما يمكن قوله هو أن الجزائر بدأت تخطو خطوة إلى الأمام في مجال الاستثمار ويعود الفضل في ذلك إلى قانون النقد والقرض الذي فتح كل المجالات والقنوات للاستثمار الأجنبي، حيث أصبح هناك تنوع في مجال استقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر وهذا ما سيخدم الاقتصاد الجزائري خاصة في قطاع البناء والأشغال العمومية.

ولاستقطاب رؤوس الأموال للاستثمار والمشاركة في عملية التنمية، قامت الجزائر باعتماد وسائل السياسة المالية والمتمثلة في السياسة الاتفاقية والسياسة الضريبية، وفي سبيل ذلك تم تقديم عدة تحفيزات ضريبية ضمن قوانين الاستثمار كان آخرها ما تضمنه القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، وقد تم تخصيص مبالغ لتحسين المناخ الاستثماري وذلك في إطار البرامج، كبرنامج الإنعاش الاقتصادي من سنة 2001 إلى سنة 2004، وبرنامج دعم النمو من 2004 إلى سنة 2009.

وفي إطار استدراك النقائص في قوانين الاستثمار كالقانون رقم 93-12، والأمر رقم 03-01 التي تم إلغاؤها⁴⁵، تم إصدار القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، الذي زاد من التحفيزات وذلك من أجل التشجيع على زيادة الاستثمارات المحلية، وقد شددت المادة 03 من القانون رقم 09-16 على أن "إنجاز الاستثمارات المذكورة في أحكام هذا القانون تكون في ظل احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها، لاسيما تلك المتعلقة بحماية البيئة، وبالأنشطة والمهن المقننة، وبصفة عامة بممارسة النشاطات الاقتصادية".

ولكي تخضع الاستثمارات قبل إنجازها، للاستفادة من المزايا المقررة في أحكام هذا القانون التسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والتي جاء بيانها في المادة 26 من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، وهي نفسها الوكالة المنشأة بالمادة 06 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار (الملغى)⁴⁶، فهي مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تكلف بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية.

ثانياً: قصور قوانين التعمير وأثرها على تشجيع تمويل التنمية العقارية

إن الاستثمارات تتطلب الموافقة على المشروع الاستثماري ووقتا طويلا، رغم تأكيد قانون الاستثمار على الضرورة لتسريع الحصول على الموافقات للمشاريع الاستثمارية،

وضمن هذه العراقيل يمكن الإشارة إلى صعوبة الحصول على تجهيزات بالإضافة إلى التعقيدات المرتبطة بالحصول على أراضي البناء أو ما يعرف بالعقار الصناعي. فالمشروع الاستثماري يحتاج إلى رقعة جغرافية يقام عليها وهناك صعوبة في الحصول على ذلك من أجل الاستثمار، وإن تم الحصول عليه فيكون بتكاليف كبيرة، أو يكون هذا العقار غير ملائم لإقامة المشروع عليه، وهناك معوق آخر يمثل صعوبة الحصول على التمويلات البنكية، وعدم قدرة البنوك على مرافقة المشاريع الاستثمارية، كل هذه العوامل جعلت السياسة المالية ضعيفة وغير محددة في اتخاذ قرار الاستثمار والاستقرار في الجزائر⁴⁷.

فالتوسع العمراني محكوم بكثير من القوانين التي تحدد شروط التخطيط العمراني وإخضاع استغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة في نوع استعمال الأرض وارتفاع الأبنية والمساحة وما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء ومرافق وغيرها، والعمل لتنظيم وإنشاء أو تحويل العقارات المبنية⁴⁸ وغير المبنية، والتسيير العقلاني والاقتصادي للأراضي، وكذا الحفاظ على البيئة بشكل فعال، ولا يتحقق كل هذا إلا عن طريق وضع إطار قانوني يضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير⁴⁹.

أ- الإشكالات القانونية

إن احتياجات الاستثمار الإنتاجي المختلفة في الاقتصاد الحديث تستوجب توفير قدر ضخم من رؤوس الأموال، ولما كان من المتعذر على كل المنتجين توفير احتياجاتهم المالية من مدخراتهم الخاصة أصبح اللجوء إلى البنوك والمؤسسات المالية المختلفة بهدف الحصول على القروض أمرا طبيعيا وضروريا لتمويل العمليات الإنتاجية والاستثمارية المختلفة، وتعتبر القروض من أوجه استثمار الموارد المالية للبنك إذ تمثل الجانب الأكبر من الأصول، كما يمثل العائد المترتب عنها الجانب الأكبر من الإيرادات، لذا يصبح من المنطقي أن يولي المسؤولون في البنك عناية خاصة لهذا النوع من الأصول بوضع الإجراءات التي يجب أن يمر بها القرض، وكذا المعايير التي على أساسها يتم منح هذا القرض وذلك لضمان سداد أصل القرض وفوائده في مواعيد استحقاقها، وحتى يتسنى اكتشاف المخاطر المحتملة والعمل على تجنبها قبل وقوعها بالفعل⁵⁰.

إن تحديد الطبيعة القانونية للقرض المبرم ما بين الأفراد وإن كان بدافع بناء أو شراء عقار لا يطرح أي إشكال فهو قرض استهلاكي يخضع لأحكام القانون المدني، ولكن

الطبيعة القانونية للقرض حينما يكون أحد أطرافه شخص معنوي كمؤسسة القرض ويكون الطرف الآخر فيه شخص طبيعي أو شخص معنوي من القطاع الخاص يريد اقتناء ملكية عقارية فهنا يطرح الإشكال، وعليه ينبغي تحديد الوصف القانوني لعقد القرض العقاري وتحديد طبيعته بالنسبة للمقرض وللمقترض.

فالقرض ليس عملاً تجارياً بطبيعته، ولكنه يكتسب الصفة التجارية إذا قام به بنك بوصفه من عمليات البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة، ويعتبر القرض عملاً تجارياً بالنسبة للبنك ولو كان مضموناً برهن عقاري ويكتسب القرض الصفة التجارية أيضاً إذا قام به شخص يهدف الربح.

فتعتبر جميع العمليات التي تجرّها البنوك والمؤسسات المالية بما فيها القروض العقارية تجارية ولا خلاف في اكتسابها هذه الصفة دائماً بالنسبة للبنك أو مؤسسة القرض.

أما بالنسبة للمقترض فلم يعد هناك شك في التشريع الفرنسي أن القرض العقاري المبرم بين مؤسسة القرض والأفراد من القروض الاستهلاكية بالنسبة للمقترض ويخضع لتطبيق أحكام القانون المدني من جهة وللقواعد الخاصة بحماية المستهلك.

فبالرجوع للنصوص القانون المدني الجزائري نجد أنها أدمجت القروض الممنوحة للأفراد من طرف مؤسسات القرض ضمن القسم الخاص بعقود القروض الاستهلاكية، الأمر الذي يفهم منه اتجاه نية المشرع إلى إخضاع هذه القروض التي ولو كانت قروض مصرفية إلى أحكام التقنين المدني.

ونستنتج بأنه يمكن لكل عقد أن يكون تجارياً، مدني، أو مختلط، فالأمر يتعلق فقط بصفة المتعاقدين وبالهدف أو الغرض الذي يسعون إليه من وراء التعاقد فيكون العقد تجارياً كلياً إذا كان كل من طرفي العقد تاجراً يسعى لتبلي حاجياته التجارية، أما إذا كان أحدهما فقط فنكون بصدد عقد مختلط كعقد القرض العقاري⁵¹، فهو تجارياً بالنسبة لمؤسسة القرض ومدني بالنسبة للفرد، وعليه يكون الإثبات حراً أي بكافة الطرق بالنسبة للمقترض اتجاه مؤسسة القرض وإثبات مقيد، أي بالكتابة بالنسبة لمؤسسة القرض إتجاه الفرد أو الطرف المدني.

ب- الإشكالات العملية

إن تفعيل القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة، التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل، هو أمر يكفل

تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن، ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عنها. فطلبات القروض العقارية من أجل تمويل العمليات المرتبطة بالسكن ترتفع يوماً بعد يوم ولا تستطيع كل مؤسسات القرض تلبيةها نظراً لعدم إمكانية التوفيق بين طبيعة الموارد المالية للبنوك التجارية مثلاً لأنها قصيرة الأجل، وطول أجل القروض العقارية⁵². وبالرغم من تشابه الظروف والمشاكل الخاصة بالنمو السكاني والازدحام أو مشاكل الأرض في كل من دول العالم الثالث مع الدول المتقدمة، إلا أنهما يختلفان بالنسبة للتقنية وفي كيفية علاج تلك المشاكل.

ففي الدول المتقدمة نجد أن السكان يتمتعون بالدخل العالي والمهارة إضافة إلى توفر صناعة البناء والقاعدة القانونية القوية بعكس الدول النامية التي تعاني من مشاكل الانقلابات العسكرية وضعف السلطة القانونية بشكل عام⁵³.

ولا شك أن المشاكل السكنية في القرية ليست خطيرة حيث تزيد مشاكل الإسكان في المدن مع زيادة الهجرة وكلما كانت الدولة صناعية، كما يمكن النظر إلى مشكلة ندرة رؤوس الأموال المستثمرة على أنها مشكلة ضعف مستويات الادخار والتي تقف عقبة في سبيل تحقيق الاستثمار المطلوب.

لكن المشكل الحقيقي يبقى في مستوى الوظيفة البنكية أو المعرفة في مجال التمويل العقاري وما له من أثر إيجابي على تحسين أداء الائتمان البنكي، خاصة مع ظهور شركة إعادة التمويل الرهني وما يمكن أن تقدمه للبنوك والمؤسسات المالية الأخرى من حوافز، كتحويل المخاطر وضمان السيولة طويلة الأجل وكذا توفير مصادر جديدة للدخل⁵⁴.

خاتمة:

إن الاهتمام بموضوع البحث الحالي ومحاولة تجسيده ميدانياً فكرة تسعى لتحقيقها كثير من الدول ومنها الجزائر، فالعقار دعامة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية باعتباره البنية الصلبة التي تبنى عليها مختلف السياسات العمومية في مجال توفير البنيات التحتية والمرافق والتجهيزات العمومية والتخطيط والتهيئة العمرانية، من توفير للسكن اللائق، وتشجيع للاستثمار المنتج، ومن ثم فإن العقار يوجد في صلب التنمية. وإذا كانت غاية سياسة التعمير هي وضع إطار مناسب لتوزيع السكان وتنظيم أنشطتهم المتنوعة لاحتواء التوسع العمراني بفضل التخطيط الحضري الذي من شأنه توفير إطار ملائم للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، فإن هذا التوسع يتطلب سياسة عقارية

توفر لكافة المتدخلين الأراضي المناسبة لإنجاز مشاريعهم، ذلك أن سياسة التعمير بطبيعتها سياسة تنظيمية وتقديرية تنظم نشاط المجتمع في المجال العمراني والحضري وترصد التطورات المستقبلية على المدى المتوسط والبعيد.

فمن خلال هذه الورقة البحثية وصلنا إلى نتيجة بأن المدينة الذكية تعمل على تلبية احتياجات الأجيال الحالية والقادمة فيما يتعلق بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية، ففكرة تنمية المدينة الذكية تعتمد قبل كل شيء على رؤية بيئية واقتصادية وثقافة واجتماعية، هدفها هو استغلال الموارد الطبيعية المتجددة والتقليل من استهلاك الموارد الطبيعية الموجودة بكميات محدودة، والاشتراك في تحمل المسؤولية ومشاركة ذلك لكل السكان.

وتفاوتت الفوائد التي تقدمها المدن الذكية من دولة لأخرى، ومن مدينة لأخرى في الدولة الواحدة، إلا أن جميعها يشترك في احتياجها لبنية أساسية قوية في مجال تقنية المعلومات والاتصالات، وسن التشريعات والقوانين، وخلق تنظيم وهيكله عمل إداري تُسهّل وتتوافق مع آلية عمل المدن الحديثة.

والمدن الذكية تساهم في تحسين الجوانب الاقتصادية ورفع مستوى الخدمات، وتوفير للسكان بيئة صحية، لذلك فهي عامل مساهم في تنعم الأجيال القادمة بحياة أفضل. وعليه قامت الاستثمارات الحكومية الكبيرة على استهداف الأسر ذات الدخل والمعيشية المنخفضة بالتحديد لتقديم لهم إعانات بتشجيعهم على تحمل تكاليف الحق في السكن الملائم، مع الأخذ في الحسبان الجوانب الأوسع، كصلاحية المسكن والموقع وتوفير الخدمات والهياكل الأساسية، وهذا ما جعل معيار الجودة هنا يغير من نمط حياة الأسر الجزائرية إلى الأفضل.

وما يأخذ على فكرة بناء السكنات والمدن الذكية هو غياب المواصفات والمحددات الدقيقة التي تستجيب لكثير من التكنولوجيات الجديدة في إنشائها، وهذا لضرورة مواكبة التطور العمراني مع التطور البشري.

- النتائج والتوصيات:

- إن تمويل بناء السكنات الذكية هو أحد الطرق والقنوات المتاحة والمحددة الهدف، كما أن أحكام تمويل التنمية العقارية السكنية عموماً تهدف إلى تحقيق مقصد، وهو الحصول على مسكن بتكلفة معقولة، فعقد التمويل العقاري ليس بعقد قرض بل اتفاق بين المالك والمشتري وبين جهة التمويل وبائع العقار، وعليه فهناك موازنة بين التزامات المستثمر والتزامات جهة التمويل.

- إن الاستثمار في السكنات الذكية وعملية تمويلها، هي صيغة جديدة في عملية الإقراض وهذه نتيجة لضروريات الحياة المتعلقة بالسكن، فالمقاربة الشمولية والتقييمية لهذه الإشكالية والبحث عن الحلول للثغرات التي تتخللها يستوجب إعادة النظر في كل من العناصر والمؤثرات السابقة لعملية التمويل في حد ذاته، فمن حيث الجانب القانوني أصبحت الضرورة ملحة لتحسين وتعديل النصوص المنظمة للقرض العقاري، والذي أصبح متجاوزاً وقاصراً على مسانحة التطور المتسارع في التقنيات والميكانيزمات البنكية والمالية الإلكترونية الحديثة.

- إن السكنات الذكية هي مسانحة للتطور الحاصل في العالم عن طريق إقرار ميكانيزمات وآليات مستجدة لضمان التمويل، وتوفير السيولة اللازمة للمشاريع الاقتصادية والعقارية منها على الخصوص.

- إن القرض العقاري بمختلف أنواعه يعد من أهم المنتجات التي تقدمها البنوك والمؤسسات المالية، فتحرص هذه الهيئات على ضمان تغطية ذلك من خلال مجموعة من الإجراءات التي تتبعها قبل منح القرض، وكذا تحديد العوامل التي من خلالها يمكن تحدد قيمة هذا القرض لبناء السكنات الذكية، والعوائد الربحية المتوقعة من هذه العملية ككل.

- إن تسارع تطور تقنيات التمويل العقاري وطريقة بناء السكنات على مستوى العالم، مقابل شبه جمود على مستوى الواقع البنكي والمالي الجزائري، يشكل دعوة مفتوحة للباحثين على المستوى الأكاديمي، كل في مجال تخصصه سواء كان قانونياً أو إقتصادياً أو في مجال الهندسة والتعمير، أو ضمن المجالات الأخرى المهمة بالبناء والسكن، للمساهمة في إثراء النقاش حول الموضوع، وتحفيزاً للأوساط البنكية والتشريعية كذلك.

- ضرورة العمل على إزالة مجموعة من المعوقات العامة المشتركة في إنشاء المدن الذكية أو التحول إليها، مثل البنى التحتية القديمة للمدن، والميزانيات المحدودة في إنشائها، والحاجة إلى وجود مبان ذكية، وضرورة تسريع التحول الرقمي، إضافة إلى ضرورة العمل على تطوير العنصر البشري الذي هو محور هذه المسألة.

الهوامش

¹ Nassima DRIS, La ville mouvementée, Espace public et centralités à Alger, entre logique urbanistiques et mémoire urbaine, éd. Collection du C.E.F.R.E.S.S, Paris, soutenue en 1999, p. 116.

² ظهرت فكرة المدن الذكية خلال العقد الماضي، ومر المفهوم ذاته بالعديد من التطورات والمراحل، التي تتوافق ربما مع درجة التطور التكنولوجي في وسائل الاتصال ونقل المعرفة، ليتنقل المصطلح من المدن المعلوماتية (Information Cities) إلى

المدن الرقمية (Digital Cities) إلى المدن الافتراضية (Virtual Cities) ، ثم إلى المدن الذكية، وكلها مفاهيم تشير إلى محاولات استخدام التكنولوجيا وتطبيقاتها في المدن بهدف الحد من مخاطر بعض التحديات المستقبلية، مثل تغير المناخ وتجنب الأضرار البيئية والحد من الأزمات الاقتصادية والمشكلات الاجتماعية. محمد صالح ربيع، دار الآداب للطباعة والنشر، - بغداد- العراق، 2017، ص. 32.

³ تعتبر المدينة رقعة جغرافية حضرية، تقطن بها كثافة سكانية كبيرة تحظى باهتمام بالغ من طرف الدول من خلال تحديد سياسات تطوير وتنمية المدينة والارتقاء بمجالها الحضاري باعتباره ملاذاً خصباً توجد فيه مؤسسات الدولة ويتمتع بتنوع اقتصادي، ويقصد بالمدينة ذكية دعم مدينة وإدارتها بطريقة حسنة وبتقنية جديدة بحيث تتحسن ظروفها الاجتماعية في ظل حماية البيئة، لذلك يرى بعض الفقهاء بأن إنشاء المدن والقرى الذكية والبنوك الذكية والنقود الإلكترونية تمثل إهتماماً كبيراً لدى الدولة في أنها أداة تحقيق التقدم العلمي والتكنولوجي للمجتمع، عبد الفتاح مراد، المدن والقرى الذكية، بدون دار النشر، بدون سنة الطبع، مصر، ص. 11.

⁴ هذا ما كان المشرع الجزائري قد نص عليه في المادة 01 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج.ر، عدد: 43.

⁵ القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج.ر، ع. 37.

⁶ المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، ع. 26، المعدل والمتمم.

⁷ المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-177، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، ع. 62.

⁸ نصت المادة 04 الفقرة 01 من القانون رقم 04-05 بأنه: " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تراعي الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية "

⁹ إن التأثير الفرنسي يبقى ظاهراً حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) مقتبس من التصميم التوجيهي للتهيئة والتعمير الفرنسي schéma d'urbanisme et d'aménagement directeur (S.D.A.U) الذي ظهر منذ سنة 1967 وأصبح في سنة 1983 يسمي بالتصميم التوجيهي (S.D) Schéma Directeur، فهناك تغيير في المصطلح فقط من مصطلح تصميم Schéma إلى مصطلح مخطط Plan.

¹⁰ بخلاف المشرع الفرنسي فقد أصدر جملة من التعديلات العديدة التي أحدثت لتحسين أداء المخططات التوجيهية للتعمير حيث شملت التعديلات الأولى تقليص مدة الإعداد لتمكين العمرانيين من تطبيق بعض الإجراءات أثناء الإعداد لمسيرة حركية العمران، كما حاولت التعديلات الثانية مضاعفة مخططات شغل الأراضي مع تقليص مساحتها من أجل سرعة الإنجاز ثم استبدلت المخططات القديمة بأخرى جديدة ذلك بموجب القانون المتعلق بالتضامن والتجديد العمراني المؤرخ في 13 ديسمبر 2000، وهي مخطط الانسجام الإقليمي والمخطط المحلي للتعمير.

¹¹ القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر، ع. 15.

¹² Patrick GÉRARD, Pratique du droit de l'urbanisme - urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel, 3^{ème} éd., Eyrolles, 2002, p. 64 .

¹³ في فرنسا نجد التعليم رقم 2001-42 الصادرة عن البرلمان والمجلس الأوروبي بتاريخ 27 جوان 2001 تحت على مراعاة البعد البيئي في وثائق التعمير من أجل تحقيق تنمية مستدامة، ولقد ترجمت هذه التعليم كذلك بالأمر رقم 2004-489 وبإصدار مرسومين تنفيذيين هما المرسوم رقم 2005-608 والمرسوم رقم 2005-613، لما للبيئة من أهمية كبيرة في التشريع العمراني الفرنسي.

¹⁴ القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، ع. 43.

¹⁵ الهادي محمد، البيئة في الجزائر- التأثير على الأوساط الطبيعية وإستراتيجيات الحماية- مخبر الدراسات والأبحاث حول المغرب والبحر الأبيض المتوسط، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، سنة 2001، ص. 12.

¹⁶ القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 جوان 2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج.ر، ع. 61.

- ¹⁷ إن التمويل العام هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء ويستنتج بأنه لا توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة.
- ¹⁸ فمن أجل تسليم رخصة البناء، فمصالح التعمير للولاية بعد إنتهائها من إعداد التقرير، ترسله إلى مصالحه الإدارية المكلفة بمنح الرخصة وفي هذا الصدد ذهبت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في الملف رقم 52573، المؤرخ في 08 جانفي 1983 " إن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية إتجاه البحث في طلب تسليم رخصة البناء يعد قراراً ضمناً بالقبول، وإن الرخصة الضمنية المستحقة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة"، المجلة القضائية، ع. 04، 1989، ص. 206.
- ¹⁹ **شامة إسماعين**، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص. 217.
- ²⁰ **مقداد الهادي**، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، ط.1، مطبعة النجاح، المغرب، 2000، ص. 126.
- ²¹ **ذهبت المحكمة العليا** بأنه: "لا تعد رخصة البناء سنداً لإثبات الملكية العقارية"، الغرفة العقارية، ملف رقم 413398 بتاريخ 12 سبتمبر 2007، مجلة المحكمة العليا، ع. 01، سنة 2008، ص. 231.
- ²² **المحكمة العليا**، الغرفة المدنية، بتاريخ 25 جوان 1997، ملف رقم 148810، المجلة القضائية، 1997، ع. 01، ص. 90.
- ²³ **منصوري نورة**، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2010، ص. 10.
- ²⁴ بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها بالصحة العامة والأمن العام، المحكمة العليا الغرفة الإدارية، قرار رقم 22236، صادر بتاريخ 11 جويلية 1981، المجلة القضائية، ع. خاص، 1987، ص. 196.
- ²⁵ **منصوري نورة**، نفس المرجع السابق، ص. 22.
- ²⁶ **حسين عثمان**، أصول القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص. 64.
- ²⁷ **Bernard BOUBLI**, L'entrepreneur a l'obligation de se renseigner sur la finalité des travaux, Revue de droit immobilier, éd. Dalloz, 2006, p. 215.
- ²⁸ **الرواشدة محمد نصر**، إدارة الدعوى المدنية في النظام القضائي، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر، الأردن، 2010، ص. 32.
- ²⁹ **شامة إسماعين**، مرجع سبق ذكره، ص. 227.
- ³⁰ **درميش عبد الله**، التعمير وحماية البيئة مسؤولية من، مجلة المحاكم المغربية- مجلة تعنى بالمعرفة القانونية والمهنية يصدرها كل شهرين مجلس هيئة المحامين بالدار البيضاء، ع. 92، جانفي، فيفري 2002، المغرب، ص. 27.
- ³¹ **يعقوب يوسف صرخوة**، عمليات البنوك من الوجهة القانونية في القانون الكويتي، دراسة مقارنة، ط.1، دار العلوم للتحقيق والطباعة والنشر والتوزيع، الكويت، 1988، ص. 19.
- ³² من المقرر قانوناً أن رخصة البناء تسلم للمعني بشرط مراعاة حقوق الغير، وعدم الإضرار بالجوار وفقاً لنص المادة 691 من القانون المدني.
- ³³ **خلاصي وافية**، شبكة المراكز الريفية انطلاقاً لبروز ظاهرة التعمير المصغر بضواحي قسنطينة، رسالة ماجستير، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2006، ص. 93.
- ³⁴ **درميش عبد الله**، مرجع سبق ذكره، ص. 29.
- ³⁵ **BENDJABALLAH Souad**, Droit foncier étatique et stratégies locales, les réponses plurielles à la violence des politiques domaniales en Algérie entre 1962 et 1995, Thèse pour le doctorat d'Etat, institut de droit et des sciences administratives, université de Constantine, Algérie, 1997, p. 237.
- ³⁶ **بن إبراهيم الغالي**، أبعاد القرار التمويلي والإستثماري في البنوك الإسلامية (دراسة مقارنة)، دار النفائس للنشر والتوزيع، ط.1، الأردن، 2012، ص. 28.
- ³⁷ **جاسم عقيل عبد الله**، النقود والمصارف، ط.1، دار مجدلاوي للنشر والتوزيع، الأردن، 1999، ص. 276.

- ³⁸ بلطاس عبد القادر، الإقتصاد المالي والمصرفي- السياسات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، ماي 2001، ص. 19.
- ³⁹ الوكاري محمد، العقار بين الازدواجية وتعدد الأنظمة ومتطلبات التنمية الحضرية، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، المطبعة الوطنية بمراكش، ط.1، مراكش، المغرب، 2003، ص. 249.
- ⁴⁰ شيكري عبد السلام، صلاية الأنظمة العقارية الخاصة وتأثيرها على مسار التنمية العمرانية، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، المطبعة الوطنية بمراكش، المغرب، 2003، ص. 226.
- ⁴¹ زكريا أحمد، مبادئ الاستثمار، ط.2، دار المناهج للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص. 26.
- ⁴² أبو زيد محمد محمد، إتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، دارالمنار للطباعة، مصر، 2005، ص. 25.
- ⁴³ الوكاري محمد، مرجع سبق ذكره، ص. 250.
- ⁴⁴ سليم سعد أيمن، مشكلات التمويل العقاري (دراسة مقارنة)، دار النهضة العربية، مصر، 2005، ص. 21.
- ⁴⁵ نصت المادة 37 من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار بأنه: «تلغى أحكام الأمر رقم 03-01 والمتعلق بتطوير الإستثمار، المعدل والمتمم، بإستثناء أحكام المواد 6 و18 و22 منه، كما تلغى أحكام المادة 55 من القانون رقم 08-13 والمتضمن قانون المالية لسنة 2014»، كما نصت المادة 38، من نفس القانون على أنه: دون الإخلال بأحكام المادة 35 أعلاه، تبقى النصوص التنظيمية للأمر رقم 03-01 والمتعلق بتطوير الإستثمار، المعدل والمتمم، سارية المفعول إلى غاية صدور النصوص التنظيمية المتخذة لتطبيق هذا القانون.
- ⁴⁶ الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار(الملغى)، ج.ر. ع. 47، ص. 04.
- ⁴⁷ جمعه محمد حسين، الرهن والتمويل العقاري، منشورات مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية، مصر، 2009، ص. 39.
- ⁴⁸ المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 90943، بتاريخ 25 جوان 1992، المجلة القضائية، ع. 01، سنة 1995، ص. 101.
- ⁴⁹ إقلولي المولودة ولد رابع صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، ع. خاص، الملكية والقانون، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة الرغاية، الجزائر 2013، ص. 231.
- ⁵⁰ الجنبهي محمد منير وممدوح محمد الجنبهي، البنوك الإلكترونية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006، ص. 79.
- ⁵¹ عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، ع. 06، الجزائر، 2011، ص. 18.
- ⁵² دراز حامد عبد المجيد، السياسات المالية، الدار الجامعية، مصر، 1999، ص. 11.
- ⁵³ "سعت الجزائر كباقي الدول إلى محاولة توفير بيئة ملائمة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة، وإقامة مشاريع تنموية، خصوصا بعد قيامها بعدة إصلاحات والتي شملت الجانب الاقتصادي والسياسي وقطاع العدالة التي تعتبر من أهم المحددات التي تجعل مناخ الاستثمار ملائما لاستقطابه، ومن الطبيعي أن يتضمن ذلك منظومة قانونية محفزة لتلك الاستثمارات وهذا ما جعل الكثير من المستثمرين يظهرون نيتهم في الاستثمار فيها، في ظل الإصلاحات الجارية على شتى المستويات"، إكرام عبد العزيز، الإصلاح المالي بين نهج صندوق النقد الدولي والخيار البديل، بيت الحكمة، العراق، 2002، ص. 10.
- ⁵⁴ SAMUELSON Alain, Economie internationale, éd. Librairie Vuibert, 1995, p. 53.