

المشهد الحضري للمدينة بين جدلية التشريع وواقع التطبيق في ظل قانون 15/08 حالة التجزئة الترابية 1093 مسكن بالمسيلة

PAYSAGE URBAIN DE LA VILLE ENTRE DIALECTIQUE DE LA LEGISLATION ET LA REALITE D'APPLICATION DE LA LOI 08/15. CAS DU LOTISSEMENT 1093 LOTS A M'SILA

ELHADJ BENKHALED⁽¹⁾, MAZOUZ SAID, A. AMMICHE

⁽¹⁾Centre de Recherche Scientifique et Technique sur les Régions Arides (CRSTRA), Biskra, Algérie
benkam99bis@yahoo.fr

ملخص

سعت الجزائر مع بداية تسعينيات القرن الماضي إلى يومنا هذا، لتنظيم وتحسين الشكل العام لمدينتها، من خلال مجموعة من القوانين، والتشريعات. من بين هذه القوانين نجد قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90، وقانون التوجيه العقاري رقم 25/90، وبعدها القانون التوجيهي للمدينة 06/06، وآخر القوانين الصادرة نجد القانون 15/08 الذي يهدف إلى تحديد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وبالتالي تحسين المظهر الجمالي للمدينة، لكن بعد مرور تسعة سنوات من صدوره، إلا أن واقع معالجة ملفات التسوية لم يحقق تقدم ملحوظ. ففي مدينة المسيلة مثلا، وإلى غاية أوت 2017، تم استقبال 5880 ملف على مستوى لجنة البلدية، لم يقبل منها إلا 347 ملف بنسبة 5.90%. مما دفعنا إلى التساؤل عن الأسباب الكامنة وراء التأخر في تحقيق الأهداف التي سطرها هذا القانون. للإجابة على التساؤلات المطروح إتصلنا بمختلف الفاعلين خاصة اللجان المعنية بدراسة الملفات والمواطنين، وهذا من خلال دراسة حالة حي 1093 مسكن فردي بالمسيلة.

الكلمات المفتاحية: المظهر الجمالي، قانون 15/08، مطابقة البناءات، إتمام الانجاز، التسوية

RESUME

L'Algérie a cherché depuis les années 90 du siècle dernier, jusqu'à nos jours à organiser et à améliorer la forme générale de ses villes, en adoptant un arsenal de lois et législations. Parmi les importantes lois, on trouve la loi de l'aménagement et de l'urbanisme no 29/90, la loi de l'orientation foncière no 25/90, puis la loi d'orientation de la ville no 06/06. La dernière loi adoptée, la 08/15 est celle qui fixe les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, pour améliorer le paysage urbain de la ville.

Mais neuf ans après sa promulgation, la réalité du traitement des dossiers de régularisation n'a pas connu de progrès significatifs. Par exemple au niveau de la ville de M'sila, et jusqu'à la fin de 2017, la commission municipale n'a reçu que 5880 dossiers, seulement 347 dossiers ont été acceptés, ce qui représente 5.90 % uniquement.

Cet état de fait nous a poussés à nous interroger sur les raisons de ce retard de régularisation et de réalisation des objectifs fixés par cette loi. Pour répondre aux questions posées, nous avons contacté les différents acteurs, à savoir les commissions chargées des études des dossiers de régularisation, et les citoyens, et ce à travers l'étude de cas de la cité 1093 lots à M'sila.

MOTS CLES: Paysage urbain, _la loi 08/15, _Conformité des constructions, _Achèvement, Régularisation.

1 مقدمة

نهدف من خلال هذه الورقة البحثية إلى إجراء قراءة تحليلية لقانون 15/08، نقف من خلالها على أهم المواد التي جاء بها وتسليط الضوء على الجوانب الإيجابية والسلبية له. وبعدها نقوم بدراسة ميدانية نحاول فيها الكشف عن أهم أسباب عدم إكمال البناءات في مدينة المسيلة، ومدى فعالية هذه الآلية القانونية في معالجة الظاهرة. هل هي متعلقة بنصوصه التنظيمية، أم أن هناك عوامل أخرى لم تؤخذ بعين الاعتبار؟ وفي الأخير سنحاول الخروج بمجموعة من الحلول والاقتراحات.

للوصول إلى الهدف المسطر، إختارنا حي 1093 مسكن فردي (والمعروف بحي 924 مسكن) ليكون عينة للدراسة، كونه يعتبر من التجزئات الترابية الأولى التي أنشأت في مدينة المسيلة (مع بداية 1989)، ولحد الساعة ما زال يشهد تلوثا معماريا وعمرانيا كبيرين، تؤذي الناظر من مشاهدتها وتفقد الإحساس بالقيم الجمالية والتشكيلية(16) نتيجة العدد الهائل من البناءات الغير مكتملة (929 وحدة)، ما نسبته 85% من مجموع البناءات الموجودة.(17)



الصورة رقم 01: واجهات شارع رئيسي غير مكتملة
المصدر: الباحث 2017



الصورة رقم 02: بنايات غير مكتملة
المصدر: الباحث 2017

لدراسة الظاهرة وتحليلها إعتدنا على ثلاث أدوات منهجية لجمع المعطيات، أولها الملاحظة الميدانية، والتي مكنتنا من الوقوف على حالة عدم إتمام الإطار المبنى للحي، ثانيها توزيع 100 استمارة استبيان

يعد تحسين المظهر العمراني للمدينة، وعلاقته بالتشريعات والنصوص القانونية المنظمة للمجال الحضري، أحد أهم المواضيع التي تلقى إهتمام السياسيين والأكاديميين على حد سواء، خاصة ما تعلق برخص البناء ومطابقة البناءات للرخصة المسلمة على غرار فرنسا وقانون البناء والإسكان الصادر سنة 1978 والذي كان آخر تعديل له في 2017(1)، وقانون تهيئة الإقليم والعمران والبناء التونسي لسنة 2015(2). أما البحوث العلمية فنذكر على سبيل المثال: أهمية التشريعات والمعايير التخطيطية في الحفاظ على البيئة الحضرية لمحمد احمد سلام المدحجي(3)، أثر الأنظمة والقوانين العمرانية على البيئة العمرانية لعمرى باسم أحمد(4)، وعلى عبد الرزاق درهم العامري ببحثه اثر القوانين والتشريعات التخطيطية والعمرانية في النسيج الحضري للمدينة العربية(5)

نفس الإهتمام حظيت به المدن الجزائرية في السنوات الأخيرة سواء على مستوى التشريعات أو البحوث الأكاديمية، كون معظمها يعاني من ظواهر عمرانية سلبية أثرت على مظهرها الجمالي، أبرزها ظاهرة البناءات الغير مكتملة من حيث هيكلها العام، الواجهات والتهيئات التابعة لها(6) وانتشارها بصفة كبيرة، خاصة الفردية منها. ففي مدينة المسيلة مثلا، نجد ما نسبته 72.32% (22600 وحدة سكنية) عبارة عن سكنات فردية من مجموع الوحدات السكنية الموجودة (31250 وحدة سكنية بكل أنماطها)(7) أكثر من 80% منها غير مكتملة بصفة نهائية(8).

وهذا في ظل وجود العديد من التشريعات، القوانين والأدوات التنظيمية للمجال، بداية من قانون التوجيه العقاري رقم 90/25(9) وقانون التهيئة والتعمير رقم 90/29(10)، وبعدها قانون المدينة 06/06(11) آخر هذه القوانين هو القانون 15/08(12)، الذي جاء بهدف وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام، من خلال مجموعة من التدابير الردعية، والتسهيلات الإدارية والقانونية التي نص عليها.

إن القانون 15/08 على الخصوص، كان موضوع دراسة الكثير من الباحثين الجزائريين كل حسب تخصصه والزواية التي يعالجها، نذكر منهم أ. الشريف بحماوي بموضوعه مجال تدخل قانون المطابقة 15-08 في تسوية البناءات الفوضوية(13)، د.سي مرابط شهرزاد التي تناولت شهادة مطابقة البناءات طبقا لقانون 15-08: من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية(14).د.عائشة مزباني القانون رقم 15/08 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي صعوبات تطبيقه وانعكاساته على النظام العمراني والبيئي للمدن(15)

التنازل بالتراضي. وهنا ستطرح إشكالية البناء التي شيدت فوق أراضي خصاص ويملك أصحابها عقود عرقية فقط (الأحياء العشوائية)، هل سيتم تسويتها أو هدمها حسب ما نصت عليه المادة 17 من نفس القانون.

ولكي يتم قبول ملف تحقيق المطابقة على مستوى مختلف المصالح المكلفة بالعملية فقد أكدت المادة 25، أن التصريح المقدم من صاحب البناء يجب أن يرفق بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانات الضرورية للتكفل بالبناء. والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 (23)، بكشوف كمية، مخططات، مناظر فوتوغرافية، وثائق آجال الإتمام.

هذا الملف وما يحتويه من وثائق مكتوبة وبيانية يتطلب مصاريف مالية معتبرة تعد عبأ إضافيا على صاحب البناء، بالإضافة لمواد البناء، اليد العاملة ورسوم مختلف الرخص... الخ التي من شأنها عرقلت تطبيق القانون على أرض الواقع.

مدة الإنجاز التي حددتها المادة 29 بـ 24 شهر تعد فترة قصيرة جدا لإنجاز مختلف أشغال إتمام البناء ذات الاستعمال السكني على الخصوص. في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة التي يعيشها معظم السكان. وهذا ما تداركته وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية في تعليمتها رقم 2017/541 الصادرة بتاريخ 2017/10/09 والموجهة للمديرية العامة للجماعات المحلية، والتي تنص على تمديد آجال تسوية ومطابقة البناء، بثلاث سنوات إضافية، وذلك من 2 أوت 2016 إلى غاية 2 أوت 2019 (24).

أما الأحكام الجزائية والعقوبات في حق المخالفين فوردت في الفصل الثالث، حيث وضع المشرع الجزائي من المادة 74 إلى غاية المادة 92، مجموعة من الإجراءات والعقوبات الردعية في حق المخالفين لتطبيق هذا الأخير، تراوحت بين الغرامات المالية (من 5000 دج إلى 300.000 دج). وتصل إلى حد السجن من ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، وهدم وإخلاء البناء التي لم يلتزم أصحابها باحترام القانون وأجاله المحددة. وهذا حسب درجة وخطورة المخالفة.

والشيء الأكيد أن وضع مجموعة من الإجراءات والعقوبات الردعية في حق المخالفين لنصوص القانون، من شأنه أن يضمن احترام وتطبيق القانون على أرض الواقع، لكن لا يجب إهمال الجوانب الاجتماعية، الثقافية والاقتصادية للسكان، التي تؤثر وتتأثر بمختلف الظواهر العمرانية، والقوانين التي تضبطها وتسيرها.

وفي الأخير جاءت الأحكام الختامية كفصل رابع. حيث أكدت المادة 93 على تأسيس بطاقة وطنية (بنك معلومات) تسجل فيها كل أنواع عقود التعمير على مستوى الوزارة المكلفة بالتعمير.

على عينة عشوائية بسيطة (18). مثلت ما نسبته 10% (19) من مجموع المساكن غير مكتملة (929 وحدة غير مكتملة). وفي الأخير أجرينا مجموعة من المقابلات والحوارات مع أعضاء اللجان المعنية، باستقبال، دراسة ومتابعة العملية على مستوى البلدية (04 موظفين)، الدائرة (03 موظفين) ومديرية التعمير (03 موظفين).

2 قراءة في قانون التسوية رقم 15/08

صدر القانون رقم 15/08 (20) المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، في الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 44 بتاريخ 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، جاءت نصوصه التنظيمية في 95 مادة مقسمة على أربعة فصول.

الفصل الأول إحتوى على مجموعة من المفاهيم والمبادئ العامة التي إرتكز عليها القانون (المادة 02 منه)، من أهمها أن كل البناءات دون استثناء الموجودة في الوسط الحضري معنية بالمطابقة سواء كانت عمومية أو خاصة جماعية أو فردية، وأن إتمام إنجازها، يعني الإنجاز التام للهياكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها. وهذا لتحقيق مظهر جمالي منسجم من ناحية الشكل والواجهات،

والشيء الملاحظ هنا أن القانون لم يبين العناصر التي من

خلالها نقيس درجة هذا الانسجام، كما حددها على سبيل المثال كل من (BROLIN)⁽²¹⁾ و(شيرين شيرزاد)⁽²²⁾ بالارتفاع والخط، الشكل والاتجاه، الجلاء واللون، وأخيرا الفتحات.

أما الفصل الثاني فتناول ماهية، كيفية ومراحل مطابقة البناء. حيث حددت المادة 14 من القانون البناء المعنية بالمطابقة، هي تلك التي إنتهت بها أشغال البناء أو في طور الإتمام قبل جويلية 2008 تاريخ النقطة الأولى التي نسجلها هنا، هو إستثناء القانون للبناء المنجزة بدون رخصة بناء وبعد 2008، يعيدنا إلى نقطة الصفر في معالجة الظاهرة لأنها واقع معاش يفرض نفسه، والنقطة الثانية التي نقف عليها هي هل كل البناءات لها ما يثبت إنجازها قبل أو بعد تاريخ جويلية 2008 ؟

أما المادة 18 من هذا القانون فأكدت أنه عند إجراء تحقيق مطابقة البناء يجب الأخذ بعين الاعتبار، طبيعة الوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناءة والذي حددته المادة 35 بعقد ملكية أو حيازة أو أي عقد رسمي آخر. وفي حالة ما شيدت البناءة على قطعة أرض تابعة لأملك الدولة، نصت المادة 40 على أنه يمكن تسوية الوضعية عن طريق

في الأخير يمكن القول أن القانون رقم 15/08 يعتبر من أهم الآليات التشريعية والتنظيمية التي سطرته السلطات العمومية من أجل وضع حد للتشوهات العمرانية الناجمة عن عدم إكمال البناءات، وبالتالي الارتقاء بالمظهر الجمالي للمدن. لكن هذا القانون حسب رأينا شابته مجموعة من الثغرات لعل من أهمها: عقود الملكية، استثناء البناءات المنجزة بدون رخصة بناء وبعد 2008، مدة الصلاحية بـ5 سنوات وشهادة إثبات انجاز البناءة قبل 2008 كلها عوامل قد تحد من تطبيقه على أرض الواقع.

دراسة حالة حي 1093 مسكن فردي:

أنشئت التجزئة الترابية 924 مسكن سنة 1989، وهي السنة التي شهدت إنشاء ما لا يقل عن 16 تجزئة بلدية المسيلة أخرى، وكانت تتكون في بدايتها من 817 قطعة أرضية، مستها فيما بعد عملية تكثيف على مراحل متعددة ليرتفع عدد القطع إلى 1093 قطعة سنة 1999. لكن لحد الساعة تعرف بحي 924 مسكن.

الجدول رقم 01: مراحل تكثيف حي 924 مسكن

المرحلة	السنة	عدد القطع قبل التكثيف	عدد القطع المضافة	العدد الجديد للقطع
المرحلة الأولى	1989	817	107	924
المرحلة الثانية	1996	924	131	1055
المرحلة الثالثة	1999	1055	38	1093

المصدر: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لبلدية

كانت عملية التكثيف على حساب القطع الأرضية المخصصة للتجهيزات والمساحات الخضراء ومساحة اللعب. أما أسبابه فهي ناتجة عن الإشكاليات القانونية والإدارية التي وقعت فيها الوكالة العقارية، نظرا لتعدد الاستفادة من قطعة واحدة.

والسبب يعود لزيادة الطلب على السكن بصفة عامة والقطع الأرضية بصفة خاصة في تلك الفترة (العشرية السوداء) هذا الطلب المتزايد والمتسارع لم تستطع الوكالة العقارية تداركه، ومن ضمن الحلول التي لجأت إليها هي إلغاء الإستقادات من المواطنين الذي عجزوا عن تسديد مستحقاتهم وتسليمها إلى آخرين، وبعد لجوء الفئة الأولى للعدالة أنصفتهم وعلى هذا الأساس تعددت الاستقادات (28).

أما المادة 94 فقد حددت المدة الزمنية لانتهاء مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها بـ 05 سنوات من تاريخ صدوره، سنة 2008. والشيء الذي نسجله هنا أنه بعد مرور 09 سنوات من صدور القانون ومن خلال الملاحظة الميدانية لوتيرة إتمام البناءات في مدينة المسيلة على سبيل المثال، لم تعرف تقدما ملحوظا.

من أجل إزالة كل لبس والسهر على تطبيق أحكام القانون 15/08، أصدرت الوزارة الوصية مجموعة من النصوص التنظيمية كان أولها التعليم رقم 25/2009/1000 التي وجهت إلى مديريات التهيئة والتعمير أكدت من خلالها على تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المشيدة عليها البناءات، التي لا تحوز على سند ملكية وأنجزت فوق أراضي ملك للدولة أو البلدية، عن طريق التنازل أو البيع مقابل سعر مرجعي مدروس، وتشكيل لجان مؤهلة لمتابعة العملية. وهذا يعتبر أمر إيجابي جاء به القانون.

ثم جاءت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 26/2016/02 (بعد مرور 08 سنوات على إصدار القانون، كإصرار وعزم من السلطات العليا في البلاد من أجل الإسراع في تطبيقه على أرض الواقع، من خلال التركيز على إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة أو الإتمام دون تحديد التفاصيل، كما ذكرنا سابقا) الشكل، اللون، الارتفاع، الفتحات، مواد البناء...، وهذا من أجل التخفيف من تكاليف الانجاز والإسراع في العملية.

أما المجال الذي حددته التعليمات فهو بالخصوص البناءات الموجودة على المحاور الكبرى، مداخل المدن والمساحات العمومية كمواقع ذات الأولوية. التي في عمومها تابعة لهيئات حكومية أو خواص من أصحاب الأموال الذين لديهم بنايات على شكل ترقيات عقارية أو مراكز ومحلات تجارية، تسهل متابعتها.

ومن أجل تشديد الخناق على أصحاب البناءات وخاصة ذات الاستغلال التجاري (الطابق الأرضي) إرتأت وزارة السكن مراسلة مختلف الهيئات المعنية بمتابعة العملية بمراسلة تحت رقم 2016/65، بتاريخ 27/11/2016 نصت على تجميد الإيجارات وتجديد عقود الإيجار، هذا الإجراء وفي ظل تدني المستوى المعيشي لمعظم السكان وحرمان أصحاب المحلات والبناءات من مداخل إيجارها، سينعكس حتما على مستوى إنجاز المباني.

لتسهيل العملية أكدت الوزارة الوصية في نفس التعليمات السابقة، على تقديم تنازلات عن بعض الشروط الواجب توفرها في البناءة المعنية بالتسوية، من خلال عدم المطالبة بشهادة المطابقة كشرط مسبق لتسريع العملية. وبعد هذا الإجراء من ضمن النقاط الإيجابية التي جاء بها القانون لتسريع العملية.

وإجراء مختلف المقابلات مع اللجان المعنية بدراسة الملف، توصلنا إلى أن من أهم الأسباب التي حالت دون إتمام البناءات في حي 1093 مسكن خاصة الشكل الخارجي، وإهمال الاعتبارات الجمالية للمدينة، حسب رأي السكان هي:

الظروف الاقتصادية الصعبة التي يعيشونها، والمتمثلة في غلاء المعيشة، زيادة قيمة مواد البناء وتكلفة الانجاز، ثقل ملف التصريح من ناحية الوثائق المطلوبة وتكلفة انجازها وارتفاع تعريف الرسوم على مختلف الرخص والشهادات. أدى بـ 89% من أفراد العينة المستجوبة إلى العزوف على العملية ككل. هذا كله في غياب دعم مالي أو قروض بنكية بدون فوائد من طرف الدولة. حسب رأي 95% من أفراد العينة، كما أن حرمان أصحاب المحلات والبنائات من مداخل إيجارها (المراسلة رقم 2016/65) سينعكس حتما على المستوى المعيشي وبالتالي إنجاز المباني.

أما الأسباب الاجتماعية الثقافية فتمثلت في المعتقدات السائدة بين أكثر من 73% من أفراد العينة، كالعين والحسد، وغياب روح الانتماء للبيئة المحلية. كما أن للجانب الإداري والقانوني مساهمة في انتشار الظاهرة من خلال وجود العديد من البناءات محل نزاع قضائي أو تعدد الملاك (إرث) حال دون إتمامها، هذا ما أكدته أكثر من 45% من المستجوبين. في الأخير ومن خلال ما تم الوصول إليه من أسباب عدم إكمال البناءات يمكن القول أن عملية تسوية البيانات اكتست طابعا إلزاميا رديعا، بعيدة عن المشاركة والتحاور خاصة مع السكان.

4. القانون ورهانات الواقع

أما فيما يخص الإجابة على الشرط الثاني من تساؤلات البحث والمتمثل في معرفة مدى فعالية القانون في معالجة ظاهرة عدم إتمام البناءات والعراقيل التي حالت دون ذلك فوجدناها متعددة الجوانب (اجتماعية، إدارية، تنظيمية، اقتصادية...). فمن خلال قراءة وتحليل ما ود في الجدول رقم 02 أسفله نجد انه:

الجدول رقم 02: الملفات الواردة على مستوى لجنة البلدية إلى غاية أوت 2017

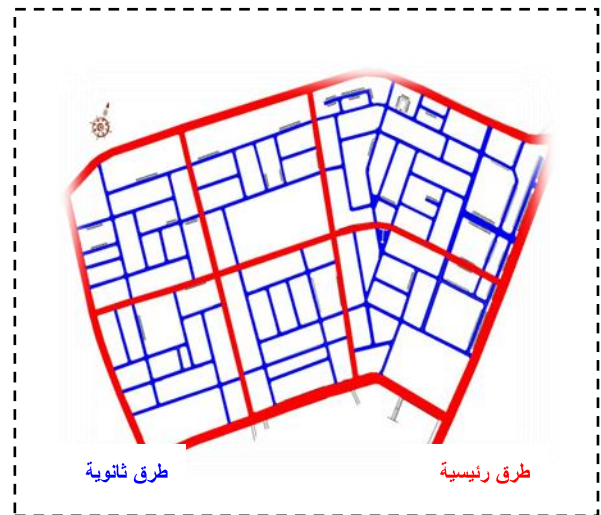
المجموع	السنوات				
	2016	2015	2014	2013	
5880	4017	487	222	1154	البلدية
100	68.32	8.27	3.80	19.61	النسبة%
339	257	17	14	51	الحي
100	75.81	5.02	4.12	15.05	النسبة%

المصدر لجنة دراسة ملفات التسوية على مستوى البلدية: 2017

تقع التجزئة الترابية 1093 مسكن فردي في الجهة الشمالية الغربية لمدينة المسيلة. تتربع على مساحة إجمالية تقارب بـ 60 هكتار، شكلها الهندسي منتظم، تطبعه الخطة الشطرنجية. أما هيكلتها العامة فتعتمد على ثلاث (03) محاور أساسية، متوسط عرض كل واحد منها 15م يقسمان الحي إلى 06 أقسام، كل قسم يحوي مجموعة من الجزيرات تأخذ في أغلبها شكل مستطيل محاط بطرقات الحركة الميكانيكية من الجهات الأربعة، حيث نتج عن ذلك حي منتظم واضح المعالم. وحسب دفتر الشروط النموذجي الخاص بالحي، فإن الملكية العقارية تابعة كلها للبلدية.



الشكل رقم 01: موقع الحي بالنسبة للمدينة
المصدر: الباحث 2017



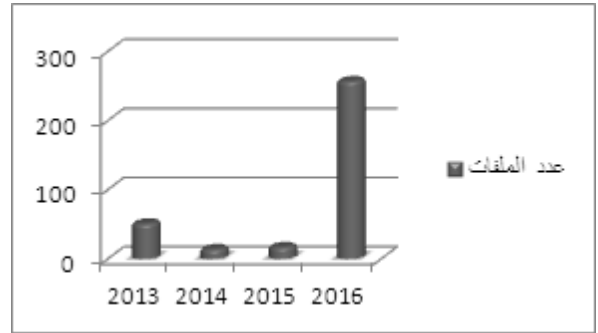
الشكل رقم 02: الشكل الهندسي والهيكلة العامة
المصدر: الباحث 2017

3. أسباب عدم إتمام البناءات في حي 1093

بعد توزيع استمارة الاستبيان على عينة الدراسة وجمعها وتحليلها،

الاشهار له بين المواطنين، خاصة في السنوات الأولى من صدوره، هذا ما أكده كذلك 73% من أفراد العينة المدروسة في الحي. إضافة إلى ذلك عدم قدرة الكثير من أصحاب البناءات على إثبات تاريخ انجاز بناياتهم التي حددها القانون قبل جويلية 2008. نفس الشيء أكده 69% من السكان.

ومع بداية سنة 2016 سجلنا زيادة معتبرة من الطلبات على لجنة البلدية قدرت بـ 257 ملف والتي تمثل نسبة (23.51%) (من 929 مسكن)، مقارنة مع السنوات السابقة، وهذه الزيادة حسب رأي 08 موظفين من 10 راجعة إلى صدور مختلف النصوص التنظيمية على شكل تعليمات تنص كلها في خانة الحرص على حل الاشكالات العالقة وتبسيط اجراءات تطبيق القانون. من أهمها اسقاط شرط شهادة المطابقة. (التعليمية رقم 2016/65)



الرسم البياني رقم 01: ملفات الحي الواردة على مستوى لجنة البلدية إلى غاية أوت 2017
المصدر الباحث: 2017

بعد مرور 09 سنوات من صدور القانون 15/08 لم نسجل إلا 339 طلب بنسبة 36.50% من مجموع عدد السكنات المعنية بعملية الإتمام (929 سكن تم احصائها ميدانيا). منها 82 ملف حتى سنة 2015، ما نسبته 07.83% (من 929 مسكن). ويرجع ذلك حسب 9 موظفين من 10 من المستجوبين على مستوى البلدية، الدائرة ومديرية التعمير إلى عدة اعتبارات أهمها غموض القانون وإجراءات تطبيقه، ونقص

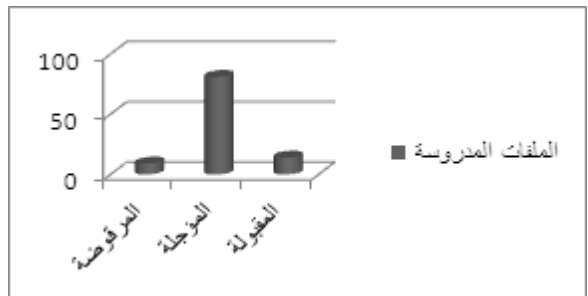
الجدول رقم 03: الملفات الواردة على مستوى لجنة الدائرة إلى غاية أوت 2017

باقية على مستوى البلدية	المدروسة			المودعة في الدائرة	
	المقبولة	المؤجلة	المرفوضة		
4611	347	1189	80	1269	البلدية
78.42	27.34	93.70	6.30	21.58	النسبة%
235	14	81	9	104	الحي
69.32	13.47	77.88	8.65	30.68	النسبة%

المصدر الباحث: 2017

339 ملف التي أودعت على مستوى البلدية والخاصة بحي 1093 مسكن، إلى غاية أوت 2017 حول منها 104 ملف إلى لجنة الدائرة، ما نسبته (30.67%)، التي أعطت الموافقة لـ 14 ملف فقط أي (13.47%)، و90 ملف بين مرفوضة أو مؤجلة بنسبة (86%) والسبب الرئيسي في ذلك يعود حسب رأي كل أعضاء لجان الدائرة والبلدية، أولا في بداية الامر لغياب سند إثبات وجود البناءة قبل 2008 لدى 77 ملف (85.55%) من مجموع 90 ملف، وثانيا عدم تطابق المخطط مع الواقع 63 ملف بنسبة 70%.

أما عدم تحويل 235 ملف المتبقية من البلدية إلى الدائرة فسببه يعود حسب لجنة البلدية إلى عدم توفر الوسائل المادية (سيارة) حيث انه في كثير من الأحيان يتم التنقل مع صاحب الطلب، ونقص التأطير البشري (موظفين) بعدد كافي على مستوى البلدية (03 موظفين فقط). وغياب



الرسم البياني رقم 02: ملفات الحي المدروسة على مستوى لجنة الدائرة إلى غاية أوت 2017
المصدر الباحث: 2017

أما الجدول رقم 03 فيبين لنا بوضوح الوتيرة المتباطئة التي تدرس بها الملفات المودعة على مستوى مختلف اللجان، حيث نجد أنه من مجموع

فيما يخص المخالفين والمتأخرين عن تطبيق القانون).

5. خاتمة

يعد قانون 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها من أهم النصوص التشريعية الجديدة، التي سنها الشارع الجزائري، كاستدراك وتكميل للمنظومة الموجودة، من خلال إرغام المواطنين بشتى الطرق الرديئة من أجل إكمال بناياتهم، التي أصبحت تشكل ظاهرة عمرانية تثير القلق، لما لها من انعكاسات سلبية على جمالية البيئة الحضرية.

لكن تطبيقه على أرض الواقع واجهته العديد من العراقيل نتيجة إهمال الجوانب أخرى لم يراعها القانون (كالجانب الاجتماعي، الاقتصادي، الثقافي...) للسكان، لأنها تعتبر عناصر في غاية الأهمية يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار عند إصدار القوانين وتطبيقها على أرض الواقع. وعلى هذا الأساس نرى أنه من ضمن الحلول والاقتراحات التي ستساهم في تفعيل هذه الآلية القانونية وتحقيق أهدافها المسطرة هي:

جانب إعلامي توعوي:

تفعيل الجانب الإعلامي بوسائله المختلفة وإشراكه في عملية توعية المواطنين.

ضرورة عقد أبواب مفتوحة ومستمرة من أجل إعلام المواطنين بضرورة تسوية بناياتهم في إطار القانون وشرح وتبسيط مختلف مراحل العملية ككل.

تحسيس المواطنين بأهمية إتمام واجهات البناء وماله ذلك من انعكاسات إيجابية تعود عليهم بالدرجة الأولى وعلى المدينة ككل. زرع الثقافة العمرانية والبيئية لدى السكان مما يعزز الإعتبارات الجمالية في المدينة.

تفعيل وإشراك المؤسسات الاجتماعية (الجمعيات، المساجد، المؤسسات التعليمية...).

جانب تسييري تنظيمي:

مراقبة المجال الحضري باستمرار وبشكل دوري، ومنع كل من يقوم بتشديد بناية مهما كانت نوعها، لا تحترم القوانين والأدوات المنظمة للمجال الحضري.

متابعة إنجاز البناء إلى غاية إتمامها بشكل دوري ومستمر من طرف لجنة البلدية.

فيما يتعلق بالرقابة العمرانية وتطبيق القانون الحرص على مراقبة ومعاينة الأعوان عند ثبوت تورطهم في التجاوزات الحاصلة.

تشكيل لجان لإحصاء السكنات غير المكتملة على مستوى البلديات وإلزام المواطنين الذين لم يودعوا ملفات التسوية بالتقرب لمصلحة التعمير بالبلدية لتسوية وضعيتهم بنايتهم.

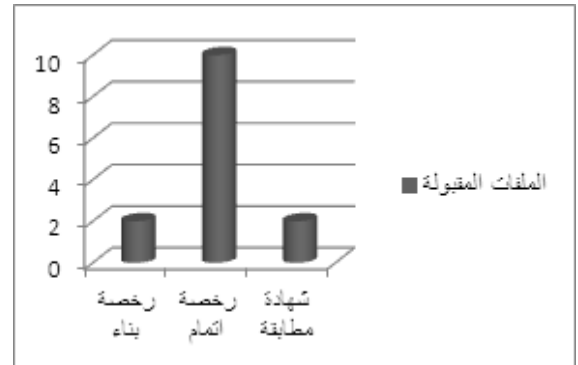
التكوين والرسكلة لهم في كل مرة تكون فيها تعديلات جديدة.

كما أن لظروف العمل في حد ذاتها تأثير على سير العملية، حيث أكد الاعضاء أن لجنة البلدية توقفت عن العمل لأكثر من 06 أشهر نتيجة تحويل المقر إلى مكان جديد لا يتوفر على أدنى شروط العمل حسب رأيهم. ومن بين أسباب تأخر دراسة الملفات أضاف أعضاء لجنة البلدية هو عدم إدراج اجتماعات بصفة دائمة ودورية على مستوى الدائرة، وغياب الانسجام والتنسيق بينهم.

الجدول رقم 04: الملفات المدروسة على مستوى لجنة الدائرة إلى غاية أوت 2017

المجموع	المقبولة			الحالة
	شهادة مطابقة	رخصة إتمام	رخصة البناء	
347	38	297	12	البلدية
100	10.95	85.60	03.46	النسبة%
14	02	10	02	الحي
100	14.29	71.43	14.28	النسبة%

المصدر لجنة دراسة ملفات التسوية على مستوى البلدية: 2017



الرسم البياني رقم 03: ملفات الحي المقبولة على مستوى لجنة الدائرة إلى غاية أوت 2017

المصدر الباحث: 2017

أما الجدول رقم 04 فمن خلاله نقف على أن معظم الطلبات كانت عبارة عن طلب رخصة الإتمام بـ 10 ملفات (71.43%)، والتي حددها القانونية في مادته 29. بـ 24 شهر تعد فترة قصيرة جدا، لإنجاز مختلف أشغال إتمام البناء ذات الاستعمال السكني على الخصوص، هذا ما سرح به أكثر من 89% من سكان الحي.

إضافة إلى هذا كله نجد أنه ورغم الصرامة القانونية الواضحة والصريحة لمركبي المخالفات المنصوص عليها في القانون، إلا أنها لم تطبق على أرض الواقع. (لا يوجد على مستوى البلدية أي قرار نهائي

الفصل في طريقة وكيفية إثبات تاريخ انجاز بنائهم التي حددها القانون قبل جويلية 2008.

فصل شهادة المطابقة عن عقود الكراء لتفادي الأزمات الاجتماعية. العمل بمبدأ المطابقة الجزئية للبنائات، أي أن تكون على مراحل.

جانب اقتصادي:

وضع نظام فعال ومراقب للإعانات الموجهة للعائلات ذوي الدخل المحدود.

منح قروض مالية من البنوك، بدون فوائد تسدد على فترات زمنية متباعدة.

التقليل من الوثائق المطلوبة في ملف التصريح، وفرض تكلفة مدروسة ومحددة مسبقا بالاتفاق مع مكاتب الدراسات.

تخفيف تعريف الرسوم على مختلف الرخص والشهادات.

ختم هذه الورقة البحثية رأينا أن تكون مجموعة من التساؤلات، محاولة الإجابة عليها هي إضافة لأبحاث علمية أخرى وتصور مستقبلي

للسلطات العمومية في البلاد لاتخاذ إجراءات (إصدار قوانين وتشريعات جديدة) تدعم مسعى وأهداف القانون 15/08، الرامية

لتحسين المشهد الحضري للمدينة الجزائرية نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر: ما مصير البنائات التي أنجزت بعد 2008 ومعظمها غير

مكتملة؟ كيف سنتعامل مع البنائات التي شيدت بطريقة عشوائية (الأحياء الفوضوية)؟ هل فكرنا في كيفية وماهية النمط العمراني

والمعماري الذي نريده لمدننا...

المراجع

- [1] Code de la construction et de l'habitation D. n° 78-1146, 7 déc. 1978
- [2] Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et ses textes d'application Publications de l'Imprimerie Officielle de la République Tunisienne 2011
- [3] (3) محمد احمد سلام المدحجي أهمية التشريعات والمعايير التخطيطية في الحفاظ على البيئة الحضرية مجلة العلوم والتكنولوجيا العدد 2010/02
- [4] (4) عمرو باسم أحمد تفاعلة أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية فيفلسطين (حالة دراسية - المبانى السكنية في مدينة نابلس) جامعة النجاح الوطنية كلية الدراسات العليا 2009
- [5] (5) على عبد الرزاق درهم العامري أثر القوانين والتشريعات التخطيطية والعمرانية في النسيج الحضري للمدينة العربية حالة مدينة صنعاء رسالة ماجستير اليمن 2004
- [6] (6) القانون رقم 08/15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 جويلية سنة 2008 الذي يحدد مطابقة البنائات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية رقم 44. المادة 02، ص: 21
- [7] (7) تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لمدينة المسيلة 2015.
- [8] (8) المصلحة التقنية للبلدية للمسيلة 2017.
- [9] (9) قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العنقاري، الجريدة الرسمية رقم 49
- [10] (10) قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية رقم 52

العمل على تمديد صلاحية القانون مع وضع تسهيلات إضافية فيما يخص الحالات العالقة.

خلق الانسجام والتنسيق بين مختلف اللجان المذكورة في القانون (البلدية، الدائرة ومديرية التعمير).

السهر على الإسراع في تطبيق القانون من خلال:

إحترام الأجال القانونية التي يمنحها القانون لدراسة الملفات.

تسوية العقود الإدارية والقانونية العالقة، لكل البنائات المعنية بالقانون في آجال قصيرة. (إنشاء لجنة تشمل ممثل عن المحافظة العقارية، مديرية مسح الأراضي، الوكالة العقارية، أملاك الدولة.)

تدعيم اللجان المكلفة بمتابعة الملف بالوسائل المادية والكفاءات البشرية القادرة على رفع التحدي في الميدان. مع ضمان التكوين والرسكلة لهم، في كل مرة تكون فيها تعديلات جديدة.

العمل على وضع إحصائيات مستمرة ودورية لسير العملية حتى نقوم بالتقييم الذاتي.

يجب العمل على معالجة كل البنائات دون استثناء، بتحديد برنامج زمني مرحلي للتدخل وتحسين الأنسجة الحضرية وهذا حسب أولوية مدروسة.

تقسيم المجال الحضري إلى مناطق واضحة المعالم يسهل من تنظيم العلمية، مراقبتها باستمرار ومن ثم التحكم فيها.

الجانب التشريعي:

إعادة صياغة القوانين والتشريعات وتفعيلها بما يتناسب مع الواقع الحالي للمدينة الجزائرية.

الحرص على أن تتم عملية التسوية مباشرة بين المواطن والمهندس والبلدية، من دون أن يمر الملف على لجنة الدائرة والإدارات الأخرى حتى نتفادي عرقلة سير العملية.

إيجاد الضوابط المناسبة وتفعيلها في مرحلة التنفيذ.

تطبيق القانون بصرامة في حق المخالفين للنصوص التشريعية المعمول بها.

فرض تناسق وانسجام في الواجهات العمرانية، بتوحيد الخصائص الشكلية للمشهد الحضري من حيث (التصميم، الارتفاع والخط، الشكل،

الاتجاه والجلء، اللون، الفتحات، مواد البناء). سواء كان ذلك على مستوى الجزء أو الكل، داخل المجال العمراني الواحد.

تسوية الوضعيات القانونية للبنائات التي لها إشكالات في العقود الإدارية.

إيجاد حلول للمباني المشيدة فوق أوعية عقارية بعقود مقرر من خلال ترسيم هذه العقود.

تعميم القانون على كل البنائات دون استثناء.

- [11] (11) القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية رقم 15.
- [12] (12) القانون رقم 08/15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 جويلية سنة 2008 الذي يحدد مطابقة البنيات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44. المادة 01، ص: 20.
- [13] (13) أ. الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنيات الفوضوية، مجلة دقاتر السياسة والقانون العدد 11/2014، معهد الحقوق والعلوم السياسية المركز الجامعي تلمسان، الجزائر، 2014.
- [14] (14) د. سي مرابط شهرزاد شهادة مطابقة البنيات طبقا لقانون -15: 08 من شهادة لاستغلال المبني إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2017.
- [15] (15) د. عائشة مزباني القانون رقم 15/08 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي صعوبات تطبيقه وانعكاساته على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمرت) مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2017.
- [16] (16) الكنانة عامر شاكر خضير، كوثر، خولة كريم التلوث البصري وتأثيره في المشهد الحضري للمدينة العراقية، بحث منشور في المؤتمر العلمي لمركز التخطيط الحضري والإقليمي جامعة بغداد 2009 ص: 02.
- [17] (17) الباحث 2017.
- [18] (18) د. زرواتي رشيد: « تدرجات على منهجية البحث العلمي في العلوم الاجتماعية » مطبعة دار هومة. طبعة 01. الجزائر. 2002.
- [19] (19) موريس أنجرس: « منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية تدرجات عملية » ترجمة بوزيد صحرابي. كمال بوشارف. سعيد سبعون. دار القصبة للنشر. الجزائر. 2004. ص: 320.
- [20] (20) القانون رقم 08/15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 جويلية سنة 2008 الذي يحدد مطابقة البنيات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44. المادة 02، ص: 21.
- [21] Brolin B. (1980), "Architecture in context: Fitting new buildings with old", Van Nostrand Reinhold company, New York P:152
- [22] (22) شيراد، شيرين إحسان، مبادئ في الفن والعمارة، الدار العربية، بغداد، العراق، 1985.
- [23] (23) المرسوم رقم 154/09 مؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 02 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة. الجريدة الرسمية رقم: 27.
- [24] (24) التعليم رقم 2017/541 الصادرة بتاريخ 2017/10/09 عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية الموجهة للمديرية العامة للجماعات المحلية، والتي تنص على تمديد أجل تسوية ومطابقة البنيات، بثلاث سنوات إضافية، وذلك من 2 أوت 2016 إلى غاية 2 أوت 2019.
- [25] (25) التعليم رقم: 2009/1000، تاريخ: 2009/09/10، تبين تطبيق أحكام القانون 08/15.
- [26] (26) التعليم الوزاري المشتركة رقم 2016/02 المؤرخ في 2016/02/21 بين وزارة السكن والعمران والمدينة، وزارة الداخلية والجماعات المحلية وكذا وزارة التجارة، تحدد كيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنيات المعنية بالمطابقة و/ أو الإتمام.
- [27] (27) مراسلة الوزير الأول رقم 2016/65 بتاريخ 2016/11/06 إلى وزارة الداخلية ووزارة العدل ووزارة السكن للتبليغ إلى الولاية.
- [28] (28) الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بلدية المسيلة 2017.