

ترشيد استغلال الأملاك الوطنية الخاصة (الدومين الخاص) التابعة للبلدية في الجزائر
آليات التطبيق، المعوقات وسبل تجاوزها

*Rationalization of the exploitation of private national property (private domain) of the Algerian Common:
mechanisms of application, obstacles and ways to overcome them*

تاريخ الإرسال: 2019/02/06 * تاريخ القبول: 2019/04/10 * تاريخ النشر: 2019/06/01

د/ بن عياش سمير

كلية الحقوق، جامعة بومرداس (الجزائر)

samir.benayache@yahoo.fr

المخلص:

تضمنت النصوص التشريعية والتنظيمية في الجزائر كل ما من شأنه حماية (الدومين الخاص) التابع للبلدية والرقابة عليه، وكذا تسييره واستغلاله وفقا للقوانين والتنظيمات، وإحصاء الأملاك البلدية في سجلات للجرد، وتأجير الأملاك الخاصة وفق دفتر الشروط عن طريق الدعوة الى المنافسة، ولكن الملاحظ من الناحية العملية سوء تسييرها وضعف في جردها، وضعف في تميمها وفي مردودية هذه الأملاك مقارنة بمردودية أملاك الخواص، مما يفرض ترشيد استغلالها بتتمينها وتحيين أسعارها، والجرد والإحصاء الدقيق والشامل لهذه الأملاك وتكوين وتأهيل الموارد البشرية المكلفة، وتزويدها بقواعد بيانات وشبكات داخلية مؤمنة والمتابعة الفورية لجرد وتحصيل عائدات الأملاك الخاصة للبلديات.

الكلمات المفتاحية: الدومين الخاص، البلدية، الترشيح، التتمين، التحيين، الرقابة.

Abstract:

In Algeria, the legislative and regulatory texts guarantee the protection of the private domains, the control and the exploitation of these goods is done in accordance with the laws and the regulations, thus the enumeration of the goods of the municipality in the registers of inventory. Sales operations are competitive, yet there is managed in inventory operations, low valuations, and meager returns compared to private properties, which necessitates rationalization in the area. exploitation, upgrading rental prices, training Human Resources, providing secure databases and internal networks, and monitoring revenue collection.

Keywords: private domain, common, rationalization, valuation, updating, control.

مقدمة:

تكتسي الأملاك الوطنية - أو ما يعرف بالدومين- التابعة للبلدية أهمية كبيرة، ويحظى ترشيد استغلال هذه الاملاك بالاهتمام من قبل الباحثين وصناع القرار مهما كان تصنيفها، وهذا الاهتمام لا ينصب فقط على الأملاك الخاصة المنتجة للمداخيل والتي لها الأثر المباشر على التنمية المحلية، بل يتعداه للأصناف غير المنتجة، فالأملاك العامة غير المنتجة للمداخيل تقدم خدمات عمومية لجميع المواطنين، سواء كانوا مستثمرين أو غير

ذلك، وكل الخدمات العامة التي تقدمها هذه المرافق العامة ستساهم لا محالة في تحسين الوضعية المعيشية للمواطنين، وتيسير الوصول للتنمية المحلية لمختلف الأقاليم، وهذا ما بينته التشريعات والتنظيمات المتعلقة بهذه المواضيع، وتصبوا لتحقيقه مختلف المؤسسات والفواعل الرسمية وغير الرسمية، المركزية والمحلية بالجزائر، والاهتمام في هذه الورقة البحثية سينصب حول الدومين الخاص، ويعود هذا الاهتمام لجملة من الأسباب: لعل أهمها البحث في أسباب إهمال الدومين الخاص للبلديات، وإيجاد طرق مناسبة لزيادة مداخيله، وهذا لتجاوز حالات العجز المالي التي تعرفها الكثير من البلديات في ظل أزمة اقتصادية تعرفها الجزائر، فالأزمة الحالية تفرض على الجماعات المحلية البحث عن موارد جديدة بعيدا عن الإعانات الحكومية، لذلك سيكون الانطلاق من الإشكالية التالية: هل حققت آليات ترشيد استغلال الدومين الخاص التابع للبلدية في الجزائر أهدافها ؟

وللإجابة على الإشكالية السابقة سيتم تناول الموضوع وفق الخطة التالية:

1. الآليات القانونية للدومين الخاص التابع للبلدية في الجزائر.
 2. أمثلة عن حالات تحيين وتممين أملاك البلديات.
 3. الصعوبات والمشاكل التي تعترض ترشيد استغلال الأملاك الخاصة للبلديات.
 4. النتائج ومناقشتها.
 5. اقتراحات لترشيد استغلال الأملاك الخاصة للبلديات.
- وسيتم تفصيل هذه المحاور كما يلي:

أولا - الآليات القانونية للدومين الخاص التابع للبلدية في الجزائر

1. تعريف ومشمتمات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

لتعريف وتناول مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية ينبغي التطرق للدستور الجزائري ولل قانون المدني، وكذا للقانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 (صدر قبله منذ الاستقلال القانون رقم 84-16، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأملاك الوطنية-والذي لم يعمر طويلا- بالإضافة لمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تعالج إحدى المحاور الفرعية ذات الصلة بموضوع الأملاك الوطنية)، كما ينبغي التطرق لقانون البلدية رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية -الجريدة الرسمية رقم 37 لـ 3 جويلية 2011- وبقية النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بهذا الموضوع:

1.1. الأملاك الوطنية:

جاء في الدستور الجزائري أن: الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكوّن من الأملاك العموميّة والخاصّة التي تملكها كلّ من الدولة، والولاية، والبلدية، ويتمّ تسيير الأملاك الوطنيّة طبقا للقانون، (القانون رقم 16-01، المادة: 20، ص.08)، وإدراج المؤسس الدستوري لمواد تتضمن تكوين الأملاك الوطنية وتحديدتها تبيان لمدى أهميتها، وتأكيد على ضرورة حمايتها من قبل كل المؤسسات والفواعل الرسمية.

أما من ناحية التشريع فحسب القانون المدني تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة، (الأمر رقم 75-58، المادة: 688، ص.113)، وصنف قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية إلى الأصناف التالية:

- الأملاك الوطنية.
- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.

- الأملاك الوقفية، (قانون رقم 90-25، المادة:23، ص. 1563)، في حين عرف قانون الأملاك الوطنية هذه الأملاك بأنها: مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية، (قانون رقم 90-30 معدل و متمم بالقانون رقم 08-14، المادة : 02 ، ص. 1664)، فهذه كلها أملاك وطنية ولكن تختلف حسب تصنيفها وتخصيصها، وتصنف إلى نوعين :

✓ **الأملاك الوطنية العمومية:** تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز. (قانون رقم 90-

30 معدل و متمم بالقانون رقم 08-14، المواد:03-04، ص. 1664)

✓ **الأملاك الوطنية الخاصة:** الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي

وظيفة امتلاكه ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة، كما أن الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة

للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، (قانون رقم 90-30

معدل و متمم بالقانون رقم 08-14، المواد:03-04، ص. 1664)، وهذا التصنيف يخص جميع

الأملاك الوطنية للدولة والبلدية والولاية، وفي هذه الورقة البحثية سيتم التركيز فقط على الأملاك

الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.

2.1. الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية ومشتملاتها:

يبين قانون البلدية الصادر سنة 2011 أن للبلدية أملاكاً عمومية وأملاك خاصة، تشتمل الأملاك الخاصة للبلدية، على الخصوص، على ما يأتي:

✓ جميع البنايات والأراضي التي تملكها البلدية غير المصنفة ضمن أملاكها والمخصصة للمصالح والهيئات الإدارية.

✓ المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها المتبقية ضمن الأملاك الخاصة للبلدية أو التي أنجزتها بأموالها الخاصة.

✓ الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.

✓ الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.

✓ العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية وفق ما نص عليه القانون.

✓ المساكن الإلزامية أو الوظيفية كما هي معرفة قانونا والتي نقلت ملكيتها إلى البلدية.

✓ الأملاك التي الغي تصنيفها من الأملاك العمومية الوطنية والعائدة إليها.

✓ الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية والتي تقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.

✓ الأملاك الآتية من الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية التي تم التنازل عنها للبلدية أو انتقلت ملكيتها التامة إليها.

✓ الأملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته أو أنجزته البلدية بأموالها الخاصة.

✓ الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها والتي تمثل مقابل قيمة حصص مساهمتها في

تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي (قانون رقم 11-10 المواد:157 و159، ص ص.22-

23)، فالمشرع خصص الفصل الخامس من الباب الثالث للقسم الثالث من قانون البلدية الحالي 11-10

للأملاك البلدية، محددًا هذه الأملاك ومبينًا كيفية تشكيلها ومشتملاتها وكيفية إحصائها في السجل البلدي

لجرد الأملاك العقارية وسجل الأملاك المنقولة، كما بين طرق تسيير وتنمين هذه الأملاك، وهذا كله

يوضح لنا مدى الاهتمام الذي يوليه المشرع للأماك البلدية وتثمينها- وسيتم تفصيل ذلك لاحقاً- ولكن بالنسبة لتحديد مشتملات الأماك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية وبالعودة لقانون الأماك الوطنية الصادر في 1990، نجد أنه ذكر نفس المشتملات وبفس الصياغة تقريباً، فكان بالإمكان العودة مباشرة للقانون السالف الذكر بدل تكرار محتواه، كما أن القائمة غير مكتملة لمشتملات الأماك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية، فالقانون لا يحددها كلها ، وقد يكون ذلك إيجابياً، فهو يفتح المجال أمام حالات يمكن أن تشكل الاستثناء وكذلك بما يخدم مصلحة البلدية مع احترام التشريعات والتنظيم الساري المفعول.

3.1. طرق تكوين الأماك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

تتشكل طرق تكوين الأماك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية مما يلي:

✓ تقام الأماك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، وتتمثل في الوسيلة التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الأماك الوطنية، ويتم اقتناء الأماك التي يجب أن تدرج في الأماك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الآتي:

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد والتبرع، والتبادل والتقدم والحيارة.
- طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام: نزاع الملكية وحق الشفعة).

- ✓ إدراج أماك البلدية غير المصنفة في الأماك الوطنية العمومية.
- ✓ إدراج الأماك المختلفة الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة.
- ✓ أيلولة الأماك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أو صندوق التضامن المشترك بين البلديات إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.
- ✓ أيلولة الأماك المختلفة الأنواع، الناتجة من الأماك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.
- ✓ الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بهما.
- ✓ إلغاء تخصيص الأماك الوطنية العمومية التابعة للبلدية وإلغاء تصنيفها، وكذلك الأماك الوطنية العمومية التابعة للدولة أو الولاية الملغى تخصيصها أو تصنيفها، بإعادتها إلى الأماك الوطنية.
- ✓ إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح البلدية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات والمستثمرات حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- ✓ نقل الأماك المخصصة للأماك الوطنية العمومية عبر الأماك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.
- ✓ إدماج الأماك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الأنواع التي لا تدخل ضمن الأماك الوطنية التابعة للبلدية في الأماك الخاصة.
- ✓ أيلولة الأماك، والحقوق، والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تقتنيها البلدية أو مصالحها نهائياً. (قانون رقم 90-30، المواد: 26-41، ص ص. 1667-1671).

2. طرق تسيير الأماك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

يخضع تسيير الأماك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية لما يلي:

1.2. مبادئ عامة لتسيير الأماك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

- ✓ تسيير الأماك الوطنية التابعة للبلدية وتستغل وتستصلح، بحكم طبيعتها وغرضها أو استعمالها لتحقيق الأهداف المسطرة لها، مباشرة من قبل البلدية، أو بموجب رخصة أو عقد، من قبل أشخاص

معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص أو أشخاص طبيعيين، ولهذا عليها السهر على حماية الأملاك الوطنية وتوابعها والمحافظة عليها".

- ✓ يتعين على مستعملي الأملاك الوطنية والمستفيدين منها وحائزيها بأية صفة كانت أن يسيروا وفق القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل، الأملاك ووسائل الانتاج أو الخدمة الموضوعة تحت تصرفهم سواء اقتنوها بأنفسهم أو حققوها في إطار مهامهم والأهداف المسطرة لهم.
- ✓ يتحمل مستعملو الأملاك الوطنية في إطار التشريع الجاري به العمل مسؤولية الأضرار المترتبة عن استعمال الأملاك والثروات واستغلالها وحراستها سواء أسندت إليهم في شكل تنازل كامل أو من أجل الانتفاع أو كانت في حوزتهم. (قانون رقم 90-30، المواد: 05-07، ص. 1664).

2.2. جرد الأملاك و عقود تسييرها والمحاسبات المتعلقة بها:

- ❖ يتم إحصاء الأملاك البلدية غير المنقولة في السجل البلدي لجرد الأملاك العقارية، ويتم جرد الأملاك المنقولة في سجل جرد الأملاك المنقولة، يكتسي مسك سجل الأملاك العقارية وسجل الجرد المنصوص عليهما في القانون، طابعا إلزاميا تجاه المصالح المشرفة على تخصيصات الأملاك البلدية، يسهر المجلس البلدي تحت مسؤولية رئيسه على مسك وتحيين سجل الأملاك العقارية وسجل جرد الأملاك المنقولة، كما لا يمكن القيام بأي نفقة متعلقة بملك بلدي إلا إذا تم تطهير وضعيته وتسجيله في سجل جرد الأملاك البلدية (قانون رقم 11-10، المواد: 160-164، ص. 23).
- ✓ يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها البلدية، يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقا للأهداف المسطرة لها، ويبين هذا الجرد حركات هذه الأملاك ويقوم العناصر المكونة لها .
- ✓ يتولى رؤساء المجالس الشعبية البلدية تمثيل البلدية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للصلاحيات التي تخولها إياهم القوانين والتنظيمات، كما يتولى تمثيلها في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة للبلدية.
- ✓ يعد جرد عام للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية اعتمادا على جرد الأملاك التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية، ويحدد التنظيم شكل جميع سجلات جرد الأملاك المنقولة دوريا وقوامها، وكيفيات مسكها، ويتعين على المصالح المستفيدة من بعض الأملاك الوطنية أو المالكة لها أن :

• تسييرها وفق الأهداف والبرامج والمهام المسطرة لها.

• أن تقوم بتسجيلها وترقيمها طبقا للأحكام التشريعية.

- ✓ تبين المحاسبات والفهارس والجداول وسجلات الترقيم (سجلات القوام) وسجلات الجرد التسجيل الأمين لحركات الأملاك الوطنية، وينبغي أن يعكس هذا التدوين بكيفية دقيقة وصحيحة أوضاع الأملاك ومحتواها الحقيقي، وملكيته أو تخصيصها قصد تفادي الملاحظات الإدارية والقضائية والعقوبات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها (قانون رقم 90-30، المواد: 08-10 و 21-25، ص ص. 1664-1667).

3.2. التنازل، تأجير، تبادل وبيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للبلدية:

- ✓ يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للبلدية، غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها عن طريق المزاد العلني، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية.

- ✓ يمكن بصفة استثنائية مبررة قانونا، التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية.
- ✓ يجب أن تكرر المبيعات والتأجيرات المحققة بموجب عقود تحدد نماذجها عن طريق التنظيم، وينبغي أن يكون الإيجار بمدة تتماشى واهتلاك الاستثمارات المزمع إنجازها، ويمكن أن يكون مؤسس الحقوق عينية، ويمكن أيضا أن يتضمن شرطا آخر يسمح بتحويل الإيجار إلى تنازل وفق شروط توضح في دفتر الشروط (قانون رقم 90-30، المادة 89 معدلة و متممة بالمادة 26 من القانون رقم 14-08 مؤرخ 20 يوليو 2008، ص.17).
- ✓ يتم تأجير الأملك العقارية التابعة للأملك الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية، مع مراعاة الأحكام التشريعية أو التنظيمية الخاصة، إما مباشرة من طرف مصالح أملك الدولة، وإما بتفويض في إطار تعاقدى، من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة، مؤهلة في هذا المجال وتقوم السلطة المختصة بتأجير الأملك العقارية التابعة للأملك الوطنية الخاصة التي تملكها البلدية في إطار اختصاصاتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما (قانون رقم 90-30، المادة 90، معدلة بالمادة 27 من القانون رقم 14-08، ص.17).
- ✓ يتم استعمال وتسيير وإدارة الأشياء المنقولة و جميع العتاد التابع للأملك الخاصة التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية، من قبل المصلحة أو الجماعة المخصصة لها ولا يجوز بأية حال من الأحوال أن تكون محل تبادل ويجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة نهائيا للاستعمال، يخول للبلدية أن تباع مباشرة منقولات وعتاد تابع لها ألغى استعماله وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، ويمكنها إن اقتضى الأمر أن تطلب مساعدة الإدارة المكلفة بالأملك الوطنية أو مساعدة محافظو البيع بالمزايدة للقيام بهذه العملية.
- ✓ تقوم البلدية بالتسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة لأملكها الوطنية الخاصة وفق دفتر الشروط والقيود المقررة طبقا للتشريع الجاري به العمل، لاسيما قانون البلدية، تحدد السلطة المختصة مبلغ تعويض التسيير في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها بعد استشارة إدارة الأملك الوطنية، إن اقتضى الأمر ويدفع هذا التعويض لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية (قانون رقم 90-30، المواد:100 و103، ص.1678).
- ✓ يمكن التصرف في الأملك المنقولة التابعة للأملك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية كما يلي:
- إما مباشرة من قبل البلدية المعنية،
 - وإما الإدارة المكلفة بالأملك الوطنية أو عن طريق محافظو البيع بالمزايدة، بناء على طلب البلدية طبقا للقوانين والتنظيمات الجاري بها العمل.
 - وتتم البيوع عن طريق الإشهار والدعوة الى المنافسة غير أنه يمكن التنازل بالتراضي لأسباب خاصة بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة (قانون رقم 90-30، المادة 114، معدلة بالمادة 34 من القانون رقم 14-08، ص.18).
- ✓ بين القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08 جانفي 2017 كيفيات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب مجانا من الأملك الخاصة للدولة إلى الأملك الخاصة للبلديات، ويتم ذلك على أساس جرد حضوري يعد بين مدير أملك الدولة المختص إقليميا ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويصادق على ذلك بقرار من الوالي، ويقوم بعد ذلك مدير أملك الدولة بإعداد عقد لتحويل الملكية للبلدية وكذا التسجيل والشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وباستلام العقد المشهر يسجل رئيس المجلس الشعبي البلدي المحلات بسجل البلدية لجرد للأملك العقارية (القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08 جانفي 2017، المحدد لكيفيات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب مجانا من الأملك الخاصة للدولة إلى الأملك الخاصة للبلديات، المواد:03-06، ص.15)، فهذه العملية مكنت البلديات ابتداء من 2017

من امتلاك 100.000 محل تجاري، وأنشئت هذه المحلات في إطار برنامج 100 محل لكل بلدية الذي انطلق سنة 2005، وبكراء البلديات لهذه المحلات حسب قيمتها المالية، ستساهم بزيادة مداخل البلديات التي أصبحت هي المالكة لهذه المحلات.

وكتقييم لكل ما تم تفصيله سابقا، يمكن القول أنه وبالرغم من كل هذه الآليات القانونية إلا أن الكثير من الأحكام المتصلة بالحماية والتسيير-الواردة في قانون الأملاك الوطنية- بقيت بعيدة عن المرونة التي تقتضيها التوجهات العامة لاسيما في ما يخص الاستثمار والتشجيع عليه (قوادري ، 2011، ص ص.23-31)، فرغم أن النصوص التي تم التطرق لها وكل الآليات القانونية لتسيير الأملاك الخاصة للبلديات والمهياة للتعامل مع كل الحالات تقريبا، التي يمكن أن يكون المسير أو المستغل محلها، إلا أن الوضعية الراهنة حيث تعاني أغلبية البلديات من العجز المالي، وكذا الحاجة للاستفادة من التجارب الدولية التي منحت مرونة أكبر للمسيرين المحليين للتعامل مع الأملاك المحلية لزيادة مردوديتها، لذلك هناك حاجة ماسة لمراعاة كل هذه الظروف وزيادة التسهيلات لتسيير الأملاك الخاصة للبلديات دون وقوع مسيرها في حالات الفساد.

3. الرقابة وحماية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

يعد القانون المدني من النصوص التشريعية التي تضمنت صراحة قواعد حماية الأملاك الوطنية، فلا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم - كما أن القانون رقم 90-30، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية نص بعدم جواز التصرف فقط للأملاك الوطنية العمومية، إلى أن عدل بموجب القانون 08-14، والذي نص في مادته الرابعة أن الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا الحجز- والقوانين التي تخصص هذه الأموال تحدد شروط ادارتها، وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها (الأمر رقم: 75-58، المادة، 689، ص.113)، وحماية الأجهزة الإدارية البلدية للأملاك تكون باتخاذ اجراءات وقائية لتجنب أي اعتداء عليها(تعيين الحدود، الاصطفا ف بخصوص الطرق، التصنيف عام أو خاص، الجرد)، أو إجراءات علاجية(الاعتراض، الهدم)، بالإضافة للحماية الجزائية والقضائية، فبالنسبة للرقابة وحماية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية فقد فرض التشريع ما يلي:

- ✓ تتولى أجهزة الرقابة الداخلية بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع (قانون رقم 90-30، المادة: 24، ص.1667).
- ✓ يعاين الأعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والجماعات الإقليمية، ويلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند، ويحصلون على التعويضات المطابقة والأتاوى والعائدات بغض النظر عن المتابعات الجزائية (قانون رقم 90-30، المادة 123، معدلة بالمادة 36 من القانون رقم 08-14، ص.19).
- ✓ يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثل أمام القضاء مدعيا ومدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية، عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى: التشكيك في ملكية الملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة (قانون رقم 90-30، المادة: 125، ص.1681).
- ✓ فرض قانون البلدية الصادر سنة 2011 مصادقة الوالي على مداوات المجلس الشعبي البلدي المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية للبلدية (قانون رقم 11-10، المادة: 57 ص. 12)، وهنا تراجع لمبدأ لا مركزية تسيير أملاك البلديات مقارنة بقانون 1990، الذي منح المجلس المنتخب استقلالية

وحرية أكبر في مجال تسيير الأملاك دون تدخل من الإدارة ممثلة في الوالي في ذلك (عايلي، 2017، صص.501-522).

- ✓ خصص الفصل الثالث من الجزء الأخير من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية (من المادة 136 إلى 139) للأحكام الجزائية لمعاقبة كل أنواع المساس بالأملاك العامة طبقا لقانون العقوبات وقانون الإجراءات الجزائية، إلا أن الملاحظ في هذا الجانب أن هذا القانون لم يخصص الحماية اللازمة للأملاك العامة رغم أهميتها المبينة من الناحية الدستورية وحماية الملكية العامة ونزع الملكية للمنفعة العامة وما تقتضيه من تعاقد وتعويض عادل تتم وفقا للدستور وللقوانين السالفة الذكر، ويضاف لها الكثير من النصوص التشريعية والتنظيمية، يمكن ذكر بعضها كما يلي:
- ✓ الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 المحدد للشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لاستيعاب المشاريع الاستثمارية.
- ✓ قانون 11-91 المؤرخ في 27-04-1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمصلحة العامة.
- ✓ المرسوم التشريعي رقم 93-03 بتاريخ 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري
- ✓ مرسوم رقم 93-186 في 27/07/1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمصلحة العامة.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.
- ✓ المرسوم رقم 91-455 يتضمن إجراءات جرد الأملاك الوطنية،
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة، الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

4. ت ثمين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

فرض قانون البلدية على المجلس الشعبي البلدي القيام بصفة دورية باتخاذ التدابير اللازمة من أجل ت ثمين الأملاك البلدية المنتجة للمداخيل وجعلها أكثر مردودية (قانون رقم 11-10، المادة:163، ص. 23)، يضاف لها توصيات اجتماعات الحكومة مع الولاية، والتعليمات والمذكرات وقرارات الوزير الأول والقرارات الوزارية والوزارية المشتركة لتحيين و ت ثمين وزيادة موارد أملاك البلديات المنتجة للمداخيل ومنع تأجيرها بالدينار الرمزي، مثل مذكرة وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية رقم 96، المؤرخة في 10.03.2016، المتعلقة بعملية تحيين أسعار الإيجار لأملاك البلديات، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08 جانفي 2017، المحدد لكيفيات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب مجانا من الأملاك الخاصة للدولة إلى الأملاك الخاصة للبلديات- والذي تم تفصيل محتواه سابقا.

تم في هذا الجزء من الورقة البحثية التطرق بصفة مختصرة لأهم سبل استغلال وتسيير الدومين الخاص للبلديات، وتوضيح مختلف التشريعات والتنظيمات المتعلقة بهذا الموضوع، ويضمن تطبيق ذلك مختلف المؤسسات والفواعل المعنية بذلك، سواء المجلس الشعبي البلدي ورئيسه، والوالي والمجلس الشعبي الولائي ومختلف مديريات الولاية، ولاسيما مديرية أملاك الدولة والتي تظهر أهميتها في هذا الشأن، وستكون الأجزاء القادمة من البحث مخصصة لعرض أمثلة عن تحيين و ت ثمين أملاك البلديات، كما سيتم التطرق للمشاكل التي تعترض استغلال الدومين الخاص التابع للبلديات الجزائية في الواقع واقتراح حلول لها.

ثانيا - أمثلة عن حالات تحيين وتثمين أملاك البلديات:

1. بلدية الجزائر الوسطى (ولاية الجزائر): ففي بلدية الجزائر الوسطى مثلا تم فتح ملف تثمين الأملاك وإعادة النظر في أسعار الكراء، وهو ما مكن من توفير مداخيل معتبرة للبلدية، بالنظر لما تتوفر عليه من إمكانيات، حيث كانت أسعار الكراء للمحلات لا تتجاوز 15.000 دج وتنخفض إلى 600 دج رغم مميزات المنطقة الحضرية من حيث الكثافة السكانية وعدد الزوار، وتمت مراجعة إيجار كبرى المحلات التجارية في الجزائر الوسطى إلى 90.000 و110.000 دج والسكنات إلى 7000 دج، والعملية مست 1800 مسكن و140 محلا تجاريا، وأملاك أخرى، كما تمت ملاحظة لجوء بعض المؤجرين لأملاك البلدية إلى إعادة تأجيرها من جديد للخواص بأضعاف السعر، حيث يصل أحيانا كراء محل تجاري بهذه الطريقة إلى 300.000 دج (ممتلكات الدولة توجر بثمن بخص، 2018، <http://www.elbilad.net/article/detail?id=63515>)، وهذه الظاهرة منتشرة كثيرا في كل ولايات الجزائر بمضاعفة أسعار العقارات وحتى السلع والخدمات، فلا يتم الاكتفاء بهامش صغير للربح، مما أدى لإضعاف القدرة الشرائية للمواطنين، وليست هذه الظاهرة هي السبب الوحيد بل هناك أسباب أخرى اجتمعت كلها، وأثرت على مستوى معيشة المواطن ضعيف الدخل.

2. بلدية بودواو (ولاية بومرداس): يبين الجدول التالي تطور مساهمة مداخيل الأملاك الخاصة للبلدية من الإيرادات الإجمالية لقسم التسيير لميزانية البلدية من سنة 2012 إلى سنة 2017:

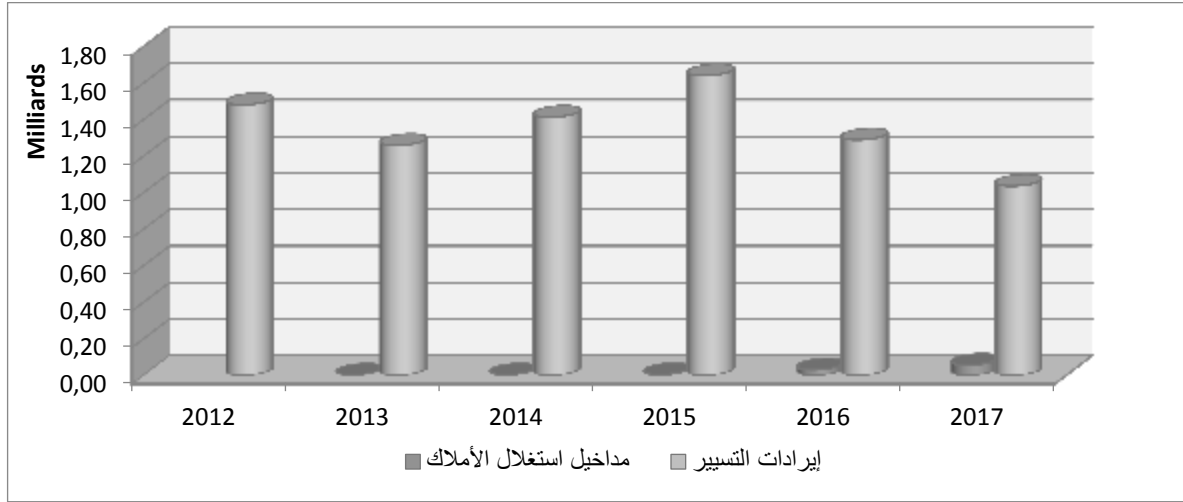
الجدول رقم 01: مساهمة مداخيل الأملاك الخاصة للبلدية من الإيرادات الإجمالية لقسم التسيير لميزانية بلدية بودواو (الوحدة دينار جزائري)

السنة	إيرادات التسيير	مداخيل استغلال الأملاك	نسبة مساهمة مداخيل الأملاك من إيرادات قسم التسيير %
2012	1481518592,73	-	
2013	1259445971,49	1996238,05	0,16
2014	1413908578,05	3105718,30	0,22
2015	1641041991,70	4688722,75	0,29
2016	1289240524,08	31016459,32	2,41
2017	1036789747,52	56704221,60	5,47

المصدر: حسابات ميزانية بلدية بودواو من سنة 2012 إلى سنة 2017 (مصالح البلدية).

وسيتم تبيان محتوى الجدول السابق من خلال الرسم البياني التالي:

الشكل رقم 01: تطور مساهمة مداخل الأماك الخاصة للبلدية من الإيرادات الإجمالية لقسم التسير لميزانية بلدية بودواو (الوحدة دينار جزائري)



المصدر: تم إعداد الشكل بناء على البيانات الواردة في الجدول رقم 01 أعلاه.

فمن خلال الجدول والرسم البياني يتضح لنا كيف زادت مداخل الأماك من سنة لأخرى لتصل نسبة مداخل الأماك من كل مداخل قسم التسير ما مقداره: 5.47% سنة 2017، وهي ليست نسبة كبيرة ولكن تطور هذه المداخل وتحيين الأسعار بصفة دورية يجعل منها ذات قيمة كبيرة وكافية لوحدها لإعداد ميزانية البلدية بدل انتظار الإعانات الحكومية، كما يمكن الاكتفاء بالموارد المالية الذاتية لاسيما المداخل الجبائية ومداخل الاستغلال وعائدات الأماك.

ثالثا - الصعوبات والمشاكل التي تعترض ترشيد استغلال الأماك الخاصة للبلديات:

1. تقييم عام لتسيير الدومين الخاص التابع للبلديات:

الملاحظ عموما هو سوء تسيير أماك البلديات وضعف في جردها، فبعض البلديات لا تعرف مصالحها للأماك عدد هذه الأماك، وقليلة هي الأماك البلدية التي تم جردها بالطريقة القانونية الصحيحة وتملك البلديات ملفاتها الحقيقية، أو تم تسجيلها بالكيفية الصحيحة، وهناك من الأماك ما يتم استغلاله دون عقود ودون مقابل، ومن الأماك الخاصة ما يتم تأجيرها بأسعار زهيدة أو خارج الأطر القانونية، ويرافق ذلك ضعف وإهمال في متابعة وتحصيل مداخل الأماك الوطنية الخاصة التابعة للبلديات، وإهمال للأماك التي تم جردها دون استغلالها أو تهيتها للاستغلال، ومن هذه الأماك يمكن ذكر: المحلات التجارية، محلات الأسواق، الأسواق الأسبوعية والقارة، حظائر السيارات، اللوحات الإشهارية، أماكن كراء المعارض، المسابح والحمامات المعدنية، حقوق أماكن التوقف والمرور وغيرها، ولم يتم تحيين أسعار استغلالها منذ سنوات وأحيانا منذ عقود سابقة من الزمن بسبب التقاعس، وانتشار ثقافة الاتكال على الدولة في توفير الموارد المالية، كما تمت ملاحظة تنازل، بيع وإيجار أماك البلدية الخاصة دون احترام للتشريع والتنظيم الساري المفعول والمبين سابقا في المحور الأول من الورقة البحثية، ففي بعض الحالات بولاية الجزائر مثلا تمت ملاحظة تأجير البلديات لسكنات مقابل 2000 دج ومحلات بـ 3000 دج، وهي قيم ضعيفة جدا لا تناسب تماما مردودية هذه الأماك.

2. الصعوبات والمشاكل المرتبطة بطبيعة الدومين الخاص التابع للبلدية:

- الاعتداء على الأماك الخاصة للبلدية: يقوم الخواص بإنشاء تخصيصات سكنية 'فوضوية' على أراض تابعة أصلا للأماك الخاصة للبلديات، وقيام البعض ببيع هذه القطع الأرضية عن طريق اكتتابات عرفية، خصوصا

العقارات الموجهة للاستثمار ولإنجاز مرافق عمومية وامتلاك أشخاص لقرارات استفادة حصلوا عليها من البلديات-سواء بطريقة قانونية أو غير قانونية وبتواطؤ من موظفين بمختلف المصالح وكذا المنتخبين المحليين وتحليلهم- أو تم شراؤها من خواص بعقود عرفية، والملاحظ هو نقص المعلومات حول المخالفين والمتسببين في نهب أملاك الدولة والولايات والبلديات، وهناك من أملاك البلديات ما تم تغيير طبيعتها من محلات إلى سكنات أو تحويل سكنات تابعة لأملاك البلديات إلى محلات.

-النوعية السيئة لبعض أملاك البلديات: عدم مزاولة النشاط في بعض أملاك البلديات يعود في بعض الحالات للوضعية السيئة لهذه الأملاك من حيث موقعها في أماكن معزولة بعيدة عن تواجد السكان والمناطق الحضرية فإنشاؤها يفتقر من البداية لدراسة الجدوى ومردودية هذه الأملاك، وكذلك هناك حالات ضيق هذه الأملاك وعدم تزويدها بمتطلبات مزاولة بعض النشاطات كالكهرباء والماء والغاز الطبيعي والتهوية وشبكات الطرق المهيأة، وعدم تحديث وتهيئة هذه الأملاك، فمنها ما لم يتم تهيئته منذ إنشائه في الفترة الاستعمارية.

-مساهمة المواطنين في تدهور وضعية أملاك البلديات: هناك جزء من المسؤولية لحالات تردي وضعية أملاك البلديات تعود للمواطن والمتعامل مع هذه الأملاك، بعدم مراعاة شروط النظافة والصحة وعدم احترام نظامها الداخلي، والتعامل مع هذه الأملاك بذهنية ما يعرف بأملاك "البابلك" - وأصل كلمة البابلك من فترة التواجد العثماني بالجزائر، وأراضي البابلك هي أراضي ملك للدولة يتولى المزارعون فلاحتها بمقابل-وكان هذه الأملاك ليست ملكا لأحد وليس من الضروري حمايتها واحترام نظامها الداخلي، فينبغي التحلي بقيم المواطنة ومشاركة الجميع في حماية هذه الأملاك والحفاظ عليها بما يحقق الصالح العام.

3. الصعوبات والمشاكل المرتبطة بتسيير واستغلال الدومين الخاص التابع للبلدية:

-تثمين أملاك البلديات وعلاقته بفوضى العقار في الجزائر: على الرغم من أهمية تطبيق قرارات إعادة تثمين الأملاك الوطنية في توفير مصادر دخل جديدة للبلديات في ظل الأزمة المالية الراهنة، إلا أن التطبيق لا بد أن ينفذ بتريث، فحسب رئيس النقابة الوطنية للوكالات العقارية "عبد الكريم عويدات" فإنه: من حق الدولة مراجعة أسعار كراء أملاكها من سكنات ومحلات تجارية وأسواق، إلا أن القرار لا بد أن تسبقه دراسة بمشاركة الخبراء والفاعلين في هذا الموضوع، من أجل ضبط سوق العقار الذي يشهد فوضى عارمة، وعدم تشجيع هذه الفوضى من خلال اعتماد الأسعار نفسها التي يعتمدها الخواص، رغم أنهم لا يصرحون بالسعر الحقيقي للإيجار- وعدم التصريح بالسعر الحقيقي للإيجار يعود للتهرب الضريبي وأسباب أخرى، والملاحظ أن كل من هو معني بهذه العمليات لا يصرح بالقيم الحقيقية- فأملك الدولة من سكنات ومحلات تؤجر بأسعار تجاوزها الزمن من 1200 إلى 1500 دج لا بد أن لا يعاد تثمينها بطريقة تشجع فوضى سوق العقار، أو أن يتجاوز إيجارها ثلث الأجر القاعدي لأنها في الأصل مؤجرة لأناس من الطبقة المتوسطة، سواء تعلق الأمر بالسكنات أو المحلات التجارية، فعملية التثمين تحتاج إلى وقت وإلى الاستعانة بخبراء العقار من أجل احترام مقاييس في إعادة التثمين على غرار المساحة والموقع والمداخل التي يوفرها العقار (ممتلكات الدولة تؤجر بثمن بخس، 2018، <http://www.elbilad.net/article/detail?id=63515>)، فالتعليمات الرسمية في الجزائر بضرورة تحيين وتثمين الأملاك الخاصة للبلديات وفقا للسوق، لا تأخذ بعين الاعتبار الفوضى التي تشهدها هذه السوق من خلال الجشع والمبالغة في تحديد أسعار العقار دون الأخذ بعين الاعتبار قيمته الحقيقية، والتأثير السلبي لهذه القيم المبالغ فيها على الطبقة المتوسطة في الجزائر، والتي إن لم يرحمها جشع وطمع الخواص، فالأولى أن تحميها الدولة وأن تضمن لها العيش في كرامة.

- عدم التحكم في إحصاء الممتلكات والعقارات الموجودة في إقليم البلديات: يتهاون المسؤولون والمنتخبون المحليون في ترشيد عائدات الاستغلال وفي الاهتمام بالأملاك رغم أهميتها الكبيرة محليا، فهي تشكل موردا ماليا هاما يجب عدم إهماله، فموارد الأملاك وتسييرها يشكل مجالا مخصصا للسلطات المحلية، وتقويمه مرتبط

بصورة كبيرة بإرادة وخبرة الهيئات المحلية، فالمنتخبون المحليون يهتمون تماما هذه الموارد، رغم أنهم معنيون بتحديد عائداتها، فالملاحظ عدم اكتراثهم واهتمامهم بتسيير هذه الموارد (Maherzi, 2013, p.73)، وتكتسي عملية جرد وإحصاء الممتلكات والعقارات التابعة للبلديات أهمية كبيرة، فإحصاؤها وجردها سيساهم لاحقا في مرحلة ترمين هذه الممتلكات في الرفع من عائداتها، أما إحصاء بقية الأملاك الأخرى فسيساهم في زيادة التحصيل الجبائي لاسيما بخصوص الضرائب التي تعود جل عائداتها للبلدية (رسم رفع القمامة المنزلية والرسم العقاري) وتقصير البلديات في مرافقة مصالح الضرائب لتحصيل مداخيله، فالبلديات لا تولي لهذه العمليات من الجرد والإحصاء الأهمية الكبيرة وخاصة بالنسبة للأملاك الخواص والتي ستشكل مصدرا للجباية المحلية .

- **المحابة والمحسوبة في استغلال الأملاك من قبل المنتخبين والمسيرين المحليين:** تؤثر كثرة المهام التي تكلف بها الفواعل المحلية والمرتبطة أحيانا بضعف تكوين المنتخبين كما أنهم لا يتحكمون في النصوص القانونية والمالية ويتعشرون في تطبيقها- مما يؤثر سلبيا على تسيير واستغلال الأملاك المحلية- (Marchadier, 2008, p. 288)، ومن مظاهر المحابة والمحسوبة على المستوى المحلي وجود العديد من أعضاء المجالس الشعبية البلدية يحرصون على إرضاء بعض الأشخاص من الناخبين الذين ناصرهم في حملاتهم الانتخابية، ولو كان ذلك على حساب المصلحة العامة (زيدان، 2014، ص.166)، ويظهر الأمر نفسه بالنسبة للمسيرين المحليين بسبب العلاقات العشائرية والزبونية ويظهر ذلك في بعض حالات عدم تحيين أسعار تأجير أملاك البلديات بسبب علاقات المحسوبة بين المنتفعين منها وأعضاء من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المسيرين المحليين.

- **ضعف توظيف التكنولوجيا الحديثة:** تتحكم شريحة كبيرة من السكان في التقنيات الجديدة للإعلام والاتصال، وهذه التقنيات لها خصائص مشتركة تسهل عملية الاتصال وتجعل المعلومات المفيدة والمهمة تنتشر بسرعة بفضل الاتصال عبر الأقمار الصناعية وشبكات الهاتف والانترنت والبريد الإلكتروني، والذي يتم بصورة فورية وحتى المحادثات وجها لوجه لا تستدعي جمع المشاركين في مكان واحد بفضل هذه التقنيات، (Thomas, 1995, pp 103-104)، فرغم الجهود المبذولة بخصوص رقمنة سجلات الحالة المدنية وتعميم جوازات السفر وبطاقات التعريف الوطنية البيومترية، إلا أن تسيير واستغلال الأملاك المحلية لم يستند كثيرا من هذه التطورات ، التي ستساهم في زيادة شفافية العمليات المالية المتعلقة باستغلال هذه الأملاك وزيادة عائداتها.

- **ضعف تفعيل الموارد البشرية للجماعات المحلية لتسيير أملاكها :** تعرف الجماعات المحلية في الجزائر أزمة ثلاثية الأبعاد : مالية وهيكلية وبشرية، وتتأثر في غالبيتها بنقص من حيث الكفاءات ذوي المؤهلات، (Benaissa Said, 1982, p.05)، فرغم كل هذه الإصلاحات المتتالية للجماعات المحلية لا تزال موارده البشرية ينقصها التأهيل المتواصل الذي يسمح لها باستغلال وتسيير أملاكها بأكثر عقلانية وبتحقيق مردودية أكبر.

رابعاً - النتائج ومناقشتها:

- تتكون الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والخاصة تملكها كل من الدولة، والولاية، والبلدية، وأدرج المؤسس الدستوري لمواد تتضمن تكوين الأملاك الوطنية وتحديد تبيان لمدى أهميتها، وتأكيد على ضرورة حمايتها، عرف قانون الأملاك الوطنية هذه الأملاك بأنها: مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون من:

- ✓ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- ✓ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- ✓ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

- تمثل الأملاك الوطنية الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، والأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

- تسير الأملاك الوطنية التابعة للبلدية وتستغل وتستصلح، بحكم طبيعتها وغرضها أو استعمالها، إما مباشرة من قبل البلدية، وإما بموجب رخصة أو عقد، من قبل أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص أو أشخاص طبيعيين، ويتعين على مستعملي الأملاك الوطنية والمستفيدين منها وحائزيها أن يسيروا وفق القوانين والتنظيمات، الأملاك ووسائل الإنتاج أو الخدمة الموضوعة تحت تصرفهم، يتحمل مستعملو هذه الأملاك مسؤولية الأضرار المترتبة عن استعمال الأملاك والثروات واستغلالها.

- يتم إحصاء الأملاك البلدية غير المنقولة في السجل البلدي لجرد الأملاك العقارية، ويتم جرد الأملاك المنقولة في سجل جرد الأملاك المنقولة، يسهر المجلس الشعبي البلدي تحت مسؤولية رئيسه على مسك وتحيين سجل الأملاك العقارية وسجل جرد الأملاك المنقولة، ولا يمكن القيام بأي نفقة متعلقة بملك بلدي إلا إذا تم تطهير وضعيته وتسجيله في سجل جرد الأملاك البلدية.

- يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل البلدية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية، كما يتولى تمثيلها في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة لها.

- يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية كأملك خاصة للبلدية، غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها عن طريق المزاد العلني، ويمكن بصفة استثنائية، التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة.

- يتم تسيير وإدارة الأشياء المنقولة وجميع العتاد التابع للأملاك الخاصة التي تملكها البلدية، من قبل المصلحة المخصصة لها، ولا يجوز بأية حال من الأحوال أن تكون محل تبادل، ويجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة نهائياً للاستعمال، ويمكنها إن اقتضى الأمر أن تطلب مساعدة الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية أو مساعدة محافظي البيع بالمزايدة للقيام بهذه العملية.

- تقوم البلدية بالتسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة لأملكها الوطنية الخاصة وفق دفتر الشروط والقيود المقررة طبقاً للتشريع الجاري به العمل، بعد استشارة إدارة الأملاك الوطنية، وتتم البيوع عن طريق الإشهار والدعوة الى المنافسة، غير أنه يمكن التنازل بالتراضي لأسباب خاصة بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة.

- حماية الأجهزة الإدارية البلدية لأملكها تكون باتخاذ اجراءات وقائية لتجنب أي اعتداء عليها (تعيين الحدود، الاصطافاف بخصوص الطرق، التصنيف، الجرد)، أو إجراءات علاجية (الاعتراض، الهدم)، وللحماية الجزائية والقضائية، فبالنسبة للرقابة وحماية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية فقد فرض التشريع رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقاً لطبيعتها وغرض تخصيصها، ويعاين الأعوان المؤهلون قانوناً أنواع المساس بالأملاك الوطنية ويلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند.

- فرض قانون البلدية لسنة 2011 مصادقة الوالي على مداوات المجلس الشعبي البلدي المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية للبلدية، وهنا تراجع لمبدأ لا مركزية تسيير أملاك البلديات مقارنة بقانون 1990، الذي منح المجلس المنتخب استقلالية في تسيير الأملاك دون تدخل من الإدارة في ذلك.

- فرض قانون البلدية على المجلس الشعبي البلدي القيام بصفة دورية بتثمين الأملاك البلدية المنتجة للمداخل وجعلها أكثر مردودية، يضاف لها توصيات اجتماعات الحكومة مع الولاية والتعليمات والمذكرات والقرارات

للوزير الأول والوزارية المشتركة لتحيين وتثمين وزيادة موارد أملاك البلديات المنتجة للمداخيل ومنع تأجيرها بالدينار الرمزي.

- الملاحظ من الناحية العملية بالبلديات الجزائرية هو سوء تسيير واستغلال أملاكها الخاصة وضعف في جردها، وفي احترام كل التشريع والتنظيم المتعلق بذلك، ومن المشاكل التي تعترض ترشيد استغلال هذه الأملاك وتثمينها وتحيين أسعارها يمكن ذكر:

- ✓ تثمين أملاك البلديات وعلاقته بفوضى العقار في الجزائر.
- ✓ الاعتداء على الأملاك الخاصة للبلدية.
- ✓ عدم التحكم في إحصاء الممتلكات والعقارات الموجودة في إقليم البلديات.
- ✓ النوعية السيئة لبعض أملاك البلديات.
- ✓ المحاباة والمحسوبية في استغلال أملاك البلديات.

خامسا - اقتراحات لترشيد استغلال الأملاك الخاصة للبلديات:

لتجاوز الصعوبات السابقة، وقصد ترشيد استغلال الأملاك الخاصة للبلديات يمكن اقتراح ما يلي:

- تفعيل آليات التحصيل للأملاك الخاصة للبلديات وبكل الطرق القانونية الميسرة مهما كانت قيمة هذه الأملاك ضد المتخلفين من تسديد مستحقات تأجير واستغلال هذه الأملاك بعيدا عن مظاهر المحسوبية والمحاباة، ووضع بطاقة محلية يتم من خلالها تتبع جميع عمليات التحصيل، إلى جانب الإشارك الفعال لمديرية أملاك الدولة في آليات التحصيل ومختلف الجهات المختصة وليس عن طريق الاستشارة أو التعامل معهم بصفة اختيارية فقط.

- فرض رقابة صارمة على إيجار عتاد البلديات والرفع من مردوديتها والتأكد من عدم استغلالها من قبل المنتخبين والموظفين لأغراض خاصة (يامة، 2016، ص ص 253-269)، فالاستغلال السيئ وغير العقلاني للعتاد وإهماله بدل صيانتها بصفة دورية أفرغ حظائر العتاد للبلديات وحولها لأماكن لجمع ورمي النفايات، فالتعامل مع هذه الأمثلة يستدعي إصلاح ما يمكن إصلاحه، والبيع بالمزاد العلني إذا ما أصبح غير صالح نهائيا للاستعمال حسب ما تفرضه القوانين والتنظيمات.

- تطوير تقنيات التنظيم والتسيير على المستوى المحلي التي يضطلع بها رئيس المجلس الشعبي البلدي لتحسين الخدمة العمومية وتحسين الإطار العام لحياة المواطن المحلي (حاروش، وآخرون، 2017، ص 21)، وكذلك بخصوص المنتخبين المحليين وتحويل اهتمامهم للمبادرة واقتراح كفيات تمكن من استغلال الأملاك المحلية بصفة رشيدة لتحقيق التنمية المحلية وتحسين مستوى معيشة المواطنين.

- القيام الفعلي بإحصاء إجمالي لكل الخاضعين لرسم رفع القمامة المنزلية والرسم العقاري التي تشمل المحلات الخاصة بالسكن، المحلات التجارية، الحرفية، الصناعية (بلجيلالي، 2010، ص 207)، والتحصي الصارم لهذه الرسوم التي تعود مجمل عائداتها للبلدية.

- الجرد والإحصاء الدقيق والشامل للأملاك البلدية في سجل الملكية العقارية وسجل جرد الأملاك بصورة مستمرة وتصنيفها، وإعداد بطاقات تقنية لهذه الممتلكات، والحصول على عقود الملكية والتسجيل القانوني لمختلف الأملاك واسترجاع أملاك البلديات، بعيدا عن الإهمال وتجميد وعلق الأملاك وتركها دون استغلال نتيجة سوء التسيير والإهمال واللامبالاة، واستغلالها وتسييرها بالمزايدة العلنية وفقا للقوانين.

- تكوين وتأهيل الموارد البشرية التي تكلف بعمليات جرد وتحصيل عائدات الأملاك الخاصة للبلديات، وتزويدها بالبرامج والبيانات والنصوص القانونية مباشرة بعد تحيينها، وجعل المصالح المعنية بهذه العمليات على مستوى البلديات تحت إشراف ومراقبة مصالح مباشرة على مستوى الولاية مكلفة بصفة حصرية بهذه العمليات، ووضع مصالح أخرى بنفس الشكل على المستوى المركزي، وتمكين هذه المصالح من قاعدة لبيانات أو شبكات داخلية مؤمنة والمتابعة الفورية والالكترونية لجرد وتحصيل عائدات الأملاك الخاصة للبلديات.

- تنوع الايرادات التي تتسم بقابليتها للتجدد، فالإيرادات الناتجة عن تأجير العقارات عن طريق المزارد العلني يمكنها من أن تتطور بسرعة نظرا لمرونتها، خصوصا في حالة اعتماد أسعار تنافسية، والاهتمام بإيرادات الاستغلال المالي من العوائد الناتجة عن بيع منتجات أو عرض خدمات توفرها البلديات، تتسم هذه الإيرادات بالتنوع وترتبط وفرتها بمدى ديناميكية الجماعات المحلية، وتتكون هذه الإيرادات من ما يلي: عوائد الوزن والكيل والقياس وعوائد الرسوم عن الذبح الإضافية المتمثلة في ختم اللحوم أو حفظها، وإيرادات مصالغ التخزين العمومي، والمتاحف العمومية والحظائر العمومية (غويني، 2016، ص ص.36-37).

- وضع سياسة جديدة للجماعات المحلية للانتقال من التسيير الإداري البيروقراطي الذي ينتظر الإعانات الحكومية المركزية وتوزيع الربح إلى خلق الثروة داخل الإقليم، مع مراعاة خصائص كل منطقة ومميزاتها، وعلى البلديات جرد وتوفير واستغلال وتثمين أملاكها الخاصة عن طريق خلق مؤسسات تابعة للبلدية، أو بالشراكة مع أطراف أخرى عامة أو خاصة وفقا للتشريع الساري المفعول، وتوفير المناخ الملائم الذي من شأنه أن يسمح لكل المستثمرين بالتقدم فعليا في المشاريع على مستوى أقاليم البلديات.

- تعد مشكلة السكن الاجتماعي والسكن عموما مصدر الكثير من المطالب للمواطنين على مستوى البلديات، ومعظم المشاكل التي تطرح أيام الاستقبال على مستوى البلديات تخص السكن الاجتماعي ومعاناة المواطنين من مشكل ضيق المساكن أو عدم صلاحيتها أو عدم وجودها، فلرفع الضغط على مصالغ البلدية، وإبعاد كل ما يساهم في انتشار الفساد على مستواها، وجعلها تهتم أكثر بمهام أخرى كتسيير أملاكها الخاصة وتثمينها، ينبغي إنشاء مؤسسات أو هيئات عامة أخرى تتكفل بملف السكن الاجتماعي، وإبعاده من الاستغلال السياسي على المستوى المحلي، والكثير من المهام التي كلفت بها البلدية يمكن إعادة النظر فيها، وجعل اهتمام رئيس المجلس الشعبي البلدي والمنتخبين والمصالح البلدية ينصب حول تسيير أملاكها وتثمينها وحمايتها من الضياع والتلف ومنع استخدامها لغير ما خصصت له، وترشيد تقديم الخدمة العمومية المحلية.

- الاهتمام بالمراقبة على الأمر بالصرف للبلدية ففي كل الحالات يستطيع المجلس الشعبي البلدي في كل حين أن يطالب رئيسه بتفسيرات وتبريرات عن نشاطاته المالية، وتوجد قبل كل شيء مراقبة عامة للشرعية (رحماني، 2017، ص.128)، فتفعيل المراقبة على عمل المجلس الشعبي البلدي ورئيسه سيمكن من تفادي الاختلالات التي تحدث عند استغلال الأملاك البلدية.

- شكلت الأوقاف إحدى الدعائم للبناء الاجتماعي والاقتصادي، وكان لها إسهام كبير في تحقيق التنمية المحلية، وذلك من خلال إقامة الأساس المادي للخدمات العامة وتمويل المرافق والمشروعات الخدمية في مجالات حيوية شملت التعليم، الصحة، البنية التحتية، إضافة للأنشطة الاجتماعية (السبتي، 2018، ص.289)، فالبحت في كفاءات توظيف الوقف لإنجاح برامج استغلال أملاك البلديات سيساهم لا محالة في زيادة فعالية كليهما.

- هناك العديد من الأنشطة التجارية التي تقام على أرصفة الشوارع بشكل غير قانوني، حيث أصبحت المكان المفضل لعرض مختلف البضائع والخدمات، وعليه يمكن استغلال هذه الظاهرة من خلال السماح للتجار بالنشاط بناء على رخصة تمنحها البلدية، وإخضاع الشخص المستفيد لرسم يتم حسابها بناء على طبيعة النشاط الممارس والمساحة المشغولة، وبذلك تحقق البلديات موردا إضافيا لميزانيته (خفري، 2011، ص.245).

- تحيين وتثمين الأملاك الخاصة للبلديات وفقا لأسعار للسوق ينبغي التعامل معها بحذر والأخذ بعين الاعتبار الفوضى التي يشهدها سوق العقار في الجزائر بسبب الجشع والمبالغة في تحديد أسعار العقار دون الأخذ بعين الاعتبار قيمته الحقيقية، وهذه الوضعية كان لها التأثير السلبي على الطبقة المتوسطة في الجزائر، والتي إن لم يرحمها جشع وطمع الخواص، فالأولى أن تحميها الدولة وأن تضمن لها العيش في كرامة، فلتحديد أسعار استغلال الأملاك الخاصة للدولة أو الولايات أو البلديات ينبغي إشراك الخبراء والمختصين لتحديد الأسعار الحقيقية لهذه الأملاك دون مبالغة أو تفريط، ويراعى في ذلك الوضعية السوسيو-اقتصادية للمستفيدين من هذه الأملاك، كما ينبغي على مصالغ الدولة التدخل لتحديد هامش الربح في التعاملات التجارية سواء في سوق العقار أو السلع أو الخدمات وعدم تركه تحت رحمة المضاربين والتجار الجشعين في سوق العقار أو غيره.

خاتمة:

أدرج المؤسس الدستوري موادا عن الأملاك الوطنية تبيان لمدى أهميتها، وتأكياء على ضرورة حمايتها، وجاءت النصوص التشريعية والتنظيمية لتفصيل كل ما من شأنه أن يضمن حماية هذه الأملاك والرقابة عليها، سواء كانت عمومية أو خاصة، تابعة للدولة أو للبلديات أو الولايات، وكذا تسييرها واستغلالها وفقا للقوانين والتنظيمات، والتأكياء على إحصاء الأملاك البلدية في سجلات للجرد، وفرض تأجير الأملاك الخاصة بالقيمة الإيجارية الحقيقية وفق دفتر الشروط بعد استشارة إدارة الأملاك الوطنية، وتتم البيوع عن طريق الإشهار والدعوة الى المنافسة، كما فرض على المجلس الشعبي البلدي القيام بصفة دورية بتثمين الأملاك البلدية المنتجة للمداخيل وجعلها أكثر مردودية ومنع تأجيرها بالدينار الرمزي.

كما تمت الملاحظة من الناحية العملية بالبلديات الجزائرية سوء تسيير أملاكها الخاصة وضعف في جردها، وضعف في مردودية هذه الأملاك مقارنة بمردودية أملاك الخواص، فهناك العديد من المشاكل التي تعترض ترشيد استغلال هذه الأملاك وتثمينها وتحيين أسعارها منها: صعوبة تثمين أملاك البلديات بسبب فوضى العقار في الجزائر، انتشار حالات الاعتداء على الأملاك الخاصة للبلدية، عدم التحكم في إحصاء الممتلكات والعقارات الموجودة في إقليم البلديات، النوعية السيئة لبعض أملاك البلديات، انتشار المحاباة والمحسوبية في التعامل مع مستغلي الأملاك الخاصة للبلديات.

وقصد ترشيد استغلال الأملاك الخاصة للبلديات تم اقتراح الحلول التالية:

- فرض رقابة صارمة على إيجار العقارات وعتاد البلديات والرفع من مردوديتها والتأكد من عدم استغلالها من قبل المنتخبين والموظفين بالبلديات أو من تربط بهم علاقات العشائرية والزيونية لأغراض خاصة.
- الجرد والإحصاء الدقيق والشامل للأملاك البلدية في سجل الملكية العقارية وسجل الجرد الأملاك بصورة مستمرة وتصنيفها، وإعداد بطاقات تقنية لهذه الممتلكات، والحصول على عقود الملكية والتسجيل القانوني لمختلف الأملاك واسترجاع أملاك البلديات.
- تكوين وتأهيل الموارد البشرية المكلفة بجرد وتحصيل عائدات الأملاك الخاصة، وتزويدها بقواعد بيانات وشبكات داخلية مؤمنة والمتابعة الفورية لجرد وتحصيل عائدات الأملاك الخاصة للبلديات.
- ينبغي التحلي بقيم المواطنة ومشاركة الجميع في حماية هذه الأملاك والحفاظ عليها بما يحقق الصالح العام بعيدا عن ذهنية "البابليك".
- وضع سياسة جديدة للجماعات المحلية، بالانتقال من التسيير البيروقراطي المبني على الإعانات الحكومية المركزية وتوزيع الربيع إلى خلق الثروة داخل الإقليم، وتوفير المناخ الملائم الذي من شأنه أن يسمح لكل المستثمرين بالتقدم فعليا في المشاريع على مستوى أقاليم البلديات.
- الاهتمام بأملاك الوقف وتوظيفها لإنجاح برامج استغلال أملاك البلديات لزيادة فعالية كليهما.
- تحيين وتثمين الأملاك الخاصة للبلديات وفقا لأسعار للسوق ينبغي التعامل معه بحذر والأخذ بعين الاعتبار الفوضى التي يشهدها سوق العقار في الجزائر بسبب الجشع والمبالغة في تحديد أسعاره من طرف الخواص، كما ينبغي إشراك الخبراء والمختصين، ومراعاة الوضعية السوسيو-اقتصادية للمستفيدين منها، وتدخّل مصالح الدولة لتحديد هامش الربيع في التعاملات التجارية وعدم تركه تحت رحمة كل من المضاربين والتجار الجشعين وكذا المشاركين في تبييض الأموال في سوق العقار أو غيره.

قائمة المراجع:

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، رقم 14، المؤرخة في 7 مارس 2016.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، رقم: 78، الصادر بتاريخ: 30 سبتمبر 1975.

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 90-25 مؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، رقم:49، الصادر بتاريخ:01 جمادى الأولى 1411.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية (معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008)، الجريدة الرسمية، عدد رقم،52، الصادر بتاريخ: 15 جمادى الأولى 1411.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد رقم 37، الصادر بتاريخ:03 جويلية 2011.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08 جانفي 2017، المحدد لكيفيات نقل ملكية المحلات المنجزة في إطار برنامج تشغيل الشباب مجانا من الأملاك الخاصة للدولة إلى الأملاك الخاصة للبلديات، الجريدة الرسمية، عدد رقم:22، الصادر بتاريخ:09 أبريل 2017.
- السبتي وسيلة، (2018). التمويل المحلي والتنمية المحلية صندوقي الزكاة والأوقاف، عمان، الأردن: دار الأيام للنشر والتوزيع.
- بلجيلالي أحمد، (2010). إشكالية عجز ميزانية البلديات دراسة تطبيقية لبلديات جيلالي بن عمار سيدي علي ملال قرطوفة بولاية تيارت، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة تلمسان، كلية العلوم الاقتصادية، الجزائر.
- زيدان جمال، (2014). إدارة التنمية المحلية في الجزائر بين النصوص القانونية ومتطلبات الواقع، الجزائر: دار الأمة.
- حاروش نور الدين، وآخرون، (2017). الخدمة العمومية المحلية كمؤشر للتنمية المستدامة، الجزائر: دار الأمة.
- يامة إبراهيم، (ديسمبر 2016). "مدى فعالية مصادر مالية ميزانية البلديات في تحقيق التنمية على المستوى المحلي"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد:06.
- ممتلكات الدولة تُوَجَّر بثمن بخس، تاريخ التصفح: 12.06.2018،
الرابط: <http://www.elbilad.net/article/detail?id=63515>
- قوادري معمر محمد، (2011). تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد 05.
- عايلي رضوان، (2017). أملاك الجماعات المحلية ومبدأ اللامركزية الإدارية، مجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد 10.
- رحمانى الشريف، (2017). أموال البلديات بين الحاضر والمستقبل، الجزائر: شركة الوسط للطباعة.
- خنفري خيضر، (2011). تمويل التنمية المحلية في الجزائر واقع وأفاق، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر3.
- غويني العربي، (2016). إصلاح الإدارة المحلية كطريق لتحقيق المحلية في الوطن العربي مع الإشارة لحالة الجزائر، تلمسان: النشر الجديد الجامعي.
- Benaissa Said,(1982). L'Aide de L'Etat aux collectivités locales, Alger: OPU.
- Maherzi Djalal(2013). Les finances locales en Algérie caractéristiques et problèmes, Alger : ITCIS Editions.
- Marchadier Antoinette Hastings، (2008). Développement urbain durable et Démocratie locale en matière budgétaire et financière, dans Jacques Filaire, Les stratégies du développement durable, Paris: L'Harmattan.
- Thomas Jonn Clayton(1995) . Action publique et participation des citoyens, pour une gestion démocratique revitalisée, traduit par Bernard Vincent, Paris: Nouveaux Horizons.