

## السياسة العقارية بعد الاستقلال : 3.2

مرت السياسة العقارية في الجزائر بعد الإستقلال بعدة مراحل أثرت بشكل مباشر في عمليات توسع المدن أين تضاعف صدور القوانين و المراسيم العقارية حسب كل مرحلة بحيث كان لها دور كبير في تنظيم المحفظة العقارية و التي كانت كما يلي:

### 1.3.2 الفترة الممتدة من (1962) إلى (1990):

في هذه المرحلة وبعد الاستقلال الجزائر كان لزاما على الدولة تسيير محفظتها العقارية بالقوانين الجزائرية ، حيث و خلافا لما تعلق بتاخر القوانين المتعلقة بالعمران صدر الأمر رقم 1962-20 المؤرخ في 1962/08/24 يعد اقل من ثلاثة اشهر للاستقلال والمتعلق بالأموال الشاغرة حيث حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم على أن يعودوا إليها في الآجال المذكورة وإلا إعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة.

كما صدر في هذه المرحلة المرسوم 63-388 المؤرخ في 1963/10/01 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية.

ولقد تبع ذلك بإصدار عدة قوانين كان لها الأثر البالغ في تنظيم وتسيير العقار على المستوى الوطني و المحلي من خلال السياسات المتبعة من طرف الدولة إذ كان الهدف منها هو تحرير المعاملات العقارية وخلق ديناميكية لدى الجماعات المحلية لتنظيم عقاراتها، وفي ما يلي أهم السياسات المنتهجة في هذه المرحلة:

### 1.1.3.2 سياسة التوازن الجهوي:

التوازن الجهوي هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية يهدف إلى تحقيق العدالة الإجتماعية بين كافة أفراد الشعب، و ذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني و توفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع، و القضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن و بصورة أوضح الإهتمام بإعادة التوازن الجهوي، و زيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى و البرامج الخاصة خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي، كالمخططات الولائية و المخططات البلدية للتنمية و مخططات التجديد العمراني و غيرها. لكن التطبيق على الميدان لم إلى المرجو هذا راجع لغياب المخططات المستوفاة لكل شروط الدراسة و كذا القرار السياسي الملزم لتطبيق مثل هكذا مخططات. و أيضا لأهم الأعمال المنجزة في تلك الفترة نذكر:

- البرامج الخاصة إبتداءا من (1966) وهي برامج تتعلق بعشر مناطق تتميز بضعف الهياكل القاعدية، و نسبة بطالة عالية، مع تزايد درجة النزوح نحو المدن الكبرى.

- برامج التجهيز المحلي للبلديات إبتداءا من (1970) و ترمي إلى التنمية الصناعية و الإقتصادية و الفلاحية و التشغيل.

- الثورة الزراعية و برامج الـ (1000) تجمع سكني سنة (1970).

- PCD " المخطط البلدي للتنمية " الذي يهدف إلى تنظيم و تخطيط تغيير المدن بالربط مع التعمير و التصنيع.

- PMU " مخطط العصرية العمرانية " الذي بدأ تطبيقه في السداسي الثاني من سنة (1976).

و قد أعطت هذه الأعمال نتائج إيجابية مثل التقليل من الفوارق في ميدان الشغل و بالتالي في المداخل و في ميدان التربية و تنمية الهياكل الأساسية و التجهيزات و الكهرباء و تطوير المدن الصغرى و المتوسطة.

### 3. سياسة الاحتياطات العقارية:

76- إن الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له رقم 27-76 ، و 29-76 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية والسبب في إحداث 28

عقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات. وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات، إلا أن الأمر المشار إليه أعلاه والمراسيم التطبيقية حددت إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية، هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، وهذه المداولة يصادق عليها الوالي باعتباره السلطة الوصية، وأخيرا قرار الدمج والتعويض وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري.

ولقد كان التعامل في العقار محصورا على الدولة فقط، خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن " تكوين الاحتياطات العقارية البلدية "، و الذي منح للبلديات الإحتكار على جميع الأراضي العامة و الخاصة.

و تبعا لذلك فإن كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، و قد كان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات عن طريق توفير تجهيزات عمومية و اجتماعية، و كذا مكافحة المضاربة في العقارات و الحفاظ على الأراضي الفلاحية، و تنظيم الإستثمارات العمومية و الخاصة.

### 3.1.3.2 سياسة التنازل عن أملاك الدولة:

وهي السياسة التي حثت على التنازل عن أملاك العقارية المبنية فقط و المساحات التابعة لها في المناطق الحضرية وفق القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، حيث أوكلت بموجبه مهمة تقدير الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها إلى إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية.

### 2.3.2 الفترة الممتدة من 1990 إلى غاية يومنا سياسة التوجيه العقاري:

في هذه المرحلة فتحت السوق العقارية وذلك بعد دستور 1989 الذي كرس الملكية الخاصة، حيث تم فتح المجال لحرية المعاملات في العقارات و التي تجسدت في صدور القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن "التوجيه العقاري". كما تحررت المعاملات العقارية من كل القيود التي كانت تكبلها، و من ثم وضع حد للإحتياطات العقارية البلدية و إحتكار الدولة لسوق العقارات، و هذا ما أكده المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 و المتضمن "ترقية الإستثمار"، و كل النصوص القانونية اللاحقة له، و كذا قوانين المالية السنوية المتعاقبة.

القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، هو الذي حدد القوام التقني و النظام القانوني للأملاك العقارية بمختلف أنواعها، و أدوات تدخل الدولة و الجماعات و الهيئات العمومية، وجاء في مادته الثانية أن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية وهي الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية و الأراضي الرعوية، الغابية، الحلفائية، الصحرافية و الأراضي العامرة و القابلة للتعمير ثم المساحات و المواقع المحمية.

هذا القانون جاء ليبين الملكية العامة أو الأملاك الوطنية العقارية، و الملكية العقارية الخاصة، و تصنيف الملكية و القيود التي ترد عليها، و يهدف إلى استقرار الملكية العقارية و توجيه كيفية استخدامها و استغلالها. لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل في: هذا القانون جاء ليبين الملكية العامة أو الأملاك الوطنية العقارية، و الملكية العقارية الخاصة،

وتصنيف الملكية والقيود التي ترد عليها، ويهدف إلى استقرار الملكية العقارية وتوجيه كيفية استخدامها واستغلالها. لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل في: -إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية،

-إعادة الاعتبار للملكية الخاصة.

-التزام كل شاغل أو حائز لعقار أن يصرح به للبلدية، في إطار هذا الجرد العام، وتسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة الحيازة تطبيقاً للمادة (38) وما يليها من هذا القانون هذا القانون جاء ليضع حداً نهائياً للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية، حيث الغي أحكام هذا الأمر.

وعليه نجد أن الدولة الجزائرية قد أخضعت عمليات البناء والتشييد في مجال العقار لمبدأ المنافسة الحرة الذي يعتبر من أساسيات نجاح نظام اقتصاد السوق، ذلك أن مبدأ المنافسة يؤدي إلى توفير الإنتاج وتحسين الخدمة وحفظ الأسعار مما يؤدي بالتالي إلى تحسين مستوى المعيشة حيث صبت إهتمامها في البداية على تشييد المرافق العمومية وبعض المنشآت الاقتصادية وكذا بناء السكن، الذي حظي بعناية خاصة من أجل النهوض بهذا القطاع الاستراتيجي في مجال التنمية الاجتماعية.

ولقد تبنت الدولة هذه السياسة من أجل:

-تنظيم تسيير خاص للحظيرة العقارية ✓

✓ -خلق سوق عقارية منتظمة ( غياب فادح في الفترات السابقة ) أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحيازة على ملكية سكن، و كل هذا في إطار الشفافية خاصة في مجال تقديم المساعدات

✓ -القضاء على السكنات القصدية مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكن

✓ -إعادة الاعتبار أو خلق سوق رهن تمويلي للسكنات ( أي عن طريق القروض العقارية ) و ذلك من أجل تطوير ميكانيزمات و أدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مداخل و حاجيات العائلات.

-تعزير دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن و على دراية بحالته، وكذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحيازة عن سكن.