

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص : تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر

العنوان

التعمير و آليات التحكم في تسيير العقار الحضري في المدينة الجزائرية

دراسة حالة (مدينة البويرة)

إشراف الاستاذ :
د/ تاشريفت عبد المالك

إعداد الطالب:
- غربي محمد

السنة الجامعية: 2015/2014

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
مدخل عام للدراسة: الإطار النظري و المفاهيمي للدراسة	
مقدمة عامة	01
1- الإشكالية :	04
2- الفرضيات	05
3- أهمية الدراسة	06
4- أهداف البحث	06
5- أسباب اختيار الموضوع	07
6- المنهجية المتبعة و تقنيات البحث المستعملة	07
7- الصعوبات التي واجهت الباحث	10
8- تحديد إطار بحث الموضوع	10
9- تحديد بعض المفاهيم	12
خلاصة الفصل	20

الفصل الأول

مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم الأنظمة القانونية المتحكمة فيمه و المتدخلين فيه

مقدمة	22
1- أنواع العقار وخصائصه وأهميته	23
1-1- أنواع العقار	23
1-1-1- العقارات بطبيعتها	23
1-1-2- العقارات بحسب موضوعها	23
1-1-3- العقارات بالتخصيص	24
1-2- الخواص المميزة للعقار	24
1-2-1- الخواص الملموسة	24
1-2-2- الخواص الاقتصادية	24
1-3- أهمية العقار	25
2- تصنيفات العقار و مشتقاته	26
1-2- تصنيفات العقار	26
1-1-2- التصنيفات الأربعة للعقار الوطني	26
1-2-2- العقار الحضري	26

- 26..... 2-2- مشتملات العقار الحضري
- 27..... 3-3- مراحل تطور العقار في الجزائر
- 27..... 3-1- المرحلة الأولى : العهد العثماني في الجزائر
- 27..... 3-1-1- أراضي البايلك
- 28..... 3-1-2- أراضي الخواص
- 28..... 3-1-3- أراضي المخزن
- 29..... 3-1-4-أراض العرش (المشاعة)
- 29..... 3-1-5- أراضي الموات
- 29..... 3-1-6- أراضي الجبوس
- 30..... 3-2- المرحلة الثانية : الاحتلال الفرنسي
- 31..... 3-2-1- الاحتلال بالقوة نحو سياسة الاستيلاء على الأملاك الوقفية 1871/1830
- 34..... 3-2-2- الاستيطان و نهب الثروات 1954-1914
- 34..... 3-2-3- محاولة تصحيح الأخطاء 1962-1954
- 34..... 3-2-4- نطاق الأملاك العامة في مرحلة الاحتلال الفرنسي و نتائج السياسة العقارية الاستعمارية
- 34..... 3-2-4-1- نطاق الأملاك العامة إبان الاحتلال الفرنسي
- 35..... 3-2-4-2- نتائج السياسة العقارية الاستعمارية
- 37..... 3-3- المرحلة الثالثة : تطور الملكية العقارية بعد الاستقلال
- 37..... 3-3-1- السياسة العقارية في الجزائر من سنة 1962 إلى سنة 1990
- 39..... 3-3-2- السياسة العقارية في الجزائر بعد سنة 1990
- 40..... 3-3-3- المحطات الرئيسية للسياسة العقارية في الجزائر
- 43..... 4- الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار الحضري
- 43..... 4-1-1- لأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية
- 44..... 4-2- قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية
- 44..... 4-2-1- الطابع المدني للترقية العقارية
- 45..... 4-2-2- الطابع التجاري للترقية العقارية
- 45..... 4-3- قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18
- 46..... 4-4- قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990
- 46..... 4-4-1- الأملاك الوطنية العمومية
- 47..... 4-4-2- الأملاك الوطنية الخاصة
- 47..... 4-5- القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المؤرخ في 1991 /04/27 المعدل و المتمم

- 48-1-5-4 طرق استغلال الأراضي المبنية أو الصالحة للبناء 48
- 48-2-5-3 طرق استغلال الأراضي الوقفية المعرضة للاندثار 48
- 4-6-4 قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية 49
- 4-7-4-قانون رقم 08/02 المؤرخ في 2002/05/08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة 50
- 4-8-4 مرسوم تنفيذي 152/09 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية 50
- 5-5- المصالح المتدخلة في تسيير العقار 51
- 5-1-5-1-المتدخلون العموميون 51
- 5-1-1-5-1-مديرية أملاك الدولة 51
- 5-2-1-5-2-مديرية الحفظ العقاري 52
- 5-3-1-5-3-الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح العقاري 52
- 5-1-3-1-5-1-لجنة مسح الأراضي 52
- 5-2-3-1-5-2-الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 53
- 5-4-1-5-4-البلدية 53
- 5-5-1-5-5-ديوان الترقية والتسيير العقاري 53
- 5-6-1-5-6-لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار 54
- 5-7-1-5-7-الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين 54
- 5-8-1-5-8-الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري 54
- 5-9-1-5-9-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره 55
- 5-10-1-5-10-المؤسسة الوطنية للترقية العقارية 55
- 5-2-5-2-الفاعلون الخواص 55
- 5-1-2-5-1-التعاونيات العقارية 55
- 5-2-2-5-2-المرقون العقاريين 56
- 5-3-2-5-3-الوكلاء العقاريين 56
- 5-4-2-5-4-المواطن 56
- 5-5-2-5-5-مكاتب التوثيق 56
- 57- خلاصة الفصل الأول 57

الفصل الثاني

سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

59.....	مقدمة الفصل
60.....	1- سياسة التعمير في الجزائر عبر مراحلها التاريخية
60.....	أولا: التعمير في الجزائر قبل 1962
60.....	1 - التعمير في الجزائر المرحلة التي تسبق الاحتلال الفرنسي قبل 1830
60.....	1-1- مدن الفينيقيين و القرطاجيين
61.....	1-2- المدن الرومانية
61.....	1-3- المدن الإسلامية
62.....	1-4- التشريع العمراني في فترة العثماني
63.....	2- التعمير في الجزائر: مرحلة الاحتلال الفرنسي (1830 - 1962)
64.....	2-1- الفترة : 1830-1919
64.....	2-2- الفترة : 1919-1948
64.....	2-3- الفترة : 1948-1962
65.....	2-4- درجة التعمير و التحضر في الفترة الاستعمارية
67.....	ثانيا- التعمير في الجزائر بعد سنة 1962
67.....	1- المرحلة الأولى: مرحلة 1962 - 1989
72.....	2- المرحلة الثانية: مرحلة بعد 1990
73.....	1-2- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)
74.....	2-2- المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (SRAT)
74.....	2-3- مخطط التهيئة الولائي (PAW)
75.....	2-4- مخطط تهيئة البلدية (PAC)
75.....	2-5- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDUA)
75.....	2-6- مخطط شغل الارض (POS)
77.....	2- أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير
77.....	1-2- قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم
77.....	2-2- قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقار
78.....	2-3- القانون 04/05 المؤرخ في 14/08/2005 المعدل و المتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير
78.....	2-4- قانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة
78.....	2-5- القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
79.....	3- المتدخلون في التعمير في الجزائر
79.....	1-3- على المستوى المركزي

- 79.....3-1-1- في مجال أدوات التعمير
- 79.....3-1-2- في مجال عقود التعمير
- 80.....3-2- على المستوى المحلي
- 80.....3-2-1- الولاية : الوالي والمجلس الشعبي الولائي/قانون الولاية 09/90
- 80.....3-2-2- البلدية : المجلس الشعبي البلدي - رئيسه / قانون البلدي 08/90
- 81.....3-2-3- مديرية التعمير و البناء
- 82.....3-2-4- مديرية السكن و التجهيزات العمومية
- 82.....3-2-5- السكان
- 82.....3-2-6- الوكالة العقارية
- 83.....3-2-7- الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره
- 83.....3-2-8- مكاتب الدراسات
- 84.....4- الهيئات المخولة لها صلاحية تقصي مخالفات العمران في التشريع الجزائري
- 84.....4-1- الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة في مجال البناء و التعمير
- 84.....4-1-1- الإدارة المركزية للتعمير
- 84.....4-1-1-1- الوزارة
- 84.....4-1-1-2- المفتشية العامة للعمران و البناء و المفتشيات الجهوية
- 84.....4-1-2- الإدارة اللامركزية للتعمير
- 85.....4-1-2-1- الولاية
- 85.....4-1-2-2- البلدية
- 85.....4-2- الأعران المؤهلون قانونيا بتقصي مخالفات التعمير
- 85.....4-2-1- أشخاص الرقابة الإدارية العامة
- 85.....4-2-2- أشخاص الرقابة الإدارية الخاصة
- 85.....4-2-2-1- الأعران المحددين في القانون 29/90 المعدل و المتمم
- 86.....4-2-2-2- الأعران المحددين في القانون 15-08
- 86.....4-2-2-3- الأعران المحددين في القانون 04/11
- 86.....4-2-2-4- الأعران المحددين في القانون 01/99
- 87.....4-2-2-5- الأعران المحددين في القانون 03/03
- 87.....4-2-2-6- الأعران المحددين في القانون 02/03
- 87.....4-2-2-7- الأعران المحددين في القانون 04/98
- 87.....4-2-2-8- الأعران المحددين في القانون 10/03

88.....	02/02-الأعوان المحددين في القانون
88.....	156/09-الأعوان المحددين في المرسوم التنفيذي
89.....	5- تأثير تعدد المتدخلين على قطاع التعمير
89.....	6- علاقة أدوات التعمير بالعقار
90.....	7 - علاقة التهيئة و التعمير بالإسكان
90.....	8- دور التعمير في خلق الثروة
91.....	9- نتائج التعمير على المدينة الجزائرية
93.....	خلاصة الفصل الثاني

الفصل الثالث

دراسة تحليلية لمدينة البويرة

96.....	مقدمة الفصل الثالث
97.....	1- التعريف بمدينة البويرة
97.....	1-1- أصل التسمية
97.....	1-2- البعد التاريخي للولاية
98.....	1-3- الموقع الجغرافي للمدينة
99.....	1-4- الموقع الإداري للولاية
99.....	1-5- موضع المدينة
100.....	1-6- التقسيم الإداري
102.....	2- الدراسة الطبيعية
103.....	2-1- التضاريس
104.....	2-2- المناخ
104.....	2-3- الحرارة
104.....	2-4- الرطوبة
105.....	2-5- التساقط
106.....	2-6- الرياح
106.....	3- الدراسة الجيوتقنية
106.....	3-1- دراسة قابلية التعمير
106.....	3-1-1- أراضي صالحة للتعمير
106.....	3-1-2- أراضي متوسطة الصلاحية للتعمير
107.....	3-1-3- أراضي غير صالحة للتعمير

107.....	عوائق التوسع	3-2-2
107.....	العوائق الطبيعية	3-2-1
107.....	العوائق الصناعية	3-2-2
107.....	العوائق القانونية	3-2-3
110.....	الأراضي الفلاحية	3-2-4
112.....	ارتفاعات التعمير	3-2-5
112.....	دراسة الأخطار الطبيعية	3-3
112.....	دراسة الزلازل	3-3-1
114.....	الدراسة الديموغرافية	4
114.....	مراحل نمو السكان	4-1
115.....	التوزيع الجغالي لبلدية البويرة	4-2
117.....	التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة	4-3
117.....	الكثافة السكانية	4-4
118.....	التركيب العمري لسكان بلدية البويرة	4-5
119.....	الدراسة الاقتصادية	5
121.....	الدراسة العمرانية	6
121.....	المراحل التاريخية لتوسع مدينة البويرة	6-1
122.....	المرحلة الأولى : ما قبل 1830	6-1-1
122.....	فترة ما قبل التاريخ	6-1-1-1
122.....	الفترة العصور القديمة	6-1-1-2
122.....	الفترة رومانية	6-1-1-3
122.....	الفترة الإسلامية	6-1-1-4
122.....	الفترة العثمانية	6-1-1-5
123.....	المرحلة الثانية : مرحلة الاستعمار الفرنسي : 1830 - 1962	6-1-2
123.....	فترة ما بين 1930-1958	6-1-2-2
123.....	فترة 1958 - 1962	6-1-2-2
125.....	المرحلة الثالثة بعد الاستقلال	6-1-3
125.....	فترة ما بين 1962 - 1974	6-1-3-1
125.....	الفترة 1974 - 1990	6-1-3-2
125.....	فترة من سنة 1990 إلى اليوم	6-1-3-3

- 126.....6-1-4- المساحات العمرانية المستهلكة حسب مراحل استهلاك المجال.
- 126.....6-1-4-1- المساحة العمرانية المستهلكة ما بين قبل العهد العثماني
- 126.....6-1-4-2- المساحة العمرانية المستهلكة قبل سنة 1830م
- 126.....6-1-4-3- المساحة العمرانية المستهلكة قبل سنة 1830م
- 126.....6-1-4-4- المساحة العمرانية المستهلكة في الفترة الاستعمارية 1958م
- 126.....6-1-4-5- المساحة العمرانية المستهلكة في مرحلة الاستقلال 1962 م
- 127.....6-1-4-6- المساحة العمرانية المستهلكة في مرحلة الاستقلال 1974 م
- 127.....6-1-4-7- المساحة العمرانية المستهلكة سنة 1990 م
- 127.....6-1-4-8- المساحة العمرانية المستهلكة من سنة 1990 م إلى يومنا هذا
- 127.....6-2- دراسة الشبكات التقنية
- 130.....6-1-2- المحاور الهيكلية للمجال
- 131.....6-2-2- شبكة المياه الصالحة للشرب
- 132.....6-3-2- شبكة المياه المستعملة
- 132.....6-4-2- شبكات الطاقة
- 132.....6-3- استخدامات الأرض بالمدينة
- 132.....6-1-3- السكن
- 134.....6-2-3- كثافة السكنات
- 136.....6-4- التجهيزات
- 136.....6-1-4- التجهيزات التعليمية
- 136.....6-2-4- التجهيزات الصحية
- 137.....6-3-4- التجهيزات المالية
- 137.....6-4-4- التجهيزات الثقافية و الدينية
- 137.....6-5-4- تجهيزات تجارية
- 138.....6-6-4- التجهيزات الإدارية و الخدماتية
- 139.....6-7-4- المنشآت الصناعية
- 139.....6-8-4- تجهيزات أخرى
- 140.....6-9-4- مرافق قيد الانجاز
- 140.....6-5- المساحات الخضراء و الفضاءات الحرة
- 143.....6-6- أسباب العجز في الاحتياطات العقارية
- 143.....6-6-1- تشبع النسيج العمراني

143.....	2-6-6-غياب الجيوب العمرانية الفارغة
144.....	7-6-عوائق التوسع
144.....	1-7-6-طبيعة الموضع
146.....	2-7-6-سيطرة الملكية العقارية الخاصة للأراضي
146.....	3-7-6-الطبيعة الفلاحية للأراضي
148.....	8-6-محاور التوسع
149.....	خلاصة الفصل الثالث

الفصل الرابع

آليات استهلاك العقار الحضري

151.....	مقدمة الفصل الرابع
152.....	1- الآليات القانونية لاستهلاك العقار الحضري (الاستهلاك الشرعي)
152.....	1-1- اللجان التقنية الولائية
152.....	1-1-1- اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير
160.....	1-1-1-1- أهمية الطبيعة القانونية في استهلاك العقار الحضري
161.....	2-1-1-1- نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العامة
164.....	3-1-1-1- نزع الملكية العقارية لتوسعة الطرق الحضرية في بلدية البويرة
167.....	2-1-1- اللجنة التقنية الولائية للسكن
170.....	1-2-1-1- المتدخلون في إنتاج السكن في بلدية البويرة
170.....	1-1-2-1-1- ديوان الترقية و التسيير العقاري
172.....	1-1-1-2-1-1- السكن الاجتماعي التساهمي (LSP)
173.....	2-1-1-2-1-1- السكن الترقوي المدعم LPA
174.....	3-1-1-2-1-1- السكن العمومي الإيجاري LPL
176.....	2-1-2-1-1- الشركة الوطنية للترقية العقارية "ENPI": السكن الترقوي العمومي LPP
177.....	3-1-2-1-1- الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره
181.....	2-2-1-1- حجم استهلاك المشاريع الموجه لغرض السكن من العقار الحضري في بلدية البويرة خلال الفترة الممتدة من 2005 إلى 2014
CALPIREF	3-1-1- اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار
183.....	
185.....	1-3-1-1- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

185.....	1-1-3-2- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
187.....	1-1-3-3- لجنة للمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار
187.....	1-1-3-3-1- علاقة العقار الصناعي بأدوات التهيئة و التعمير
187.....	1-1-3-3-2- تنظيم العقار الصناعي
188.....	1-1-3-3-3- الشروط الإدارية لاستغلال المشاريع الصناعية للعقار الحضري
193.....	1-1-3-4- تأثير حجم الاستثمارات الصناعية و الإنتاجية على استهلاك العقار
193.....	1-1-4- حجم استهلاك اللجان التقنية للعقار الحضري في بلدية البويرة
197.....	1-2- الوكالة العقارية الولائية
198.....	1-3- التعاونيات العقارية
200.....	1-4- شهادة الحياة
200.....	1-4-1- الآليات القانونية والمشاركة الشعبية
200.....	1-4-1-1- أهمية المشاركة الشعبية في التخطيط التنموي للمدينة
201.....	1-4-1-2- الأهداف العامة للمشاركة الشعبية
204.....	2- الآليات غير القانونية (الاستهلاك غير الشرعي)
204.....	2-1- تغيير العقارات لوجهتها الأصلية باستيلاء السلطات المحلية على أراضي لمشاريع أخرى
205.....	2-2- استيلاء المواطنين على عقارات ملك للدولة و البناء بدون رخصة بناء (السكن العشوائي)
206.....	2-2-1- استيلاء المواطنين على عقارات ملك للدولة (السكن العشوائي)
208.....	2-2-2- المخالفات العمرانية (البناء بدون رخصة البناء و عدم إتمام عملية البناء)
211.....	3- طريقة استهلاك للعقار الحضري في مدينة البويرة
220.....	خلاصة الفصل الرابع
223.....	الخاتمة العامة
221.....	المراجع
222.....	الملاحق

الفصل التمهيدي

هيكلية المدخل العام

مقدمة عامة .

1- الإشكالية .

2- الفرضيات .

3- أهمية الدراسة .

4- أهداف البحث .

5- أسباب اختيار الموضوع .

6- المنهجية المتبعة و تقنيات البحث المستعملة .

7- الصعوبات التي واجهت البحث في الموضوع .

8- تحديد إطار البحث للموضوع .

9- تحديد بعض مفاهيم .

خلاصة الفصل.

مقدمة عامة

دخلت الجزائر في العشرية الأخيرة في مرحلة إصلاحات شاملة هدفها تنظيم و تخطيط المدن الجزائرية والقضاء على الاختلالات المحلية و الجهوية ، ضف إلى ذلك وضع إطار تشريعي لتحضير الانتقال إلى عصره قطاع التعمير بإصدار عدة نصوص تشريعية جديدة وتعديل نصوص أخرى تماشيا مع المرحلة القادمة, ولان توفير العقار يعتبر محددًا أساسيا لإنجاح هذه العملية وعاملا مساعدا على توفير متطلبات السكان المتزايدة من سكن و خدمات ، فيجب النظر إليه كشروة غير متجددة يجب استغلالها بعقلانية لتحقيق أكبر قدر ممكن من المنفعة , غير أن في الواقع العقار الحضري لا يزال رهين الكثير من العراقيل والممارسات التي تحول دون تحقيق ذلك ، و غالبية المدن الجزائرية تشكو من تداعيات هذه المسألة .

فالمسألة العقارية في الجزائر تشكل اليوم مركز كل الحوادث و تمثل أحد الملفات الشائكة والساخنة تتجاذبه قوى متصارعة على هذا الربيع من أجل امتلاكه و السيطرة عليه , و تظل دائما الأداة الحاسمة لإنجاح أي سياسة عمرانية جديدة ، حيث يشكل حسن استغلال الأراضي اختيارا أساسيا في إستراتيجية التنمية الوطنية بصفة عامة و المحلية بصفة خاصة، و لهذا يتعين محاربة بقوة القانون أخطار التعمير الفوضوي الغير مخطط و نمو المدن و توسعها العشوائي الغير منظم ، و كذا عدم احترام الإجراءات التوجيهية و التخطيطية في استعمال الرصيد العقاري . و لأهمية الملف و انعكاساته المباشرة على حياة المواطن فلا يمكن تصور نجاح أي سياسة للتهيئة العمرانية دون سياسة عقارية مكيفة و منسجمة و التي يمكن إدراجها في إطار السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية .

و يكتسي قطاع التعمير أهمية قصوى سواء في ما يتعلق بالجانب لاقتصادي او لاجتماعي ، كما يرتبط بتوفير ظروف العيش الملائم للمواطنين خصوصا ما يرتبط بالسكن و تبعاته , كما تتطلب عمليات التعمير رصيد وافر من الأراضي، ويحتاج مختلف المتدخلين في قطاع السكن و التعمير إلى رصيد عقاري كافي لمواجهة الطلبات المتزايدة في المجال العمراني .فحاجيات المجتمع في هذا الميدان متعددة و متنوعة،حيث من بين الأزمات التي تعاني منها البلديات في وقتنا الحالي هي مشكل ندرة العقار وهو مشكل عام مطروح في كامل التراب الوطني , فعمليات الاستنزاف التي طالت الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية كانت بشكل كبير و بصفة متزايدة , هذه الوضعية خلقت أزمة كبيرة في إيجاد أوعية عقارية في المناطق الحضري واختل التوازن بين العرض والطلب , و ظهور جماعة قليلة مضاربة تتحكم في سوق العقار يدعون (مافيا العقار), لذا فمن أجل تحقيق سياسة عمرانية فعالة لابد من معالجة المشكل العقاري سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي أو القانوني. لما له من أهمية كبيرة و ضرورة ملحة في السياسة التعميرية الوطنية.

ونظرا للارتباط العضوي بين التعمير والعقار، والمشاكل التي تتمخض عن هذا الارتباط من تعدد الأنظمة القانونية ، وتعدد المتدخلين في مجال التعمير وتداخل الاختصاصات وصعوبة التنسيق بينهم ، وكذا ظهور مشكلة المركزية في اتخاذ القرارات الحاسمة الخاصة بالتعمير و العقار الحضري ، وإقصاء جماعة من الجهات الفاعلة في تسيير المدينة و تغييبهم عن مساحات التشاور و اتخاذ القرار ، خاصة فيما يتعلق بإشراك المواطنين في العملية التخطيطية و التسييرية ، هذه الوضعية تمخض عنها غياب رؤية شاملة في تسيير الأوعية العقارية التابعة للبلدية و الجيوب العمرانية داخل المدن و تشتت في التدخلات العمرانية، مما أدى لتوسع المدن الجزائرية بشكل غير منظم و غير مدروس و تحبطها في عدة مشاكل من الناحية التخطيطية و التسييرية ، كما أنها بعيدة كل البعد عن مصاف مدن الدول المتقدمة ، لذا لابد من معرفة دور التعمير وعلاقته بالتخطيط العمراني وتسيير الضوء على الآليات المتحكمة في استهلاك العقار والآثار السلبية المترتبة عنها، لإيجاد صيغ جديدة للتحكم في ندرته .

و سنقف في هذا البحث على معرفة خصائص ومميزات التعمير في مدينة البويرة كعينة للدراسة لمعرفة آليات استهلاك عقارها الحضري ، فمدينة البويرة من بين المدن الجزائرية ذات الموقع الاستراتيجي الهام، باعتبارها منطقة عبور بين الشرق و الغرب و الجنوب الكبير و الجزائر العاصمة ، وذات مميزات فلاحية و اقتصادية وخدماتية جد معتبرة جعل منها منطقة جذب للسكان و للمستثمرين ، مما ساهم بشكل كبير في تطورها و نموها و توسع نسيجها الحضري بشكل ملفت للانتباه عن طريق الهجرة من المناطق الريفية المجاورة نحو عاصمة الولاية ، و الزيادة الديمغرافية المعتبرة التي شهدتها المدينة في الآونة الأخيرة ، لأسباب تتعلق بالاستقرار وتحسن المستوى الاقتصادي والاجتماعي للسكان و كذا لتحسن الوضع الأمني في البلاد ، هذه الوضعية أرغمت السلطات المحلية على التفكير في إيجاد أوعية عقارية لانجاز المشاريع التنموية بكل أنواعها (سكنية، تجهيزات و استثمارات) بغية سد العجز في مجال السكن و تلبية مختلف الاحتياجات اليومية الضرورية للسكان، و لتحقيق هذا الأخير غالبا ما تلجأ الدولة إلى حلول ظرفية غير مسؤولة بالتعدي على الأراضي الفلاحية الخصبة عن طريق استحداث مخططات شغل الأراضي جديدة أو مراجعة المخططات الموجودة .

هذا ما تمخض عنه تطور و توسع مدينة البويرة عمرانيا و ديمغرافيا في العشريتين الأخيرتين بشكل كبير و بصورة مستمرة ، وأصبحت كالإخطبوط تمتد بأذرع عمرانية في كل الاتجاهات بشكل عشوائي غير منظم ، خاصة في الجهة الشمالية و الشمالية الغربية للمدينة و على حساب الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية بعد استفادها لكامل احتياطاتها العقارية التابعة للبلدية خارج الآجال المنصوص عليها في مخطط التهيئة و التعمير ، و بعد استهلاك كامل الجيوب العمرانية القليلة و التي لا تلبي احتياجات السكان من سكن و مرافق عمومية و استثمارات .

إضافة إلى ذلك مشكلة السكن وصعوبة الحصول عليه لغلاء أسعار العقار وتكاليف للبناء الباهضة هذا ما أرغم السكان المهاجرين إلى مدينة البويرة إلى التوجه للاستقرار في مناطق تتناسب و مستوياتهم المعيشي والاجتماعي , هذا ما كان عاملا هاما ونتيجة حتمية لظهور أحياء بأكملها من العدم تفتقر لأدنى شروط الحياة و ذات أوضاع مزرية أنشأت بطريقة فوضوية (غير قانونية) و بصورة سريعة على أطراف المدينة في التجمعات الثانوية (أولاد بليل , أولاد بوشية , راس البويرة) ، ضف لذلك أنها غير مخططة و غير داخلية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاص ببلدية البويرة , هذا الأمر خلق وضعية معقدة للعقار الحضري في المدينة و اثر بشكل كبير على آليات النمو فيها .

1- الإشكالية :

يرتبط العقار ارتباطا عضويا بعمليات التعمير في المناطق الحضرية , وعنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بجميع مركباته المادية و المعنوية , و الوعاء الذي يستقبل كل البرامج التنموية في المناطق الحضرية من مختلف الأنشطة و الوظائف الحضرية (السكن , التجارة , الصناعة , الخدمات) , و ذلك لأهميته في إنعاش و تطوير الأوساط الحضرية في شتى المجالات (الفعالية الاقتصادية , الاستدامة البيئية , التنمية القطرية الخ) .

و في الجزائر و حرصا منها على تسيير هذا المورد الثمين و الحفاظ عليه , قامت السلطات العمومية بعدة إجراءات و تدابير منذ السنوات الأولى للاستقلال , و التي سوف نتطرق لها في الفصل الأول , من أجل معالجة الوضعية الموروثة من الحقبة الاستعمارية , باتجاهها و بصفة جدية إلى إحداث إصلاحات حقيقية فيما يخص تنظيم و تسيير استهلاك العقار الحضري. فعمدت إلى اتخاذ جملة من القوانين و التنظيمات في مجال التشريع العمراني , منح الهيئات الفاعلة الوسائل القانونية الضرورية لتنظيم عملية البناء و التعمير , من أجل ضمان الشغل العقلائي للعقار الحضري , و فرض احترام أدوات التهيئة و التعمير و المخططات الوطنية و الجهوية و المحلية , وكذا توقيع الجزاء على المخالفين لحماية و صيانة النظام العمراني العام, إلى أن الطلب المتزايد على السكن و الوتيرة المتسارعة لإنتاجه في العشرية الأخيرة (المخطط الخماسي الأول 2005-2009, المخطط الخماسي الثاني 2010-2014)⁽¹⁾ , و زيادة الطلب على العقار الصناعي و التجاري في المناطق الحضرية , و تشجيع الدولة على البناء الفردي , تمخضت عنها نتائج جد سلبية , كتضاعف عدد المخالفات العمرانية و استمرارها هذا من جهة , و من جهة أخرى مشكلة ندرة العقار في المناطق الحضرية و استنزاف الأوعية العقارية التابعة للبلدية في مدة قصيرة , و اقتطاع من الأراضي الزراعية الخصبة لتغطية العجز في توفير قطع أراضي للمشاريع التنموية المبرمجة, و لعل صدور قانون رقم 15/08⁽²⁾ سنة 2008 المتعلق بمعاينة المخالفين لقواعد العمران , اعتراف ضمني بفشل السلطات العمومية على تسيير العمران و كبح جماح حركية التعمير المتزايد و ندرة العقار في المدن الجزائرية.

كما أن إشكالية العقار في الجزائر تزداد حدة من سنة إلى أخرى وهذا في ظل انحسار وندرة الأراضي القابلة للتعمير التي تعرفها معظم المدن الجزائرية , مما وضع السلطات العمومية في حرج , و أمام تحدي كبير لإيجاد الطرق الكفيلة للخروج من هذه الوضعية .

⁽¹⁾: المخطط الخماسي الأول 2005-2009 تم برمجته مليون وحدة سكنية على كامل التراب الوطني , المخطط الخماسي الثاني 2010-2014 تم برمجته مليوني وحدة سكنية على كامل التراب الوطني , و منه فسياسة الدولة الرامية للقضاء على أزمة السكن في الجزائر كانت السبب الرئيسي في الوتيرة المتسارعة في عملية التعمير وزيادة الطلب على العقار الحضري في المدن الجزائرية .

⁽²⁾: قانون رقم 08-15 للمورخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها , الجريدة الرسمية , العدد 44.

و عليه و في ظل المعطيات المذكورة أنفا فإن معالم الإشكالية الرئيسية تتضح في ما يلي :

- ما طبيعة تأثير استعمال العقار الحضري ببعديه العام و الخاص في ضمان تعميم مستدام في المناطق الحضرية , و ما مدى كفاءة الآليات القانونية المتحكمة في تسيير العقار و التحكم في التعمير ؟
- و بتسليط الضوء على الإشكالية الرئيسية و تحليلها تبرز من جديد الأفكار الفرعية :
- ما هي آليات الاستهلاك و التحكم في العقار الحضري في المدينة الجزائرية بما يتوافق مع مبدأ الاستدامة ؟
- هل الآليات القانونية الحالية تضمن تعميم بما يتوافق مع مبدأ الاستدامة , أم هي بحاجة لتقنين حديث بما يتوافق مع واقع المجتمع الجزائري و التطورات الحاصلة في ميدان العقار ؟
- ما مدى تطبيق النصوص التشريعية المنظمة لعملية التعمير من طرف الجهات الفاعلة ؟
- هل فهم المواطنين لعملية التعمير في المناطق الحضرية يساعد في عملية تسيير عقارها الحضري ؟
- هل عوائق الطبيعة لأي منطقة تعطي الشكل العام للمدينة و تحد من عملية تسيير عقارها ؟
- ما هي النتائج الناجمة عن ظاهرة التعمير العشوائي (البناء بدون تراخيص) وأثرها على العقار الحضري (نظريا عقارات معدة لبرامج مختلفة لكن ميدانيا هي معمرة تعميم فوضوي عشوائي) ؟

2- الفرضيات :

في ظل التحليل السابق لمشكلة البحث , يمكن صياغة الفرضيات التالية :

- الفرضية الأولى الإدارية (جانب التسيير):

- وجود خلل في التنسيق بين مختلف الجهات الفاعلة في عملية التعمير , و غياب رؤية شاملة لتسيير العقار أدى إلى فشل الدولة في التحكم في التعمير و استهلاك العقار الحضري خارج الآجال المنصوص عليها قانونيا و استنزاف الوعاء العقاري ذو الطبيعة القانونية (ملك للدولة) .

- الفرضية الثانية التشريعية (القانونية):

- الآليات القانونية في الجزائر لم تحط بجميع جوانب المتعلقة بالتعمير , و تسيير العقار يتم وفق آليات غير متجانسة .

3- أهمية الدراسة :

تكمن أهمية الدراسة في كون العقار الحضري موضوع جد حساس يمس بالاقتصاد الوطني و يعد مرآة عاكسة لتطور المجتمعات والدول وتقهقرها، لعلاقته المباشرة بحياة الرفاهية والازدهار للأفراد و الدول , إضافة إلى ذلك فهو مورد ثمين غير متجدد ذو أهمية كبيرة في تجسيد المشاريع التنموية للبلاد من جهة , و في تنظيم و تسيير المدن من جهة أخرى إن أستخدم بطريقة عقلانية , لذا يجب فتح النقاش حول الموضوع و دراسة السبل الكفيلة للمحافظة عليه و ترشيد استهلاكه .

كما أن استهلاك الاحتياطات العقارية التابعة للدولة (ملك للدولة) , المخصصة لمشاريع تنموية على المستوى القريب و المتوسط و البعيد , بطريقة سريعة و بصورة غير عقلانية , و خارج الآجال المنصوص عليها في مخططات التهيئة و التعمير , و الميل نحو تعمير الأراضي الفلاحية , مما يخل بأحد مبادئ التنمية المستدامة (تحقيق احتياجات المجتمع في الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تحقيق احتياجاتهم) .

- استحواذ بعض المستثمرين على عقارات حضرية هائلة في إطار اللجان الوطنية و الولائية للاستثمار دون انجاز برامجهم ومشاريعهم ، مما أدى إلى تسريع نفاذ الجيوب العمرانية و الأراضي القابلة للتعمير في فترة وجيزة .

- منح الأراضي في الجزائر كان ولا يزال تحكمه ممارسات منها ما هو موضوعي ومنها ما هو ذاتي كتفشي الرشوة والسمسرة والمضاربة، حيث برزت شبكات مضاربة وسمسرة يطلق عليها عادة اسم «مافا العقار» اتخذت أشكالاً سرطانية وعمدت إلى توظيف الثغرات القانونية وحولتها إلى مصدر للثراء السريع وألحقت -بشهادة الجميع- أضراراً كبيرة بالاقتصاد وعطلت مشاريع التنمية.

- عدم الاستغلال الأمثل للجيوب والأوعية العقارية الفارغة المتواجدة بالمراكز الحضرية .

4- أهداف البحث :

لكل بحث غاية أو هدف يسعى الباحث لبلوغه ومن ثمة فالهدف المتوخى من خلال بحثنا يتمثل فيما يلي :

- الهدف الأول :

- محاولة معرفة الأسباب الرئيسية التي أدت إلى التدهور المستمر للعقار الحضري و نفاذ الأوعية العقارية التابعة للدولة (ملك الدولة) في المدينة الجزائرية .

- الهدف الثاني:

- محاولة وضع سياسة عقارية حضرية تهدف إلى تدعيم قدرة المدينة وتأمين تنميتها المستدامة حتى تكون قادرة على مواكبة التحولات والتحديات التي تجابهها.

- الأهداف الجزئية :

- الإطلاع على مختلف القوانين المنظمة للعقار الحضري و علاقتها بالتعمير في المدينة الجزائرية , و التأثير الذي يمارسه مختلف المتدخلون فيه , خاصة في ظل ندرة العقار الحضري .
- معرفة تداعيات السياسة العقارية في الجزائر , و سياسة التعمير في الجزائر على العقار الحضري في المدن الجزائرية .
- كما أننا نهدف من خلال هذا البحث المتواضع إلى إثراء النقاش و إلقاء الضوء على موضوع جد حساس يمس الاقتصاد الوطني وهو " العقار الحضري" لذلك سنحاول من خلاله إلقاء الضوء على أزمة العقار في المدن الجزائرية و أهميته في عملية التعمير .

5- أسباب اختيار الموضوع :

لقد جاء اختيارنا لموضوع التعمير و الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري لعدة أسباب يمكن إدراجها في ما يلي:

- ندرة الدراسات العلمية المتعلقة بالتعمير و العقار الحضري في الجامعات الجزائرية .
- حداثة الإشكالية فمشكل العقار الحضري في المدن الجزائرية لم يظهر إلى مؤخر (العقدين الأخيرين) , و لم يكن قبل ذلك مشكلا يورق المواطنين و السلطات العمومية .
- ارتباطه المباشر بتخصص تسيير المدينة .
- نمو الظاهرة العمرانية بشكل كبير، وتقلص العقار الحضري , و نفاذ الأوعية العقارية التابعة للبلدية , دون أن تفلح السلطات العمومية في الحد من تداعيات هذه الظاهرة على المدن الجزائرية .
- على الرغم من امتلاك الدولة لإمكانيات مالية و مادية معتبرة , و وضعها لبرامج تنمية مختلفة , إلا أنها تقف مكتوفة الأيدي أمام توفير أوعية عقارية لاستقبال هذه المشاريع , بسبب ندرة العقار في المدن , مما يحرم سكان هذه المدن من حقهم في التنمية الحضرية.
- عجز السلطة العليا في البلاد على إيجاد حلول واقعية ناجعة للتحكم في التعمير و تسيير العقار، و ما نتج عنه من مشاكل التي تعاني منها مدننا اليوم .

6- المنهجية المتبعة و تقنيات البحث المستعملة :

6-1- المنهج المتبع :

انطلاقا من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته , و المتمثل في التعمير و الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري في المدينة الجزائرية , و لكوننا نسعى لوصف آليات استهلاك العقار الحضري وتصويرها كميًا عن طريق

جمع المعطيات عن المشكلة وتصنيفها وتحليلها و التطرق لجانبها التاريخي لوصف مراحل تطور سياسة التعمير و السياسة العقارية في الجزائر و سرد نتائج كل مرحلة و المقارنة بينهما , منوهين بسلبيات كل مرحلة , و عليه فقد اعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي والتاريخي والمقارن .

- المنهج الوصفي :

كونه طريقة لوصف الظاهرة المدروسة و تصويرها كميًا عن طريق جمع المعلومات عن المشكلة و تصنيفها و تحليلها و إخضاعها للدراسة الدقيقة , و هو المنهج المناسب لموضوع البحث قصد الإمام بمختلف الآليات القانونية لاستهلاك العقار الحضري و أسباب تقلص مساحته , عن طريق سرد الوقائع و تحليل النتائج .
و إلى جانب المنهج الوصفي وظفنا ثلاث مناهج أخرى لدعمه هم كالآتي :

- المنهج التحليلي :

يعتمد هذا المنهج على تشخيص الوقائع من خلال دراسة الواقع و الوقوف على الوضع القائم وإبراز مشكل استهلاك العقار الحضري في مدينة البويرة ، و وصف ما تعانيه المدينة من مشاكل عن طريق سرد الوقائع ومعرفة الأسباب المؤدية إلى تشعب النسيج الحضري للمدينة و التفكير في الانتقال إلى الأراضي الزراعية الخصبة المحيطة بها و فهم وتحليل أسباب الفجوة بين التخطيط النظري والواقع العملي .

- المنهج التاريخي :

يعتمد هذا المنهج على سرد الوقائع التاريخية و معرفة خصائص و سلبيات و إيجابيات كل مرحلة , و تأثيرها على الواقع المعاش في الوقت الراهن , و كما يقول أحد الحكماء " ماضي الإنسان جزء من حاضره " و حتى تتمكن من معرفة الأسباب الحقيقية لتدهور العقار الحضري في المدينة الجزائرية , و جب علينا الرجوع لتقصي الحقائق التاريخية التي مر بها , و من خلاله سنحاول معرفة تطور أنظمة العقار في المدينة الجزائرية , من مرحلة إلى أخرى والوقوف على أهم الأسباب المؤدية لذلك .

- المنهج المقارن :

وذلك لإجراء مقارنة بين مختلف الدراسات السابقة و الأبحاث المحلية التي تناولت موضوع التعمير و آليات تسيير العقار الحضري للاستفادة منها والوقوف على أوجه الاختلاف والتشابه.

6-2- تقنيات البحث المستعملة و مصادر المعلومات :

6-2-1- مصادر المعلومات

اعتمدت المعلومات الواردة في الدراسة على ثلاثة مصادر أساسية هي:

- المراجع المكتبية : وشملت الكتب والمراجع والأبحاث والرسائل الجامعية المتعلقة بموضوع الدراسة.
- المصادر الرسمية : وشملت المعلومات الإحصائية والبيانات التي جمعت من المصالح الإدارية و التقنية المعنية .
- المصادر الميدانية وتشمل: المقابلات ،المسح الميداني، الملاحظة .

6-2-2- تقنيات البحث المستعملة :

أما تقنيات البحث فتفرضها طبيعة الموضوع في حد ذاته، حيث في بحثنا هذا ارتأينا استعمال التقنيات التالية :

- المقابلة نصف الموجهة :

كونها تعتبر من أهم الوسائل البحثية لجمع البيانات والمعلومات بدقة من الميدان ، و لذلك بمقابلة بعض المصالح الإدارية و التقنية المعنية التي لها علاقة بالعقار الحضري و التعمير ، قصد تزويدنا بالمعلومات التي تخدم الموضوع و التحاور مع بعض المسؤولين للاستفادة من خبراتهم و معارفهم في مجال العقار الحضري.

- البحث الوثائقي :

الذي ساعدنا في تكوين ملف وثائقي حول القوانين والمراسيم الرسمية المتعلقة بتسيير العقار الحضري و سياسة التعمير في المدينة الجزائرية خلال العقود السابقة ، و لقد اعتمدنا في بحثنا هذا على الوثائق التالية :

- مجموعة المقالات الصحفية والملتقيات المحلية والوطنية و الدولية.
- كتب ودراسات تتعلق بموضوع البحث .
- الجرائد الرسمية و المقالات و المنشورات الوزارية .
- مذكرات التخرج ، رسائل الماجستير ، دروس أساتذة جامعيين .
- المعطيات الإحصائية المتعلقة بالسكن والسكان .
- كل المخططات و الصور الفوتوغرافية و الجوية التي تخص مدينة البويرة .

- المعالجة الإحصائية للبيانات :

تم فرز جميع المعطيات والمعلومات التي تخدم البحث باعتمادنا على الإحصاء الوصفي والإحصاء التحليلي والتفريغ الشامل للمعلومات ، ثم تحليلها وتمثيلها في خرائط ومخططات وجداول و حساب النسب المئوية التي تسمح لنا

بالمقارنة ، من أجل تسهيل عملية المعالجة وإعطاء أهم النتائج المستخلصة .

والغرض من التقنيات التي تم اختيارها هو الوصول إلى الواقع بغية التحقق من الفرضيات وأهداف البحث .

7- الصعوبات التي واجهت الباحث :

لقد واجهت الباحث العديد من المشاكل نلخصها فيما يلي :

- ندرة المراجع و المصادر العربية ذات الصلة بموضوع البحث ، نظرا لحدائثة الموضوع وقللة الباحثين الذين جمعوا

بين التعمير و تسيير العقار الحضري في بحث واحد , ما عدى بعض الدراسات التي تعنى بالعقار بشكل خاص

- عزوف بعض الإدارات والمصالح عن إيفائنا ببعض المعلومات بحجة أنها سرية .

8- تحديد إطار البحث :

حدد إطار دراستنا للموضوع بـ:

8-1- الإطار المكاني :

نركز في مجال دراستنا الميدانية بشكل خاص على بلدية "البويرة" كعينة للدراسة وذلك للأسباب التالية:

- تعتبر بلدية البويرة ذات موقع إستراتيجي جد مهم باعتبارها همزة وصل بين الشمال و الجنوب و الشرق و

الغرب بحكم الحركة الكثيفة التي تشهدها هذه الأيام , و هذا راجع للزيادة الكبيرة في عدد السكان و باعتبارها

منطقة سياحية (جبال تيكجدة) , و لعبور الطريق السيار (شرق- غرب) على أطراف المدينة , مما ينبئ

بتوسعها مستقبلا على أطرافها , و على حساب المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية المحيطة بالمدينة , في ظل

نفاذ احتياطاتها العقارية (ملك للدولة) , و عليه يمكن اعتبارها كعينة مناسبة للدراسة و البحث .

8-2- الإطار الزمني :

فهو محدد بالمدة التي استغرقتها هذه الدراسة خلال الموسم الدراسي 2015/2014 .

8-3- الإطار الموضوعي :

دراسة آليات استهلاك العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيها وعلاقتها بالتعمير .

حيث قمنا بتقسيم هذا البحث إلى محورين أحدهما نظري و الآخر ميداني فجاءت المذكورة على النحو التالي :

✓ جانب نظري واحتوى على مدخل عام للدراسة وفصلين :

- حيث تطرقنا في الفصل التمهيدي إلى طرح الإشكالية العامة للبحث و التي تم بناء عليها صياغة الفرضيات التي

تعد بمثابة إجابة مؤقتة على الأسئلة المطروحة , و إبراز أهمية التي تكتسبها الدراسة و كذا تحديد الهدف من

الدراسة , و إبراز الدوافع التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع , ثم تطرقنا إلى المنهجية المتبعة و التقنيات المستعملة

في إنجاز البحث, و مختلف الصعوبات التي واجهة الباحث , وصولا إلى تحديد الإطار المكاني و الزماني لموضوع البحث , و أخيرا قمنا بتحديد بعض المصطلحات و المفاهيم القانونية و التقنية و الاقتصادية التي نراها مهمة في بحثنا هذا .

- أما بالنسبة للفصل الأول الذي جاء تحت عنوان "مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه" تطرقنا فيه إلى العقار في الجزائر , بإلقاء الضوء على أزمة العقار في الجزائر و التطور التاريخي للأنظمة العقارية و أهم الأنظمة المتحكمة فيه , و مدى كفاءتها , و مختلف الهيئات و المؤسسات المتدخلة في تسييره, و نتائج السياسة العقارية على المدن الجزائرية .

- أما الفصل الثاني الذي جاء تحت عنوان "سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير" فتطرقنا فيه إلى سياسة التعمير في الجزائر من خلال مراحلها التاريخية و توجهاتها و أهم التشريعات العمرانية المعمول بها في كل مرحلة و الأدوات المستعملة فيها , ثم قيمنا هذه السياسة و استخرجنا سلبياتها و إيجابياتها و كذا نتائجها على المدن في الجزائر .

✓ الجانب التطبيقي وكان الهدف منه هو إسقاط الخلفية النظرية على ارض الواقع ، حيث تم اختيار

مدينة البويرة كدراسة حالة و احتوى على فصلين هما :

- الفصل الثالث الذي كان عبارة عن "دراسة تحليلية لبلدية البويرة", حيث قمنا بالدراسة الجغرافية و الطبيعية و الجيوتقنية و الاقتصادية و العمرانية لمدينة البويرة ، و قمنا بدراسة مكوناتها العمرانية و إبراز مميزات موقعها و أهميته و مدى مساهمته في خدمة توسع المدينة في الحاضر و المستقبل , و كذا دراسة عوائق التوسع و تحديدها للتوصل إلى إيجاد منافذ و اتجاهات للتوسع المستقبلي , و دراسة تاريخ المدينة و تطورها العمراني و تطور سكانها , و منه معرفة الأسباب المتحكمة في نموها و توسعها المحلي, كما قمنا بإعطاء نظرة شاملة عن آلية تشكل المدينة و أنواع استخدامات الأرض فيها , و مراحل استهلاك عقارها الحضري , قصد إثراء و التحكم الجيد في موضوع التعمير و تسيير العقار الحضري في بلدية البويرة .

- كما تطرقنا في الفصل الرابع و الأخير إلى "آليات استهلاك العقار الحضري" من جانبين مختلفين (الآليات القانونية و الآليات غير القانونية) , في الآليات القانونية لاستهلاك العقار الحضري قمنا بتسليط الضوء على الفاعلين الرئيسيين فيه بالتطرق لمختلف اللجان التقنية الولائية المتدخلة في تسييره و عملها و دورها في استهلاك العقار الحضري في مدينة البويرة , كما تطرقنا لاستهلاك العقار عن طريق الوكالة العقارية الولائية و شهادات الحياة

, إضافة لتطرقنا للآليات غير القانونية لاستهلاك العقار المتمثلة في كل من السكن الفوضوي (العشوائي) , و تغيير العقارات لوجهتها الأصلية باستيلاء السلطات المحلية على أراضي مشاريع أخرى , ومدى استهلاكها للعقار الحضري في غياب الرقابة العمرانية وربطنا ذلك بأدوات التهيئة و التعمير . كما خلصنا إلى عرض النتائج و تحليلها و مقارنة النتائج بالفرضيات , و في الأخير جاءت خلاصة البحث عبارة عن توصيات و اقتراحات و بعض الحلول المقترحة لحل مشكلة العقار الحضري في مدينة البويرة .

9- تحديد بعض المفاهيم:

نهدف من خلال تحديد المفاهيم إلى إعطاء بعض المعلومات النظرية والتعرف على بعض المصطلحات التي نرى فيها تدعيما في أنجاز هذه الدراسة ،وقد حرصنا أن تكون مركزة ومرتبطة بالدراسة مباشرة.

أولا : مفاهيم قانونية :

1-الملكية العقارية :

- حسب الأستاذ شامة سماعين"الملكية العقارية تختلف جذريا على حق الملكية الممارس على كتاب أو سيارة ،فيمكن لمن يملك الكتاب أن يقوم بتحطيمه نهائيا بالحرق مثلا ،فبزوال الكتاب تزول معه الملكية الممارسة عليه ،في حين ملكية قطعة ارض ورغم التعديلات التي يمكن إدخالها على هذه القطعة من بناء أو تجهيزات فلا يغير من ذلك شيئا من حقيقة الأرض ،زيادة على ذلك في حالة تحطيم الكتاب يمكن شراء أو إنتاج غيره ،في حين أن قطعة الأرض لا يمكن إنتاج غيرها فهي غير متجددة " (1).

- حسب الأستاذ حمدي باشا عمر"الملكية العقارية لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها" (2).

2- قانون الاحتياطات العقارية :

تعد عملية تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات التي جاء بها الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له رقم 27-76 و 28/76 و 29-76 المتعلقة بالاحتياطات العقارية للبلدية (3) , إحدى العوامل الرئيسية في توسيع نطاق الأموال العامة داخل المحيط العمراني ، بحيث تضم الاحتياطات العقارية للبلديات جميع المساحات الأرضية التي يمكن أن يمتد إليها العمران طبقا لأدوات التهيئة و التعمير .

(1) : شامة اسماعين : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري , دار هومة , الجزائر , 2000, ص 611 .

(2) : حمدي باشا عمر : نقل الملكية العقارية . دار هومة , الجزائر , 2000 , ص 3 .

(3) : صدر هذا الأمر في ج.ر العدد 19 المؤرخة في 1974/03/05 , ص 226 .

كما كانت الوسيلة القانونية التي تسمح بإحداث تغييرات عقارية بالمناطق الحضرية، والتي منحت للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة، فكانت كل المعاملات التي تتم على العقار تتم عن طريق البلدية، وكان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات بتوفير تجهيزات عمومية و اجتماعية، ومكافحة المضاربة في العقارات والحفاظ على الأراضي الفلاحية، وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة .

3- قانون التوجيه العقاري :

نصت الأحكام الختامية في قانون التوجيه العقاري 25/90⁽¹⁾ المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 على إلغاء الأمر 73/71، و إقرار إعادة الأراضي الفلاحية المؤتممة إلى أصحابها الأصليين .

لكن ما نلتسمه من خلال هذا القانون الذي حاول أن يُرجع الأمور إلى نصابها، أنه ركّز خاصة على العقار الفلاحي ، أما أصناف العقارات الأخرى لم يعطها المشرع الجزائري نفس تلك الأهمية التي منحها للعقار الفلاحي و اكتفى فقط بالإحالة على القوانين الخاصة بها ، فنجد معظم أحكامه تناولت موضوع العقار الفلاحي من حيث اشتراط السند الحيازي ، و إنشاء حق الشفعة الثابت للدولة و للملاك المجاورين ، مع إلزام ملاك الأراضي الفلاحية على استغلال أراضيهم الاستغلال الأمثل ، و عدم تركها بورا تحت طائلة توقيع إجراءات ردية ، قد تصل إلى حد التجريد من الملكية العقارية بصفة نهائية⁽²⁾ .

4- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط والتسيير ألمجالي والحضري ، تحدد فيه التوجهات الأساسية العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير على المستوى القريب و المتوسط و البعيد ، قصد ترشيد استعمال العقار الحضري ، وذلك بالأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ، كما يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ، ومن خلال نص المادة 16 من القانون 90-29⁽³⁾ نجدها تؤكد صراحة على ما تم ذكره. حيث تنص: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط ألمجالي والتسيير الحضري ، تحدد التوجهات العامة للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي " .

(1) : قانون التوجيه العقاري 25/90 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 للمعدل و المتمم بأحكام الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 . ج.ر العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 .

(2) : زروقي ليلي : التقنيات العقارية، الجزء الأول (العقار الفلاحي) الطبعة الأولى، الديوان الوطنية للأشغال التربوية، الجزائر، 2000. ص 11.

(3) : القانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير ، ج.ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 .

5- مخطط شغل الأراضي :

عرفه المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي على أنه " ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، قوام استخدام الأراضي و البناء عليها "

من خلال هذا التعريف يتضح أن : مخطط شغل الأراضي ، هو عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة ، وذلك من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا كيفية استعمالها .

6- مفهوم التقنين العمراني :

التقنين العمراني يعتبر أحد مكونات العمران، وبالفعل فإن جميع امتيازات التخطيط المستنبطة والمستخلصة من خلال إقامة وإنشاء الاختصاصات الأخرى فهي مرخصة ومعتمدة من طرف أصحاب القرار السياسيين (الدولة، الجماعات المحلية و المستعملين) تترجم عاجلا أم آجلا، وذلك مهما كان نوع النظام بإصدار معايير قانونية⁽¹⁾. القانون ليس فقط مركبة من مركبات العمران، لكن يمثل أيضا فرعا من فروع الحق العمومي الملم بالقواعد التي تتحكم في نشاطات الدولة، أو الأشخاص الذين يتصرفون من اجل المصالح العامة. فهي إذا تمثل إجمالي الإجراءات القانونية المسيرة للمستعمل واستغلال الأرض، بما في ذلك تهيئتها مع ضمان أهداف وتوصيات حماية المحيط، الأمن ، النظافة ، الراحة والاقتصاد⁽²⁾.

7- المعاملات العقارية :

هي جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية، سواء كانت منصبة على حق الملكية أو على عنصر من عناصرها (الانتفاع والاستعمال والاستغلال والامتياز)، أو على الحقوق التبعية كالرهن الرسمية والامتيازات. وتشمل المعاملات العقارية جميع التصرفات القانونية التي تتم من طرف الدولة والجماعات المحلية لفائدة الأفراد الطبيعيين أو الأشخاص المعنويين الخواص أو العموميين، كما تشمل مجموع التصرفات القانونية التي تتم بين الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين⁽³⁾.

8- السياسة الحضرية :

هي عبارة عن مجموعة من القرارات تركز على العمليات المميزة لوحدة حضرية معينة لتجهيزها وتنميتها، أو مجموعة

(1) : أودينة فاتح : التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية ، مذاكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، تخصص تسيير المدينة ، جامعة المسيلة ، دفعة جوان 2008 ، ص 17 .

(2) : أودينة فاتح : نفس المرجع ، ص 17 .

(3) : بن خالد الحاج:دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري والعوامل المتحركة فيه، مذاكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، تخصص تسيير المدينة ، جامعة المسيلة ،2008، ص41 .

من الإجراءات المتخذة من طرف الحكومة لضمان تسيير عمراي متطور ومتوازن مع تحديد الوسائل والأهداف والموارد البشرية و المادية المتوفرة، من اجل تحديد حالة البناء الاجتماعي وكيفية تسييره في مرحلة معينة، وحسب الوضع التاريخي لشروط المراقبة حماية للمكان والظروف المحيطة به على جميع المستويات الوطنية و الجهوية والمحلية في ظل السياسة الاجتماعية للبلاد⁽¹⁾ .

9- تعريف حق الملكية :

هو الحق الذي يمنح صاحبه سلطة على الشيء، تمكنه وحده من استعماله و استغلاله والتصرف فيه في حدود ما يسمح به القانون، ونصت المادة 674 من القانون المدني أن حق الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا منافي للقوانين والأنظمة المنصوص عليها و المعمول بها .

10- نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية :

تعرف عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بأنها عملية استثنائية لاكتساب أموال و حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية الأخرى إلى نتيجة سلبية، كما أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يخول للإدارة صلاحيات إجبار المواطنين علي التنازل عن أموالهم و حقوقهم العقارية لفائدتها , أو لفائدة الهيئات أو المؤسسات المختلفة المنصوص عليها في القانون , بشرط أن يقصد من هذه العملية المنفعة العامة , و أن تقدم تعويضات مسبقة و عادلة و منصفة لملاك الأراضي⁽²⁾ .

ثانيا : مفاهيم تقنية:

1- الأرض :

أشار في هذا الجانب (DENIS Barthelomy .1985 :P 11) إلى أن الأرض "عند الاقتصاديين هي سلعة غير منتجة من ناحية الكمية وغير قابلة للزيادة ،وهي دائمة غير قابلة للتلف ،أما ريكاردو فقد عرف الأرض بأنها قوة منتجة"⁽³⁾ .

أما الأرض الصالحة للبناء : فقد عرفها (Lipietz ALAIN) في قاموس التهيئة والتعمير بأنها "هي قطعة من الأرض قانونية محدودة حول نفسها لها إمكانية أو قابلية البناء"⁽⁴⁾ .

⁽¹⁾ : الطويل فيحة ، "السياسة الحضرية ومشكلاتها الاجتماعية في المناطق الصحراوية"، دراسة ميدانية في مدينة بسكرة، رسالة ماجستير في علم اجتماع و التنمية، قسم علم الاجتماع، جامعة بسكرة، 2005 ، ص.34.

⁽²⁾ : قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991. الجريدة الرسمية. العدد 21.

⁽³⁾ : بن خالد الحاج : دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري والعوامل المتكيفة فيه ، مرجع سبق ذكره ، ص 43 .

⁽⁴⁾ : بن خالد الحاج ، نفس المرجع ، ص 44 .

2- تعريف المدينة :

اصطلاحاً : يختلف التعريف الاصطلاحي للمدينة باختلاف الاختصاصات التي تتناولها وكذا باختلاف الأنظمة السياسية التي تديرها ف "ابن خلدون يرى أن المدن والأمصار ذات هياكل وأجرام عظيمة وبناء كبير... فلا بد من تمصير واختطاط المدن من الدولة" (1).

و المدينة تضم مكونات مادية اقتصادية و اجتماعية و عمرانية ، و أخرى لامادية أخلاقية و ثقافية و تاريخية متلاحمتين فيما بينها . كما أنها تعتبر مركزاً لتلبية المصالح و قضاء الحاجيات و الأغراض المتعددة و المتنوعة للسكان (2).

3- تعريف العمران :

حسب منجد روبر " (Robert le) العمران هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكثيف السكن و خاصة السكن الحضري مع متطلبات الإنسان وهو أيضا مجموعة التقنيات المختلفة التي تطبق هذه الطرائق." (3) .
و حسب الباحث فورد " (Ford.B.G) العمران هو علم و فن لتصحيح أخطاء المجال التي ارتكبت في الماضي، بواسطة هيئات مناسبة للمجال، كما أن مجال تدخل هذا الاختصاص يعني جميع المتدخلين في آن واحد (4).

4- الأطراف الحضرية :

وهي الأراضي المتروكة للتوسع العمراني مستقبلاً داخل أو على أطراف المدينة .

5- الضواحي:

الضواحي هي تجمعات شبه حضرية منفصلة عن المدن و تقع في نطاقها العمراني ، و نتيجة لظروف الحياة السائدة داخل المدن تنشأ ضواحي سكنية بعيدة عن النواة الأصلية للمدن، "ويتزايد سكان هذه الضواحي تدريجياً بسبب مجموعة من العوامل ومن أهمها هجرة السكان الريفيين واستقرارهم بها، وتكون هذه الضواحي مرتبطة بالمدن بشبكة مواصلات ، و يزيد عدد سكانها ونموها مع زيادة نمو المدينة الأم ، و قد تلتصق الضواحي بالمدينة وتصبح الضاحية أحد أحياء المدينة (5).

(1) : ابن خلدون :العبر وديوان المبتدأ والخبر، مجلد رقم 01 ، بيروت، 1967 ، ص609 .

(2) : خلف الله بوجعة : العمران و المدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع ، عين مليلة ، 2005 ، ص 66 .

(3) : خلف الله بوجعة، نفس المرجع ، ص. 9-11.

(4) : خلف الله بوجعة،"نفس المرجع ، ص 11 .

(5) : ذنير ذيب محمد: التخطيط العمراني من منظور جغرافي ، دار بلقيس ،بيروت ،2013 ، ص 103 .

6- السكن الفوضوي :

هذا الاسم استعمله الباحثون الفرنسيون، لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة للتكدس في المدن الكبرى في البلدان الأقل نمواً، "بنيت هذه المساكن من مواد تحصل عليها أصحابها مجاناً من أماكن القمامات و أماكن التخزين، وهي عبارة عن صفائح من القصدير و الخشب أو حتى القش، تفتقر هذه المساكن إلى أبسط الشروط الصحية، كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها، كما يعد أسوأ نمط عرفه الإنسان في القرن العشرين. ناهيك عن آثاره الاجتماعية والصحية كانتشار الأوبئة و قلة الوعي و إلى غير ذلك من الظواهر السلبية"⁽¹⁾.

7- التنمية المستدامة:

تعرف " بأنها نتيجة تفاعل مجموعة أعمال السلطات العمومية الخواص بالمجتمع من أجل تلبية الحاجات الأساسية والصحية للإنسان، وتضمن تنمية اقتصادية لفائدته، والسعي لتحقيق انسجام اجتماعي في المجتمع، بغض النظر عن الاختلافات الثقافية اللغوية والدينية للأشخاص"⁽²⁾، ودون رهن مستقبل الأجيال القادمة على تلبية حاجياتها.

8- المدينة المستدامة:

عرفها المجلس الفرنسي للتنمية المستدامة كما يلي المدينة المستدامة⁽³⁾ :

- حيث يضع السكان وسائل التصرف ، كي تصبح المدينة منظمة وتؤدي وظائفها في شروط سياسية واجتماعية وثقافية مرضية لهم ،عادلة ومنصفة للجميع .
- حيث العمل والديناميكية يحققان أهداف تأمين الشروط البيولوجية للحياة ،حماية الأوساط الطبيعية وتحديد استهلاك الموارد .
- التي لا تعرض تجديد الموارد الطبيعية المحيطة بها للخطر.
- التي تتعلق بالحفاظ على قدرات ومقومات الحياة، وشروط وطاقاة الاختيار لأجيال المستقبل .

9- التخطيط :

هو عبارة عن رؤية مستقبلية للأهداف المسطرة ، ويرتكز على تهيئة وسائل الإنتاج و على البرمجة ، حيث أنه عملية واعية تهتم بالجوانب النفعية و تتصف بالعقلانية .

(1) مزهود الصادق: أزمة السكن في ضوء الحراك الحضري، دار النور ، الجزائر ، 1995 ، ص 62-63 .

(2) رزيق كمال ، " التنمية المستدامة في الوطن العربي من خلال الحكم الصالح والديمقراطية" ، مجلة الجندول (مجلة الكترونية تعنى بالعلوم الإنسانية) العدد25، سنة الطبع2005.

(3) مدور يحي : التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري ، مذكرّة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الهندسة المدنية و الري و الهندسة المعمارية ، قسم الهندسة المعمارية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2012 ، ص 11 .

كما يتم تعريفه على : « أنه نشاط إنساني يعبر عن مهارة أساسية للبقاء و يتضمن فحص النتائج قبل الاختيار بين مجموعة من البدائل »⁽¹⁾.

10- التنظيم :

هو مختلف الإجراءات و الترتيبات الفنية التي تستعمل في معالجة المجال ، وله بعد تاريخي لأنه عبارة عن إفرزات لمختلف الأجيال الماضية .

11- التهيئة العمرانية

التعريف القانوني للتهيئة العمرانية جاء به القانون رقم 03 / 87⁽²⁾ في مادته الثانية على أنه "تشكل التهيئة العمرانية الإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي و حمايته و استعماله و تقييم علاقة بين نشاطات القطاعات المختلفة للاقتصاد الوطني . " كما تمت الإشارة إلى مصطلح التهيئة العمرانية في القانون 29/90 والذي يشير إلى أنها "الوسيلة المثلى التي تضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم وهذا بأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم في هذا الإطار". كما نصت المادة 07 من القانون رقم 03 / 87 "تجسد التهيئة العمرانية اختيارات توزيع النشاطات الاقتصادية والسكان في المجال الجغرافي وتندرج في إطار تسيير إداري منسجم للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي ينبغي أن تخضع لها جملة الأعمال."

12- التسيير العمراني :

يعبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المحلي داخل المدن وتوجيهه نحو الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة ، وتشرف الجماعات المحلية على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير⁽³⁾.

13 - التعمير :

حسب القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير: يقصد به " تلك الأراضي و المساحات المبنية و غير المبنية ، أي إنتاج الأراضي المعمرة و غير المعمرة و هذا من أجل ترشيد استهلاكها و حسن استغلالها بكيفية عقلانية و ذلك بتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها " .

(1) حلمي حبيب وحيد : تخطيط المدن الجديدة . دار مكتبة المهندسين ، القاهرة و 1991 ، ص 05 .

(2) القانون رقم 03 / 87 ، المؤرخ في 27 جانفي 1987 ، المتضمن التهيئة العمرانية. جريدة رسمية 05 ل 28 جانفي 1987م.

(3) مدور يحي ، التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة مدينة ورقلة) . مرجع سبق ذكره ، ص 13 .

ثالثا: مفاهيم اقتصادية :

1- العقار:

العقار اصطلاحا: هو الشيء الثابت المستقر بجيزه , بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر و لا يتلف , والذي هو العقار بطبيعته المتمثل في العقار الغير مبني كالأرض والعقار المبني كالمنشآت والمباني⁽¹⁾ . كما عرفته المادة 10 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري أو الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو كل الثروات العقارية غير المبنية.

2- العقار الحضري :

عرفته المادة 01 من القانون رقم 25/90⁽²⁾ المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري أن الأراضي العامرة هي "كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات".

3- المضاربة العقارية :

وهي رفع سعر الأرض وبيعها بثمن أكبر من قيمتها الفعلية بسبب وضعيتها الحضرية و موقعها بقرب من مواقع التجهيزات و الهياكل الأساسية , تنتج عن التنافس الشديد بين المتعاملين في سوق العقار الحضري من أجل تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح, و يتحكم في سعر العقار متغيران أساسيين هما " العرض و الطلب " .

4- العرض والطلب :

قانون العرض والطلب هو ذلك القانون الذي يحكم حركة السلع في السوق ويعد المقياس الأول لكسادها او ازدهارها , وينطبق هذا على الإسكان بكافة أنواعه ومستوياته باعتباره سلعة فهو المؤثر الأول في تداول الوحدات السكنية في سوق العقارات .

ولا يقتصر العرض والطلب في مجال الإسكان على مجرد الوحدات السكنية فقط بل يمتد العرض والطلب ليصل إلي الأراضي والخدمات , و عليه فإن الطلب على الإسكان يتسع ليشمل كل من الأراضي والخدمات والمباني و الوحدات السكنية⁽³⁾.

(1) : راجع المادة 683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المضمن القانون المدني .

(2) : القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990 .

(3) : محمد طارق هبة الله : الإسكان في مصر (الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان) , رسالة ماجستير , جامعة القاهرة , ص 75 .

العوامل المؤثرة في قانون العرض والطلب⁽¹⁾:

- الأوضاع التنظيمية و التضخم وحجم المدخرات .
- التشريعات المنظمة للعمران.
- المناخ السياسي وسياسة الإسكان العامة و تكوين رأس المال و مستويات الأجور وميزان المدفوعات.

خلاصة الفصل:

و هكذا نكون قد استعرضنا مجموعة من المفاهيم ضمن منظومة معرفية جاءت عناصرها مترابطة فيما بينها , و التي نرى أن لها علاقة مباشرة مع موضوع الدراسة , حيث قمنا بالتطرق إلى مفاهيم تقنية و مفاهيم عقارية و مفاهيم اقتصادية , و هذا لأتساع و كبر حجم مجال البحث و تعقيداته و كثرة المفاهيم في مجال العقار . لذلك اعتبرت خطوة تحديد المفاهيم في هذه الدراسة وسيلة وخطوة أساسية تمكن القارئ من التحكم في المعاني التي يقصدها هذا البحث حتى تسهل عملية فهم ما يتم طرحه .

⁽¹⁾ : محمد طارق هبة الله , : الإسكان في مصر (الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان) , مرجع سابق , ص 76 .

الفصل الأول

مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

مقدمة

1- أنواع العقار وخصائصه وأهميته .

2- تصنيفات العقار و مشتملاته .

4- الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار الحضري .

3- مراحل تطور العقار في الجزائر .

5- المصالح المتدخلة في تسيير العقار .

خلاصة الفصل الأول

مقدمة :

يعتبر العقار الحضري في الجزائر المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه في المناطق الحضرية ، كما يرتبط تحقيق السياسة العمرانية و تطبيق مخططات التعمير في الدولة بقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتصل بالعقار الحضري وتؤثر فيه بصفة مباشرة، ومنها قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار الحضري ، هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة ، كما أن هناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية في المناطق الحضرية و التعمير و البناء .

و منذ الاستقلال ظل تنظيم العقار الحضري و استغلاله لا يحظى بالاهتمام الكافي عبر كل الحكومات المتعاقبة حتى سنة 1990، حيث عمدت الدولة لسن قواعد قانونية ونصوص تشريعية قصد إيجاد أفضل و أحسن الطرق الكفيلة بتنظيم كل التصرفات التي تقوم عليه، و وضع قواعد تحدد قوامه المادي من حيث طبيعته ومساحته وموقعه ، فضلا عن تنظيم كيفية استغلاله ، إلا أن كل الدراسات و الإحصائيات و التقارير و النتائج الحديثة ، تؤكد أن العقار الحضري يبقى من أهم المشاكل التي تواجه عملية التعمير في الجزائر، حيث يعرف هذا الأخير تدهورا كبيرا سواء من حيث التنظيم ، أو من حيث التسيير بسبب ضعف الهيئات المسيرة له ، أو من حيث الاستغلال غير العقلاني لمساحات كبيرة منه ، و التي تشكل في أغلبها أملاك وطنية ، مما أدى إلى نفاذ الوعاء العقاري لمعظم بلديات التراب الوطني بطريقة سريعة و بصورة غير عقلانية .

الأمر الذي يدعو للتساؤل عن واقع العقار في الجزائر ؟ و ما مدى كفاءة الوسائل القانونية للسياسة العقارية في الجزائر لضمان استمرارية التعمير ؟

وسنحاول من خلال هذا الفصل الإجابة على تلك الأسئلة مع إلقاء الضوء على أزمة العقار في الجزائر ، و أهم الأنظمة المتحكمة فيه و مدى كفاءتها ، و مختلف الهيئات والمؤسسات المتدخلة في تسييره، و نتائج السياسة العقارية على المجال الحضري .

1- أنواع العقار وخصائصه وأهميته:

1-1- أنواع العقار : العقارات ثلاثة أنواع هي :

1-1-1- العقارات بطبيعتها :

حسب نص الفقرة الأولى من المادة 683 من القانون المدني الجزائري " يكون كل شيء ثابت في مكانه ومستقرا فيه, ويشغل حيزا معينا لا يتغير فهو عقار بطبيعته".

و "هي كل الأشياء المادية التي لا يكون بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل ، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار"⁽¹⁾.

ويمكن القول ان العقارات بطبيعتها هي عقارات ذات المستقر الدائم كالأراضي والأشجار المتأصلة في الأرض والتي لم تنفصل عنها.

وانطلاقا من هذه المفاهيم نستطيع أن نقول بأن العقارات بطبيعتها تشتمل على العناصر التالية :

- الأراضي :

هي عقارات تشمل سطح الأرض و باطنه ,فكل هذه الأراضي وما يتصل بها وله صفة الاستقرار كلها عقارات بطبيعتها , سواء إن كانت تلك العقارات مملوكة للدولة ملكية خاصة أو عامة أو تكون مملوكة للأفراد.

- الأبنية :

يشمل كل بناء أو تشييد على الأرض ما دام مثبتا فيها يعتبر عقارا بطبيعته , أيا كانت طريقة تشييده في الأرض وأيا كان مالكة ما دام التعامل فيه بنية الإبقاء على الاستقرار .

- الأشجار والنباتات:

المستقرة بمكانها بواسطة جذورها العميقة في الأرض , تأخذ حكم العقار بطبيعته أيا كان نوعها وقيمتها .

1-1-2- العقارات بحسب موضوعها :

عرفتها المادة 648 من القانون المدني : " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار " .

"فالحقوق العينية الأصلية هي التي لا يستند في وجودها على حقوق أخرى كحق الملكية و حق الانتفاع , حق الارتفاق , حق الاستعمال و حق السكن"⁽²⁾.

"بينما الحقوق العينية التبعية هي التي يستند في وجودها إلى حق شخصي لضمان الوفاء بها كالرهن الرسمي و الرهن

(1) : ديدان مولود:النشاط العقاري، دار بلقيس،الجزائر ، 2009 ، ص 99 .

(2) : يكن زهدي : شرح مفصل لقانون الملكية العقارية و الحقوق و الحقوق العينية الغير منقولة , دار النهضة العربية للطباعة و النشر , بيروت , لبنان , 1974 , ص 25.

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

الحيازي و حق التخصص , و حقوق الامتياز تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا⁽¹⁾ .

1-1-3- العقارات بالتخصيص :

حسب نص الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني الجزائري : "فإذا كان العقار بطبيعته هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله دون تلف, فإن العقار بالتخصيص من حيث طبيعته المادية يمكن نقله من مكان إلى آخر ولكن القانون يعتبر تلك المنقولات من العقارات إذ رصدت لخدمة عقار أو استغلاله." ولكن الغاية من وجود هذا النوع من العقارات هو المحافظة على الوحدة الاقتصادية التي نشأت بين العقار والمنقول, فتخصيص المنقول لخدمة العقار يترتب عليه حسن استغلال هذا العقار والمحافظة على قيمته.

شروط اعتبار المنقول بطبيعته عقارا بالتخصيص⁽²⁾ :

- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.
- أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته.
- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار .
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول و العقار.

1-2- الخواص المميزة للعقار :

1-2-1- الخواص الملموسة: تتميز بثلاث خصائص :

- الثبات :

حتى وإن تم استخراج الثروات الباطنية والتربة من الأرض أو العقار، فإن الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما كما هو ثابت لا يتغير .

- المتانة والدوام :

لا يمكن تغيير مكان الأرض أو العقار , و إنما تغيير مظهره العام فقط , و رغم هذا إلا انه يبقى العقار قائما .

- عدم التجانس :

العقارات تكون مختلفة في الموقع الجغرافي و الشكل و نوعية التربة و الثروات الباطنية وفي قيمته التجارية.... الخ .

1-2-2- الخواص الاقتصادية :

يتميز العقار بخاصية الندرة و محدودية عدد العقارات , فنتيجة لذلك إذا كانت قيمة الطلب أكبر من قيمة العرض

(1) : يكن زهدي : مرجع سابق , ص 25 .

(2) : حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية , الجزائر , دار هومة, 2000 , ص 8 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

و وجد العقارات في مناطق إستراتيجية , فستزداد قيمة العقارات, كما انه يتميز بثلاث خصائص :

- الندرة :

عدد العقارات محدود سواء كانت مبنية أو غير مبنية .

- التعديل :

بإمكان التعديلات التي تحدث في الخصائص المميزة للعقار , أن تغير من قيمته إما بالإيجاب أو السلب, عن طريق الزيادة أو النقصان في قيمته التجارية حسب أهمية موقعه ضمن المنظومة الحضرية.

- الثبات :

الاستثمار في العقارات هو استثمار طويل المدى يبني على أساس النتائج الاقتصادية الإستراتيجية و ليست الآنية , هذا بسبب الخصائص الطبيعية التي تتمثل في الثبات وعدم التدمير، إذن فالاستثمار في الملكية يبقى العقار ثابتا أيضا ، لأنه ليس في الإمكان نقل العقار من مكان إلى آخر.

1-3- أهمية العقار⁽¹⁾:

- الأهمية الاجتماعية:

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد.

- الأهمية الاقتصادية:

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد لذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا المورد وجعلته أساسا في تقدمها ورفيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري تزيد إمكانية التحكم في الإنشاءات الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية، عمرانية، فلاحيه) .

- الأهمية السياسية :

إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السياسي للملكية العقارية , كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والرأسمالية والاشتراكية ، وفي الجزائر ومن خلال المراحل التي مرت بها نجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك .

- الأهمية العمرانية :

إن القيام بأي مشروع وعملية تعمير لمدينة أو حي يستلزم مراعاة العقار وطبيعته القانونية الذي سيقام عليه ، بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار .

(1) : أبو عابد و زملائه : "تسيير العقار في ظل تطور القوانين" , مذكرة تخرج لئيل شهادة مهندس دولة , تحت إشراف : حجاب مخلوف , معهد تسيير التقنيات الحضرية , تخصص تسيير المدينة , جامعة المسيلة , دفعة جوان 2002 , ص 14 .

2- تصنيفات العقار و مشتملاته:

2-1-1- تصنيفات العقار :

2-1-1-1- التصنيفات الأربعة للعقار الوطني⁽¹⁾ :

يمكن ترتيب و تصنيف العقارات و تجميعها في أربعة مجموعات متشابهة في خصائصها أو متقاربة و هي :

- العقار الريفي : يتميز بأكبر مساحته , و ذي أهمية متعددة الأبعاد , فهناك البعد الاقتصادي باعتباره مصدر

لغذاء الإنسان و الحيوان على سواء , إضافة لأهميته البيئية و الاجتماعية .

- العقار الحضري : بنوعيه المبني و غير المبني , فالأولى ذات صلة بإنشاء المدن و الثانية تتصل بالتوسع الحضري

الذي يتأثر بالنمو السكاني و الطلب المتزايد على السكن , دون الاعتداء على العقار ألفلاحي .

-العقار الصحراوي : المتسم بعدم صلاحيته للاستخدام في ظل ندرة الماء و ارتفاع درجة الحرارة , و لكنه

يكتسي أهمية اقتصادية متزايدة لما يحتوي من ثروات طبيعية و جوفية .

- العقار الأثري :هو عقار محمي بمعاهدات دولية أو نصوص محلية , و له قيمة عالية استثنائية ذات صفة تاريخية

أو ثقافية أو أثرية و يشتمل التراث الثقافي و الطبيعي الوطني و العالمي , مما يتطلب المحافظة عليه و صيانتته

باستمرار .

2-1-1-2- العقار الحضري : تصنف العقارات الحضرية إلى :

- العقارات السكنية

- العقارات التجارية و الصناعية

- العقارات الزراعية و الفلاحية .

- عقارات الإدارة العمومية و الحكومة .

2-2- مشتملات العقار الحضري :

يمكن القول بان العقار الحضري هو العقار الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية, والذي تستعمله الدولة

مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية لتلبية احتياجات المواطنين والمؤسسات ويتكون من⁽²⁾:

- المباني: يمكن أن تشمل العقارات الحضرية و التي تمثل مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات والمصالح

وباقى هيئات الدولة.

⁽¹⁾ : زعاط عبد الحميد: "أثر استخدام العقار في البيئة " , أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم الاقتصادية , كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير , قسم العلوم الاقتصادية , جامعة الجزائر , 03 , السنة الجامعية 2009/2008 , ص 104 .

⁽²⁾ : Maocia Saidouni: **Eléments d'introduction a l'urbanisme**, CASBAH, édition, Alger, 2000, P258.

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

- **التجهيزات العمومية:** هي مجموع المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات ومراكز مخصصة مثل: المباني التجارية (العمارات التجارية , الأبراج الاستثمارية , المحلات التجارية), و المشاريع الاستثمارية (مصانع, مستشفيات , شركات , مطارات) .

- **السكنات الاجتماعية:** المساكن الفردية والجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة (البيوت الشعبية , الفيلات بأنواعها , الشقق , الأدوار , القصور الخ).

3- مراحل تطور العقار في الجزائر :

إن إشكالية العقار في الجزائر قبل أن تصبح واقعا قانونيا , أي قبل أن تتخذ الشكل القانوني فهي أولا واقع سياسي , و يقصد بالواقع السياسي الصراع بين مختلف الفئات الاجتماعية للحصول على العقار, قصد الاحتفاظ به و حمايته بصفته استثمار مربح , فالنظام القانوني في الجزائر كان و مازال مرتبطا بالتحويلات السياسية قبل و بعد الاستقلال .و تطور العقارات في الجزائر عرفت ثلاث محطات رئيسية :

- المرحلة الأولى : من الفتوحات الإسلامية إلى العهد العثماني .

- المرحلة الثانية : الاحتلال الفرنسي .

- المرحلة الثالثة : بعد الاستقلال .

نتطرق إليها بشيء من التفصيل في ما يلي :

3-1- المرحلة الأولى : العهد العثماني في الجزائر :

من بين الإيجابيات الناتجة عن الفتوحات الإسلامية في الجزائر سعي ولاية القيروان و بني أمية مع بداية القرن 02 هجري على دفع الإنتاج في الجزائر , و استمرت هذه الوضعية إلى غاية التواجد التركي في الجزائر , و هذا مع بداية القرن 16م , و تميزت هذه المرحلة بظهور عدة أصناف للأموال العقارية تتمثل في :

3-1-1- أراضي البايلك :

"وهي الأملاك التي يصطلح عليها في عصرنا الحاضر بأموال الدولة , فهذه الأراضي ملك للدولة مخصصة للاستغلال الفلاحي من طرف السكان التابعين للسلطة (سلطة الباي)"⁽¹⁾ .

"و هذا النوع من الأراضي يمثل وضعيتها القانونية و نوعية استغلالها أراضي الخرج التي فتحت عنوة و أصبحت في حوزة بيت المال و تحت تصرف أمير المؤمنين نيابة عن جماعة المسلمين , و لأسباب تاريخية لم يعد ممكنا تطبيق الأحكام الإسلامية المتعلقة بالأرض الخراجية"⁽²⁾ .

و هي تشمل الأراضي التي أستحوذ عليها الحكام الأتراك ابتداء من القرن 16م إلى القرن 19م , عن طريق

(1) : علوي عمار: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هوم، الجزائر، 2006، ص 43 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

المصادرة و الشراء , و عن طريق طرد سكانها منها لرفضهم دفع الضرائب المفروضة عليهم , أو المتمردين على السلطة المركزية , أو التحالف مع أطراف أجنبية ضدهم , مثل ما وقع لقبيلتي بني عامر و فليته بناحية وهران عندما تحالفوا مع الأسباب المقيمين على السواحل⁽¹⁾.

و زاد من اتساع هذه الأراضي تزايد اهتمام الحكام بالدخول للبلاد و انتهاجهم سياسة صارمة في فرض الضرائب و استخلاص الجبايات في عهد الدايات .

و من الأراضي البايبلية جزء منها يسمى أراضي العزل , و هي من أجود أنواع الأراضي , كما تعتبر ملكية غير متنازل عليها للبايلك , و التي يقوم باستغلالها مباشرة أو عن طريق إعطائها كهدية أو إقطاعيات لكبار القادة . "ويقع الجزء الأكبر من أراضي العزل في إقليم قسنطينة , و قليل منها في مدينة الجزائر العاصمة , و قد قدر مساحته في مدينة قسنطينة فقط حوالي 317.390 هكتار"⁽²⁾.

إن المستفيدين من أراضي البايلك حافظو على ملكيتها في أغلب الأحيان , و شكلوا كثافة سكانية بمثابة قبائل كبيرة , و على العموم فقد قدرت مساحة هذه الأراضي سنة 1830 حوالي 1.500.000 هكتار⁽³⁾.

3-1-2- أراضي الخواص :

و هي الأراضي التي كان يستغلها أصحابها مباشرة , و كان لهم الحق في التصرف فيها حسب هواهم , عن طريق بيعها أو إهدائها أو تركها للورثة أو استغلالها , بحيث لا يتوجب على مالكيها إزاء الدولة سوى فريضي العشر و الزكاة , باعتبارها في حكم الأرض التي أسلم عليها أصحابها .

و لأخذ فكرة عن وضعية هذه الملكيات الخاصة المرتبطة بالمدن , "فإنها كانت منتشرة داخل المدن الكبرى في الجزائر و على حدودها , و الاستغلال لهذا النوع من الأراضي كان يخضع للقوانين السائدة آنذاك المرتبطة بنظام الشريعة الإسلامية . وكانت الأرض تنقل عن طريق الإرث أو الهبة"⁽⁴⁾ .

كما أن النساء كن يشاركن في عمليات قابلية نقل الملكية الأمر الذي لم يكن مسموح به في أراضي العرش . و لا يمكن الجزم عن وجود الملكية العقارية الفردية بحد ذاتها قبل الاستعمار , بل عن الملكية العائلية فقط و كان الطابع السائد آنذاك أن الملكية كانت جماعية لا تقبل القسمة و لا البيع و كل أشكال التصرف .

3-1-3- أراضي المخزن :

كانت أراضي المخزن متروكة للتجمعات العسكرية التي أقامها الأتراك لتأمين المراقبة على منطقة معينة، وتجمع هذه

(1) : سعيدون ناصر الدين: دراسات في الملكية العقارية , المؤسسة الوطني للكتاب , الجزائر 1986 , ص 47 .

(2) : زير عيسى: السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر 1914/1830 , مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في التاريخ , تحت إشراف الأستاذ : الغالي غربي , كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية , قسم التاريخ , جامعة الجزائر , دفعة 2008 , ص 8-9 .

(3) : : زير عيسى: نفس المرجع , ص 8-9 .

(4) : رامول خالد: محاضرات في مقياس التوجيه العقاري , ملفات على طلبة السنة الثانية حقوق ل.م.د , معهد العلوم القانونية و الإدارية , جامعة يحي فارس بالمية , 2009/2008 , ص 2 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

التجمعات في ذات الوقت بين الطابع الزراعي والعسكري . و الجدير بالذكر أن مصطلح المخزن معروف في المغرب , أما في الجزائر و تونس نجد مصطلح أراضي البايلك .

3-1-4-أراض العرش (المشاعة)⁽¹⁾:

أصبحت الأراضي المشاعة التي تعرف بأراضي العرش في إقليم الجزائر , تشكل إحدى أصناف الملكيات الزراعية الشائعة في الجزائر منذ القرن الحادي عشر ميلادي , الذي تميز باستقرار القبائل البدوية و توطن العشائر .
"و كانت هذه الأراضي متمركزة على كافة حدود الأراضي الموجودة في المناطق الداخلية و التي كانت خاضعة للملكية الجماعية تشكل عرشا متماسكا يخضع لأعراف يخضع لها جميع أفراد القبيلة, و نمط استغلال هذا النوع من الملكية كانت جماعية لا تقبل القسمة و لا البيع وكل أشكال التصرف"⁽²⁾.

3-1-5-أراضي الموات :

و هي الأراضي التي لا تخضع لأي تملك من طرف أي شخص سواء كان معنوي أو طبيعي ,و تكون مكتسبة لملكها الأول عن طريق إحيائها و استصلاحها , و يدخل في أيطار هذه الأراضي تلك التي كانت غير صالحة للزراعة أو التي تركت بدون استغلال , إلى جانب الأراضي الفلاة و الغابات , و والتي تكون غالبا بعيدة عن التجمعات السكانية , و تعتبر هذه الأراضي حيازة للدولة لعدم وجود مالك لها ,و لا تتحول أراضي الموات إلى أراضي ذات ملكية خاصة أو مشاعة , و لا يحق للدولة بأخذها إلا في حالة إحيائها و استغلالها⁽³⁾.

3-1-6-أراضي الحبوس :

وهو نظام آخر مميز للتشريع العقاري الإسلامي، و كتعريف مبسط نقول: هي الأراضي التي يجلسها مالكيها للإنفاق على الأعمال الخيرية فمردودها موجه إلى أنظمة أو جمعيات أو مؤسسات دينية أو خيرية. هذا النوع من الملكية متواجد خاصة في المدن والأرياف المحيطة بها. كما أن الأملاك الوقفية لا تباع ولا تشتري، ولا يمكن حيازتها بتصرف أو استحواذها أو مصادرتها وبالتالي فهي أفضل طريقة لتمكين أصحاب الأراضي من حفظ أملاكهم. و عليه نستنتج أن ملكية الحبوس (الوقف) تتميز بما يلي :

- ✓ أنها تقصي السوق العقارية.
- ✓ وسيلة لتجنب قواعد الميراث .
- ✓ لها دور هام في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية للسكان .
- ✓ هي تنظيم ناتج عن تطبيق الشريعة الإسلامية .

⁽¹⁾: نشير أن أراضي العرش تم تأميمها في الاحتياطات العقارية للبلدية بموجب الامر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية و لم تعد موجودة في وقتنا الراهن .

⁽²⁾: رامول خالد : محاضرات في مقياس التوجيه العقاري . مرجع سابق , ص 2 .

⁽³⁾: عيسى بيزر :السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر 1914/1830 , مرجع سبق ذكره , ص 12-13 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

مما سبق ذكره في هذه المرحلة يمكن القول أن الملكية العقارية في الجزائر قبل 1830 كانت في أشكال متنوعة على أن القاسم المشترك المميز فيها هو استقرارها .

و حسب أرشيف تلك الفترة ضمت الجزائر في 1830 ما لا يقل عن 40 مليون هكتار من الأراضي المسوحة تخص مختلف الملكيات والتي هي ملخصة في الجدول رقم (01) :

جدول رقم (01): يبين بعض الإحصائيات المتعلقة بطبيعة الملكية العقارية في مرحلة ما قبل الاستعمار .

الملكيات	نظام ملك ووقف	نظام عرش	أملاك الدولة بايلك أو مخزن	غابات	مناطق الرعي والحلفاء
المساحة(هـ)	4.5 مليون	8 مليون	1.5 مليون	3 مليون	23 مليون
النسبة(%)	11.25	20	3.75	7.5	57.5

المصدر : عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر , دار هومو , الجزائر , 2006, ص45

من خلال تحليل الجدول يتضح لنا أن الدولة في هذه المرحلة لم تكن مسيطرة على العقار، حيث بلغت ملكيتها 3.75% من مجموع الأراضي المسوحة، وهي نسبة جد ضعيفة مقارنة بالملكيات الأخرى.

3-2- المرحلة الثانية : الاحتلال الفرنسي:

- المظاهر الرئيسية للسياسة العقارية للاستعمار الفرنسي :

يعد ملف العقار من أهم الملفات التي أولتها السلطات الفرنسية غداة دخولها أراضي الجزائر سنة 1830 أهمية بالغة ، و ذلك بانتهاج سياسة استعمارية عقارية مبدؤها الأساسي تكوين أملاك عقارية للدولة، وذلك بإدماج أملاك البايك والأملاك الشاغرة ، وأراضي الديات والبايات ، وكذا أراضي الجزائريين الذين أجبروا على التخلي عنها .

كما كانت الأملاك الوقفية أول ضحايا قرارات المصادرة التي بدأت بها الإدارة الفرنسية الاستعمارية سياستها في الجزائر , و عانت الجزائر العاصمة أكثر من غيرها من المدن الأخرى ,بحكم أنها الأولى التي سقطت في يد الاستعمار, و لتحقيق الأهداف الاستعمارية بدأت بمصادرة كل الأملاك التابعة للديات و الأعيان و الجنود التي تسمى "أراضي البايك", بحجة أنها من حق الاستعمار , ثم بدأ النظام العقاري الاستعماري بتطبيق كل الطرق الممكنة بغية المصادرة الدائمة و سلب العقارات الزراعية و المبنية من الفلاحين الجزائريين ، و أخذ في هذا الشأن عدة حجج من بينها , المصادرة بحجة غياب السند , ونزع الملكية بحجة عدم الاستغلال , ما نتج عنه القضاء بصورة همجية على القواعد العقارية المستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

و تحققت السياسة العامة للاستعمار في الأراضي الجزائرية من خلال إصدار السلطات الفرنسية مجموعة من القوانين والأوامر ، و التي سنحاول فيما يلي عرضها وإبراز أهدافها الرئيسية من خلال تقسيمها للمراحل التالية :

- الاحتلال بالقوة و نحو سياسة إدماجية للملكية العقارية 1871/1830 .

- فرنسة الأراضي و تأسيس الملكية الفردية 1871-1914 .

- الاستيطان و نهب الثروات 1914-1954 .

- محاولة تصحيح الأخطاء 1954-1962 .

و التي سنحاول أن نتطرق لها بشيء من التفصيل في ما يلي :

3-2-1- الاحتلال بالقوة و نحو سياسة الاستيلاء على الأملاك الوقفية 1871/1830:

بعد دخول الاستعمار الفرنسي للجزائر تأكد أنه لا مجال لتوسعه , نظرا إلى نمط الملكية العقارية الموجودة , و التي كان يحكمها القانون المحلي المستمد من أحكام الشريعة الإسلامية , فأول ما قام به الاستعمار الفرنسي بعد إبرام معاهدة تسليم الجزائر بين الحاكم "برومون" و "داي حسين" في سنة 1830م , "هو تطبيق القانون التعسفي رقم 539 و رقم 713 من القانون المدني الفرنسي الصادر في 1804م المتعلق بالأملاك الشاغرة و الذي تم بموجبه مصادرة الأراضي التابعة للدايات و البايات و البشوات و موظفي الدولة التركية الذين غادرو الجزائر , و إدخالها ضمن أملاك الدولة الفرنسية " (1).

" كما تم ضم الممتلكات الوقفية من طرف الجنرال (دي بورمون) الذي قام بضم أملاك بيت المال إلى أملاك الدولة الفرنسية , و أصبحت اللجنة التي أنشأها باسم (اللجنة الحكومية) هي التي تشرف عليها .

جاء بعده الجنرال (كلوزيل) الذي قام بإصدار القرار المؤرخ في 08 سبتمبر 1830 المتعلق بمصادرة الأملاك العقارية التي تركها المطرودون من أراضيهم و مست أيضا الأوقاف الإسلامية" (2).

و نظرا لاحتجاج الفقهاء على القرار السالف الذكر , قام (كلوزيل) بإصدار قرار آخر في 07 ديسمبر 1830م , نصت مادته الرابعة على ضرورة أن يقدم القضاة و المفتون حساباتهم على الأوقاف , حيث فرضت رقابتها على تسيير هذه الأملاك و استمرارية إدارتها من طرف المسلمين (3).

ضف لذلك قرار (كلوزيل) في أكتوبر 1830م المتعلق بإجراء إحصائيات للملكيات العقارية الزراعية في نطاق مدينة الجزائر , و تم التوصل لوجود 8000 ملكية من مختلف الأصناف من بينها 2000 خاصة بالأوقاف (4).

(1) : رامول خالد :محاضرات في مقياس التوجيه العقاري , مرجع سبق ذكره , ص 03.

(2) :يزير عيسى :السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر 1914/1830 , مرجع سبق ذكره , ص 30 .

(3) : ييزير عيسى: نفس المرجع , ص 31 .

(4) : ييزير عيسى: نفس المرجع , ص 31 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

"إن الفرنسيين رأوا في طبيعة الأملاك الوقفية , عائقا أمام تقدم الاستعمار بحكم عدم التصرف فيها , "فعمدت إلى هدم 66 مسجدا وزاوية فيما بين 1830-1832" (1), ضف لذلك قرار (بيجو) في 04 جوان 1843 الذي قضى بضم أوقاف الجامع الكبير إلى مصلحة أملاك الدولة .

ثم تلاه إصدار قرار المؤرخ في 31 أكتوبر 1838 المتعلق بوضع تسيير البنايات الدينية تحت مراقبة و تسيير الإدارة الحكومية .

قرار المؤرخ في 07 ديسمبر 1830 المتضمن إجراء تعديل في مفهوم الملكية العقارية و تصنيفها , إذ تم تقسيم أملاك الدولة إلى (2) :

- الدومين الوطني .

- الدومين الكولونيالي .

- الأملاك المصادرة .

القرار الوزاري المؤرخ في 23 ماس 1843م يتضمن 08 مواد نذكر بعضها (3) :

- **المادة الثانية :** العقارات الخاصة بالمؤسسات الدينية المسيرة سابقا من طرف مصلحة أملاك الدولة تظل تسيير من طرفها .

- **المادة الثالثة :** العقارات الناتجة عن المؤسسات الموقوفة و التي توقفت عن تبعيتها الدينية , تكون منضوية إلى تلك المتضمنة في المادة الثانية السابقة الذكر .

- **المادة الرابعة :** العقارات الخاصة بالمؤسسات التي لا تزال مخصصة للعبادة تكون لاحقا ضمن أملاك الدولة .

- **المادة الخامسة :** المدخول المفترض للعقارات المسيرة من طرف الدومين تكون ملحقمة بالميزانية الاستعمارية .

ثم جاء الأمر الشهير المؤرخ في 1844/10/01 كأول محاولة لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر , و من أهم بنوده ما جاء في المادة الثالثة , التي تنص على رفع صفة المناعة القانونية على أملاك الوقف .

ثم تلاه قانون الرئيس الفرنسي (شارون) في 03 أكتوبر 1848م المتضمن إدخال البنايات التابعة للمساجد ضمن أملاك الدولة .

ثم تلاه قانون 16 جوان 1851م الذي ينص على تصنيف الأملاك العقارية في الجزائر , و يعد أول نص قانوني ميز بين الدومين العام و الدومين الخاص , و أقر هذا القانون جملة من المبادئ أهمها (4) :

(1) : بيزير عيسى: السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر 1914/1830 , مرجع سبق ذكره , ص 33 .

(2) : بيزير عيسى: نفس المرجع , ص 36 .

(3) : بيزير عيسى: نفس المرجع , ص 37 .

(4) : رامول خالد: محاضرات في مقياس التوجيه العقاري , مرجع سبق ذكره , ص 03.

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

- حرية المعاملات العقارية .
- وجوب تطبيق القانون الفرنسي القاضي في النظر في كل المعاملات العقارية التي تتم بين الأهالي و المعمرين .
- ثم تلاه قانون 22 افريل 1862 (سيناتو كونسيلت) , جاء ليكسر شوكت أراضي العرش بطريقتين :
- الاعتراف لكل فرد في قبيلته التابعة للعرش بحق ملكيته للأراضي .
- تسليم سندات الملكية لأصحابها لتصبح هذه الأراضي قابلة للتصرف فيها, و بالتالي تدخل في السوق العقارية.
- ضف لذلك تم اللجوء إلى طرق أخرى للاستيلاء على الأراضي الجزائرية , من أهم التدابير التي تم اتخاذها في هذا الشأن نذكر "القرار المؤرخ في 15 يوليو الذي أسس نظام الحراسة الجماعية على العشائر التي شاركت في ثورة 1871 وقد وضع هذا الإجراء في يد الإدارة الاستعمارية مساحة فعليه وقابلة للاستغلال على الفور تفوق 600.000 هكتار من الأراضي الزراعية، وهكذا صدر قرار مجلس الشيوخ المؤرخ في 22 يوليو 1873⁽¹⁾ .
- الذي ادخل عليه بعض التعديلات وقد تطلب تطبيق قرار مجلس الشيوخ انجاز ثلاث عمليات متتالية⁽²⁾:
- وضع حدود أراضي العشائر.
- تقسيم أراضي العشائر بين مختلف الدواوير الموجودة و وضع تصنيف قانوني للأراضي حيث قسمت إلى "أراضي الملك" , "أراضي العرش" , "أراضي ملك للدولة" و "أرض ملك للبلدية" داخل هذه الدواوير.
- تأسيس الملكية الفردية على الأراضي العروشية .
- "لم يحتمل المعمرون أن تظل مساحة 1.523.013 هكتار المصنفة في الدواوير بقرار مجلس الشيوخ كأراض تابعة للملكية الجماعية مجمدة وخارج مجال التصرف ، فقاموا عن طريق النائب واريي. بالعمل على استصدار قانون 22 يوليو 1873"⁽³⁾ , الذي كان هدفه الرئيسي هو التعجيل في عمليات تأسيس الملكية الفردية للمساعدة على توسع الاستعمار على باقي الأراضي الجزائرية .
- و لم يعد في منطقة التل و الهضاب العليا إلا بعض الأملاك الوقفية , كما أصدر في هذه الفترة (قانون فاربي) , المؤرخ في 26 جويلية 1876 المعدل و المتمم بقانون 1887 , المتضمن إنشاء نظام خاص تخضع له جميع المعاملات العقارية التي تتم بين الفرنسيين و المعمرين من جهة , و الأهالي و المعمرين من جهة أخرى, الذي قلص من العقارات التابعة لمؤسسة الأوقاف لصالح التوسع الاستيطاني الفرنسي .

⁽¹⁾: مدور يحي : التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة مدينة ورقلة), مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير , كلية الهندسة المدنية و الري و الهندسة المعمارية , قسم الهندسة المعمارية , جامعة الحاج لخضر , باتنة 2012 , ص 42 .

⁽¹⁾ : مدور يحي : نفس المرجع , ص 42 .

⁽²⁾ : مدور يحي : نفس المرجع , ص 42 .

3-2-2- الاستيطان و نهب الثروات 1914-1954:

في هذه الفترة تم إصدار قانون المؤرخ في 04 اوت 1926م , الذي كان الهدف منه هو إزالة أراضي العرش في اقرب وقت ممكن من أجل تطبيق المخطط الاستعماري الرامي للقضاء على كل العقارات ذات صبغة العروش ، لكن مصيره كان الفشل كسابقه , " فبالرغم من أن هذا القانون ظل ساريا إلى غاية الاستقلال أي مدة 32 سنة فقد بقي في سنة 1962م ما يزيد عن مليوني هكتار من الأراضي التي احتفظت بطابعها العروشي"⁽¹⁾ . كما أن العمليات التي قام بها المستعمر الرامية لإدراج العقارات ذات الطابع العروشي إلى أملاك الدولة كانت بحجم كبير , كما تشير إليه الأرقام⁽²⁾:

- عمليات تحديد الأراضي العشائر و الدواوير قدرت بـ 5.262.781 هكتارا .

- عمليات التحقيقات الجماعية والجزئية قدرت بـ 243.792 هكتارا .

3-2-3- محاولة تصحيح الأخطاء 1954-1962:

لم تهتم السلطة الفرنسية بالمسألة العقارية بصورة جدية , إلى مع اندلاع الثورة الجزائرية في 01 نوفمبر 1954 حيث بدأت تنظر إليها من زاوية اقتصادية حقيقية ترمي إلى تحقيق التنمية واستصلاح الأراضي وتحقيق النهوض بسكان الأرياف من أجل إخماد الثورة , و كسب التأييد الدولي بعد الزخم الذي أحدثته الثورة التحريرية , وقد تجسد ذلك في سن العديد من النصوص الهامة كالمراسيم الصادرة سنة 1956 حول التهيئة العقارية والاستصلاح الزراعي , و الأمر الصادر حول مساحات "العصرنة العقارية" , وينبغي الإشارة إلى أن هذه النصوص لم تطبق وبالتالي لم يكن لها أي اثر على الأوضاع العقارية السائدة آنذاك .

3-2-4- نطاق الأملاك العامة في مرحلة الاحتلال الفرنسي و نتائج السياسية العقارية الاستعمارية :

3-2-4-1- نطاق الأملاك العامة إبان الاحتلال الفرنسي :

يمكن أن نلخص نطاق هذه الأملاك بعرض الأملاك التي أدرجت بطريقة أو بأخرى في دومين الدولة الفرنسية التي كانت طبعا تفرق بين الأملاك العامة و الأملاك الخاصة التابعة لها, حيث نجد التوسع شمل ما يلي :

- أملاك البايلك .

- الأراضي المصادرة من الأتراك و بعض الأهالي المناوئين لفرنسا .

- جل الأملاك الوقفية العامة و جزء من الأملاك الوقفية الخاصة .

- مساحات شاسعة من أراضي العرش .

⁽¹⁾: مدور يحي : التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية , مرجع سبق ذكره , ص 43 .

⁽²⁾: مدور يحي : نفس المرجع , ص 43 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

– أراضي الموات أو أراضي الجلف (Les Terres Djelf).

– الأملاك الخاصة المنزوعة ملكيتها من أصحابها .

لكن بعد تطبيق المرسوم التشريعي المؤرخ في 31 ديسمبر 1894 ، أسفر هذا الأخير على تراجع الكم الهائل من الأراضي التابعة للدولة خاصة بعد إقرار إمكانية التصرف في أراضي المستوطنين الفرنسيين لإنشاء قرى زراعية لهم سواء بالجمان أو بالمقابل⁽¹⁾، كما لا يفوتنا في هذا الصدد أن ننوه بأن الأمر المؤرخ في 13 أبريل 1943 أعطى صورة ثلاثية الأبعاد للأملاك العامة في الجزائر ذلك أنه ميز بين قطاعات أملاك الدولة⁽²⁾.

و بالرغم من ذلك فإن المتخصصين في مجال الأملاك الوطنية يقرون صراحة بأن الأحكام القانونية المنظمة للأملاك العامة في الجزائر معظمها مستوحاة من الأمر المؤرخ في 13 أبريل 1943 الساري المفعول حتى بعد الاستقلال.

3-2-4-2- نتائج السياسة العقارية الاستعمارية :

إن السياسة العقارية الاستعمارية في نزع ملكية الجزائريين ثابتة الأهداف و متغيرة الوسائل , و متعددة الأساليب تبعا لمراحل الاحتلال , و التدرج في السيطرة العسكرية و التشريعية قصد الهيمنة على الإقليم الجزائري , فقد كانت كل مرحلة قاعدة و خطوة أساسية لما بعدها, فحاول من خلال إصدار ترسانة من القوانين والأوامر و المراسيم لتحقيق ذلك ، و نلخص فيما يلي بعض مخلفات هذه السياسة على التراب الجزائري :

– وجود العقود العرفية و العقود الرسمية، ومحاولة تقسيم الأملاك المشاعة دون إتمام ذلك بعقود نهاية .

– ترتب من الناحية القانونية حالة غير سوية ورثتها الجزائر بعد الاستقلال .

– التأثير على السياسة العقارية المنتهجة من قبل السلطات الجزائرية بعد الاستقلال .

– تشجيع المعاملات العقارية من بيع وإيجار ورهن، مما أدى إلى استئصال مساحات فلاحية شاسعة من يد ملاكها الأصليين وتحويلها للمعمرين.

– وجود ملكيات عقارية بدون سند .

– التداخل بين الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة .

– وجود صفقات عقارية مشبوهة ما بين الفرنسيين و المعمرين من جهة , و بين المعمرين و الجزائريين من جهة أخرى .

– ظهور جملة من الأملاك الشاغرة سواء كانت ذات طبيعة سكنية , فلاحية , صناعية .

⁽¹⁾: محمد فاروق عبد الحميد : التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1991 ، ص 118.

⁽²⁾: محمد فاروق عبد الحميد : نفس المرجع ، ص 112 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

- رغم الجهود الكبيرة المبذولة من طرف السلطات الفرنسية في مجال التشريع العقاري ، من خلال إصدار ترسانة من القوانين والأوامر و المراسيم إلا أنها باءت بالفشل .

إضافة إلى ما سبق ذكره ، فإن ظاهرة التعمير و البناء في هذه الفترة اكتسحت مساحات معتبرة ، و أصبح العقار محل اهتمام كبير ، و عليه ازداد الطلب على العقار خاصة العقار الحضري من طرف فئات المجتمع .

كما أن الاستعمار يظل في جوهره احتلال الأرض و استغلال خيرات الشعوب ، مهما كان أسلوب هذا المستعمر و زمانه ، و لكن المتغير إيجاد الذرائع و المبررات التي تسبغ له ارتكاب الجرائم . و الجدول رقم (02) :

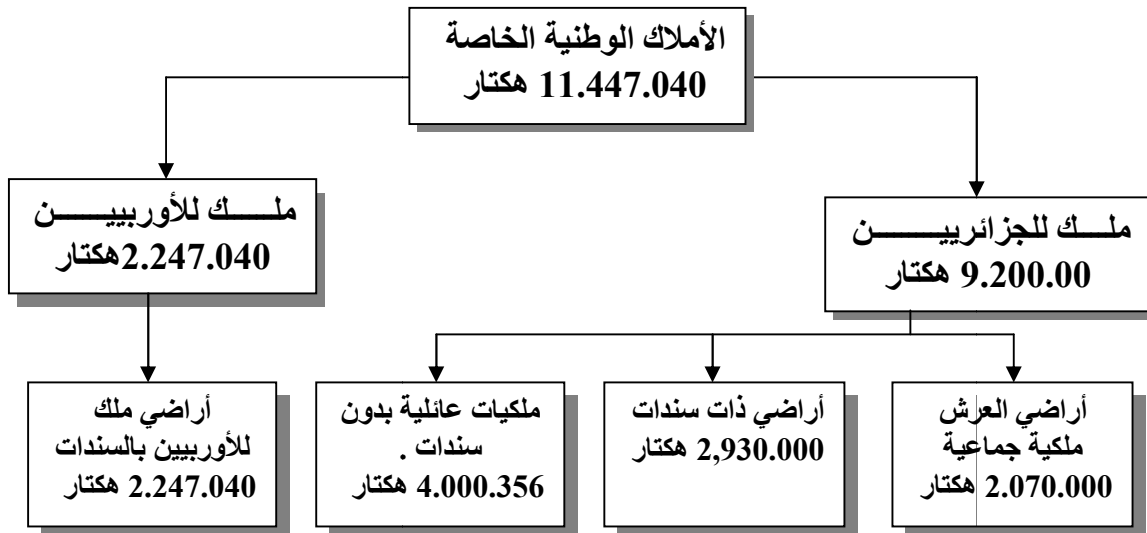
يبين مختلف الملكيات التي نتجت عن السياسة العقارية الاستعمارية في الجزائر :

جدول رقم (02) : مختلف الملكيات التي نتجت عن السياسة العقارية الاستعمارية :

ملكية خاصة بالأوروبيين	أراضي عرش	ملكية عائلية بدون سندات	ملكية خاصة للجزائريين ذات سندات	طبيعة الملكية
2247040	2070000	4000356	920000	المساحة (هـ)
أملاك البلدية	أملاك الدولة	أراضي ملك بدون سندات	أراضي ذات سندات مفرنسة	طبيعة الملكية
4179050	4694214	4406356	4969102	المساحة (هـ)

المصدر: عمار علوي: النظام العقاري في الجزائر، دار هوميه ، الجزائر ، 2006 ص68. + معالجة الطالب .

الشكل رقم : (01) : يمثل توزيع الأملاك الوطنية الخاصة غداة الاستقلال :



المصدر: عمار علوي: النظام العقاري في الجزائر، دار هوميه ، الجزائر ، 2006 ص68. + معالجة الطالب .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

يلاحظ من خلال الجدول رقم (02) و الشكل رقم (01) أعلاه أن الاستعمار الفرنسي ترك تركة ثقيلة على عاتق الدولة الجزائرية غداة الاستقلال, و يظهر هذا جليا من خلال جملة من الأملاك الشاغرة سواء كانت ذات طبيعة سكنية , فلاحية , صناعية , و وجود ملكيات عقارية بدون سندات.

ضف لذلك أن نصف الأملاك الوطنية الخاصة هي ملك للجزائريين بدون سندات و تقدر بـ 4.000.356 هكتار من أصل 9.200.00 هكتار, مما تمخض عنها وضعية صعبة و جملة من مشاكل بعد الاستقلال .

و تجدر الإشارة إلى أن هذه الإحصائيات لا تغطي المناطق الصحراوية الشاسعة التي تدخل ضمن أملاك الدولة .

3-3- المرحلة الثالثة : تطور الملكية العقارية بعد الاستقلال :

سنحاول تلخيص السياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1962م إلى يومنا هذا, بتقسيمها لمرحلتين أساسيتين , المتمثلتين في الفترة التي طبعها سياسة اشتراكية للاقتصاد الوطني والتي امتدت إلى حين صدور دستور 1989م والفترة التي أعقبتها والتي تميزت بتحويلات هامة ذات طابع ليبرالي من الناحية السياسية والاقتصادية .

3-3-1- السياسة العقارية في الجزائر من سنة 1962 إلى سنة 1990 :

غداة الاستقلال أصدر المشرع الجزائري قانون بتاريخ 1962/12/31 الذي يرمي إلى تمديد العمل بالقوانين الفرنسية التي كانت سارية المفعول باستثناء النصوص التي تمس بالسيادة الوطنية أو الذي لها طابع استعماري عنصري أو التي تطال الحريات الديمقراطية.

كما حافظ بعد الاستقلال المشرع الجزائري على بعض الأصناف العقارية الموروثة عن العهد الاستعماري، بسبب الأملاك الشاغرة التي هي من مخلفات الاستعمار , و بعد الفراغ التشريعي التي مرت به الجزائر غداة الاستقلال أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص و الأوامر و المراسيم منها :

أول نص رسمي في هذا الموضوع هو الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 الذي نص على التدابير المناسبة لحماية و حفظ الأملاك الشاغرة .

و بموجب مرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن تسيير الأملاك الشاغرة والذي ينص على منع كل المعاملات بيع , شراء , إيجار , مزارعة في الأملاك الشاغرة .

كما يعتبر المرسوم المؤرخان في 18 و 22 مارس 1963 عنصريين أساسيين في شان تنظيم الأملاك الشاغرة . فالأمر المؤرخ في 18 مارس 1963 , عرف المؤسسات المعتبرة شاغرة .

و الأمر المؤرخ في 22 مارس 1963 , تضمن تسيير و تنظيم الإستغلالات الفلاحية الشاغرة .

و على غرار مراسيم مارس 1963 صدرت نصوص أخرى بهدف إدخال أملاك لم تكن شاغرة في أملاك الدولة

و هي (1):

- المرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 9 ماي 1963 المتضمن وضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارات .
- قانون رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 الذي نص على أن يدخل في أملاك الدولة الاستغلالات الفلاحية الخاصة التابعة للأشخاص الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية .
- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة .
- كما تبع ذلك بقانون الثورة الزراعية رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية .
- و بتطبيق قانون الثورة الزراعية آل المجال إلى ما يلي (2):

قطاع عمومي موسع متكون من :

- 2,1 مليون هكتار من أراضي التسيير الذاتي (ملك) .
- 400.000 هكتار من الأراضي المؤتممة للمالكين الخواص .
- 800.000 هكتار من أراضي العرش و 100.000 هكتار من أراضي البلدية التي أنشأت 6000 مستثمرة على شكل تعاونيات و 70.000 مستثمرة فردية .

قطاع خاص متكون من :

- 4,1 مليون هكتار باقية بعد عمليات التأميم .
- و بغية ترسيخ النظام العقاري للبلاد على قواعد أكثر وثوقا عن طريق وضع نظام عقاري عصري , و لهذا الغرض تم إصدار الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتعلق بإنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات, و الذي يخص المجال الحضري في تكوين الاحتياطات العقارية وتوقيع المشاريع المدرجة في إطار المخطط الرئيسي للتعمير (PUD) أو مخطط التعمير المؤقت (PUP) .
- و إصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن تأسيس مسح الأراضي , و الذي طبق فعليا انطلاقا من 1976 , بمقتضى المرسوم رقم 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25 مارس 1976 .
- و يهدف هذا الأمر التشريعي إلى :

- تأسيس مسح الأراضي العام بتحديد المساحة المادية و الموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية الموجودة .
- إنشاء دفتر عقاري بغية تحسين نظام الإشهار العقاري بوضع النظام المسمى الإشهار الحقيقي .
- لكن الشيء المؤكد أنه بالرغم من دعم كل مؤسسات الدولة لقانون الثورة الزراعية إلا أنه فشل من الناحية العملية

(1): علوي عمار: الملكية و النظام العقاري في الجزائر , مرجع سبق ذكره , ص 68 ,

(2) : علوي عمار: نفس المرجع , ص 78 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

- أن يكون الأسلوب الأنجع في استغلال الأراضي الفلاحية باستغلالها بطريقة عقلانية , كما أن أحكام قانون الثورة الزراعية أسفرت بطريقة أو بأخرى على انتهاك الملكية الفردية، بل و قد بلغ مدى الانتهاك إلى نظام الأملاك الوفقية التي تحمل خصوصيات تتناقض تماما مع أحكام الثورة الزراعية.

و استمرت هذه الوضعية إلى غاية صدور دستور 1976 , و الذي بدوره أكد النهج الاشتراكي في تسيير الأملاك العقارية الوطنية .

ثم القانون "رقم 81-01 المؤرخ في 07 جانفي 1981: المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية والتسيير العقاري، والذي ترتب عنه تطهير واسع للأملاك العقارية" (1).

ثم صدور أول قانون نظم الأملاك العقارية في الجزائر بطريقة مباشرة , " و هو قانون 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية , حيث أحصى القانون جميع الأملاك العقارية مكونة وحدة فيما بينها تحت سلطة الدولة كمسير وحيد , و بالرجوع للمادة 11 منه و التي تنص على ما يلي (تشكل الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية و الأملاك الاقتصادية و الأملاك العسكرية و الأملاك الخارجية) " (2).

لنستمر الوضعية العقارية إلى غاية إصدار دستور 1989 على أنقاض أحداث 1988 , و الذي عاد بموجبه المشرع الجزائري إلى النظرة التقليدية للأملاك العقارية , و أصبحت الأملاك الوطنية تنقسم إلى قسمين :

- أملاك وطنية عمومية .

- أملاك وطنية خاصة .

3-2-3- السياسة العقارية في الجزائر بعد سنة 1990 :

هذه المرحلة هي الأخرى شهدت صدور مجموعة من النصوص والأوامر، حددت من خلالها الدولة توجهاتها الجديدة(اقتصاد السوق) وذلك من خلال :

- قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 : الذي ينص على التأكيد على حق الملكية الفردية و تكريس مبدأ تحرير المبادرات ودخول فاعلين جدد في ميدان العقار سواء من القطاع العام أو الخاص .

- قانون التهيئة والتعمير 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990: المتعلق بالتهيئة و التعمير و يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، تكوينها وتحويلها في إطار التسيير الاقتصادي.

- قانون رقم 90/30 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية , و هو أول قانون

(1) : حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، الجزائر، 2000، ص79.

(2) : رامول خالد: محاضرات في مقياس التوجيه العقاري , مرجع سبق ذكره , ص 04 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

يتكلم على الأملاك العقارية و المنقولة التابعة للدولة , و الأملاك العقارية و المنقولة التابعة للولاية , و الأملاك العقارية و المنقولة التابعة للبلدية , و تُبع بالنصوص التطبيقية له .

فكان على رأسها المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك .

كانت هذه هي أهم النصوص التشريعية الصادرة في الميدان العقاري، بالإضافة إلى ظهور نصوص أخرى بعد هذا التاريخ غير أنها تكمل وتعديل تلك الموجودة فقط , ولم تأتي بجديد يذكر إلى جانب نصوص أخرى تخص المجال الريفي .

وقد أصبح التصنيف العقاري الحالي ممثل في:

- الأملاك الوطنية: تتمثل في الأملاك العمومية والخاصة التابعة (الدولة، البلدية، الولاية).
 - الأملاك الخاصة: وهي التي يمتلكها الأشخاص الطبيعيون.
 - الأملاك الوقفية: وهي الأملاك المحبوسة عن التصرف فيها كالبيع أو الشراء أو التنازل .
- 3-3-3- المخطات الرئيسية للسياسة العقارية في الجزائر :**

الجدول رقم (03) : يمثل تلخيص للمحطات الرئيسية للسياسة العقارية في الجزائر :

المرحلة	وضعية العقار	أهم القوانين التي تتحكم في تسيير العقار
قبل سنة 1830م	<ul style="list-style-type: none"> - أراضي العرش: الأراضي التي تستعمل جماعيا - أراضي ملك : يملكها افراد أو عائلات دون عقود رسمية - أراضي الوقف : حيست لفائدة مشاريع و مؤسسات دينية و خيرية أو حيست على الأولاد . - أراضي البايك : يملكها الباي و حاشيته و الأراضي العائدة لبيت المال و هي بمثابة أملاك الدولة حاليا . 	الشرعية الإسلامية و العرف السائد
من سنة 1830 إلى سنة 1962	<ul style="list-style-type: none"> - الاستيلاء على الأراضي من نوع ملك - رفع كل اعتراض على أراضي الوقف - تقسيم أراضي العرش على سكان القبائل لغرض تسهيل تحويلها للمعمرين . - فرنسة الأراضي الجزائرية و إلغاء القوانين الإسلامية . - تفكيك الروابط الاجتماعية للجزائريين و الاستيلاء على الملكية العقارية . - إجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك . - إكمال العملية لتشمل المناطق الصحراوية . 	<ul style="list-style-type: none"> - أمر 1844/10/01 . - أمر 1846/07/02 . - قانون sénateurs consulta 1863/04/21 . - قانون projet de Warne 1873/07/26 - قانون: 1926/08/04 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

<p>- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية الأملاك الشاغرة.</p> <p>- مرسوم 63-388 بتاريخ 01/10/1963.</p> <p>(جعل ملكا للدولة بعض المستثمرات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية)</p> <p>- أمر رقم 64-258 بتاريخ 27/08/1964.</p> <p>(إنشاء لجنة من أجل مصادرة أملاك الأشخاص الذين يهددون مصالح الاشتراكية)</p> <p>- دستور 1963.</p>	<p>- بداية استرجاع الأملاك الشاغرة</p> <p>- تشجيع الملكية الجماعية</p> <p>- منع البيع و الإنجاز للأراضي الفلاحية باستثناء الجماعات الخلية و كل هيئة تابعة للسلطات العمومية</p> <p>- التسيير المركزي للعقار</p> <p>- تكريس الأحادية في التسيير</p>	<p>من سنة 1962 إلى سنة 1970</p>
<p>- أمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.</p> <p>- أمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية للبلديات.</p> <p>- أمر رقم 75-74 المؤرخ في المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري.</p>	<p>- إلغاء كل القوانين و الأنظمة الزراعية السابقة</p> <p>- استحداث أسس جديدة لتنظيم الملكية العقارية</p> <p>- إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية</p> <p>- إلغاء الحقوق العينية الأصلية و التبعية السابقة على العقارات المدخجة بهذا الصندوق</p> <p>- ظهور نظام الاحتياطات العقارية لتنظيم العقار الحضري و إسناده للبلديات</p> <p>- نزع بعض الأراضي من حائزها و إدماجها لصالح البلديات.</p> <p>- إرساء أسس لتنظيم العقار الحضري و تجزئة الأراضي .</p> <p>- تحديد نوع و مساحة و حدود العقارات و ملاكها و أصحاب الحقوق العينية العقارية عن طريق مسح الأراضي.</p>	<p>من سنة 1971 إلى سنة 1980</p>
<p>- قانون 81-01 بتاريخ 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية.</p> <p>- قانون 83-18 بتاريخ 13/08/1983 لتحديد القواعد المتعلقة بجائزة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاحها</p> <p>- الأمر رقم 85-01 مصادق عليه من طرف البرلمان بالقانون رقم 85-08 المؤرخ في : 12/11/1985</p> <p>- قانون الترقية العقارية الصادر في 04/03/1986</p> <p>- دستور 1989/02/23.</p>	<p>- بداية التنازل عن بعض الأملاك الوطنية للخواص</p> <p>- بداية تشجيع الملكية الخاصة</p> <p>- تسوية البناءات غير المشروعة (الفوضوية)</p> <p>- حماية العقارات الحضرية</p> <p>- ظهور نوع آخر من التنازلات لفائدة الخواص</p> <p>- ظهور التعاونيات العقارية و هذا ما يدل على إشراك الخواص في التسيير العقاري الحضري</p> <p>- الحد من أزمة السكن و البناء غير المشروع</p>	<p>من سنة 1981 إلى سنة 1989</p>
<p>- قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم</p> <p>- قانون 90-30 الخاص بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم</p> <p>- قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .</p> <p>- قانون 91-11 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. المعدل و المتمم قانون 91-10 المتضمن الأملاك الوقفية المعدل و المتمم .</p> <p>- أمر رقم 90-405 المتعلق بتأسيس الوكالات الخلية للتسيير و التنظيم العقاري المعدل و المتمم</p> <p>- مرسوم تشريعي رقم 93-03 بتاريخ 01/03/1993 يتعلق بالنشاط العقاري .</p>	<p>- تغير جذري في السياسة العقارية .</p> <p>- محاربة الاشتراكية و تكريس الفردية في التسيير عملا على إيجاد تطابق مع دستور 1989</p> <p>- تصنيف العقارات حسب قوامها التقني و القانوني .</p> <p>- تخصيص جزء كبير من التوجه الجديد للعقارات الفلاحية</p> <p>- استغلال العقار حسب تخصصه</p> <p>- منح البلديات من بيع الأراضي للخواص</p> <p>- أحداث وكالات للتسيير و التنظيم العقاري الحضري</p> <p>- تبقى الدولة دائما مهيمنة على الملكية الخاصة</p> <p>- كل التشريعات تم تعديلها و إتمامها</p>	<p>بعد 1990</p>

المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

ونخلص من كل ما تقدم أنه وبالرغم من إرادة السلطات العمومية، و منذ 1990 المتمثلة في اتجاهها و بصفة جدية إلى إحداث إصلاحات حقيقية فيما يخص تنظيم و تسيير استهلاك العقارات، باتخاذها جملة من القوانين و التنظيمات على اختلاف تسلسلها الإداري , الرامية إلى تحقيق أحسن استغلال للمواقع العقارية من جهة، و إلى إصلاح الوضع القائم الناجم عن السياسات الماضية (مخلفات الاستعمار) و تنظيمه، إلا أن العقار في الجزائر يبقى يعاني من جملة من المشاكل و العقبات سواء من حيث تحديده و تسيير و تنظيمه ، أو من حيث كيفية استغلاله و هذا راجع إلى الأسباب التالية :

- ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر و تسييرها بموجب نصوص تجاوزها الزمن و كذا غياب الإمكانيات المالية في كثير من الفترات .

- خلال سنوات قليلة برزت شبكات مضاربة وسمرة يطلق عليها عادة اسم «مافيا العقار» اتخذت أشكالا سرطانية وعمدت إلى توظيف الثغرات القانونية بغية تبييض الأموال , وحوالتها إلى مصدر للثراء السريع وألحقت - بشهادة الجميع- أضرارا كبيرة بالاقتصاد الوطني و عطلت مشاريع التنمية فيه .

- لوحظ عدم تحكم السلطات المحلية في التراث العقاري وغياب مسح دقيق للأراضي، و تحويل الأراضي الزراعية لغرض البناء، وتضاعفت المشكلة مع احتكار البلديات للأراضي وفرض أسعار إدارية ساهمت في انتشار المضاربة. - كما لوحظ نفاذ الوعاء العقاري لمعظم البلديات عبر التراب الوطني جراء التعمير السريع .

- إن كثرة القوانين وعدم استقرارها طيلة العشرية الأخيرة وقبلها، والتعديلات المتكررة، ساهمت في فشل السياسة العقارية للدولة الجزائرية .

- ممارسة الدولة الاحتكار والتسلط علي العقار و كذا تجميد السوق العقارية أكثر من ثلاثين سنة , عن طريق إلحاق الأوعية العقارية بمصالح البلديات , و تكوين احتياطات عقارية تابعة لها , كما أعطتها كامل السلطة و الصلاحيات.

- النصوص التشريعية لم تتماشى مع التطورات و التغيرات الكبيرة التي شهدتها سوق العقار في الفترة الأخيرة . فتقنين جديد للعقار مزود بقوانين ردعية ومرن مع كل التحولات ، سيعمل دون شك على الحد من إشكالية العقار في الجزائر، ليصبح من أهم العوامل المساعدة على القيام بعمليات التعمير , لأن أي تعمير أو بناء يجب أن يتوفر على أرضية كي يقوم عليها، ومن أجل الحصول على أي مشروع لابد أن يبدأ ذلك أولا بملكية العقار الذي يجب أن يؤخذ بشكل جدي .

4- الأنظمة القانونية المتحكمة في تسيير العقار الحضري :

4-1- لأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية :

تعد عملية تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات التي جاء بها الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 والمراسيم التطبيقية له رقم 27-76 و 28/76 و 29-76 المتعلقة بالاحتياطات العقارية للبلدية⁽¹⁾، إحدى العوامل الرئيسية في توسيع نطاق الأموال العامة داخل المحيط العمراني ، بحيث تضم الاحتياطات العقارية للبلديات جميع المساحات الأرضية التي يمكن أن يمتد إليها العمران السكني أو الصناعي المحدد طبقا لأدوات التهيئة و التعمير⁽²⁾.

كما كانت الوسيلة القانونية وسبب في إحداث تغييرات عقارية بالمناطق الحضرية، و الذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة، فكانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، وكان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات بتوفير تجهيزات عمومية و اجتماعية، ومكافحة المضاربة في العقارات والحفاظ على الأراضي الفلاحية، وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة .

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 له ، حددت إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية، مقابل تعويض تدفعه البلدية للملاك الأصليين .

فصت المادة السادسة منه" على أن الأراضي الخاصة الموجودة في حدود المجال العمراني للبلدية تخصص لسد الاحتياجات العائلية للملكيها، و كل ما زاد على هذه الحاجة يدمج في احتياط البلدية العقارية، و لا يجوز التصرف في هذه الأراضي بأي صفة كانت إلا لصالح البلدية و يستثنى من هذا الحظر نقل الملكية بموجب الإرث"⁽³⁾.

انطلاقا مما سبق سرده حول أحكام الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 يتأكد لنا أنه بالرغم من أن الأمر وسع من نطاق الأملاك الوطنية خاصة داخل المحيط العمراني ، إلا أنه من الناحية الواقعية ترتب عنه فوضى عقارية ، كما أن هذا الأمر انتهك و بشكل صريح الملكية الخاصة ، و حتى الملكية الوقفية ، نهيك على أنه أطلق العنان للعقود العرفية و المضاربة ، و أوجه التهرب و النفور من الرسميات التي لها علاقة بالدولة ، رغم أنه كان يريد

(1) صدر هذا الأمر في ج.ر العدد 19 للمؤرخة في 05/03/1974 ، ص 226.

(2) أدوات التهيئة و التعمير في القانون 29/90 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.E) و مخطط شغل الأراضي (P.O.S) و كانا قبل 1990 يطلق عليهما مخطط التعمير الأساسي (P.U.P) و مخطط التعمير المؤقت. قرار رقم 57/89 المؤرخ في 14/01/1989 مجلة قضائية 90 عدد 04 ص 185.

(3) يستثنى من الحظر أشكال نقل الملكية عن طريق الإرث و كذا الوصية ، أما الطرق الأخرى لاكتساب الملكية الثابتة على الخصوص في القانون المدني [التصرف، الشفعة الخ ...] فكانت معنية بالحظر.

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

القضاء عليها⁽¹⁾. و ذلك ما أدى بشكل حتمي إلى إلغائه بنص المادة 88 من قانون التوجيه العقاري 25/90 التي نصت " تلغى أحكام الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 ابتداء من تاريخ انتهاء عمليات تطبيق المادة 86 أعلاه كما تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا القانون⁽²⁾ .

4-2- قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية :

لقد عرفت الترقية العقارية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظاميين مختلفين بحيث اكتست في المراحل الأولى من تنظيمها الطابع المدني وهذا في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية فكانت جميع عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية تخضع آنذاك إلى أحكام القانون المدني, و بانتهاج الجزائر بعد إصدار دستور 1989 نحا سياسيا جديدا ترافق معه إصلاحات في المنظومة العقارية فأصبح القانون رقم 07/86 غير قادر على مواكبة هذه الإصلاحات فتم إلغائه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري⁽³⁾, وبالغائه ألغيت الصفة المدنية على عمليات الترقية العقارية وحلت محلها الصفة التجارية لتكون الطابع القانوني الجديد لها مما ترتب عليه إخضاع عملياتها إلى أحكام القانون التجاري .

4-2-1- الطابع المدني للترقية العقارية :

لقد عرفت المادة 2 من قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على أنها "بناء مناطق سكنية أو مجموعات تستعمل في السكن, وتشتمل بصفة ثانوية على مجالات ذات طابع مهني وتجاري تقام على ارض خاصة أو عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد" .

أعطى المشرع الجزائري في ظل القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الصفة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية , حيث كان إنجاز هذه العمليات يمنع على الأشخاص المعنويين⁽⁴⁾ , وهذا نتيجة للسياسة المتبعة آنذاك والتي كانت تستهدف أساسا البناء من أجل القضاء على أزمة السكن وليس البناء من أجل المضاربة أو الربح , فكانت عملية إنجاز العقارات تلعب دور كبيرا في المجال الاجتماعي نتيجة الحاجة الملحة للسكن , ولهذا تم تنظيمها وفق أحكام القانون المدني .

وأعطيت الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع عملا بسياسة فسح المجال لكل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا كاستثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشيده⁽⁵⁾ .

(1) : أنظر إلى نص المادة 11 من الأمر 26/74. مرجع سبق ذكره .

(2) : نصت المادة 86 من القانون التوجيه العقاري المشار إليها في المادة 88 إلى الإجراءات المتبعة في تسوية الوضعيات العالقة من جراء تطبيق الأمر 26/74 حتى لا تزيد الفوضى العقارية التي خلفها هذا الأخير .

(3) : أنظر المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 , المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري , الجريدة الرسمية , عدد 14 .

(4) : أنظر المادة 13 من القانون رقم 07/86 , المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية , الجريدة الرسمية , عدد 10 .

(5) : شامة سماعين, النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري , دار هومة , الجزائر , 2002 , ص 125-126 .

4-2-2- الطابع التجاري للترقية العقارية :

حسب المرسوم التشريعي رقم 03/93 , نجد أن المشرع الجزائري حاول من خلال المادة 2 من هذا المرسوم وضع تعريف للترقية العقارية والتي نصت على أنه : "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة " .

و تبني المشرع الجزائري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري , إطار قانوني جديد للترقية العقارية , وهذا بإضفاء الصفة التجارية على الأعمال المتعلقة بها ⁽¹⁾ , كما ينص هذا المرسوم على أن ممارسة نشاطات الترقية العقارية يخول لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية ⁽²⁾ .

و إضفاء هذه الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها , وهذا لوجود سجل تجاري ودفاتر تجارية التي تضمن بيان المركز المالي للتجار , وما عليهم من الديون المترتبة عن مزاولتهم للأعمال التجارية ⁽³⁾ ,

4-3- قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 :

نصت الأحكام الختامية في قانون التوجيه العقاري المؤرخ في المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 تحت رقم 25/90 على إلغاء الأمر 73/71 ⁽⁴⁾ , و إعادة الأراضي الفلاحية المؤممة إلى أصحابها الأصليين .

لكن ما نلتزمه من خلال هذا القانون الذي حاول أن يرجع الأمور إلى نصابها , فنجده ركز خاصة على العقار الفلاحي , أما أصناف العقارات الأخرى فلم يعطها ذات الأهمية التي منحها للعقار الفلاحي و اكتفى فقط بالإحالة على القوانين الخاصة بها , فتجد معظم أحكامه تناولت موضوع العقار الفلاحي من حيث اشتراط السند الحيازي , و إنشاء حق الشفعة الثابت للدولة و للملاك المجاورين , مع إلزام ملاك الأراضي الفلاحية على استغلال أراضيهم الاستغلال الأمثل , و عدم تركها بورا تحت طائلة توقيع جزاءات خطيرة , قد تصل إلى حد التجريد من الملكية نهائية ⁽⁵⁾ .

و فيما يلي أهم أحكام قانون التوجيه العقاري :

- رفع القيود على المعاملات العقارية بإلغاء الأمر المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية للبلدية.
- أقر حق استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار الثورة الزراعية أو المتبرع بها و التي هي تحت حماية الدولة.

(1) : أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 03/93 , مرجع سبق ذكره .

(2) : أنظر المادة 06 من نفس المرسوم .

(3) : أنظر المادة 09 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 , المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم ج.ر العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 .

(4) : انظر نص المادة 75 من قانون التوجيه العقاري 25/90 , المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم بأحكام الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 . ج.ر العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 .

(5) : زوقي ليلي , التقنيات العقارية , الجزء الأول (العقار الفلاحي) الطبعة الأولى , الديوان الوطنية للأشغال التربوية , الجزائر , 2000 . ص 11 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

- حدد أصناف الملكية العقارية (أملاك وطنية ، أملاك وقفية ، أملاك تابعة للخواص).
- تضمنت أحكامه أيضا الحديث عن شهادة الحياة خاصة من حيث شروط و إجراءات التحصل عليها.
- أصبح كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة , و إذا كان لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر , و عليه فقد أضحت مهمة تسيير الذمة العقارية للبلديات على عاتق هيئات التسيير و التنظيم العقاري⁽¹⁾.
- كما تتكفل هذه السياسة العقارية بالمعطيات الجديدة الناتجة عن التحولات السياسية و الاقتصادية ذات الطابع الليبرالي, والتي ظهرت في نهاية الثمانينات, وقد أنهى هذا القانون احتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية وأقام سوق عقارية حرة, فلم تعد الجماعات المحلية مخول لها مبدئيا أن تقوم مباشرة بعمليات على القارات⁽²⁾ , ما عدا وقوع ذلك بين أشخاص عموميين (المادة 73 من القانون). ولتسيير المرحلة الانتقالية بين النظام القديم والنظام الجديد, حددت المادة 86 من قانون التوجيه العقاري , شروط تسوية أوضاع الأراضي الواقعة في المحيطات الحضرية وغير المدرجة نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية⁽³⁾.

4-4- قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 :

حسب قانون الأملاك الوطنية 30/90⁽⁴⁾ , المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 : هي مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، و هي تتكون من⁽⁵⁾:

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

و تنقسم الأملاك الوطنية إلى قسمين رئيسيين هما: (أنظر الشكل رقم : 02).

4-4-1- الأملاك الوطنية العمومية:

و هي مجموع الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجمهور و الموضوعة تحت تصرفه إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام⁽⁶⁾. تتكوّن الأملاك الوطنية العمومية من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية⁽⁷⁾:

(1) : أنظر إلى نص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل و المتمم , مرجع سبق ذكره .

(2) : فلم تعد الجماعات المحلية بإمكانها مبدئيا أن تتولى مباشرة ممارسة أنشطة التسيير العقاري, فهي ملزمة بحكم قانون التوجيه العقاري أن تنشئ وحدها أو بمشاركة جماعات محلية أخرى, وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري, تكلف بتسيير المحافظة العقارية الموجودة أو المستقبلية طبقا لدفتر شروط.

(3) : بغدادي محمد , محاضرة بعنوان المنازعات العقارية المتعلقة بأملاك الدولة وأملاك الخواص, الندوة الوطنية للقضاء العقاري, مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، 1995، ص 34 .

(4) : القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ج.ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02

(5) : المادة 02 من القانون رقم 90-30 , نفس المرجع .

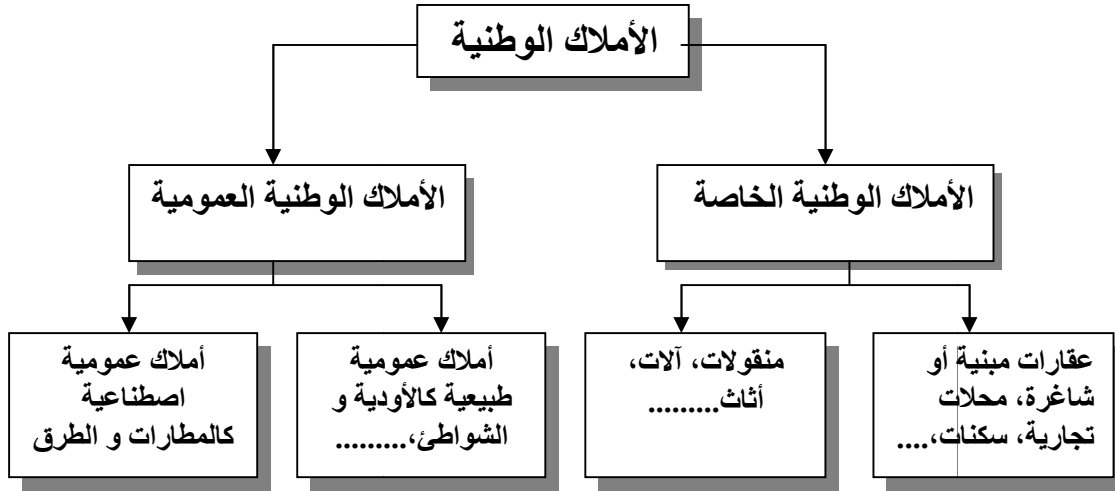
(6) : المادة 12 من القانون رقم 90-30 , نفس المرجع .

(7) : المادة 14 من القانون رقم 90-30 , نفس المرجع .

4-4-2- الأمالك الوطنية الخاصة :

و هي الأمالك العقارية و المنقولات التي تمتلكها الدولة وجماعاتها الإقليمية و التي تستعملها لأغراضها الخاصة , تشمل الأمالك الوطنية الخاصة التابعة (للدولة، الولاية و البلدية) (1).

الشكل رقم (02): يبين أقسام الأمالك العقارية الوطنية:



المصدر : من إعداد الطالب .

4-5- القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المؤرخ في 27/04/1991 المعدل و المتمم :

تم تعديل قانون 10/91 (2) مرتين هما :

-**التعديل الأول:** وهو الذي تم بموجب القانون رقم 07/01 (3) ، المؤرخ في 22 ماي 2001 والذي عدل المادة الأولى من القانون 10/91 المذكور أعلاه بإضافة الفقرة الآتية: "... والشروط و الكيفيات المتعلقة باستغلالها واستثمارها وتنميتها"، وإضافة 12 مادة للقانون 10/91 من المادة 26 مكرر إلى غاية المادة 26 مكرر 11 التي تناولت طرق و كيفيات استغلال الأمالك الوقفية .

-**التعديل الثاني:** وهو الذي تم بموجب القانون 10/02 (4) ، المؤرخ في 14/12/2002 والذي نص صراحة على عدم إخضاع الوقف الخاص لأحكام هذا القانون إذا أضاف إلى المادة الأولى الفقرة الآتية: " الوقف الخاص يخضع للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها " وإلغاءه للمواد 07، 19، 22، 47 المتعلقة في مجملها بالوقف الخاص.

كما جاء في نص المادة 26 مكرر 1 من القانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل و المتمم للقانون

(1) : المادة 17 من القانون رقم 90-30 ، مرجع سبق ذكره .

(2) : قانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ /الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21.

(3) : قانون رقم 07/01 المؤرخ في 25 صفر 1422 هـ/الموافق لـ 22 ماي 2001 يعدل وبتعم القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ/الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 29 ، بتاريخ 29 صفر 1422 هـ/الموافق لـ 23 ماي 2002.

(4) : 10/02 المؤرخ في : 10 شوال عام 1423 هـ الموافق ل : 14/12/2002 يعدل وبتعم القانون رقم : 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 و المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم (ج.ر: 83).

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

10/91 المتعلق بالأوقاف "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بأحد العقود التالية: عقد المزارعة و عقد المساقات.

و حسبما ورد في نص المادة 06 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف" أن الوقف نوعان:

- **الوقف العام:** ما حبس على جهات خيرية وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات وهو: قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ.

- **الوقف الخاص:** وهو ما يحبس الوقف على عقبه من الذكور أو الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الوقف بعد انقطاع الموقوف عليهم .

وما دفع بالمشروع الجزائري إلى انتهاج هاتين الطريقتين لاستثمار الأملاك الوقفية هو:

- الكم الهائل من الأراضي الزراعية الموقوفة.

- أن استغلال هذا النوع من الأراضي هو امتداد للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لهذا النوع من الأراضي⁽¹⁾

4-5-1- طرق استغلال الأراضي المبنية أو الصالحة للبناء :

نصت المادة 26 مكرر 5 من القانون 07/01: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 10/91 , المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل27 أفريل 1991" ونصت المادة 26 مكرر 6 " من القانون 07/01 , يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية حسبما يلي:

- **عقد المقاوله:** سواء كان الثمن حاضرا كلية أو مجزئا في إطار أحكام المادة 549 وما بعدها من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني.

- **عقد المقايضة:** الذي يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض مع مراعاة أحكام المادة 24 من أحكام القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل27 أفريل سنة 1991" .

4-5-2- طرق استغلال الأراضي الوقفية المعروضة للاندثار:

وحسبما ورد في نص المادة 26 مكرر 07 من القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/23 الآتي نصها" يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى العقارات الوقفية المعروضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم والتعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا".

(1) : رامول خالد : الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر , دار هومة , الجزائر , 2004 , ص 130.

- عقد الترميم

ويقصد به إعادة تصليح البنايات التي في طريقها للخراب والاندثار وهذه العملية لا تحتاج إلى رخص صريحة من السلطات المعنية باعتبارها متعلقة ببنائة موجودة من قبل⁽¹⁾.

- عقد التعمير

برجعنا إلى نص المادة 26 مكرر 7 من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 نجده أنه لم يحدد المقصود بالتعمير هل هو ذلك العقد الذي نص عليه المشرع في القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير , و الذي يستوجب رخصة أو شهادة لذلك , و طبقا لنص المادة 51 من القانون المذكور أعلاه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير وأن تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

4-6- قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 احدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية :

تعرف عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بأنها عملية استثنائية لاكتساب أموال و حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية الأخرى إلى نتيجة سلبية، و هذا إضافة إلى أن نزع الملكية يخول الإدارة صلاحيات إجبار المواطنين علي التنازل عن أموالهم و حقوقهم العقارية لفائدتها، أو لفائدة الهيئات أو المؤسسات المختلفة، بشرط أن تقصد عملية تتعلق بالمنفعة العامة، و أن تقدم تعويضات مسبقة و عادلة و منصفة . و في هذا الصدد نصت المادة 20 من الدستور الجزائري لسنة 1996 علي أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل، قبلي و منصف " .

و في هذا الإطار ظهرت مجموعة من النصوص القانونية الغرض منها القيام بعمليات نزع الملكية بصفة شرعية و كذا ضمان حقوق منزوعي الملكية ، ف جاء قانون 11/ 91 المؤرخ في 27 أبريل 1991⁽²⁾ الذي تناول في مضمونه المبادئ العامة التي تضبط سير عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و قد استكمل هذا النص التشريعي بنص تنظيمي و هو المرسوم التنفيذي 186 /93 المؤرخ في 27 يوليو 1993⁽³⁾ ، و قد عدل هذا النص بموجب المرسوم التنفيذي 248 /05 المؤرخ في 27 أبريل 2005⁽⁴⁾.

(1) : رامول خالد : الإطار القانوني والتنظيمي للأموال الوقفية في الجزائر، مرجع سبق ذكره ، ص 145 .

(2) : القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991. الجريدة الرسمية. العدد 21.

(3) : القانون 05 /248 المؤرخ في 27 أبريل 2005 الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1993.

(4) : المرسوم التنفيذي رقم 05/248 الصادر بتاريخ 10 يوليو 2005، الجريدة الرسمية العدد 48 .

و تتمثل الإجراءات العادية لنزع الملكية في خمسة مراحل⁽¹⁾:

- التصريح بالمنفعة العمومية هو إجراء أساسي يجب أن يبين أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها .
- التحديد الدقيق للأماكن المطلوب نزعها و هوية مالكيها .
- تقرير شامل عن الحقوق و الأملاك محل النزع .
- إقرار إداري بقابلية الأملاك للتنازل .
- قرار إداري بنقل ملكية العقار إلى ملكية الدولة و هو قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية

4-7- قانون رقم 08/02 المؤرخ في 08/05/2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة :

يندرج مشروع هذا القانون في سياق استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وحماية الفضاءات الحساسة و تأمينها وترقيتها، ويقوم هذا المشروع على عدد من المبادئ والاعتبارات تتمثل في وضع إطار تشريعي منسجم يضمن ترقية المدينة، ويكرس هذا النص مبدأ التشاور والتكامل في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بسياسة المدينة ، والإسهام في إنجاحها وترقية الاقتصاد الحضري والتنمية المستدامة ، و تحسيد مهام المراقبة ومتابعة كافة النشاطات المتعلقة بسياسة المدينة ، مع التركيز على الخدمة العمومية والشفافية والعمل والتضامن وتعزيز حضور الدولة ، وتطبيق القانون وتحديد إطار مؤسسي وتنظيمي لتسيير المدينة ، وتحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم، التقليل من الاختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن ، واعتماد قواعد التسيير والتدخل والاستشارة تقوم على مبادئ التعاقد والشراكة وتنوع مصادر التمويل للتنمية المستدامة للمدينة ، وإنشاء مصدر للمدينة يتولى تخطيط سياسة المدينة ومتابعة تنفيذها .

و عرف المشرع الجزائري المدن الجديدة في القانون رقم 08 / 02 المؤرخ 8 مايو سنة 2002 بأنها : "كل تجمع بشري ذو طابع حضري ينشأ في موقع حال أو يستند إلى نواة أو عدة أنوية سكنية موجودة، وهي تشكل مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري، بما يوفر من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز " ⁽²⁾.

4-8- مرسوم تنفيذي 152/09 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك

الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية :

نظرا لتغيير وجهة استعمال بعض قطع الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ، صدر هذا المرسوم للحفاظ على هذه العقارات و الهدف منه هو⁽³⁾ :

(1) : المادة 03 من القانون 91-11 . مرجع سبق ذكره .

(2) : القانون رقم 08/02 المؤرخ في 8 مايو سنة 2002 ، الجريدة الرسمية العدد 34، مايو سنة 2002م قوانين خاصة بالتعمير، ص 4 .

(3) : مدور يحيى: التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة مدينة ورقلة) . مرجع سبق ذكره ، ص 62 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

- تحديد شروط و طرق منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح , أو المحدد أو بالتراضي ، على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين, سواء خاضعين للقانون العام أو الخاص.

- تعريف المشاريع الاستثمارية المعنية بالاستفادة من منح الامتياز .

5- المصالح المتدخلة في تسيير العقار :

5-1- المتدخلون العموميون :

5-1-1- مديرية أملاك الدولة :

دور مديرية إدارة أملاك الدولة تتمثل في تحصيل الجباية المالية للدولة و تنفيذ النفقات العمومية و تنظيم و تسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حماية حقوق الدولة , و مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة, و تقوم بدورين (دور الخبير ودور الموثق) , لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية , كما تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة المخصصة والغير مخصصة .

صلاحيات مصالح أملاك الدولة :

تتميز مصالح أملاك الدولة بتعدد صلاحياتها التي تبرز في:

- المراقبة الدائمة لأمالك الدولة.

- التسيير الإداري لها.

- مسك سجلات قوام ممتلكات الدولة والجرد العام لها.

- المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية.

- القيام بعمليات الخبرة و التقييم العقاري في عمليات الاكتساب (البيع، الإيجار، نزع الملكية من اجل المنفعة

العامة لفائدة المصالح والهيئات العمومية) .

- تسيير التركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية.

- القيام ببيع العقارات و المنقولات.

- تحصيل عائدات أملاك الدولة.

- تمثيل الدولة أمام المحاكم إذا تعلقت الدعاوى بأمالك الدولة.

5-1-2- مديرية الحفظ العقاري :

تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري ، واحترام الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر ، حتى يكون لها الحجّة المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي .

و من خلال المادة 16 المرسوم التنفيذي رقم 65\91 المؤرخ في 02\03\1991⁽¹⁾، حيث اسند للحفظ العقاري المهام التالية :

- القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية.

- إعداد ومسك السجل العقاري .

- التأشير على الدفاتر العقارية.

- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري .

- تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محافظاتها .

وكما ورد في المادة 10 من المرسوم المذكور أعلاه على ما يلي : "تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي :

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام .

- تسهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري .

- تأمر بضمان حفظ العقود ، والتصاميم ، وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها " .

5-1-3- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح العقاري :

إن أهم جهازين قاعديين يتكّان مباشرة بعملية المسح هما لجنة المسح العقاري البلدية ، المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 (الفقرة الأولى) ، والوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي(الفقرة الثانية).

5-1-3-1- لجنة مسح الأراضي :

من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد افتتاح العمليات المسحية . تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالانتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها .

(1) : المرسوم التنفيذي رقم 65\91 المؤرخ في 02\03\1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري ، ج ر عدد 10.

5-1-3-2- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

لقد نصت المادة 5 من الأمر 74/75 على أن مهام مسح الأراضي، هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وأستمر العمل بهذه القاعدة إلى حين انتقال البلاد إلى نمط تسيير جديد، حيث كان لا بد من تفعيل عملية المسح للتكيف مع هذه المرحلة الجديدة. ومن أجل ذلك تم التنازل عن تسيير و تأطير هذه العملية، من قبل أجهزة وزارة المالية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19⁽¹⁾، والوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب هذا المرسوم هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي تخضع لوزارة المالية .

5-1-4- البلدية :

من صلاحيات البلدية وفقا لقانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/07⁽²⁾، المتضمن قانون البلدية فيما يخص مجال التهيئة والتعمير والهياكل الأساسية والتجهيز ما يلي :

- يتعين على البلدية التزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها .
- يتعين على البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها .

5-1-5- ديوان الترقية والتسيير العقاري :

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري⁽³⁾ ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانون التجاري⁽⁴⁾، وهذا من حيث القيد في السجل التجاري ، وحرية الإثبات وشهر إفلاسها⁽⁵⁾، ولقد كانت هذه الدواوين مسيرة بمقتضى المرسوم 270/85⁽⁶⁾، الذي تم بموجبه تحويل الطبيعة الإدارية لها إلى الاقتصادية لتعرف بعدها طابعا صناعيا وتجاريا بصدور القانون 01/88⁽⁷⁾ ، وتماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية تم تنظيمها من جديد عن طريق المرسوم 147/91⁽⁸⁾ ، الذي عرف فيما بعد تعديلا في بعض مواد المرسوم التنفيذي رقم 08/93⁽⁹⁾ ، تمارس هذه الدواوين نشاطها على كامل التراب الوطني، و تتكلف بالترقية العقارية .

(1) : من المرسوم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي . ج ر 54 لسنة 1989 .

(2) : القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بقانون البلدية . ج.ر. العدد 15 المؤرخة في 1990/04/11 .

(3) : المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية العدد 25 .

(4) : أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 ، نفس المرجع .

(5) : بن رقية يوسف: مجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، الجزء 37 رقم 2 ، 1999 ، ص 126 .

(6) : المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05 المتعلق بتحويل تنظيم و تسيير دواوين الترقية و التسيير العقاري للولاية ، الجريدة الرسمية ، العدد 46.

(7) : المادة 03 من القانون رقم 01/88 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، الجريدة الرسمية ، العدد 02

(8) : المرسوم التنفيذي رقم 147/91 . نفس المرجع .

(9) : المرسوم التنفيذي رقم 08/93 الصادر بتاريخ 1993/01/02 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 174/91 ، الجريدة الرسمية ، العدد 2.

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

والإنابة على أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه , والعمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار إليها⁽¹⁾.

كما تقوم بإيجار السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي⁽²⁾, إضافة إلى هذا تقوم بجدد العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسيرها , وتراقب النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات , وضمنان أيضا تنفيذ الأعمال من تنظيم وتنسيق والمتابعة والمراقبة لعمليات إنجاز السكنات .

5-1-6- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:

تأسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن تنظيمها , كما تم تعديلها بتاريخ 2010/03/28 , لتصبح مديرية الطاقة والمناجم هي أمانة اللجنة بدل الكتابة العامة و تشكيلتها وسيورها من مهامها :

- لمساهمة في ضبط العقار الموجه للاستثمار واستعماله العقلاني.

- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية .

- ضمان متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

5-1-7- الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين :

صدر المرسوم التنفيذي رقم 405/90⁽³⁾ الذي يحدد قواعد إحداث الوكالات والهيئات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ليتم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03⁽⁴⁾, الذي يرمي لتدعيم النشاطات العقارية من حيث المهام الموكلة لها والمتمثلة عموما في اقتناء لحساب الهيئة المحلية كل عقار أو حق عقاري مخصص للتعمير وفي إجراء التصرفات على هذه العقارات أو الحقوق العقارية وفقا لبنود وشروط محددة في دفتر الشروط⁽⁵⁾, و أنها تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص .

وتتمتع هذه الوكالات بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي , وكانت هذه العقارات المحلية مسيرة أيضا من طرف الوكالة العقارية الوطنية التي تساعد في إعداد برامجها والميادين الداخلة في اختصاصها .

5-1-8- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري :

استحدثت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 بتاريخ 23 أبريل سنة 2007 بحيث تعتبر كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري , تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال

(1) : أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 , مرجع سبق ذكره .

(2) : أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 . مرجع سبق ذكره .

(3) : لمادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 احدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين , الجريدة الرسمية العدد 56 .

(4) : المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 15/11/2003 احدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك , الجريدة الرسمية العدد 68 .

(5) : بجوايز أعمار: الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية , دار هومة و الجزائر , 2004 , ص 42-43 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

المالي وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير ، وللوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية⁽¹⁾ ، فهي مؤهلة للقيام بعمليات الداخلة في الترقية العقارية ولها مجموعة من المهام الأخرى الممثلة في :

- تولي مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي .
- تسيير حافظتها العقارية وترقيتها .

- تولي مهمة تقييم العقار الاقتصادي العمومي ، وتقديم المعلومات للهيئة المقررة المخصصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه .

- نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي .

- تعد أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحسينه كل 06 أشهر وتعد دراسات حول توجهات السوق العقارية .
كما تنص المادة 9 و 10 من المرسوم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على أنها مؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات والسلع ، وبهذا فإن الوكالة تتولى مهمة الخدمة العمومية ومؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها .

5-1-9-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره :

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، وتخضع في علاقتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري⁽²⁾ .

5-1-10-المؤسسة الوطنية للترقية العقارية :

وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي للإيجاري أو شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي لتساهمي .

5-2- الفاعلون الخواص :

5-2-1- التعاونيات العقارية:

ظهرت بموجب الأمر 92/76⁽³⁾ المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية والتي يعرفها ، على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص

(1) : المادة 27 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 للمؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط الإداري. الجريدة الرسمية العدد 27 .

(2) : أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 للمؤرخ في 12 ماي 1991 و المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره , الجريدة الرسمية , العدد 25 .

(3) : الأمر رقم 92/76 للمؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية , ج.ر. العدد 12 المؤرخة في 1977/02/09 .

الفصل الأول..... مراحل تطور العقار الحضري في الجزائر و أهم المتدخلين فيه

عليها بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية .

5-2-2-المرفون العقاريين :

ظهرت بموجب القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 و يتمثل عملها في بناء عمارات في بعض الأحيان تحتوي على محلات ذات طابع وتجاري تقام على أراضي خاصة أو شاغرة أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية .

5-2-3-الوكلاء العقاريين :

وهي تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء , تتلقى مقابل ذلك فوائد حسب صنف المعاملة.

5-2-4-المواطن:

وذلك من خلال العمليات العقارية التي يقوم بها على الملكية العقارية كشهادة التقسيم ورخصة التجزئة , أو انه المساهم في تشكيل مناطق واسعة من السكن اللاشعري حول أو داخل المدن .

5-2-5-مكاتب التوثيق:

تحتل مكاتب التوثيق مركزا هاما في المجال العقاري سواء تعلق الأمر بالنشاط العقاري أو بالترقية العقارية ، فهي تعتبر بمثابة جهاز تحكم في التسيير العقاري من حيث الطابع الرسمي الذي تضيفه على العمليات العقارية بحيث تنص المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه :

"يجر عقد البيع بناء على التصاميم على الشكل الأصلي ، ويخضع للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار " ، و باعتبار أن العقد يرد على عقار بالنسبة لهذا البيع المتعلق بالترقية العقارية فإنه يجب تحريره في الشكل الرسمي وهذا بمقتضى المادة 324مكرر 1 من القانون المدني التي تنص على أنه: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار ، أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية ,أوكل عنصر من عناصرها , ويتولى الموثق العمومي بتحرير العقود في شكلها الرسمي .

خلاصة الفصل الأول :

دراسة العقار و المشاكل التي يعاني منها أصبحت ضرورية اليوم، وهو ما يجبرنا على القيام بدراسات وإجراءات عميقة من أجل المحافظة عليه ، فنلاحظ من خلال هذا الفصل أن العقار في الجزائر كان يخضع لأعراف وتقاليد تتناسب مع الخصائص الثقافية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الجزائري ، و مع وقوع البلاد تحت وطأة الاستعمار الفرنسي، الذي قام بتغييرات جذرية في منظومة العقار حيث عمد إلى استبدال الأعراف و التقاليد بقوالب قانونية مستوردة غربية ، طبقها بالقوة والعنف ، وعلى حساب ممتلكات ومصالح الجزائريين ، و لفائدة أقلية من المعمرين ، من جل فرض سيطرته على التراب الوطني ، و بعد الاستقلال خلف الاستعمار الفرنسي تركة ثقيلة على عاتق الدولة الجزائرية، و يظهر ذلك جليا من خلال جملة من الأملاك الشاغرة سواء كانت ذات طبيعة سكنية ، فلاحية ، صناعية ، و وجود ملكيات عقارية بدون سندات.

و رغم إرادة السلطات العمومية، و منذ الاستقلال في تدارك الأمر عن طريق اتجاهها و بصفة جدية إلى إحداث إصلاحات حقيقية فيما يخص تنظيم و تسيير استهلاك العقارات، باتخاذها جملة من القوانين و التنظيمات ، و التي أتت هذه الإجراءات في سياق محاولة إحداث تغييرات هيكلية على آليات وأنماط التسيير الإداري المرتبط بالعقار و من أجل التحكم في منظومة هذا الأخير ، لكن و بسبب غياب رؤية شاملة لتسييره من طرف الجهات الفاعلة ، و طرق تسييره التي تتم وفق آليات غير متجانسة ، أصبحت النصوص التشريعية المتعلقة بالعقار لا تتماشى مع التطورات و التغييرات الكبيرة التي شهدتها سوق العقار في الفترة الأخيرة.

ولسد النقص المسجل في ميدان السكن مثلا : شرعت الدولة في سياسة تشجيع البناء الفردي، وذلك بتسليم قطع أراض للبناء بأسعار مدعمة ، إلى جانب مساعدات أخرى في مجال التهيئة، و هنا لوحظ عدم تحكم السلطات المحلية في التراث العقاري وغياب مسح دقيق للأراضي، إلى جانب تحويل الأراضي الزراعية لغرض البناء، وتضاعفت المشكلة مع احتكار البلديات للأراضي ، فيما سجلت الهيئات المختصة خلال السنوات الماضية تناقصا كبيرا للمساحات القابلة للاستغلال خاصة في محيط المدن الكبرى لشمال البلاد.

فتقنين جديد للعقار مزود بقوانين رديعية ومرن مع كل التحولات ، سيعمل دون شك للحد من إشكالية العقار في الجزائر، ليصبح من أهم العوامل المساعدة على القيام بعمليات التعمير ، لأن أي تعمير أو بناء يجب أن يتوفر على أرضية كفي يقوم عليها، ومن أجل الحصول على أي مشروع تعمير لابد أن يبدأ ذلك أولا بملكية العقار الذي يجب أن يؤخذ بشكل جدي في كيفية استغلاله و تسييره عن طريق ترشيد عمليات التعمير و البناء و الدراية بمختلف القوانين الخاصة به، ومعرفة توجهات سياسته و هذا ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني .

الفصل الثاني

سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

مقدمة

- 1- سياسة التعمير في الجزائر عبر مراحلها التاريخية .
- 2- أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير .
- 3- المتدخلون في التعمير في الجزائر .
- 4- الهيئات المخولة لها صلاحية تقصي مخالفات العمران في التشريع الجزائري .
- 5- تأثير تعدد المتدخلين على قطاع التعمير .
- 6- علاقة أدوات التعمير بالعقار .
- 7 - علاقة التهيئة و التعمير بالإسكان .
- 8- دور التعمير في خلق الثروة .
- 9- نتائج التعمير على المدينة الجزائرية .

خلاصة الفصل الثاني

مقدمة :

إنّ تحليل سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر يدفعنا لاستعراض تلك المراحل التي مرت عليها، والتي سوف تتم صياغتها وفق مرحلتين أساسيتين لوجود تداخل أشكال مختلفة من شغل المجال حسب معطيات كل مرحلة . فقبل عهدة الاحتلال كان التنظيم أجمالي مبنيا على التضامن الاجتماعي و التكامل الجمالي؛ ليمحي المستعمر هذا المنطق و يكيّف عمران حسب ما تقتضيه ظروف الاحتلال لنصل سنة 1962 إلى عمران ريفي مدمر، و نرث غداة الاستقلال قاعدة إقليمية مختلة نجد فيها السهول الساحلية و مناطق الاستقلال المكثف لسكان الأوربيين تتمركز فيها معظم الهياكل الأساسية هذا من جهة، و من جهة أخرى نجد باقي البلاد موزع بين مناطق ذات استغلال فلاحى تقليدي، و المناطق المهمشة بمستوى متدني من الظروف المعيشية. هذه الوضعية المزرية ألزمت السلطات العمومية و الهيئات المختصة وضع سياسة تفضي إلى التحكم في المجال و شغله بطريقة عقلانية. و مرت هذه السياسة بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني، ورغم أنها وإن غيرت شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة وغير كافية ولم تواكب ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية من رقي لأسباب موضوعية أهمها :

التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي ، و النمو الديمغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في هذا المجال تنفيذا لسياسة معينة ، الأمر الذي أدى إلى توطأ الجهات الإدارية و تقاعسها على أدائها وظائفها المنوط بها ، وتردي المستوى الثقافي السائد آنذاك، و ظهور مدن بأكملها وأحياء و بنايات كبيرة و منشآت من العدم تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية ودون احترام لأدنى المقاييس والشروط التعميرية المطبقة في هذا المجال ، أو البناء على أراضي زراعية جد خصبة أو في مناطق تسمى اليوم محمية و مصنفة دوليا و داخليا ، كما أطلق على نوع منها اسم البناءات الفوضوية والتي فرضت وجودها كحتمية تمحضت عن السياسات العمرانية المطبقة في الجزائر.

نستعرض هذه السياسة من خلال مراحلها و توجهاتها في كل مرحلة و الأدوات المستعملة فيها ، ثم نقيم هذه السياسة و نستخرج سلبياتها و نتائجها على المجال الحضري .

1- سياسة التعمير في الجزائر عبر مراحلها التاريخية :

أولاً: التعمير في الجزائر قبل 1962:

سوف نستعرض أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر من خلال بعده التاريخي و مراحلها التاريخية ، أي من خلال كل الأحداث التاريخية المرتبطة به في الجزائر، منذ ظهور فكرة التعمير عبر مجاله بشكل خاص و إقليمه الواسع في شمال إفريقيا بشكل عام وما تعاقبت عليه من حضارات و ثقافات ذات الصبغة الاستعمارية في معظمها، و نتعرف على تأثيرات كل مرحلة على المجال الحضري سياسيا و اقتصاديا و اجتماعيا، و علاقة كل تلك العوامل مع بعضها البعض ، و مخلفات تلك المراحل على المجال العمراني و تأثيره على الوضعية الحالية للمدن الجزائرية .

1 - التعمير في الجزائر المرحلة التي تسبق الاحتلال الفرنسي قبل 1830 :

تميزت هذه المرحلة بتعاقب عدة حضارات على المجال الجزائري ، فقد تم تأسيس عدة مدن في الجزائر من طرف الفينيقيين، الرومان، البيزنطيين، و كذا العثمانيين إلى غاية فترة الغزو الفرنسي، و منها المدن ما لم يبقى منها إلا بعض الآثار التي تدل على وجودها ، و منها مدن مازالت قائمة إلا يومنا هذا ، فالتشريع العمراني و إن لم يكن قد ظهر في هذه المرحلة ، فهناك أسس و مبادئ قامت عليها المدن و الحضارات آنذاك إلى غاية ظهور التشريع العمراني بمعناه الحقيقي .

1-1- مدن الفينيقيين و القرطاجيين :

إن تاريخ التعمير في الجزائر لا يمكن فصله بأي حال من الأحوال عن تاريخ حضارة البحر الأبيض المتوسط، كما لا يمكن فصله عن تاريخ المغرب العربي الكبير أو كما يسميه الجغرافيون العرب (جزيرة المغرب)، أي جزيرة غروب الشمس، فكل الأحداث و الوقائع التاريخية التي مرت بها المنطقة أثرت بشكل أو بآخر على كل المناطق الأخرى ، و بالرغم من ذلك فإن ظاهرة التعمير بشكل خاص لم تعرف نفس السيرة التاريخية عبر كامل بلاد المغرب⁽¹⁾.

فإذا كانت تونس و المغرب تميزتا بتواصل تاريخي حضري منذ العهد الروماني، فإن الجزائر و على النقيض من ذلك عرفت إنقطاعات متكررة في هذه الوتيرة بحكم تعاقب المحتلين و الغزاة و تعدد أساليبهم في ذلك ، فما إن ينتصر محتل إلا و قام بمحو آثار سابقه و تحويل مجاله العمراني حسب أهدافه حتى يتم بسط نفوذه و هيمنته عليه ، و هذا ما يعكس حقيقة تاريخية ، أن السيطرة الكاملة على إقليم المغرب العربي و خاصة الجزائر لم تكن مطلقة و لا نهائية .

⁽¹⁾ : Rahmani Cherif : *la croissance urbaine en Algérie*, OPU, Alger, 1 982,p.72

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

و هكذا نجد أن تاريخ الجزائر الذي برز مع الفينيقيين و خلفائهم القرطاجيين قد سجلوا أولى آثارهم بإقامة مستوطنات سكنية, كما أن عند قدوم الفينيقيون إلى الجزائر خاصة و المغرب العربي عموما , وجدوا أقواما لا يملكون اسما محددًا (السكان المحليون), يعيشون داخل نظام من العادات و التقاليد القديمة, معزولون تماما عن العالم الخارجي, و ليست لديهم أي اتصالات أو تبادلات خارجية, هؤلاء السكان عرفوا فيما بعد بالبربر, و قد عرفوا دوما بصمودهم أمام الغزاة و المحتلين و عن نمط حياتهم البربري , لكن مع ذلك لم يحفظ لهم التاريخ آثار عن مدنها ما عدا بعض القرى الجبلية و الحصون باعتبار أنها كانت مجتمعات ريفية قبلية بالأساس⁽¹⁾.

1-2- المدن الرومانية :

اجتاحت الإمبراطورية الرومانية شمال الجزائر لأسباب عسكرية و توسعت فيها (نوميديا و موريتانيا القيصرية) فشيدت قلاعا و مراكز لتحصين الجنود الذين وجد مقاومة شديدة من طرف الأهالي , ونظرا لما يزرع به المجال الجزائري من إمكانات, هذه الأخيرة شجعت الإمبراطورية الرومانية على تشييد مدن و قصور مازالت آثارها موجودة في بعض المدن إلى يومنا هذا , مثل مدينة تيمقاد و جميلة , حيث بدأ الاستيطان من الشريط الساحلي نحو الداخل , بدأ بالاحتلال الفينيقي قبل الميلاد لأغراض تجارية , ثم تطورت في العهد الروماني عام 42ق.م لتستمر أثناء الغزو الوندالي ما بين 429 م إلى 534 م ثم الغزو البيزنطي الذي دام حتى منتصف القرن 7م لينتهي مع وصول الفتوحات الإسلامية إلى شمال إفريقيا⁽²⁾.

1-3- المدن الإسلامية :

انتعشت الشبكة العمرانية في الجزائر مع الفتوحات العربية الإسلامية و نشأت عدة مدن على نمط الحضارة العربية الإسلامية مستمدة مضمونها من الشريعة الإسلامية , ووفقا للمقاييس العمرانية و المعمارية للفكر الإسلامي من حيث التركيبة الفيزيائية و المورفولوجي و الوظائف وفق ما يتطلبه المجتمع الإسلامي من مساكن و مساجد و أمن و حرمة⁽³⁾ , و قد تزايد عدد المدن ذات النشأة العربية الإسلامية مع تنامي الدويلات الإسلامية التي حكمت الجزائر , و التي كانت في البداية عبارة عن قواعد عسكرية في نقاط إستراتيجية أغلبها في المدن الداخلية, و لكن سرعان ما تطورت لتصبح مدن ضخمة , تركت بصمتها عبر التاريخ , و من بين هذه المدن : مدينة تيهرت و القلعة , تلمسان , المنصورة, الجزائر العاصمةالخ⁽⁴⁾.

⁽¹⁾: Mahcen Ruissi : population et société au Maghreb, OPU, Tunisie, 1983.p 06

⁽²⁾: تجاني بشير : التحضر و النهضة العمرانية في الجزائر , ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر , 2000, ص 10 .

⁽³⁾: جورج زيدان: تاريخ التمدن الإسلامي , الجزء الأول , دار مكتبة الحياة , بيروت , 1967,ص 35 .

⁽⁴⁾: المليي مبارك محمد: تاريخ الجزائر في القديم و الحديث , المؤسسة الوطنية للكتاب , الجزائر , 1989, ص 88-90 .

1-4- التثريع العمراني في فترة العثمانيين:

رافق حركة التمدن الواسعة التي شاهدها الدولة العثمانية ، تثريع عمراني يتناسب ومتطلبات إنشاء المدن وإدارتها ، حيث خلف العثمانيون ورائهم إرث مرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية (قصبه العاصمة، قصبه تلمسان ،قصبه قسنطينة....) التي مازالت شاهدة على ذلك في شتى البقاع الإسلامية التي حكمها العثمانيون.

و لقد تم نشر مئات الوثائق المتعلقة بالتشريعات العمرانية والتي يعود أغلبها إلى الأوامر السلطانية العثمانية ، ومنها ما كتبه (عصمان نوري) عن الأمور البلدية 1922 ، كما صنف الأستاذ (يرلسيموز) وثائق تعود إلى القرنين السادس والتاسع عشر تشمل العديد من المواضيع العمرانية المتداولة في أيامنا هذه ⁽¹⁾ . وعلى الرغم من عدم بلوغ هذه التشريعات إلى حد التقنين وإرسائها ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية ،على غرار قوانين التخطيط العمراني المعاصرة والتي تعني بتنظيم المدن والنشاط العمراني الحضري ،إلا أن التدقيق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لمناقشة مسائل النشاط العمراني بمختلف مستوياتها ابتداء من إنشاء المدن وانتهاء بأدق مسائل التخطيط العمراني التفصيلية ، ويمكن للمطلع على هذه المخطوطات والوثائق أن يعرف مدى ارتباطها بالقضايا العمرانية المعاصرة ، ومن هذه الوثائق ما كان يحمل العناوين التالية:

- مميزات المباني :وهي المتعلقة بتحديد الارتفاعات المسموحة للأبنية ،والارتدادات و الأجنحة و المضلات.

- أسلوب البناء و مواد البناء والمعايير المستعملة.

- إجراءات أعمال البناء والمتابعة.

- تبليط الشوارع والأماكن العامة والأرصفة وتنظيفها.

- بيع قطع الأراضي لغير المسلمين.

- مسألة تصنيف الأحياء للمسلمين و غير المسلمين.

- مسائل المياه: وتشتمل على مسائل توريد مياه الشرب ،ومسائل تصريف المياه المستعملة.

- مسائل الأمن: كتخصيص مناطق سكن للجزاب ،وامن الأحياء ومنع الهجرة إضافة إلى ذلك ،مرت في السنوات

الأخيرة مذكرات لمشاهير المعماريين العثمانيين ومنهم المعماري سنان باشا الذي نشر له (تذكرة البنيان و تحفة

المعماريين) ⁽²⁾.

⁽¹⁾ : قديد محمود حميدان : التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية ،إمارة دبي نموذجاً كلية الاقتصاد ، إمارة دبي الإمارات العربية المتحدة ، 2010 ، ص92 .

⁽²⁾ : قديد محمود حميدان: نفس المصدر ، ص 93 .

2- التعمير في الجزائر: مرحلة الاحتلال الفرنسي (1830 - 1962) :

ان الحديث عن التعمير كسياسة وقانون لم يبدأ في الجزائر إلا مع دخول الاستعمار الفرنسي، الذي عمل على استصدار سلسلة من القوانين التي كانت ترمي لخدمة مصالح المستعمر الفرنسي من أجل التحكم في الإقليم الجزائري و إرضاخه لرغباته .

فمع احتلال فرنسا لمدينة الجزائر سنة 1830م ثم احتلالها لباقي المدن الجزائرية الأخرى سواء منها الواقعة على الشريط الساحلي أو الداخلية أو الجنوبية ، بدأ عدد سكان المدن يتقلص بحيث أصبح لايزيد عن 5 % من مجموع السكان الجزائريين آنذاك والذي قدر بـ3 ملايين نسمة⁽¹⁾، ويعود السبب في تناقص عدد السكان الحضر في هذه الفترة إلى سياسة التقتيل الجماعي من طرف للاحتلال في حق الأهالي العزل ، إضافة إلى سياسة الطرد والنفي التي اتبعتها الاستعمار ضد سكان المدن ، الأمر الذي دفع هؤلاء إلى التكتل بالأرياف .

كما تميزت المدن الجزائرية في مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي بنوع من الاكتفاء الذاتي واللامركزية في علاقاتها بأقاليمها في المجالات الاقتصادية والتجارية ، إلا أن العلاقة سرعان ما كسرت من طرف المستعمر الذي وجه الشبكة العمرانية في الجزائر ووسطها الريفي والطبيعي لخدمة الاقتصاد الفرنسي ، وذلك بربط أهم المدن الجزائرية وأقاليمها بواسطة شبكة من السكك الحديدية ، ليتمكن المستعمر من نقل قواته وجنوده عبر مختلف جهات القطر لإخماد مقاومة الأهالي التي استمرت طيلة القرن التاسع عشر ، و بعد ذلك أنشئت الموانئ بالمدن الساحلية مثل ميناء الجزائر وميناء وهران ، و عنابه و بجاية الخ ، لنقل المنتجات و الثروات الجزائرية نحو فرنسا .

و نشير إلا أن المستعمر الفرنسي قام بتنمية الهيكلة الحضرية بالجزائر حسب أغراضه المسطرة في مجال الاستيطان الأوروبي من جهة وتوجيه الشبكة العمرانية وهيكلها الأساسية لخدمة الاقتصاد الفرنسي من جهة أخرى ، بالإضافة إلى الأهداف العسكرية الرامية للهيمنة على التراب الوطني بصفة كاملة ، لذا نجد ان الإدارة الفرنسية وضعت مخططات عمرانية لمختلف المدن الجزائرية سواء منها الساحلية أو الداخلية ، من اجل توسيع نسيجها العمراني حسب مقاييس غربية محضة ، و ذلك بتحويل المدن الجزائرية التقليدية التي كانت تأوي الأهالي ، إلى مدن ذات نمط أروبي ، بإنشاء أحياء جديدة بهذه المدن لإقامة الأوروبيين وتجهيزها بالمرافق الإدارية والهياكل الأساسية لكن بنظرة أتسمت بالاستعمار عن طريق القضاء على كل ما يمت بصلته للوجود الحضري الجزائري ، و فيما يلي سنلخص مختلف مخططات و برامج التعمير في الإقليم الجزائري المطبقة من طرف المستعمر الفرنسي .

(1) : التجاني بشير : التحضر و النهضة العمرانية في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 15 .

2-1- الفترة : 1830-1919 :

تميزت سياسة التعمير في الجزائر في هذه الفترة بتطبيق مخطط التصنيف و الاحتياطات من طرف المستعمر الفرنسي (plan d'alignement et de réserves) , حيث أنشأت لجنة مخصصة لهذا الغرض المتمثل بتنظيم و تصنيف الطرقات و عرضها , المجالات العمومية , المساحات الخضراء , و كذا الاحتياطات العقارية الواجب تركها من أجل أنجاز التجهيزات و المعالم , كما أن هذا المخطط يحدد الارتفاعات و بالأخص العسكرية منها , و يهتم بإنشاء مختلف التخصيصات السكنية⁽¹⁾.

2-2- الفترة : 1919-1948 :

بعد الحرب العالمية الأولى نشأ و لأول مرة علم التخطيط الحضري في العالم و ذلك في فرنسا بالتحديد , وألحقت فرنسا عمليات التخطيط الحضري بالأقاليم الواقعة تحت سلطتها من بينها الجزائر , من خلال قانون (كورندات) , الذي طبق خلال الفترة 1919-1924 , حيث تم إنشاء مخططات التهيئة و توسيع و تحسين المدن , و التي تم تطبيقها في الجزائر بموجب المرسوم المؤرخ في 05/01/1922 , كما تم إنشاء مخابر لتطبيق هذه المخططات⁽²⁾.

2-3- الفترة : 1948-1962 :

بعد الحرب العالمية الثانية تم إلغاء مخططات التهيئة و التحسين و توسيع المدن , و حل محلها مخطط تعميم خاص بالجزائر العاصمة سنة 1948 من طرف وكالة التخطيط , حيث تم إعداد ملف خاص بإحصاء مشاكل التعمير , و اعتماد طريقة عملية عن طريق استعمال النسب و شبكة التجهيزات و الاهتمام بتخطيط الشبكات المختلفة و بالأخص شبكة النقل , في نهاية الخمسينيات و استجابة للنمو الديمغرافي و الاقتصادي تم وضع مخطط تنمية شاملة في سنة 1958 ما أطلق عليه إسم (مشروع قسنطينة) , و ذلك للفت انتباه المجتمع الدولي و تهدئة الثورة خاصة بعد الزخم الكبير الذي أحدثته الثورة الجزائرية في العالم , و نشير إلى أن مخطط قسنطينة كان المرجع الأساسي لظهور أدوات التهيئة و التعمير الجديدة في الجزائر , و تم إنشاء عدة أدوات تخطيطية في هذه الفترة نلخصها في ما يلي :

- المخطط العمراني الموجه PUD :

هو مخطط يهتم بالمواقع و المساحات المخصصة للوظائف الاقتصادية و البنية التحتية و التنطيق و يعتمد أساسا على الإحصاءات الديمغرافية و البنية الاقتصادية .

⁽¹⁾: Weexteen ,R: **Aspects spécifiques de la recherche urbaine en Algeria**, Etatique et Aménagement Regionalization au Maghreb ,N°03, Tours,2000,p.13-23

⁽²⁾: Maouia Saidouni: **Elément d'introduction a l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation**, Alger, 2000 , p201-205

- المخططات التفصيلية :

تم تأسيسها على مستوى البلديات , و هي تأخذ توجيهات المخططات التوجيهية للتعمير PUD , و دورها الأساسي تنظيم القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير , و كذا تعيين مواقع التجهيزات .

- مخططات التعمير و إعادة الهيكلة :

هي مخططات خاصة بمراكز المدن و المناطق المتضررة .

- برامج التجهيزات الحضرية و مخطط التحديث و التجهيزات (PME).

هي عبارة عن ملف مالي مخصص لتمويل برامج التجهيزات و تنمية القطاع الاقتصادي.

- مناطق التعمير و المناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية (ZUP).

برامج خاصة بضواحي المدينة و مجالات توسعها , يعتمد على عنصر أساسي ألا و هو شبكة التجهيزات التي تم إعدادها في سنة 1959م , كما أن هذه الأخيرة تعتمد على معايير خاصة من أجل برمجة التجهيزات⁽¹⁾.

- و نشير إلى أن كل هذه البرامج و المخططات كان الهدف منها إخماد الثورة الجزائرية و كسب رضا المجتمع الدولي من جهة, و من جهة أخرى خدمة الاقتصاد الفرنسي, كما أن التركيز الكبير لمختلف المشاريع في المناطق الساحلية خير دليل على ذلك, الذي أثر سلبا على سياسة التعمير في الجزائر بخلق حالة لا توازن في الشبكة العمرانية للمدن الجزائرية .

2-4- درجة التعمير و التحضر في الفترة الاستعمارية :

و نحن نستعرض تغيرات عملية التعمير عبر الأرقام و الإحصائيات، سنجد تطورات مذهلة في تاريخ التعمير في الجزائر، ففي 1830 قدر لاقوست (lacoste.y) السكان الحضر في الجزائر ما بين 05 % إلى 06 % ، تتوزع على ثلاث مدن رئيسية معروفة, هي الجزائر و قسنطينة و تلمسان , هذه المدن كانت تستقطب في القرن الخامس عشر ما بين 100.000 إلى 150.000 ساكن ، لتتقهقر بعد سنة 1830م إلى حدود 30.000 ساكن بالنسبة للجزائر العاصمة و 25.000 ساكن بالنسبة لقسنطينة و 13.000 ساكن بالنسبة لتلمسان ، متأثرا بالسياسة الاستعمارية في القمع لسقوط هذه المدن في يد الاستعمار ، مما دفع بالسكان إلى الهجرة في اتجاه الأرياف و الجبال هروبا من حرب الإبادة التي مارستها السلطة الفرنسية في حقهم⁽²⁾.

و بعد أن بسطت فرنسا الاستعمارية نفوذها عبر معظم الأقاليم و المدن الجزائرية وجدت نفسها أمام شبكة حضرية لا تستجيب إطلاقا لإستراتيجياتها في مقابل أن معظم السكان كانوا يعيشون نمط الحياة الريفية القبلية .

⁽¹⁾: Maouia Saidouni, op.cit., p 206

⁽²⁾: Cherif Rahmani, op.cit.p76

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

و عليه بدأت السلطات الفرنسية بإعادة تشكيل شبكة حضرية جديدة بالاعتماد على القديس منها و بإنشاء مراكز حضرية تحقق من خلالها فكرة الاستيطان و استغلال الثروات الاقتصادية , بدأت العملية عبر أفواج من المعمرين من كامل أنحاء أوروبا ، حيث توافد إلى الجزائر نحو 250.000 أوروبي سنة 1830م , ثم 130.000 معمر سنة 1851م , و أكثر من 272.000 معمر سنة 1871م⁽¹⁾ , و استعملت فرنسا في ذلك حوافز تشجيعية كمنح الأراضي للمعمرين لاستغلالها مجانا بعد نزعها من الفلاحين الجزائريين بطريقة أو بأخرى.

و في ظل هذه التحولات الهيكلية في البنية الاجتماعية و الحضرية للشبكة الحضرية للتراب الوطني , اندثرت بعض المدن القديمة (ما قبل الاستعمارية) , بينما تقلصت أدوار و وظائف البعض الآخر , و فقدت أخرى حجم كبير من سكانها المسلمين , في مقابل ذلك توصلت المهجرات الأوروبية لتصل ما بين 1870م و 1900م إلى 250.000 نسمة مشكلين بذلك نسبة 60% من سكان المدن , ثم 64% سنة 1905م , و أكثر من 70% سنة 1925م ليتراجعوا إلى حدود 58% مع بداية الخمسينات بعد الهجرة الكبيرة للجزائريين في اتجاه المدن⁽²⁾ , و هكذا تأسست في الجزائر شبكة حضرية موزعة عبر خمسة أقطار كما يقول د . شريف رحماني وهي :

- المدن المتروبولية : كالجزائر و قسنطينة و وهران ذات الأدوار المتعددة.

- المدن المتوسطة : و هي مدن ذات أغلبية مسلمة مثل مليانة و باتنة و معسكر و تلمسان و التي تحمل الخصائص العربية البربرية أو مدن ذات أغلبية أوروبية كالبليدة و بلعباس الموجودة ضمن محيط الأراضي الخصبة.

- المدن الفلاحية الساحلية : كبوفاريك و شرشال و المحمدية و التي تشكل نقطة مركزية في النشاط التجاري .

- مدن المراقبة و الإدارة : و تتشكل من فروع إدارية و قواعد عسكرية تضمن التواجد المستمر للسلطات الاستعمارية، على سبيل المثال تبسه و مشرية و الحلفة و سعيدة⁽³⁾.

وعموما فإن التعمير الاستعماري اتسم بالنظرة الغربية و اعتمد على الهندسة العسكرية و الإستراتيجية العسكرية في تخطيط المدن سواء تعلق الأمر بالنسبة للمدن القديمة كالجزائر العاصمة و قسنطينة أو حتى المدن و القرى الصغيرة الجديدة , و بعد استرجاع الجزائر استقلالها حافظت على الأدوات المطبقة في الفترة الاستعمارية ، و التي كان لها التأثير المباشر و الأثر الكبير في كل الأدوات المنتهجة في الجزائر إلى يومنا هذا . بل أن الأدوات الفرنسية أصبحت المرجعيات الأساسية في التهيئة والتعمير مع كل ما تحمله من رواسب شكلا ومضمونا، كما سنحاول اكتشافه لاحقا .

⁽¹⁾ : Cherif Rahmani, op.cit. .p77,7.

⁽²⁾ : Ibid, p.79,80

⁽³⁾ : Ibid, p 81,82

ثانيا : التعمير في الجزائر بعد سنة 1962 :

مع بداية الاستقلال برزت عدة مشاكل في الشبكة العمرانية في كامل التراب الوطني , كإعادة بناء القرى و المداشر المهدامة و استيعاب الكم الهائل من السكان النازحين نحو المدن, و تزايد ظاهرة التمدين في الإقليم الجزائري , و تزايد الحاجة الملحة للسكن و المرافق العمومية و المنشآت الأساسية, و زيادة الطلب على العقار الحضري , و هذا كله ناتج عن الإرث العمراني الثقيل و المتشعب و المتعدد الأبعاد المتروك منذ الفترة الاستعمارية, و الذي أثر بشكل كبير على الحياة الحضرية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا . فلقد تشكلت القيم الأوروبية عبر الفن المعماري والتخطيط العمراني بالمدن و القرى , ووضعت المجتمع الجزائري في حالة من الاغتراب المتواصل بعيدا عن قيمه وثقافته وعاداته و تقاليده, و عليه يمكن اعتبار أن مرحلة الاستعمار الفرنسي من أكثر المراحل تأثيرا في كل أنماط الحياة الحضرية الجزائرية, و التعمير في الجزائر مازال متأثرا بأدوات التخطيط المطبقة في الفترة الاستعمارية بصفة مباشرة أو غير مباشرة, و لا يزال النمط الأوربي السمة البارزة في النسيج العمراني في الجزائر إلى يومنا هذا . كما ترتب عن السياسة الاستعمارية بعد الاستقلال ظهور أحياء و بنايات و منشآت , تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والحد الأدنى من الظروف الصحية , ودون احترام لأدنى المقاييس والشروط المطبقة في مجال العمران , على أراضي زراعية بالقرب من المدن الكبرى بسبب النزوح الريفي الذي شاهدهته الجزائر في هذه الفترة , و بسبب الطلب المتزايد على السكن مما أفرز عدة سلبيات , أهمها ما أطلق عليه اسم البناءات الفوضوية أو السكن العشوائي , والتي فرضت وجودها كحتمية , مما تطلب الأمر ظهور عدة إجراءات و مخططات و سياسات قامت بها السلطات الجزائرية لمواجهة هذه الظاهرة نلخصها فيما يلي :

1- المرحلة الأولى: مرحلة 1962 - 1989 .

إن سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني ورغم أنها وإن غيرت شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية إلى أن هذه القواعد ظلت ناقصة وغير كافية ولم تواكب ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية في العالم, و إذا أردنا مسaire التطور التاريخي لقوانين التهيئة العمرانية في الجزائر منذ الاستقلال :

فقد صدر الأمر 62 / 157 المؤرخ في 31 / 12 / 1962 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية , أو يشمل قواعد التمييز العنصري , و بذلك تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 31/12/1958, بعد الفراغ التشريعي و المؤسساتي التي مرت بها الجزائر بعد الاستقلال .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

و تجدر الإشارة إلى أن أهم مرحلة مر بها قطاع التعمير بعد الاستقلال تمثلت في صدور الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/02 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات⁽¹⁾. ويعنى بالأماكن المعمرة و القابلة للتعمير والتي تحدد في إطار المخطط التوجيهي للتعمير أو مخطط التعمير المؤقت أو المحيط العمراني بالنسبة للبلديات . و أصبحت الاحتياطات العقارية تتكون من⁽²⁾ :

- الأملاك العقارية الخاصة بالبلدية .

- أراضي الجماعات المحلية .

- أملاك الدولة .

- أراضي الوقف أو الحبوس أراضي الخواص والقابلة للاستغلال في إطار نزع الملكية (أمر رقم 76 / 48 المؤرخ في 1976/05/25) مع تحديد مساحة 180 م² لعائلات قصد استغلالها لاحتياجات البناء .

- الأملاك العسكرية غير المستغلة.

فموجبه منحت صلاحيات واسعة للبلدية وجعلها المحتكر الوحيد لكل المعاملات العقارية في إطارها العمراني. وترتب عنها العديد من المشاكل أبرزها :

- تسبب دمج الأراضي الزائدة عن الحاجات العائلية ضمن الاحتياطات العقارية، وعدم تسديد البلديات ما عليها من تعويضات إلى الملاك الأصليين إلى ظهور نزاعات عقارية دامت سنوات بين هذا الأخير والبلدية .

- توحيد سعر جميع القطع الأرضية المعدة للبناء بدون أخذ بعين الاعتبار مجال و خصائص كل منطقة .

- إثقال كاهل ميزانية البلدية بالديون التي أصبحت عبئ ثقيل عليها خلال هذه الفترة⁽³⁾.

و في نفس المرحلة صدر الأمر 75-67 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء رخصة التجزئة وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال .

إلى جانب ذلك اعتمدت الحكومة سياسة المخططات التنموية⁽⁴⁾، من أجل النهوض بمختلف القطاعات على

مستوى التراب الوطني , غير أن المخططات المعتمدة من سنة 1967 إلى غاية 1979 ركزت على بناء قاعدة قوية

من الصناعات الثقيلة، بغية التنمية الاقتصادية ومحو الفوارق الجهوية , ولم يحضى قطاع السكن والعمران الاهتمام.

وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرع الجزائري التدخل و علاج المسائل المتعلقة

(1) : الأمر رقم 26-74 للمؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19 .

(2) : Maouia Saidouni, op.cit., p 176 .

(3) : شامة سماعيل: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 22 .

(4) : تمثل المخططات التنموية في : المخطط الثلاثي 1969-1967، المخطط الرباعي الأول 1973-1970، المخطط الرباعي الثاني 1974-1977، المخطط الخماسي الأول 1980-1984، المخطط الخماسي الثاني 1985-1989 .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي اللامسؤول.

- فصدر القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له.

- و كذا القانون 83-03 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة.

- و كذا القانون رقم 84-09 لمؤرخ في 04 فيفري سنة 1984م المتعلق بتنظيم الإقليمي للبلاد .

ثم بعدها حدد المشرع الجزائري إحكام قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 و المصادق عليه بموجب القانون رقم 85-08 المؤرخ في 12 نوفمبر 1985, ليصدر في نفس التاريخ الأمر 85-211 الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء , والمرسوم 85-212 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية .

- ثم صدر قانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية الذي حدد أدوات التعمير المعمول بها حتى سنة 1990م .

أما بالنسبة لأدوات التخطيط في هذه المرحلة فهي :

- **مخطط البلدي للتنمية: (PCD)** : تم إصداره من خلال المخطط الرباعي الثاني سنة 1974 , و هو عبارة عن وسيلة لتطوير المرافق الاجتماعية , و تنمية الزراعية و الصناعة على المستوى المحلي , " أي لكل بلدية مخطط تنمية بلدي خاص بها , ممولة عن طريق إعمادات مالية توفرها الدولة للبلديات حسب أهميتها"⁽¹⁾ .

- **مخطط التحديث الحضري: (PMU)** : وهو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة و المتوسطة الحجم , بغرض ترقية و صيانة مكتسباتها العمرانية العمومية كالطرق و الأرصفة و المساحات الخضراء و المنتزهات و حدائق الأطفال و غيرها , كما هو "أداة تسمح بتنظيم و تخطيط تحولات المدن "⁽²⁾ .

- **مخطط التعمير الموجه: (PUD)** : هو أداة للتخطيط و التنظيم الحضري , تم العمل به سابقا في الفترة الاستعمارية بفرنسا عام 1958, عن طريق المرسوم رقم 58-1463 المؤرخ في 31/12/1958⁽³⁾ , أما في الجزائر فقد تم إنشائه عن طريق الأمر 73-29 المؤرخ في 08/07/1973 المتعلق بتأسيس المخطط العمراني الموجه, استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990, و هو خاص بالمدن الكبرى و المتوسطة , برسم حدودها آخذا بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط و يحدد استخدامات الأرض

(1) : تيجاني بشير ، التحضر و الهيئة العمرانية في الجزائر ،مرجع سابق ،ص65 .

(2) : Rapport général du 2 éme plan quadriennal SEP , Mai 1974 , p176

(3) :Maouia Saidouni, Op.cite, p 210-211 .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن و مرافق و هياكل و مساحات خضراء و التجهيزات و المنشآت الاقتصادية و غيرها, و يمكن تعريفه على انه مجموع الملفات التي تترجم وتتحدد من خلال المعطيات التالية⁽¹⁾:

- لإطار القانوني للمخطط (مستند من قوانين التعمير والبناء والسكن) .
- الإطار الوظيفي للمخطط (المحتوى تعبير عن كل التدابير القانونية في هذا المجال) .
- الإطار التقني للمخطط (شروحات المخطط) .
- **المخطط العمراني المؤقت (PUP):** : لقد ظهرت هذه الأداة مع نهاية السبعينات وبداية الثمانينات و انتهت صلاحيته في سنة 1990, كما انه يشترك مع مخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها إلى أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه الحضرية⁽²⁾. و حددت التعليمية رقم 1427 - 2/75 pu و رقم 2/74 pu عن وزارة السكن والعمران مخطط التعمير المؤقت كأداة للتخطيط الحضري بالنسبة للبلديات الصغيرة , ويحدد هذا المخطط نطاقات التوسع العمراني بالنسبة للتجمع العمراني على المدى المتوسط مع تحديد المناطق الرئيسية المعنية بالمرافق والخدمات .

والفرق بينهما يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت ، كما أن المخطط العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة إلى مخطط العمران الموجه. وقد عرفت هذه الفترة ثلاث آليات في استهلاك العقار الحضري من أجل إنتاج السكن و هي:

- المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) :

لقد ظهرت هذه الأداة سنة 1975 ، كاستجابة للطلب المتزايد على السكن, وهي أداة تقنية وتطبيقية لتخطيط المجال الحضري لتوفير السكن و البناء. حيث جاءت هذه الأداة عبر التعليمية الوزارية رقم 355 المؤرخة بتاريخ 1975/02/19 المحددة لإجراءات إنشاء المناطق الحضرية , و رقم 515 المؤرخة في 1976/03/08 م و رقم 2015 المؤرخة في 1975/12/21 م⁽³⁾ , كما أن هذه المناطق جاءت لتملئ الفراغ الذي أحدثته أدوات التخطيط والسياسة الحضرية المعتمدة في تلك الفترة, كما أنها تنشئ اختياريًا إذا كان المشروع السكني موجه لإستعاب 400 وحدة سكنية ، وإجباريًا إذا كان المشروع مخصص لـ 1000 وحدة سكنية فما فوق , وهو ما جعل العديد من المدن الصغيرة والمتوسطة تستفيد من هذه العملية وقد قدر عدد الوحدات المنجزة إلى غاية 1990 مليون سكن جماعي⁽⁴⁾.

⁽¹⁾: Zucchelli Alberto: introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, V.1 OPU, Alger, 1983.p. 273

⁽²⁾: ibid.p.314.1 15

⁽³⁾: ibid .p. 316

⁽⁴⁾: ibid .p. 316

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

وان نجحت هذه الوسيلة العمرانية في توفير السكن الجماعي وحل جزء مهم من أزمة السكن في البلاد و التحكم في العمران و تنظيمه ,إلا أنها لم تنجو من الانتقادات خاصة فيما يتعلق بإخفاقها في توفير جميع الهياكل والتجهيزات الضرورية لسكانها , لتركيزها على الكمية و إهمال الطابع النوعي , باعتبارها مجرد مراقد للسكان فقط ، و الانتقاد الذي طال الوعاء العقاري الذي أقيمت فيه هذه المناطق السكنية و الذي اقتطع في معظم الحالات من الأراضي الفلاحية الخصبة .

-التخصيصات :

تهدف هذه الأداة إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج في إطار المخططات التوجيهية, تم إنشائها عن طريق القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة , حيث تقوم البلدية عبر وكالتها العقارية في إطار دراسة مسبقة بتهيئة المجال وتوفير الهياكل القاعدية من ماء وقنوات الصرف الصحي وغاز ... الخ. و عليه فقد تم إنجاز ما يقارب 1.5 مليون وحدة سكنية ما بين 1966 و 1992 , وفق ما تشير إليه بعض الإحصائيات (1) .

و نظرا لسلبياتها المتمثلة في الاستهلاك المفرط للمجال الحضري و الأراضي الزراعية الخصبة عن طريق التعمير الأفقي , تم منع إنشاء التخصيصات السكنية على الأراضي الزراعية بموجب المنشور الوزاري رقم 5628 المؤرخ في 05/03/1983, و رغم مساهمتها في توفير السكن الفردي الحضري المنظم, إلا أنها لم تسلم من النقد بسبب:

- التأخير من طرف البلديات ووكالاتها العقارية في توفير الهياكل الأساسية من ماء وكهرباء وغاز... الخ .

- انعدام المرافق و التجهيزات المختلفة .

- الاستهلاك المفرط للعقار الحضري و المناطق الزراعية الخصبة .

- غياب المراقبة و المتابعة أدى إلى غياب الانسجام و التنظيم في السكنات من حيث المظهر الخارجي و

الارتفاعات و معامل شغل الأرض COS و معامل استهلاك الأرض CES... الخ .

- مناطق التهيئة المجهزة : (ZAC) :

برنامج خصصته الدولة لإنجاز عمليات التهيئة , و التزويد بالشبكات المختلفة , و تجهيز المناطق القابلة للتعمير من أجل بيعها للدولة أو الخواص . كما تم العمل بهذه الوسيلة إلى غاية صدور الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 02/02/1974 المتعلق بإنشاء الاحتياطات العقارية للبلدية .

(1): تيجاني بشير ، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، مرجع سابق،ص 73 .

2- المرحلة الثانية: مرحلة بعد 1990 :

في ظل الإصلاحات العامة التي جاء بها دستور 1989 , تغيرت سياسة الحكومة الجزائرية في شتى الميادين , منها ميدان التعمير الذي أصبح أحد أولوياتها , وتجسد ذلك بصدر مجموعة من القوانين المنظمة لحركة العمران بدء ب:-

-قانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية .

-قانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالولاية.

-قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي جاء بأدوات جديدة لتنظيم النشاط العقاري عموما والعقار العمراني خصوصا , ملغيا بذلك الأدوات المعمول بها قبل سنة 1990.

- قانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

- القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية المطبقة له , و الذي جاء بأداتين جديدتين هما :

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) .

- مخطط شغل الأرض (POS) .

حيث تعد هذه المخططات بداية فعلية لمرحلة جديدة و حاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني , بوضع قواعد و آليات للرقابة و تقنين أدوات التهيئة و التعمير .

غير أن الظروف الأمنية التي مرت بها الجزائر في التسعينيات من القرن الماضي , كانت بمثابة عائق أمام هذه السياسة العمرانية الجديدة، وهذا ما سمح باستفحال بعض المشاكل المتعلقة بالعمران، كاستنزاف العقار الحضري و سوء تسييره , إضافة إلى تأخر بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالمدينة و بالرقابة البعدية , ومع ذلك فقد حاول المشرع تدارك الوضع عن طريق وضع شروط للإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري بموجب المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 18/05/1994, وتعديل القانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري ، ويمكن ذكر أهم المراسيم التنفيذية و القوانين الخاصة بالتعمير في ما يلي :

- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .

- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005.

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

- مرسوم تنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأرض و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 01 سبتمبر 2005 .
 - القانون رقم 01-02 المؤرخ في 24 /04 /2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة .
 - القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/02 المتعلق بحماية الساحل و تسمينه .
 - القانون رقم 02-08 صدر في 08/05/2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها.
 - القوانين رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.
 - القانون رقم 03-02 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية المؤرخ في 17/02/2003 .
 - التعليم الوزاري المؤرخ في 24/04/2004 المتعلق بالفاعلين المكلفين بمراقبة التعمير و البناء .
 - القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .
 - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/08/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
- حيث ظهرت هناك مخططات عديدة ذات بعد وطني و إقليمي و جهوي و ولائي ، وليدة السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم في هذه الفترة ، و تتمتع بخصائص تميزها عن غيرها من مخططات التعمير التي سبقتها ، و التي سنتطرق إليها فيما يلي بشيء من التلخيص :

2-1- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) :

- يعد كوسيلة دعم رئيسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، و كمخطط أول لأدوات تهيئة الإقليم ، و هو مخطط ذو بعد وطني مشترك بين الأقاليم⁽¹⁾ .
- وقد نصت المادة 07 من القانون 01-20 في فقرتها الثانية على أن : " المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجيهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة"
- و من بين أهدافه⁽²⁾ :
- يضع الإستراتيجية العامة لشغل التراب الوطني .
 - يضمن التوزيع المتوازن لكافة الأنشطة العمرانية .
 - يحدد الكيفية التي ينبغي أن تتضافر بواسطتها سياسة التنمية الاقتصادية.
 - يحدد آليات حماية البيئة والسكن.

⁽¹⁾ : وزارة التجهيز و التهيئة العمرانية: الجزائر غدا وضعية التراب الوطني استرجاع التراب الوطني، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون، الجزائر ، ص 324.

⁽²⁾ : وزارة التجهيز و التهيئة العمرانية: نفس المرجع، ص 324.

2-2- المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (SRAT) :

يعتبر أداة إستراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT), و يتولى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات و المبادئ للمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم .

- نصت المادة 37 من القانون رقم 03-87 على أن: " سعيًا وراء التكفل بأهداف التنمية الجهوية و ضمان أكبر دقة في تحديد اختيارات أعمال التهيئة العمرانية، تستعمل الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية وسائل دعم في شكل خطط جهوية." كما يقوم بتهيئة جهة أو إقليم من عدة ولايات متجاورة , لها خصوصيات تضاريسية مشتركة , و توجهات إنمائية متكاملة .
من بين أهدافه⁽¹⁾:

- تحديد الأهداف الأساسية لتنمية الإقليم .
- يوضح قواعد التوزيع المتوازن للأنشطة العمرانية و توطين السكان .
- يحدد تنظيم البيئة الحضرية و توزيعها .
- يحدد المناطق ذات التنمية المشتركة بين الولايات .
- ينسق مختلف المبادرات في مجال العمل الاقتصادي.

2-3- مخطط التهيئة الولائي (PAW) :

يكون على مستوى كل ولاية و يعمل على توزيع النشاطات و السكان عبر مجال هذه الولاية , باعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية , و وسيلة حقيقية لتطبيق السياسة الوطنية عن طريق تطبيقه لبنود المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تفصيله للمخطط الجهوي الذي تتبعه الولاية المعنية , مع احترام التوجيهات و المبادئ العامة المنصوص عليها في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) , و المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (SRAT) ,

و يقوم مخطط التهيئة الولائي بالترتيبات الخاصة بكل إقليم خاصة فيما يخص :

- تنظيم الخدمات العمومية.

- مساحات التنمية المشتركة بين البلديات .
- السلم الترتيبي و الحدود المتعلقة بالبنية الحضرية .

من أهدافه :

- توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم.

(1) : وزارة التجهيز و التهيئة العمرانية: مرجع سابق ، ص326 .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

- تحديد الأقاليم التي تتعلق بالولاية و إدخال توجيهات خاصة لكل مساحة من البلديات التي تمهيك الولاية .
- ضبط التوجيهات الأساسية لكل بلدية داخل إقليم الولاية .
- العمل على ضبط توجيهات التنمية و ما يجب القيام به من اجل بسط التوازن الضروري في توزيع الأنشطة العمرانية و توطين السكان .
- ضبط قواعد التماسك القطاعي و الزمني لتطوير الولاية من خلال علاقاتها مع المخطط الجهوي⁽¹⁾ .

2-4- مخطط تهيئة البلدية (PAC) :

باعتبار البلديات مجالات قاعدية فهي المجالات التي ينبغي أن تضم إليها و تتجسد فيها الأساسيات التي تحملها إستراتيجية التهيئة العمرانية المختلفة .

2-5- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDUA) :

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير في مواده من المادة 16 إلى المادة 30 و النصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل و المتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 . كما عرفته المادة 16 من القانون 90-29 المعدل و المتمم ، "ان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المحلي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "

2-6- مخطط شغل الأرض (POS) :

عرفه المشرع الجزائري في المادة 31 من قانون 90-29 المعدل و المتمم ، مخطط شغل الأراضي على النحو التالي : "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها "

كما يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية أو جزء من البلدية، يحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد و حقوق استخدام الأراضي و البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

⁽¹⁾ : وزارة التجهيز و التهيئة العمرانية: مرجع سابق ، ص 326 .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

وقد تميزت هذه الفترة بسياسة جديدة لاستهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني ولتوسيع المدن هي :

- المدن الجديدة :

عرف المشرع الجزائري المدن الجديدة في نص المادة 03 من القانون 01-20⁽¹⁾ المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعمق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة , بأنها " تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة". كما تتمتع المدن الجديدة بخصائص جد متقاربة كونها :

- وجدت لتلبية الحاجات الاقتصادية و الاجتماعية المتزايدة و المتطورة.
- تمثل المدن الجديدة حقل لتجارب التقنيات الجديدة في البناء.
- في الميدان التكنولوجي: اعتبرت ميدان للتجديد و الإبداعات في قطاع (الطاقة ، النقل ، الاتصالات ، الشبكات المختلفة و العمران ... الخ) .

و تمثل مشاريع إنشاء و ترقية المدن الجديدة في الجزائر من أهم المحاور الأساسية لتطوير برامج تهيئة الإقليم على المستوى الوطني و خلق التوازن الجهوي , و في هذا الإطار تعتبر الهضاب العليا و منطقة الساحل المنطقة المستهدفة , من أجل تعميمها و توفير مناصب الشغل فيها , و ذلك عن طريق تسارع عمليات توسيع النوى الحضرية الموجودة و خلق مدن جديدة بالقرب من المدن المتروبولية , كما تهدف هذه العمليات إلى توطين و استقرار السكان المحليين و الحد من زحفهم نحو الشمال و التجمعات الحضرية الكبرى ؛و معالجة مشكل ندرة العقار الحضري و غلاته , و في هذا الصدد و من أجل خلق توازن مجالي على مستوى التراب الوطني , فإن الدولة تسعى لخلق و توجيه الاستثمارات نحو هذه المناطق , من بين هذه المدن الجديدة نذكر :

- المدينة الجديدة "عين الباي" بقسنطينة .

- المدينة الجديدة "بوغزول" بالمدينة .

- المدينة الجديدة "سيدي عبد الله" بالجزائر .

و الاعتقاد السائد أن المدن الجديدة هي الحل الأمثل لمعالجة إشكالية سرعة التحضر التي تعيشها الجزائر و التحكم في ندرة العقار الحضري في المدن الجزائرية ، إلى أن في واقع الأمر أن الفكرة تحتاج إلى استثمارات ضخمة لانجاز مثل هذه المشاريع الطموحة ، و دراسات معمقة انطلاقا من التوليف بين مشاريع المدن الجديدة المستنسخة من نماذج مصنوعة غربية بحتة و البيئة المحلية هذا من جهة , و التوافق من الناحية الاجتماعية و الثقافية و الاقتصادية من جهة أخرى , و عليه فان المدن الجديدة في الجزائر و إن قلصت من الطلب المتزايد على السكن , إلا أنها أثبتت فشلها على كل المستويات بدءا من التخطيط مروراً بالانجاز و ختاماً بالناحية التسييرية , و أكبر دليل

⁽¹⁾ : القانون 01/20 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77، سنة 2001 .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

على ذلك المشاكل التي تعاني منها هذه المدن , خاصة فيما يخص الناحية الاجتماعية , لذا وجب التوفيق بين العدالة الاجتماعية و الفعالية الاقتصادية و العلم و التكنولوجيا و الثقافات المتعددة و التوزيع المتوازن للسكن و التجهيزات المختلفة من اجل إنجاح مثل هذه المشاريع .

2- أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير :

2-1- قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم :

يعتبر القانون 29/90 المعدل و المتمم أول قانون متخصص و متكامل في مجال التشريع و التخطيط العمراني في الجزائر , كما أنه من أهم الضمانات التي جاء بها قانون 29-90 , هو أنه قنن أدوات التعمير و جعلها ملزمة للغير و للجميع بما فيها الإدارة ذاتها, وهذا عندما نص في المادة 14 منه بقولها " و تلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما " . و نصت المادة 10 منه كذلك على أنه : " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء بما يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

و في حالة غياب هذه الأدوات حدد كذلك القواعد العامة للتعمير التي تشكل حد أدنى يجب احترامه في إنجاز أية بناء أو مشروع عمراني , و عليه فإن أدوات التهيئة و التعمير هي تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي , كما تضبط توقعات التعمير و قواعده و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بتشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية , و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر و تعيين الأراضي العمرانية , و تحقيق التوازنات بين مختلف النشاطات الاجتماعية و الاقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالعمران (صناعة, فلاحه, سكن) , و البناءات المرصودة للاحتياجات الآنية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة و النشاطات و المساكن و تحدد أيضا شروط التهيئة و البناء لمواجهة الأخطار الطبيعية .

2-2- قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري :

كرس قانون 25/90 حق الملكية العقارية الخاصة الذي يعد مبدأ دستوريا في المادة 49 من دستور 1989 حيث نص على أن: " الملكية الخاصة مضمونة "... و جاء في المادة 27 من قانون 25/90 أن: ⁽¹⁾ " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها", كما جاء بمبادئ و قواعد قانونية جديدة تتماشى مع التوجه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط اقتصاد السوق , حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة ⁽²⁾ , و تحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات و تحديد الأصناف القانونية العامة لها و كذا التصنيف التقني للأراضي و تعريفها.

⁽¹⁾ : المادة 11 من القانون 29-90 و المقال المنشور .عمار عباس . أسباب تشويه النسيج العمراني .مجلة العمران ص 64 . كلية الحقوق . عنابة 2000

⁽²⁾ : المادة 11 من القانون 29-90 , نفس المرجع .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

2-3- القانون 04/05 المؤرخ في 14/08/2005 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

ظهر هذا القانون بعد تتالي الكوارث الطبيعية والتكنولوجية (زلازل ، فيضانات، وحرائق) في المناطق الصناعية ، وكذا الاعتداء على المعالم التاريخية والثقافية والمواقع الطبيعية ذات الطبيعة البيئية المحمية ، ونظرا لتدهور الإطار المبني من خلال تعدد المخالفات العمرانية ، أصدر المشرع الجزائري قانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 ، وذلك بتعديل وإتمام بعض المواد ، حيث عدلت 14 مادة في القانون 29/90 المعدل و المتمم ، وكان الهدف منها إعطاء حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية والتكنولوجية ، وزيادة المراقبة والتحري لرصد المخالفات التي تشوه الإطار المبني ، وذلك بتحديد وتوضيح لدور كل من مفتشو التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

2-4- قانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المنضمم القانون التوجيهي للمدينة .

الذي جاء في سياق استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة ، وحماية الفضاءات الحساسة وتثمينها وترقيتها، ويقوم هذا القانون على عدد من المبادئ و الاعتبارات، تتمثل في وضع إطار تشريعي منسجم يضمن ترقية المدينة، ويكرس هذا القانون مبدأ التشاور والتكامل في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بسياسة المدينة، والإسهام في إنجاحها وترقية الاقتصاد الحضري والتنمية المستدامة ، وتجسيد مهام المراقبة ومتابعة كافة النشاطات المتعلقة بسياسة المدينة ، مع التركيز على الخدمة العمومية والشفافية والعمل والتضامن وتعزيز حضور الدولة وتطبيق القانون ، وتحديد إطار مؤسسي وتنظيمي لتسيير المدينة، وتحديد صلاحيات الفاعلين فيها ودورهم، والتقليل من الاختلالات في المناطق الحضرية ، ومراقبة توسع المدن واعتماد قواعد التسيير والتدخل والاستشارة التي تقوم على مبادئ التعاقد والشراكة وتنويع مصادر التمويل لتحقيق تنمية مستدامة .

2-5- القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .

أصدر هذا القانون لوضع حد للعدد الضخم من البناء الغير منتهية البناء ، والافتقار الشبه الكلي للتناسق المعماري بينها ، وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها دفع بالقائمين على القطاع إلى إعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية الخاصة بها .

فكان لصدور قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، الذي تلي بالمراسيم التنفيذية المؤرخة

في 06 ماي 2008 المحددة لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، و الهدف منه :

- الحد من حالات عدم إنهاء البناء.

(1) : ذبيح زهير : " أزمة البناء الاشوعية وطرق معالجتها " ، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر ، 2000، ص 80 .

(2) : فقد عمد إلى معالجة موضوع تكريس حق الملكية العقارية الخاصة من خلال إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين ملغيا بذلك قانون الثورة الزراعية و أحكام الأمر 74-26 المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات وكذا تحديد سندات إثبات الملكية العقارية و حيازتها .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات .
- ترقية الإطار المبني وإعطائه منظر جمالي منظم و منسجم .
- تأسيس تدابير ردية من اجل احترام آجال البناء وقواعد التعمير .

3- المتدخلون في التعمير في الجزائر:

التعمير في الجزائر يعرف بكثرة وتعدد المتدخلين سواء على المستوى الوطني أو على المستوى المحلي, و المتمثلة في الهيئات والمؤسسات التي تمارس اختصاصها ومهامها في ميدان التعمير , حيث نتج عن هذه المؤسسات كثرة المتدخلين , مما أفرز مشاكل جديدة مرتبطة بتنازع الاختصاص بين الهيئات والمؤسسات التي تتدخل في مجال التعمير , على المستوى المركزي و المحلي , و نشير بالذكر للمتدخلين في عملية التعمير في الجزائر بالتالي :

3-1-1- على المستوى المركزي :

تتدخل سلطات إدارية متعددة أثناء مرحلة إعداد مخططات التعمير كما أن البعض منها يتدخل في عقود التعمير.

3-1-1-1- في مجال أدوات التعمير :

تتدخل في مجال أدوات التعمير السلطات الإدارية المركزية والمتمثلة في كل من وزارة السكن والعمران والوزير المكلف بالجماعات المحلية وذلك من خلال :

- إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق لما نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 .

- إعداد مخطط شغل الأراضي إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 .

- وخلال المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار مشترك من نفس الوزيرين السابقين بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة , طبقا للمادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28.

3-1-2- في مجال عقود التعمير:

تتدخل السلطات الإدارية المركزية في عقود التعمير وخاصة في⁽¹⁾:

- تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة

⁽¹⁾: مدور يحيى: التعمير و آليات إستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة مدينة ورقلة), مذكرة مقدمة لئيل شهادة الماجستير, كلية الهندسة المدنية و الري و الهندسة المعمارية , قسم الهندسة المعمارية , جامعة الحاج لخضر , باتنة 2012 , ص 27 .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية طبقا للمادة 67 من القانون 29/90 المعدل و المتمم .
- المصادقة على البرامج السكنية التي يفوق عددها 100 مسكن بكل صيغه تبعا للتعليمات الوزارية رقم 73 المؤرخة بتاريخ 2006/05/17.

3-2- علي المستوى المحلي :

3-2-1- الولاية : الوالي والمجلس الشعبي الولائي/قانون الولاية 09/90 :

الولاية هي الجماعة العمومية الإقليمية و تمثل قاعدة اللامركزية في التسيير , كما أن الوالي هو ممثل الدولة و مندوب الحكومة على مستوى الولاية , كما أن المجلس الشعبي الولائي هو المجلس المنتخب و هيئة التداول فيه و عليه فإنهما يلعبان دورا أساسيا في مجال التهيئة والتعمير عن طريق المصالح التقنية و كذا مديرية التهيئة و التعمير أو عن طريق اللجان المشكلة لهذا الغرض.

و هكذا فإن المجلس الشعبي الولائي يشكل من بين أعضائه لجان دائمة و منها لجنة التهيئة العمرانية يتمثل اختصاصها في متابعة جميع الأنشطة العمرانية الممارسة على تراب الولاية , و وضع التقارير من أجل التداول على أعمال التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و تهيئة إقليم الولاية , و كذا وضع آليات حماية و توسيع الأراضي الفلاحية و التهيئة و التجهيز الريفي و ترقية الأراضي الفلاحية.

أما الوالي و هو الهيئة التنفيذية فإنه ينشط و يراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية و منها التهيئة و التعمير و المصالح التقنية و كذا تنفيذ القوانين و التنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام و الأمن و السلامة السكنية العامة⁽¹⁾ و كذا اتخاذ ما هو مناسب من قرارات إدارية.

3-2-2- البلدية : المجلس الشعبي البلدي - رئيسه / قانون البلدي 08/90 :

البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية و مكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية , و المجلس الشعبي البلدي يشكل كذلك من بين أعضائه لجانا دائمة أو مؤقتة منها لجنة التهيئة العمرانية و التعمير بموجب مداولة و يرأس اللجنة منتخب بلدي و له الحق في أن يستعين بأي شخص يستطيع بحكم اختصاصه تقديم معلومات مفيدة لأشغال اللجنة , و كذا إعداد التقديرات المناسبة و عرضها للتداول⁽²⁾ , أما رئيس المجلس الشعبي فإنه يكلف بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي البلدي و عليه فإن يضطلع بالمهام الآتية :

- يتولى رئيس البلدية في إطار المحافظة على النظام العمراني العام, السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال التعمير و تسليم رخص البناء و تجزئة العقارات أو هدمها عندما يكون مختصا بذلك بموجب القوانين⁽³⁾ .

(1) : أنظر المواد 22-58-62 من قانون الولاية, رقم 09/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بقانون الولاية ج-ر العدد 15 المؤرخة في 11/04/1990 .

(2) : أنظر المواد 22-23-24 من قانون البلدية رقم 08/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بقانون البلدية ج-ر العدد 15 المؤرخة في 11/04/1990 .

(3) : أنظر المواد 75-76 من نفس القانون .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

- السهر على نظافة العمارات و سهولة السير في الشوارع و المساحات و الطرق العمومية.
- على البلدية أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها.
- على البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي و قواعد استعمالها , كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها .
- تتحمل البلدية في إطار حماية التراث العمراني مسؤولية حماية الطابع الجمالي و المعماري و كذا المحافظة على المواقع الطبيعية و الآثار نظرا لقيمتها التاريخية و الجمالية.
- تعمل على مراقبة و متابعة كل أصحاب البنايات من الخواص ومدى مطابقة أعمالهم مع التعليمات والقواعد العمرانية وكل المعطيات الخاصة بالعمليات المزمع القيام بها .

3-2-3- مديرية التعمير و البناء :

تمثل مهام مديرية التعمير و البناء فيما يلي⁽¹⁾:

- تجسيد على المستوى المحلي لسياسة التعمير و البناء .
- السهر على الاتصال بمصالح الجماعات المحلية و الحرص على تطبيق أدوات التعمير و تنفيذها .
- السهر في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما على تنفيذ تدابير نظام التعمير و احترام النوعية المعمارية للبناء و حماية المعالم التاريخية و الثقافية و الطبيعية .
- القيام بكل التدابير المناسبة من أجل تحسين إطار المبني و الحرص على مطابقة السكن للمتطلبات الاجتماعية و الجغرافية و المناخية و تهيئة العقار الحضري .
- تتولى جمع مجمل المعطيات المستغلة و المتعلقة بالدراسات و إنجاز البناء .
- السهر على التحكم في تكنولوجيات التي تخص الإطار المحلي و تكاليفه .
- إبداء آراء فنية من اجل إعداد مختلف أعمال التعمير و ضمان مراقبتها .
- متابعة الدراسات التهيئة و التعمير الرامية إلى التحكم في تنمية إقليم البلدي بالاتصال مع الهيئات المعنية .
- تدعيم عمليات التجديد الحضري و التهيئة العقارية و متابعتها .
- القيام بجدد العناصر المهمة المكونة للهندسة المعمارية المحلية من أجل الحفاظ عليها و إدماجها .
- ترقية أعمال إدماج الأنسجة الفوضوية و المجمعات السكنية الكبيرة في مجال التعمير و الهندسة المعمارية .

⁽¹⁾: موالكية طارق: منازعات التهيئة و التعمير على ضوء أحدث التعديلات , مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاة , الدفعة السابعة , السنة 2008/2009, ص17-18 .

3-2-4- مديرية السكن و التجهيزات العمومية :

تتكلف مديرية السكن و التجهيزات العمومية بما يلي⁽¹⁾:

- تقييم دوري لعناصر سياسة السكن تتكيف مع ظروف و خصوصيات الولاية .
- توفير الاتصال مع الهيئات المعنية و الجماعات المحلية لتوفير الظروف الحيوية , التي تخص إنجاز عمليات السكن الاجتماعي و تشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية , و المبادرة بدراسة حول المقاييس في مجال السكن الريفي و السكن التطوري اللذان يتكيفون مع الخصوصيات المحلية , و تشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق توفير تأطير دائم .
- تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للإطلاع على الدراسات و الأشغال , و كذا تسليم رخص البناء و تولى تسيير عمليات التجهيزات العمومي في إطار السلطة المخولة لها و الإعتمادات الممنوحة .
- تولى متابعة و جمع عمليات الدراسة و استغلالها و إنجاز التجهيزات العمومية .
- السهر على تطبيق النصوص التشريعية و التطبيقية في مجال المحاسبة و الصفقات العمومية و الإشراف على الدراسات الإستشرافية .

3-2-5- السكان :

إن إشراك الجهات الفاعلة بشكل عام والمواطنين بشكل خاص في التخطيط العمراني من جهة, و تحقيق العدالة الاجتماعية داخل التركيبة السكانية الواحدة من جهة أخرى , يشجع على إدماج السكان في المجتمع و يعزز روح الانتماء و المسؤولية لديهم , كما يخلق مرونة في تقبل مخططات التهيئة المنجزة أو المبرمجة على المستوى المحلي , و يشجع على ترك المصالح الشخصية و العمل من أجل المصلحة العامة , ويتم ذلك بتكوين مجتمع مسئول قادر على الوفاء بالتزاماته , هذا ما يجعل من المتدخلين القائمين بالتجزئة اللاشعرية والمرتكبين للمخالفات العمرانية والذين يخلقون عوائق لإفشال كل محاولات التدخل العمراني , من مخالفين إلى مشاركين يدعمون المخططات المبرمجة , و يبادرون إلى المشاركة بأفكارهم و آرائهم بطريقة منظمة .

3-2-6- الوكالة العقارية :

هي هيئة عمومية تقوم بتسيير الممتلكات الموجودة أو تعزم اكتسابها طبقا لدنتر الشروط المنصوص عليها في القانون الذي حدد إنشاء هذه الوكالة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 .
ومن بين هذه الوكالات العقارية الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري التي هي مؤسسة عمومية ذات طابع

⁽¹⁾ : موالكية طارق : منازعات التهيئة و التعمير على ضوء أحدث التعديلات , مرجع سابق , ص 18 .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

صناعي وتجاري تقوم بشراء و بيع الأراضي وتهيئتها ، تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية أو المجالس الشعبية الولاية و من مهامها :

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخططات التعمير والتوجيه وتعليماتها.
- تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال و تهيئة المناطق السكنية والصناعية .
- تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.
- تساعد أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير وأدواتها .

3-2-7- الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره :

الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "وكالة عدل " هي مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري EPIC, تقوم بمهمة المرفق العام و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي, و هي تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن و مقرها بمدينة الجزائر, أنشئت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 148/91 المؤرخ في 27 شوال 1411 الموافق 12 ماي 1991 .

و تهدف الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره إلى⁽¹⁾ :

- ترويج السوق العقارية و تطويرها .
- تحديث الأنسجة العمرانية القديمة و إصلاحها .
- القضاء على السكن القصدي و غير الصحي.
- تغيير البنية الحضرية .
- إنشاء المدن الجديدة.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عمل و تعميمها قصد تطويرها .
- نشر الإعلام على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين, المواطنين, المؤسسات المالية, السلطات العمومية المحلية, منتجي مواد البناء, مكاتب الدراسات, مؤسسات الإنجاز, مسيري العمارات ...).

3-2-8- مكاتب الدراسات :

هو شخصية معنوية أو طبيعية مكلف من طرف صاحب المشروع من اجل ضمان متابعة سير مهمة واحدة أو عدة مهام، ويجب أن تتوفر فيه شروط التأهيل العلمية والقدرات التقنية و الوسائل الضرورية , كما يجب أن يكون معترف به من طرف وزارة التعمير و البناء أو وزارة البيئة و تهيئة الإقليم .

⁽¹⁾ : مقيدش سهيلة : دور وكالة (عدل) في التحسين الحضري للسكن و تطويره, مذكورة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للإدارة, المدرسة الوطنية للإدارة , فرع الإدارة المحلية , السنة 2004. ص 08 .

4- الهيئات المخولة لها صلاحية تقصي مخالفات العمران في التشريع الجزائري :

يقصد بالمراقبة التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة⁽¹⁾. و نشير بالذكر أن هيئات الرقابة في مجال العمران نوعان :

- الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة في مجال البناء و التعمير .

- الأعيان المؤهلون قانونيا بتقصي مخالفات التعمير .

4-1- الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة في مجال البناء و التعمير .

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العمراني العام بكل أبعاده و صيانه و حق مراقبة استغلال و استعمال الأراضي العمرانية , و مدى مطابقة ذلك و انسجامه مع مختلف القوانين و التنظيمات و القواعد المعمول بها في هذا المجال⁽²⁾ , و تتمثل في الإدارة المركزية للتعمير و الإدارة اللامركزية للتعمير .

4-1-1- الإدارة المركزية للتعمير :

يتمثل عملها من خلال عمل الإدارات التالية :

4-1-1-1- الوزارة :

منذ سنة 1999 ألحقت السلطات العمومية ميدان التعمير إلى :

- وزارة السكن و العمران .

- وزارة البيئة و التهئية العمرانية .

- وزارة الداخلية و الجماعات المحلية .

- وزارة الثقافة .

- وزارة السياحة

4-1-1-2- المفتشية العامة للعمران و البناء و المفتشيات الجهوية :

أسست المفتشية العامة للعمران و البناء بموجب المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 2008/11/17 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء, في إطار تدعيم الرقابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن و العمران.

4-1-2- الإدارة اللامركزية للتعمير : هي هيئات الضبط المكلفة بالحفاظ على النظام العمراني العام بكل

أبعاده و التي تتمثل في الولاية و البلدية :

⁽¹⁾:أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط و كفايات تعيين الأعيان المؤهلين للبحث في مخالفات التعمير و التشريع و التنظيم , الجريدة الرسمية . سنة 2006 , العدد 06 .

⁽²⁾: شامة سماعين: الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 , دار هومة الجزائر , دون سنة .

4-1-2-1-1- الوالية : يوجد على مستوى كل ولاية مديريتين هما :

- مديرية التعمير و البناء .
- مديرية السكن و التجهيز العمومي .

4-1-2-2- البلدية :

تتوزد البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي⁽¹⁾.

كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يلي⁽²⁾ :

- السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال العقار و السكن و التعمير و حماية التراث الثقافي المعماري .
- تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما .

4-2- الأعران المؤهلون قانونيا بتقصي مخالفات التعمير :

وضع المشرع الجزائري جهاز خاص لمراقبة المباني أثناء عمليات البناء أو بعد الانتهاء من عملية البناء حتى يضمن التحكم في التعمير , و ذلك بتكليف أشخاص مؤهلين لضبط مخالفات التعمير و إثباتها , و تتكون من :

- أشخاص الرقابة الإدارية العامة .
- أشخاص الرقابة الإدارية الخاصة .

4-1-2-4- أشخاص الرقابة الإدارية العامة :

حول القانون لبعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي و البحث عن مخالفات البناء من قبل شرطة العمران , و التي تم استحداثها في إطار الإصلاحات الجديدة التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 07/94 , كما منح لها القانون حق القيام بجولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء و توقيع العقوبات على المخالفين.

4-2-2-4- أشخاص الرقابة الإدارية الخاصة :

لقد نصت عدة قوانين خاصة على أعوان مؤهلين لمعاينة مخالفات عقود التعمير و ذلك على النحو التالي :

4-1-2-2-4- الأعران المحددين في القانون 29/90 المعدل و المتمم :

بصدور القانون 05/04 المعدل و المتمم لقانون 29/90 , حول البحث و معاينة أحكام هذا القانون علاوة على ضباط و أعران الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به إلى كل من⁽³⁾:

⁽¹⁾ : أنظر المادة 113 , من القانون 10/11 . المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 32

⁽²⁾ : أنظر المادة 94 / الفقرة 5 , و المادة 95 , من نفس القانون .

⁽³⁾ : أنظر المادة 76 مكرر، من القانون 05/04 , المؤرخ في 2004/08/15 ، الجريدة الرسمية العدد 51.

- مفتشي التعمير .

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية .

كما أضافه المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 زيادتا على ذلك :

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 255/91 .

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران.

- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية .

4-2-2-2-4-الأعوان المحددين في القانون 15-08 :

ينص هذا القانون 15/08 على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات عقود التعمير كل من⁽¹⁾:

- الضباط و أعوان الشرطة القضائية و المستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون 29/90 .

- أعوان الدولة و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

4-2-2-3-الأعوان المحددين في القانون 04/11 :

القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية , يخول البحث عن مخالفات أحكام هذا القانون

و معاينتها كل من⁽²⁾:

- ضباط و أعوان الشرطة القضائية .

- المتصرفون الإداريون .

- المهندسون و المهندسون المعماريون .

- الأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن و العمران .

4-2-2-4-الأعوان المحددين في القانون 01/99 :

قانون 01/99 المؤرخ في 6 جانفي 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة يخول البحث عن مخالفات أحكام

هذا القانون و معاينتها من طرف كل من⁽³⁾:

- مفتشي السياحة .

- أعوان المراقبة الاقتصادية .

- ضباط و أعوان الشرطة القضائية .

⁽¹⁾ : أنظر المادة 62 و 68 , من القانون 15/08 , المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها الجريدة الرسمية العدد44.

⁽²⁾ : أنظر المادة 66 , من قانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 .

⁽³⁾ : أنظر المادة 69 , من القانون 01/99 المؤرخ في 6 جانفي 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة. الجريدة الرسمية. 1999 العدد 02 .

4-2-2-5-الأعوان المحددين في القانون 03/03 :

لقد حدد القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية الأعوان المؤهلين للبحث و معاينة المخالفات المتعلقة بأحكام هذا القانون حيث نص على انه يؤهل لبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من⁽¹⁾:

- ضباط و أعوان الشرطة القضائية .
- مفتشي السياحة .
- مفتشي التعمير .
- مفتشي البيئة .

4-2-2-6-الأعوان المحددين في القانون 02/03 :

لقد نص القانون 02/03 المحدد للقواعد العامة لاستعمال و استغلال السياحيين للشواطئ , على الأعوان المؤهلين للبحث و معاينة أحكام هذا القانون كتالي⁽²⁾:

- ضباط و أعوان الشرطة القضائية .
- مفتشو السياحة .
- مفتشو الأسعار و التحقيقات الاقتصادية .
- مفتشو مراقبة النوعية و قمع الغش .
- مفتشو البيئة .

4-2-2-7-الأعوان المحددين في القانون 04/98:

ينص القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي على انه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام القانون كتالي⁽³⁾ :

- رجال الفن المؤهلين بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به .
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي .
- أعوان الحفظ و التثمين و المراقبة .

4-2-2-8-الأعوان المحددين في القانون 10/03 :

لقد نص القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في أيطار التنمية المستدامة , أنه يؤهل للقيام بمهام البحث و

⁽¹⁾: أنظر المادة 33 , القانون 03/03 المؤرخة 17 ديسمبر 2003 للمتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية المريدة الرسمية , لسنة 2003 , العدد 11

⁽²⁾: أنظر المادة 39 , من قانون رقم 02/03 , المؤرخ في 19 جويلية 2003, المتضمن المناطق الحرة , جريدة رسمية ل 43 ل 20 جويليا 2003م.

⁽³⁾: أنظر المادة 91 , من القانون 04/98 , المؤرخ في 04/07/20 1998 المتعلق بالتراث الثقافي, الجريدة الرسمية العدد 44 .

المعاينة لمخالفات أحكام هذا القانون كل من⁽¹⁾:

- مفتشو البيئة .
- موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة .
- ضباط و أعوان الحماية المدنية .
- ضباط الموانئ .
- أعوان المصلحة الوطنية لحراس الشواطئ .
- مهندسو مصلحة الإشارة البحرية .
- أعوان الجمارك .

4-2-2-9-الأعوان المحددين في القانون 02/02:

لقد نص القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تميمينه ,على الأعوان المؤهلين لمعاينة و إثبات المخالفات , و يحدددهم في⁽²⁾:

- ضباط الشرطة القضائية و أعوانهم و كذا أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية .
- مفتشو البيئة .

4-2-2-10-الأعوان المحددين في المرسوم التنفيذي 156/09:

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 156/09 ,الأعوان المؤهلين للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كتالي⁽³⁾:

- مفتشو التعمير .
- المهندسين المعماريون .
- المهندسين المدنيين .
- مهندسي التطبيق في البناء .
- التقنيين السامين في البناء .
- المتصرفين الإداريين .

⁽¹⁾: أنظر المادة 111 , من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في أطار التنمية المستدامة , الجريدة الرسمية . العدد 43 .

⁽²⁾: أنظر المادة 37 , من القانون 02/02 و المؤرخ في 02/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تميمينه, الجريدة الرسمية العدد 10.

⁽³⁾: أنظر المادة 07 , من المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد كيفيات و شروط تعيين فرق المتابعة و لتحقيق في إنشاء التجزئة و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها, الجريدة الرسمية, سنة 2009 , العدد 27 .

5- تأثير تعدد المتدخلين على قطاع التعمير:

إن لتعدد المتدخلين في قطاع التعمير عدة سلبيات نذكر منها :

- عدم استقرار التخطيط و ربطه بعدة سلطات وزارية (وزارة التخطيط , وزارة الإسكان, وزارة التجهيز) .
- غياب التعاون والتشاور و صعوبة التنسيق بين المتدخلين في ضبط أدوات التعمير .
- الاستنزاف التدريجي للوعاء العقاري الحضري .
- تعدد المتدخلين يعني تعدد وجهات النظر وبالتالي تأخر القرار خصوصا في ميدان التعمير الذي يعتبر من القطاعات الحساسة و الأساسية بالنسبة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للبلاد .
- ضعف الموارد البشرية والمالية للجماعات المحلية وطغيان الهاجس السياسي على حساب المصلحة العامة جعل سلطات هذه الأخيرة تتميز بضعف الممارسة .

6- علاقة أدوات التعمير بالعقار :

- تلعب أدوات التهيئة والتعمير دورا جديا هام , من خلال تصاميمها في التأثير على العقار الحضري وفي تحديد استعمال الأراضي لكل بلدية , مما يضمن على واثق التعمير أهمية قصوى،فالنصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير تعبر بالغ الاهتمام للمسألة العقارية ،حتى أنها تعتبر أدوات التعمير وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة , كما تعتبر أدوات التعمير أداة ربط بين التعمير و العقار ،ويمكن توضيح علاقة أدوات التعمير بالعقار فيما يلي :
- تتدخل لتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي .
- تحدد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية.
- حماية المساحات الحساسة، وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة .
- تحدد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية.
- تحدد المساحات العمومية و المساحات الخضراء.
- تحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها⁽¹⁾ .
- معرفة الاستعمالات المستقبلية للعقارات.
- التنظيم الحضري والجمالي لل عمران.
- تعتبر واثق التعمير وسيلة للحد من المضاربة العقارية .
- تنظيم ومراقبة عمليات استعمال الأرض من اجل خلق نسيج متكامل يساير حاجيات المجتمع المتجددة.

⁽¹⁾: أنظر المادة 08 و 11 , من القانون 90 / 29, المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد52.

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

و يشكل العقار وعاءا لل عمران، أي أن تنظيم العقار وكيفية استغلاله مرتبط بتشريعات التهيئة والتعمير، فمثلا قانون التعمير رقم: 29/90 جاء متزامنا مع قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 و قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 , أي أن العقار يخضع لقوانين التعمير و إلا فلا يمكننا استغلاله في مجال الإسكان, كما ترتبط السياسة العقارية بال عمران من خلال حق التملك والتصرف , عن طريق بيع الأراضي كتجزئتها للبناء و التصرف بعمليات الهدم, و يخضع حق التصرف لشروط القواعد العامة للتعمير .

7 - علاقة التهيئة و التعمير بالإسكان :

ترتبط سياسة التهيئة والتعمير بالإسكان، حيث تتدخل من خلال أدوات التهيئة والتعمير كما يلي:

- تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة أراضي البناء، و الوقاية من الأخطار الطبيعية.
- تحدد المباني السكنية .
- تحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.
- تحدد قطاعات التعمير الحالية والمستقبلية والغير قابلة للتعمير، أي تتحكم في شكل توسع البناء و المدينة .
- تحدد الكمية الدني و القصوى من البناء المسموح به، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- تضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- تحدد الأحياء و الشوارع⁽¹⁾.
- تحضير شهادة التعمير، و رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، و رخصة البناء، شهادة المطابقة، و رخصة الهدم .

8- دور التعمير في خلق الثروة :

من غير المعقول الاعتقاد بأن الجزائر تستطيع أن يكون مجالها تنافسيا مادام مجالها الحضري يراكم خصوصيات مختلفة على صعيد استقطاب الاستثمارات وخلق الثروات و في مجالات التنمية , و تعتبر هذه الوضعية من المعوقات الكبرى التي حاولت الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال معالجتها، وذلك من خلال نهج سياسة متمثلة في تشجيع استقطاب الاستثمارات وتوفير آلية لمنح العقار لها , واعتماد إستراتيجية اللاتمرکز للاستثمارات , و من أجل مواكبة العولمة وتسريع انخراط البلد في الاقتصاد العالمي، يجب التعامل مع قطاع التعمير كأداة لخلق الثروات والرقي بإطار المجالي لمدننا، وذلك من خلال مقارنة تدرج ضمن منظور التنمية المستدامة عن طريق :

- التخفيف من صلابة التشريعات ودعم الاستثمارات ذات القدرات العالية وتنمية الاستثمارات الموجودة .
- تشجيع المساهمة والمشاورة مع الفاعلين الرئيسيين خصوصا المقاولين والجمعيات المهنية والمجتمع المدني .

(1) : أنظر المادة 03 و08 و 11 , من القانون 29/ 90, مرجع سابق .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

- تهيئة مناخ مؤسسي يبعث على الطمأنينة ، و اعتماد إستراتيجية تسعى إلى تحقيق اللاتمركز و ذلك بتجنب تناثر الجهود أو تداخل المهام⁽¹⁾.

9- نتائج التعمير على المدينة الجزائرية :

إن ظاهرة التعمير و بأشكالها الحديثة و التوسعات الميدانية التي تشهدها مدننا أثرت على عدة ميادين، و خلفت نتائج تشتمل على طريقتين نقيضتين في آن واحد ، فهناك نتائج آنية (راهنة) وأخرى مستقبلية، منها المباشرة و غير المباشرة؛ مادي و غير مادي، نتعرض لها في ما يلي :

- زيادة التكاليف من حيث أنها موجهة إلى حماية و تميمين الإقليم ، المتمثلة في تكاليف صيانة و استرجاع إنتاجية الإقليم ، إضافة إلى تكاليف الموجهة إلى عمليات تحويل الارتفاقات الخاصة بالتعمير .

- أفضت التضحية بالفلاحة و النشاطات و المهن التقليدية في المناطق الريفية إلى تفاقم نسبة البطالة و تدهور وضعية المناطق الريفية.

- تأثرت الشبكات الحضرية الجهوية و تسييرها بالوتيرة المتسارعة للنمو الحضري خلال السنوات الأخيرة و أهم التجمعات العمرانية الكبرى للبلاد تظهر هذا التباين (الجزائر العاصمة و وهران ، عنابة) أين تحتكر النشاطات الأساسية و اليد العاملة و المنشآت القاعدية و التجهيزات الهيكلية، في حين تتميز المناطق الداخلية بكونها فقيرة و خالية من النشاطات الاقتصادية و خاصة المنشآت القاعدية الكبرى.

- أما في ما يخص الجنوب الجزائري فإنه يتميز بشبكة عمرانية خاصة به ، ترتبط مباشرة بالشروط الطبيعية و المالية مما أدى إلى تمركز بعض التجمعات السكانية البسيطة بناء على توفر الموارد المائية و الطرق و المواصلات و بعض النشاطات الاقتصادية .

- تتميز البنية الحضرية الجزائرية بوجود مدن غير منسجمة مثل المراكز التقليدية "المدائن، القصور القديمة، "القصبات " و المراكز الاستعماري بمبانيه القديمة في وسط المدن ، المجمعات العمرانية المبنية بعد الاستقلال، و أخيرا المساكن التي شيدها الخواص بأنفسهم و الأحياء القصديرية.

- هذا التنوع المختلف الأساس (الثقافي و التاريخي) جعل من المدن الجزائرية مسرح لفقدان الذاكرة و الهوية العمرانية الأصيلة و غياب الأصالة و الفن و الإبداع و نجم عن هذا التعمير الغير منتظم صورة مشوهة للعمارة و احتلال عشوائي للمساحات ، لم تخضع لأية مراقبة و لا تدخل من طرف الإدارة في الوقت المناسب.

- أتلقت آلاف المهكتارات من الأراضي الزراعية الخصبة في شمال البلاد لغرض التوسع العمراني .

(1) : مدور يحي: التعمير و الآليات القانونية لاستهلاك العقار . مرجع سابق، ص 32 .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

- إن النمو السريع للسكان و أنشطتهم أدى إلى استغلال مفرط للمياه الجوفية و تلوثها و كذا ارتفاع في نسبة المياه المستعملة المرمية في الوسط الطبيعي , بما يتفوق على قدرات الأدوية على تطهيرها , بالإضافة لقدم قنوات الصرف الصحي و قنوات توزيع المياه الصالحة للشرب .
- فبالإضافة إلى العجز المسجل في المجال العمراني , نجد البطالة و ضعف تسيير المصالح العمومية و غياب سياسة التضامن و الحوار على مستوى الأحياء أدى إلى إضفاء طابع النفور و الإقصاء .
- وجود تعارض بين متطلبات النمو العمراني و التنمية الحضرية والسياسة الهادفة لحماية الأراضي الفلاحية .
- عدم توفر العقار الحضري نتيجة الملكية الخاصة للعقار، وخضوع كلفته لسعر السوق، و تبييض الأموال وهذا ما يعرقل إنجاز المشاريع التنموية التي تحتاجها المدينة.
- استهلاك الوعاء العقاري لأغلب المدن الجزائرية في مدة قصيرة , و على حساب الأراضي الزراعية الخصبة .
- انعدام العقلنة في التسيير الحضري و استغلال المجال، ما أدى إلى تدمير الأراضي المحاذية للمدن ، لتجاهل توجيهات المخططات العمرانية، و منه انتشار الأحياء غير الشرعية(العشوائية)، وفقدان المساحات المخصصة للتجهيزات والمرافق العامة .
- التسيير اللامركزي للسياسة العمرانية، وهو الأسلوب الحديث الذي تعتمده الدول المتقدمة لما يتيح من مشاركة أفضل للمواطن في تسيير الشؤون المحلية كافة، من خلال الهيئات المنتخبة ومنها رئيس البلدية غير أن في واقع الأمر أن العديد من الإجراءات التي تتخذها الدولة تتنافى وتتعارض مع اللامركزية في التسيير ومنها ما يلي:
- إن توزيع السكن الاجتماعي من صلاحيات رئيس الدائرة بعد أن كان للبلدية التي أصبحت حاليا عضوا في اللجنة فقط .
- تسيير العقار الحضري من صلاحيات الوكالة العقارية، وهي مؤسسة ذات طابع اقتصادي و تجاري لا تراعي المصلحة العامة .
- المصادقة على مخططات التعمير من صلاحيات الدولة ممثلة في شخص الوالي .
- تغييب دور المجلس الشعبي البلدي في مراقبة تسيير المشاريع القطاعية رغم أنها تنجز على ترابها.
- إن ضعف الإمكانيات المادية للقيام بالدراسات اللازمة لتزويد المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير بالمستجدات الحديثة و المعلومات اللازمة خاصة الدراسات المتعلقة بالزلازل في أغلب بلديات الوطن،. جعل من عملية إنجاز المباني بالمناطق المهددة بالأخطار الطبيعية في استمرار .
- تعتبر الرخص وشهادات التعمير ضمانات أساسية لفرض التطبيق السليم لما هو وارد بمخططات التهيئة والتعمير، كما أنها ميكانيزمات للرقابة القبلية و البعدية على النشاط العمراني، غير أن الواقع أثبت منح الرخص

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

والشهادات العمرانية من قبل الهيئات المختصة بطريقة عشوائية , و بدون رقابة أو عن طريق الرشوة , و دون وضع بعد للوقاية من مخاطر الزلازل والفيضانات بعين الاعتبار, وهذا ما يفسر غياب إرادة جادة لدى الساهرين على تطبيق هذه القوانين في تجسيد القوانين و المخططات العمرانية .

- تعدد المتدخلين في مجال العمران و تداخل الوظائف , أدى إلى وجود غموض في تحمل المسؤوليات بين الأطراف الفاعلة في المجال , و تغييب للمواطن في اتخاذ القرار.

خلاصة الفصل الثاني :

لاحظنا من خلال دراستنا لموضوع التعمير في الجزائري عبر مراحلها التاريخية و استعراض لمختلف السياسات و المخططات عبر المحطات التاريخية , و التطرق لمختلف المتدخلين و الفاعلين في عملية التعمير و البناء في الجزائر , و علاقة التعمير بالعقار الحضري و الإسكان , أن محاولة السلطات العمومية في الجزائر ومنذ السنوات الأولى لحقبة ما بعد الاستعمار وضع إطار قانوني من أجل تسهيل تدخلات الدولة في مجال العمران نظرا لحساسية هذا المجال وصلته الوثيقة بالمظهر العام للمدينة و الاقتصاد الوطني , وكذا بالواقع المعيشي للمواطن , فبذلت مجهودات كبرى في مجال التشريع العمراني لمنح الهيئات الفاعلة الوسائل القانونية لتنظيم عملية البناء والتعمير , و لضمان الشغل العقلاني للعقار الحضري , ولفرض احترام أدوات التهيئة والتعمير والمخططات الوطنية و الجهوية و المحلية , وكذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية وصيانة النظام العمراني العام, و على الرغم من القيود التي فرضها قانون التعمير على مستعملي المجال, إلى أن المخالفات العمرانية كثيرة و متعددة و مستمرة , ما يؤكد ذلك هو استفحال ظاهرة البناء الفوضوي يوما بعد يوم, ما جعل السلطات العمومية تقف عاجزة أمام هذه الظاهرة , مما أدى إلى إصدار القانون رقم 08-15 لتسوية كل البناءات بما فيها البناءات غير القانونية , و هذا أكبر دليل على فشل الدولة في التكفل بمسألة التعمير و عدم جدوى مختلف السياسات العمرانية المتخذة منذ الاستقلال في تسيير و إدارة المنظومة الحضرية للمدن الجزائرية .

وربما هذا الفشل ترجع جذوره بالأساس إلى نقص في الجانب التشريعي العمراني , و أسلوب التسيير المركزي في فترة معينة خاصة بعد الاستقلال مباشرة أو لعدم تلاؤم النصوص القانونية في مجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري لاسيما وأنها كلها مقتبسة من القانون الفرنسي الذي وضع لبيئة مغايرة ولجتمع يختلف عن مجتمعنا ثقافة وحضارة , و كذا وجود خلل في التنسيق بين مختلف الجهات الفاعلة في عملية التعمير , و غياب رؤية شاملة لتسيير العقار أدى إلى فشل الدولة في التحكم في التعمير و استهلاك العقار الحضري خارج الآجال المنصوص عليها قانونيا و استنزاف الوعاء العقاري ذو الطبيعة القانونية (ملك للدولة) .

الفصل الثاني سياسة التعمير في الجزائر و أدوات التحكم في عملية التعمير

و هكذا يتضح من كل ما تقدم ذكره في الجانب النظري للبحث (الفصل الأول و الثاني) , أن التعمير والعقار الحضري يمثلان مشكلين معقدين يصعب التحكم فيهما إن لم يجدا الإرادة السياسية اللازمة و التخطيط و التنظيم الفعال لأهمية هذين الملفين و انعكاساتهما المباشرة على الاقتصاد الوطني بصفة عامة و على حياة المواطن بصفة خاصة , و على الرغم من كل التشريعات والقوانين والمراسيم التي سنتها الدولة للتحكم فيهما وتوجيههما , إلى أنها لم تفلح في ذلك لأسباب سياسية في الدرجة الأولى و أسباب تشريعية و تسييرية من جهة أخرى .

كما أن التعمير و العقار مرتبطان ببعضهما ارتباطا عضويا, فلا يمكن تصور نجاح أي سياسة للتهيئة العمرانية دون سياسة عقارية مكيفة و منسجمة و التي يمكن إدراجها في الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية, فالمسألة العقارية تشكل اليوم مركز كل الحوادث و تظل دائما الأداة الحاسمة لإنجاح أي سياسة عمرانية .

كما أن تأثر التعمير والعقار الحضري بالتحويلات السياسية والتخطيطية التي تعاقبت عليهما بعد الاستقلال وفق متطلبات كل مرحلة , فأفرزت تشريعات متغيرة و في بعض الأحيان أنية و يتخللها عدة ثغرات مما أدى لعدم فعاليتها و ترتب عنها عدة إختلالات في الأوساط الحضرية , أثرت على مستوى أداء وعلى قدرة الجماعات المحلية , و في بعض الأحيان نجد هذه التشريعات فوق طاقة و قدرات الدولة و غير متوافقة مع إمكانياتها , إضافة لذلك , تقاعس الدولة والجماعات المحلية في أداء دورها المنوط بها , الذي أدى إلى فوضى عارمة في عمليات البناء و تعمير عشوائي ترتب عنه استهلاك واستنزاف كبير للعقار الحضري بصفة عامة و العقار الفلاحي بصفة خاصة , تم على حساب التنمية المستدامة للمدينة و على حساب متطلبات الأجيال القادمة , ولصالح فئات قليلة مضاربة يطلقون عليها اسم "مافيا العقار" التي استفادت من هذه الوضعية العقارية المتأزمة التي تلقي بظلالها على المدينة , هذا ما قلص من قدرة البلديات على الوفاء بالمتطلبات التي فرضتها التشريعات الجديدة عليها , خاصة فيما يتعلق بإنشاء المحافظة العقارية و القضاء على أزمة السكن .

و ختاماً يمكن القول أن تسيير السياسة العمرانية في الجزائر هو تسيير غير عقلائي , مبني على المركزية في التسيير, و المغالاة بعيدا عن الرشادة , ولا يستند إلى معايير الكفاءة و التنافسية و الإنتاجية, و لا يزال تسييرا وفقا للفلسفة التقليدية .

الفصل الثالث

دراسة تحليلية لمدينة البويرة

مقدمة

1- التعريف بمدينة البويرة .

2- الدراسة الطبيعية .

3- الدراسة الجيوتقنية .

4- الدراسة الديموغرافية .

5- الدراسة الاقتصادية .

6- الدراسة العمرانية .

خلاصة الفصل الثالث

مقدمة

التنمية المستدامة للمدن تعتمد على طريقة توسع المدن , و المدن هي بحاجة لرقعة الأرض التي تمتد عليها، إلى أن طبيعة هذه الأراضي من حيث طبيعة ملكيتها واستخدامها، قد تفرز إحتلالات في شغل المجال إن لم يتم التحكم في استغلالها و حسن تسييرها , لذا من المفروض على المدينة أن توفر حاجاتها من العقار بما يخدم مصلحة المدينة والمجتمع والتنمية ويضمن التوجيه والتحكم في نموها بما يتماشى مع الاقتصاد الحضري والتوازنات البيئية، ويحقق شروط السلامة والأمن والتناسق للنسيج الحضري .

و سنحاول في هذا الفصل التركيز على معرفة طرق و مراحل استهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة , و ذلك بدراسة مكوناتها العمرانية و إبراز مميزات موقعها و أهميته ومدى مساهمته في خدمة توسع المدينة في الحاضر و المستقبل , و كذا دراسة عوائق التوسع وتحديدتها للتوصل إلى إيجاد منافذ واتجاهات للتوسع المستقبلي , والتي من شأنها فك الخناق عن المدينة و استمرار نموها بطريقة سليمة ومتجانسة وفق مبدأ التنمية المستدامة , و دراسة تاريخ نشأت المدينة و تطورها العمراني وتطور سكانها و معرفة الأسباب المتحكمة في نموها , و إعطاء نظرة شاملة عن آلية تشكل المدينة و أنواع استخدامات الأرض فيها, و طرق استهلاك عقارها الحضري عبر مراحلها التاريخية, قصد إثراء و التحكم الجيد في موضوع التعمير و تسيير العقار الحضري في بلدية البويرة .

1- التعريف بمدينة البويرة :

1-1- أصل التسمية :

سميت البويرة قديما " حمزة " نسبة إلى مؤسسها وهو حماد بن بولوغين الملقب (بحمزة) , وهو مؤسس قلعة بن حماد (على بعد 20 كلم من المسيلة)، حيث يذكر ابن خلدون أن معظم سكان قلعة بني حماد أتى بهم حماد بن بولوغين إلى هذا المكان رفقة سكان آخرين من منطقتي المسيلة و لأوراس للمشاركة في تشييدها سنة 1007 ، كما أضاف ابن خلدون أن ضيعة حمزة كانت أهلة بالسكان في القرن العاشر نظرا للسوق القديم الذي قام

بتأسيسه، و قد عرف هذا السوق بنشاطه واكتظاظه

بصورة رقم 01: تبين برج البويرة (حمزة سابقا) .



بسبب الحركة الكبيرة التي ميزته آنذاك، ولكثرة

المترددین عليه تم إنشاء فندق بالقرب من السوق ,

ومن هنا تشكلت البنايات الأولى للمدينة. و قد

ربط ابن خلدون أصل السكان في البويرة بالكتامة،

وهي تمثل فرعين من القبيلة الكبيرة لبربر صنهاجة

والتي سكنت الواد الجنوبي لجرجرة و جبال ألبيان و

البابور إلى غاية جيجل و في الجنوب حتى أبواب

سطيف، و يبدو أن التسمية الأمازيغية " ثويرتس "

المصدر: مصلحة الإحصاء لبلدية البويرة 2015 .

هي الأقدم و حسب بعض الروايات فان الاسم الممنوح لبلدية البويرة مرتبط بوجود بئر كان مستعملا عند توقف

أصحاب القوافل , أما التسمية الحالية " البويرة " فهي تعتبر شكل فرنسي لأصل التسمية " ثويرتس " .

1-2- البعد التاريخي للولاية¹:

تعتبر ولاية البويرة مهدا للحضارات الأولى و ما الآثار المادية التي لا تزال قائمة إلى يومنا هذا إلا شاهد على

الفترات التاريخية التي مرت بها وعلى مختلف الحضارات التي قامت فيها .

تزرح ولاية البويرة بمواقع أثرية عديدة فبداية من فترة ما قبل التاريخ هناك مغارة الأخضرية التي تعود إلى فترة العصر

الحجري , أما في الفترة القديمة فتوجد مواقع عديدة خاصة في منطقة سور الغزلان كغرفة أولاد سلامة التي هي

امتداد للمدينة الرومانية القديمة أوزيا، و كتابات و قطع قديمة تعود كذلك إلى نفس الفترة، و هي عبارة عن

أنصاب تذكارية منها المكتوبة و منها رسومات و كذلك موقع (تاشيشت) الغني بالفخار السجلي الروماني و

¹ - موقع الإكليل : www.aliklil.com تصفح يوم 2015/04/12 .

الفيفساء القديمة الموجودة ببلدية العجبية.

وهناك بقايا آثار قيل أنها رومانية موجودة ببعض مناطق بلدية سوق الخميس (آبار وأسوار لقلعة) وفي كتاب "تاريخ الجزائر" لمبارك الميلي رحمه الله إشارة لتمرکز "الهلاليون" القادمون من مصر في عهد الدولة الفاطمية في المنطقة.

سميت البويرة في الفترة الإسلامية "بحمزة" نسبة للذي بناها و هو: حمزة بن سليمان بن الحسن بن علي بن الحسن بن علي بن أبي طالب رضي الله عنه، و عرفت منطقة البويرة في تلك الفترة ازدهارا علميا و ثقافيا و من أهم علمائها: الشيخ "المنصور بن أحمد بن عبد الحق المشدالي" و "ناصر الدين المشدالي" و "عمران المشدالي" مؤسس المدرسة التاشفينية (نسبة إلى يوسف بن تاشفين) بتلمسان , كما نذكر "الشيخ ابن آجروم" (و قيل أنه صاحب كتاب الآجرومية) نسبة إلى قرية "جرومة" في ولاية البويرة وكذلك "عبد الرحمن الثعالبي" العالم في الفقه و الدين و الولي الصالح المشهور الموجود ضريحه ومسجد يحمل اسمه بالعاصمة. وقد ترك أكثر من تسعين مؤلفا منها: (الجواهر الحسان في تفسير القرآن 4 أجزاء ومعجم لغوي).

أما في الفترة العثمانية عرفت البويرة حضورا مكثفا للأتراك العثمانيين حيث لا تزال آثارهم قائمة إلى اليوم نذكر منها البرج العثماني حمزة في عاصمة الولاية.

و إبان الاحتلال الفرنسي قاوم أهالي المنطقة للاستعمار مقاومة عنيفة ، سجلها التاريخ بأحرف من ذهب حيث كانت البويرة عاصمة للمقاطعة الثامنة للتقسيم الإداري و العسكري للدولة الجزائرية المعاصرة التي أنشأها الأمير عبد القادر و عين على رأسها أحمد الطيب بن سالم الديبسي و ذلك سنة 1837 م ، ثم تداول على هذه المقاومة "الأحمد بن عبد المالك المدعو بشريف بوبغلة" من منطقة سور الغزلان الذي قاوم الاستعمار رفقة البطلة "لآلة فاطمة نسومر" من منطقة القبائل بالبويرة ، و بعد ذلك جدها "الحاج محمد المقراني" الذي استشهد بوادي سوفلات دائرة سوق الخميس بلدية المقراني يوم 05 ماي 1871 ، و التي تحمل اسمه اليوم وهو البطل المشهور بمقاومة الشيخ المقراني سنة 1871م، و أثناء ثورة التحرير كانت البويرة همزة وصل بين الولاية الثالثة و الرابعة حيث استشهد فيها صالح زغموم و البطلة مليكة قايد بمنطقة الصهاريج بدائرة امشدالة، و قدمت الولاية آلاف الشهداء دفاعا عن الوطن المغدى أثناء الثورة التحريرية. بعد الاستقلال عرفت الولاية توسعا عمرانيا في مختلف النواحي و أصبحت ولاية بموجب الأمر رقم 74 / 69 المؤرخ في 02 جويلية 1974.

1-3- الموقع الجغرافي للمدينة: أنظر المخطط رقم 01 .

تعتبر ولاية البويرة ذات موقع جغرافي إستراتيجي لاعتبارها همزة وصل بين الهضاب العليا وعاصمة البلاد و بين

الشرق و الغرب,وملتقى الطرق الرابطة بين المحاور الرئيسية (الجزائر- قسنطينة ، المسيلة-المدية ، تيزي وزو - وبجاية). تقع بين خطي عرض '45°35 و '45°36 شمال خط الاستواء , و بين خطي طول '15°3 و '30°4 شرق خط غرينتش بوسط شمال الجزائر ضمن سلسلة الأطلس ألتلي .

كما تقع ولاية البويرة في شمال الجزائر و في الجنوب الشرقي لعاصمة الجزائر حيث يحدها من :

- الشمال: ولايتي تيزي وزو و بومرداس.

- الشرق و الجنوب الشرقي: ولايتي بجاية و برج بوعرييج.

- الجنوب و الجنوب الغربي: ولاية المسيلة.

- الغرب :ولايتي البليدة و المدية.

1-4- الموقع الإداري للولاية:

تتوسط بلدية البويرة ثماني بلديات جعلتها ذات موقع هام حيث تحدها من:

- الشمال بلدية تاغزوت و ايت لعزیز

- الجنوب كل من بلدية الهاشمية وواد البردي

- الشرق فيحدها كل من بلدية حيزر و الأصنام .

- الغرب بلدية عين الترك وعين الحجر .

و مجال بلدية البويرة يتكون من التجمع الرئيسي ويمثل مدينة البويرة وثلاث تجمعات ثانوية وهي أولاد

بوشية، أولاد بليل، رأس البويرة وقريتين اشتراكيتين هما قرية ثامر وقرية سعيد عبيد .

كما أن مدينة البويرة تقع في مركز بلدية البويرة حيث تحدها من :

- الشمال غابة الريش و أراضي زراعية خصبة.

- الجنوب واد الدهوس و أولاد بوشية و أولاد بليل و الطريق السيار (شرق غرب).

- الشرق الطريق الوطني رقم 05 و رأس البويرة .

- الغرب أراضي زراعية خصبة .

1-5- موضع المدينة :

تتموضع مدينة البويرة على علو 550 م من سطح البحر , و تبلغ مساحة النسيج الحضري لبلدية البويرة 96

كلم² أي 9600 هكتار و بعدد سكان 112258 نسمة بنسبة 76.29 % من مجموع السكان بلدية

البويرة , وعلى بعد 120 كلم على العاصمة الجزائر وبين عدة أودية أهمها واد درياس و واد برقوق التي تصب

كلها في واد الدهوس , كما أن المدينة تتموضع وسط أراضي فلاحية ذات جودة عالية من الصنف الأول من كل الجهات , لأن أصل المدينة هي منطقة فلاحية ذات أراضي منبسطة و مردود عالي .

1-6-التقسيم الإداري :

تتربع ولاية البويرة على مساحة تقدر ب 4454 كلم², تضم 45 بلدية موزعين على 12 دائرة كما هو موضح في الجدول رقم (04) ، تعتبر من الولايات السياحية غير المستغلة، من أهم مناطقها السياحية تيكجدة الواقعة على جبال جرجرة وأعلى قمة بها هي قمة لآلا خديجة.

تمتلك أكبر جسر في إفريقيا الذي يبلغ علوه 140 مترا وبطول 740 مترا بمنطقة الاخضرية , و على ثاني أكبر سد في الجزائر بعد سد بني هارون المسمى (سد كدية أسردون) بحجم استيعاب 640 مليون م³ .

الجدول رقم : (04) : يبين لتقسيم الإداري الحالي لولاية البويرة :

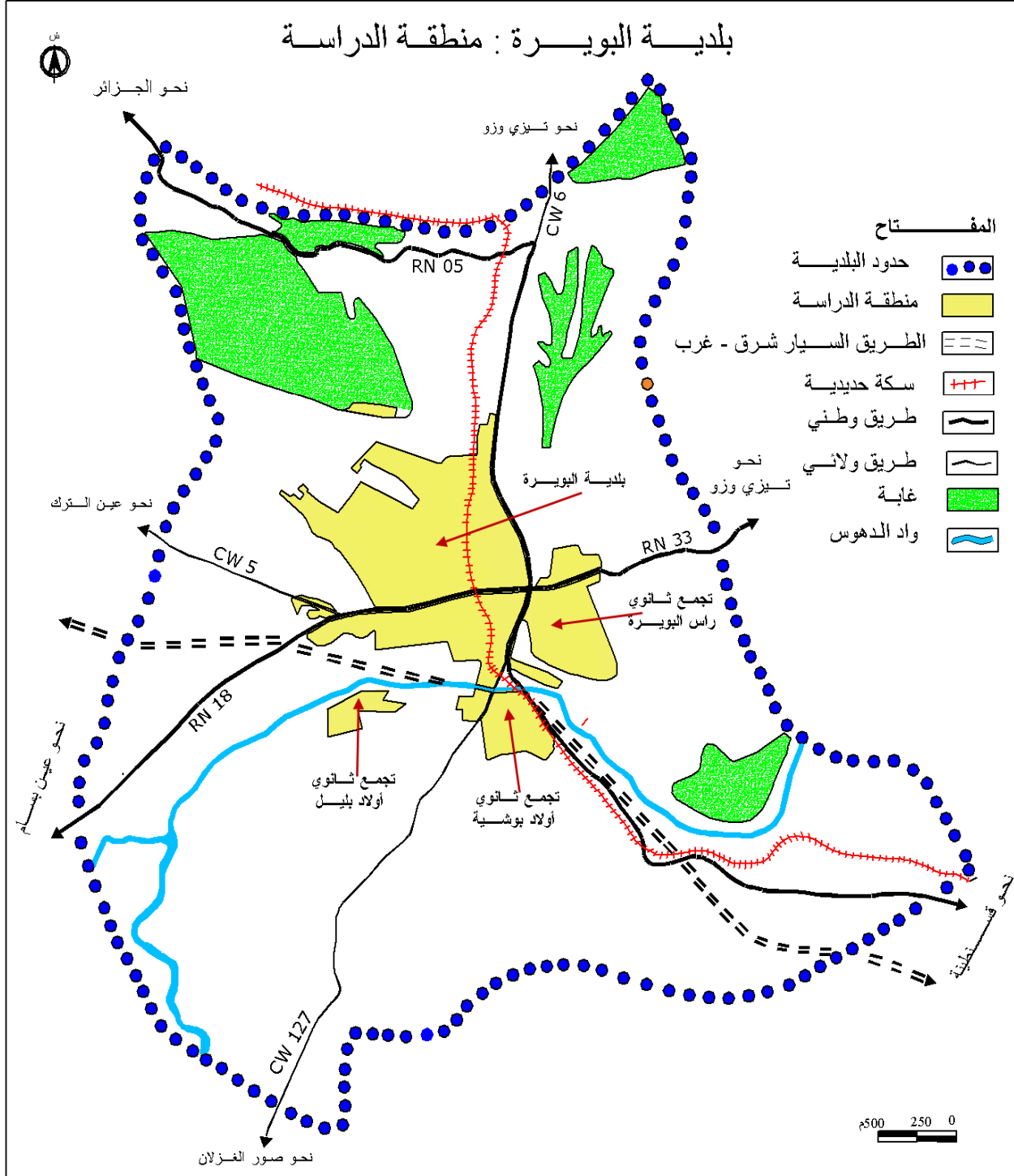
الدائرة	البلديات التابعة لها
البويرة	البويرة , عين الترك , أيت لعزير
سور الغزلان	سور الغزلان , معمورة , الدشمية , ديرة , ريدان,الحاكمية
عين بسام	عين بسام , عين الحجر ,عين العلوي
الاخضرية	الاخضرية , بوكرام , معلقة , بودريالة , زبرير , قروم
سوق الخميس	سوق الخميس , المقراني
حيزر	حيزر , تاغزوت
بئر غبالو	بئر غبالو , الخبوزية , الروراوة
بشلول	بشلول و الأصنام ,العجيبة , أهل القصر, أولاد راشد
أمشدالة	أمشدالة و الصهاريج ,شرفة ,أحنيف,أيت منصور
القادرية	القادرية , عمر و الجياحية
الهاشمية	الهاشمية , أولاد البردي
برج خريص	برج أخريص ,المسدور ,تاقديت , الحجر الزرقاء

المصدر : (2008) Annuaire Statistique de la Wilaya de Bouira

2- الدراسة الطبيعية :

إن تحليل المكونات الطبيعية للمنطقة المدروسة يتم من خلال تحليل أهم العناصر المكونة للوسط الطبيعي والتي لها تأثير مباشر أو غير مباشر على المنطقة المدروسة، والتي تؤدي بنا إلى معرفة كيفية استغلال هذه الإمكانيات في تطوير وتنمية المدينة .

المخطط رقم : (01) : يبين منطقة الدراسة .

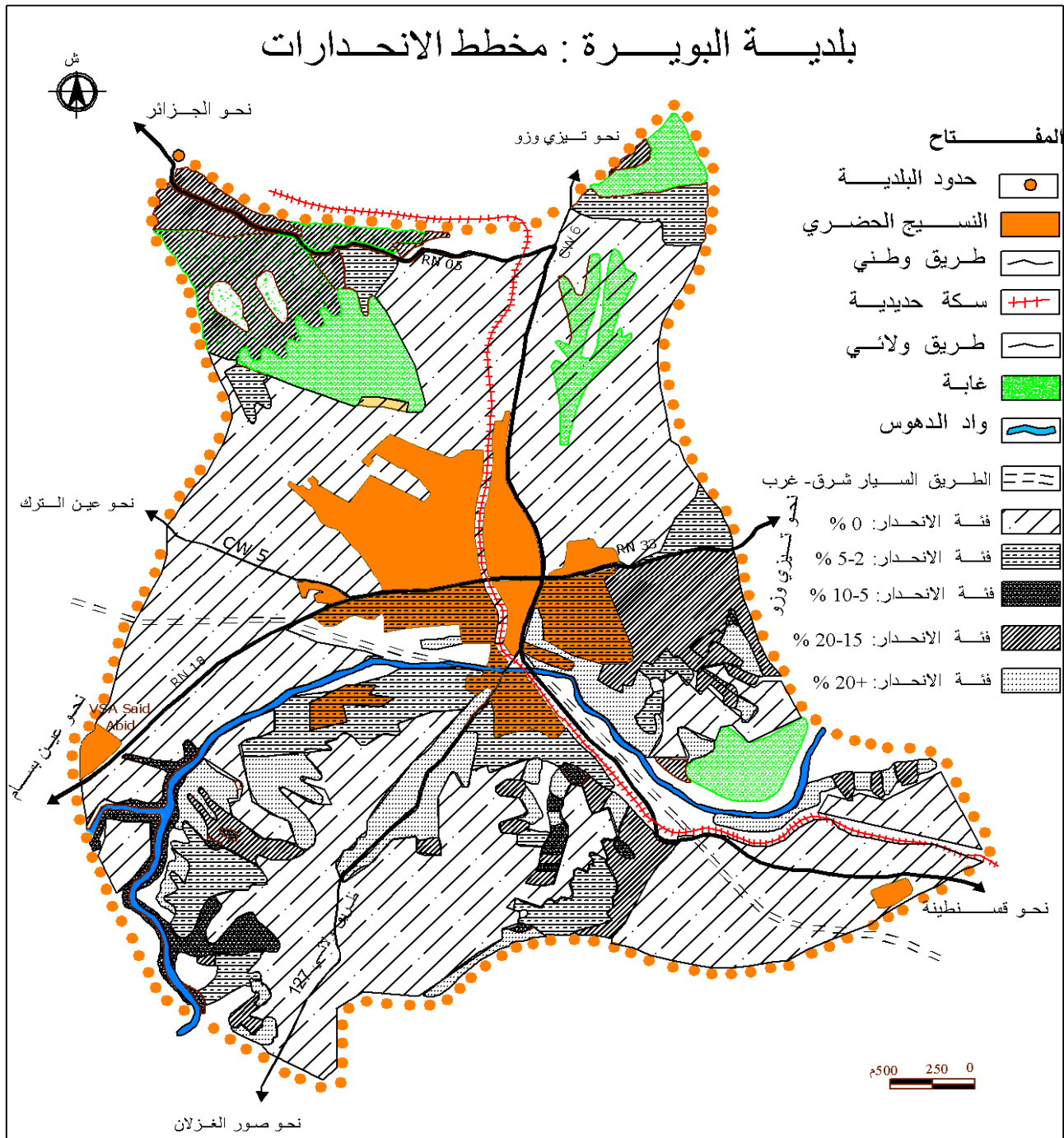


المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 + معالجة الطالب 2015 .

1-2- التضاريس :

تقع مدينة البويرة ضمن المنخفض المركزي للولاية , حيث نجد أن الجهة الجنوبية و الغربية منها هي عبارة عن سهول زراعية منبسطة، و في الجهة الشمالية تتواجد غابة الريش ذات الميل المنخفض، أما منطقة الدراسة فهي أراضي مستوية ماعدا منطقة واد الدهوس في الجنوب الشرقي و أولاد بليل و أولاد بوشية في الجهة الجنوبية وعلى العموم تمتاز مدينة البويرة بتباين طفيف في الأميال و الانحدارات كما هو موضح في المخطط رقم (02).

المخطط رقم : (02) : يبين الأميال والمنحدرات في بلدية البويرة .



الفصل الثالثدراسة تحليلية لمدينة البويرة

2-2- المناخ: تقع مدينة البويرة ضمن مناخ البحر الأبيض المتوسط وهو حار وجاف في فصل الصيف وذو رطوبة عالية في فصل الشتاء.

2-3- الحرارة:

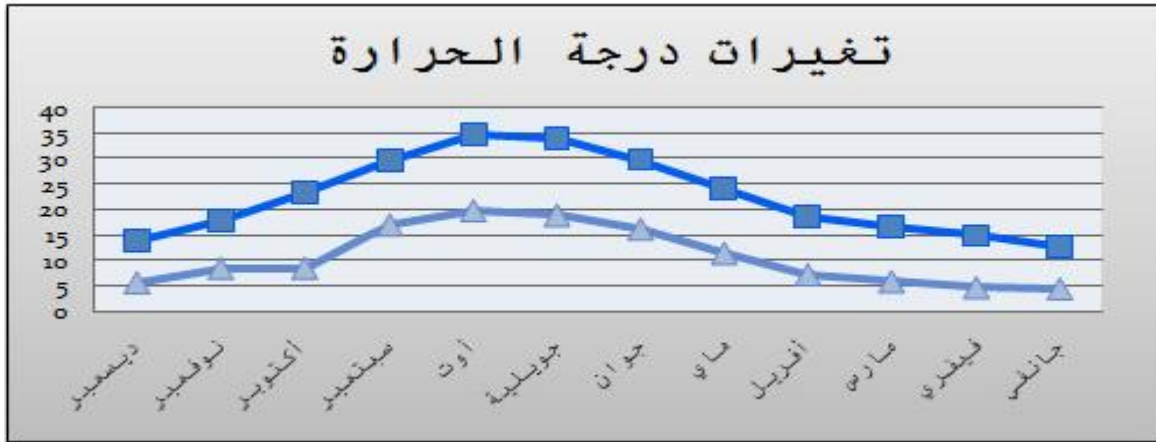
تتميز منطقة البويرة بدرجات حرارة متغيرة حسب فصول السنة كما هو موضح في الجدول أدناه.

جدول رقم(05): يبين تغيرات درجة الحرارة الشهرية في مدينة البويرة.

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أبريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل السنوي
ي	12.5	14.7	16.4	18.4	23.9	29.7	33.9	34.7	29.4	23.1	17.8	13.8	22
المعدل	4.4	4.65	5.8	7.2	11.3	16	18.7	19.6	16.8	8.4	8.4	5.6	10,7

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لولاية البويرة 2014.

الشكل رقم (05): يبين تغيرات درجة الحرارة الشهرية في مدينة البويرة .



المصدر: إنجاز الطالب 2015.

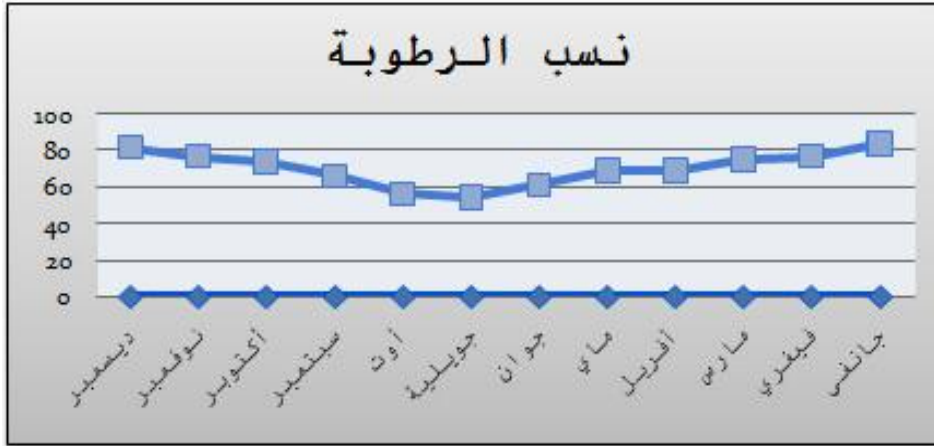
2-4- الرطوبة: هي ملخصة في الجدول التالي:

جدول رقم(06): نسب الرطوبة الشهرية في مدينة البويرة.

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
الرطوبة %	84	77	75	69	69	61	54	56	66	74	77	82	70

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لبلدية البويرة 2014 .

الشكل رقم (06): نسب الرطوبة الشهرية في مدينة البويرة .



المصدر: إنجاز الطالب 2015.

2-5- التساقط:

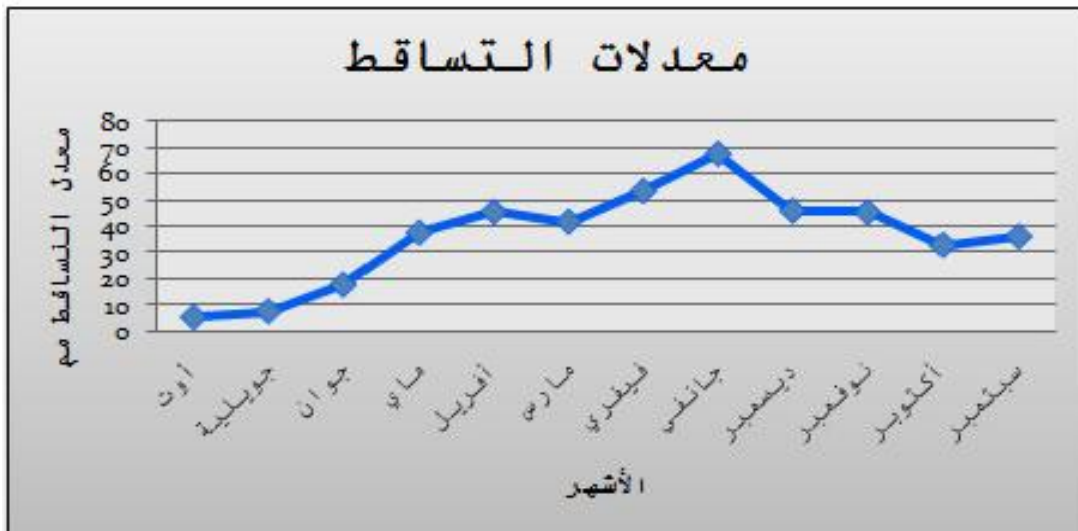
تتميز مدينة البويرة بعدم انتظام التساقط فيها و تختلف من سنة لأخرى , حيث تصل الكمية إلى 450 ملم سنويا، و تصل إلى حوالي 600 ملم في بعض السنوات.

جدول رقم(07): المعدلات الشهرية للتساقط في مدينة البويرة .

الأشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	المعدل السنوي
التساقط	36	32,7	45,2	45,8	67,6	53,4	41,6	45,4	37,4	17,5	7,3	5,1	440,5

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لبلدية البويرة 2014.

الشكل رقم (07): معدلات التساقط الشهري في مدينة البويرة.



المصدر: من معالجة الطالب 2015.

2-6- الرياح:

تسود مدينة البويرة رياح متعددة الجهات، شمالية و شمالية شرقية على طول السنة، قوية في فصل الشتاء ومنخفضة في فصل الصيف، وهناك رياح موسمية تهب في فصل الصيف (الشهيلي) وتكون جنوبية وجنوبية غربية، وتقدر السرعة السنوية المتوسطة للرياح في مدينة البويرة بـ 4.3 م/ثا حسب مصلحة الأرصاد الجوي لبلدية البويرة .

3- الدراسة الجيوتقنية :

هي دراسة طبيعة الأرض و معرفة خصائصها و مكوناتها لتحديد إمكانية البناء والتعمير عليها ، و مختلف العوائق التي تحد توسع المدينة ، وسمحت لنا مجموعة من المعلومات إلى الوصول إلى الخصائص المميزة للمدينة و هي كالتالي:

3-1- دراسة قابلية التعمير :

من خلال المعطيات الطبوغرافية و الجيولوجية و حسب الخريطة الجيوتقنية توصلنا لتحديد 03 أنواع من الأراضي و ذلك حسب صلاحيتها للتعمير كما يظهره المخطط رقم (05) :

3-1-1- أراضي صالحة للتعمير:

هذه الأراضي عبارة عن سهول رسوبية قديمة تتكون من الطمي الغالي القديم و العادي و الطمي المستقر و المارن ، حيث تمثل أساسا قويا و تمتد من الجهة الشمالية للمدينة على حدود جبال جرجرة و تيكجدة شمال شرق المدينة ، وعلى حدود غابة الريش شمال غرب المدينة وصولا إلى الجهة الجنوبية بمحاذاة واد الدهوس ، تكون بنسبة انحدار من 2 إلى 5%، كما أن هذه الأراضي تتميز بأنها أراضي فلاحية ذات جودة عالية محمية من طرف المشرع الجزائري و يمنع البناء عليها حسب التعليمات الصادرة عن رئيس الحكومة ، المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي و الأراضي ذات الطابع الغابي ، التي تلزم بضرورة التطبيق الصارم للمواد 76، 77، 78 من القانون 29/90⁽¹⁾ المتعلق بالتهيئة و التعمير.

3-1-2- أراضي متوسطة الصلاحية للتعمير:

تقع هذه الأراضي جنوب غابة بلدية البويرة ، و نجدها أيضا في الجهة الشمالية الغربية (غابة الريش) ، وعلى هضبة رأس البويرة ، حيث تبلغ نسبة انحدار هذه الأراضي من 5% إلى 15%، و هي صالحة للبناء لكن هناك شروط يجب التقيد بها ، كنوع الأساسات مثلا ، حيث تتشكل هذه الأراضي من الطين والطين الأحمر و هي عبارة عن هضاب رسوبية قديمة، كما أن هذه الأراضي تتميز بأنها أراضي فلاحية ذات مردود متوسط .

(1): القانون رقم 29 /90 ، المؤرخ في 29 /12/01 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج . ر ، العدد 52، سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 05 /04 /05 المؤرخ 05 /08/14 ، 2004 ، العدد . 51 .

3-1-3- أراضى غير صالحة للتعمير:

هذه الأراضى غير صالحة للبناء لأنها غير مستقرة وشديدة الانحدار، و تستلزم تقنيات متطورة للبناء عليها ، حيث نجد نسبة الانحدار فيها تزيد عن 15% ، ونجد هذه الأراضى أقصى شمال بلدية البويرة على امتداد جبال جرجرة ، و على طول ضفاف واد الدهوس ، إضافة إلى الأراضى الغابية المحمية بالقانون و غير القابلة للتعمير .

3-2- عوائق التوسع :

هي مجموعة من العوائق تحول دون توسع النسيج الحضري لمدينة البويرة ، وتنقسم إلى عوائق طبيعية أو جغرافية (تمثل في: مجرى مائي - البحيرات - الغابات - تغير في طبيعة الأرضية) ، عوائق اصطناعية (طريق - مسارات - خطوط الكهرباء و الغاز... الخ) و عوائق قانونية (الطبيعة القانونية للأراضى) .
ومن أهم العوائق التي تعيق توسع مدينة البويرة كما يوضحه المخطط رقم (04) و (05) كما يلي:

3-2-1- العوائق الطبيعية:

- في الجنوب: واد الدهوس، طبيعة العارض (انزلاقات التربة ، انحدارات الأرضية، ارتفاع الواد و خطر الفيضان) و أراضى فلاحية من الرتبة الثانية (ذات مردود متوسط) ، و أراضى غير قابلة للتعمير .
- في الشمال: انحدارات الأرضية و غابة الريش و الأراضى الزراعية من الرتبة الأولى (ذات جودة عالية) ..
- الشرق والشمال الشرقي: انحدارات الأرض و الأراضى الزراعية من الرتبة الأولى (ذات جودة عالية) .
- في الغرب و الشمال الغربي: الأراضى الزراعية من الرتبة الأولى (ذات جودة عالية) .

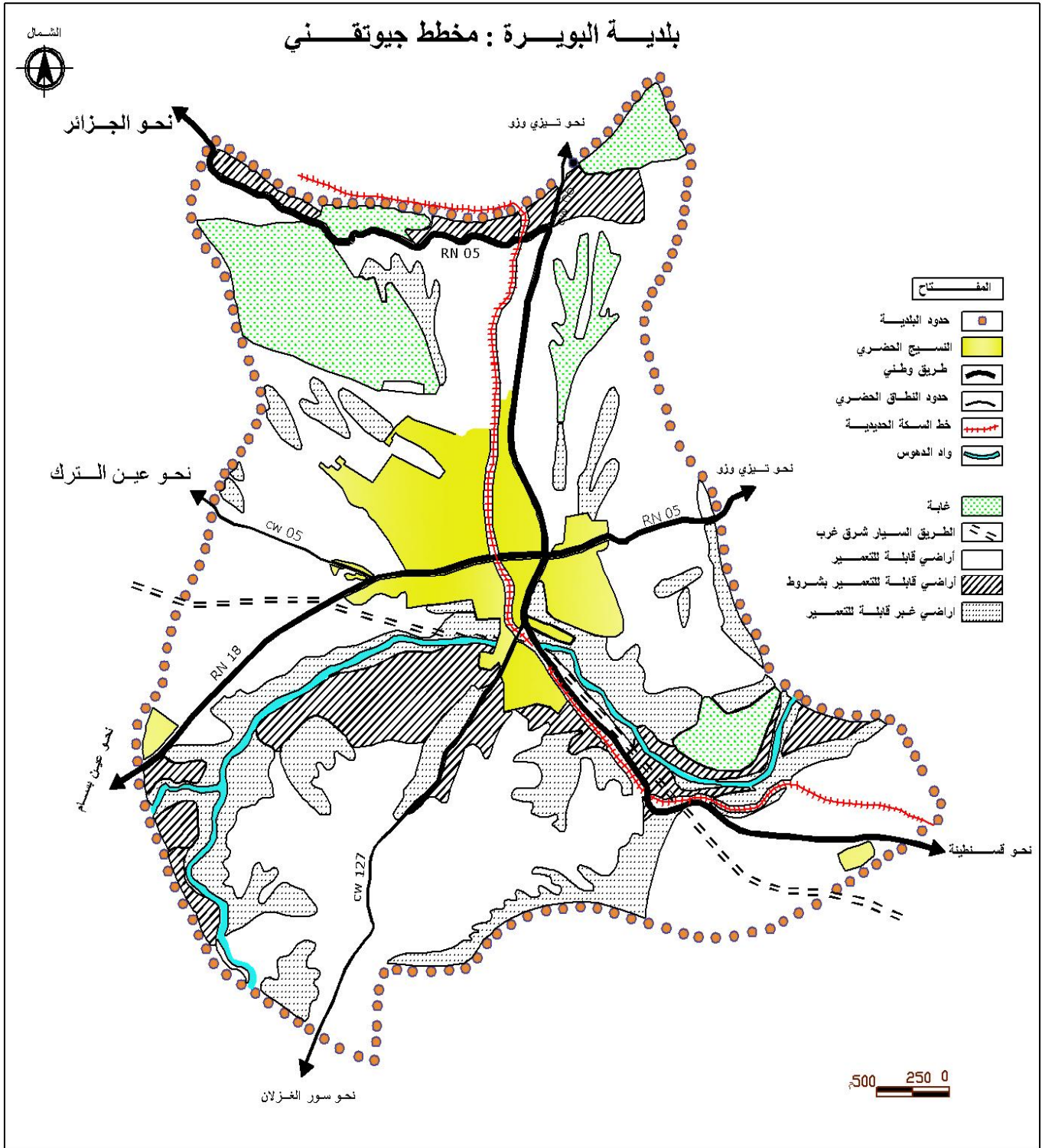
3-2-2- العوائق اصطناعية:

- في الجنوب: الطريق السيار (شرق - غرب) .
- في المركز: المسارات و المنافذ التي تمر على الولاية، المنطقة الصناعية، بالإضافة إلى الأسلاك الكهربائية ذات التوتر العالي و المتوسط .

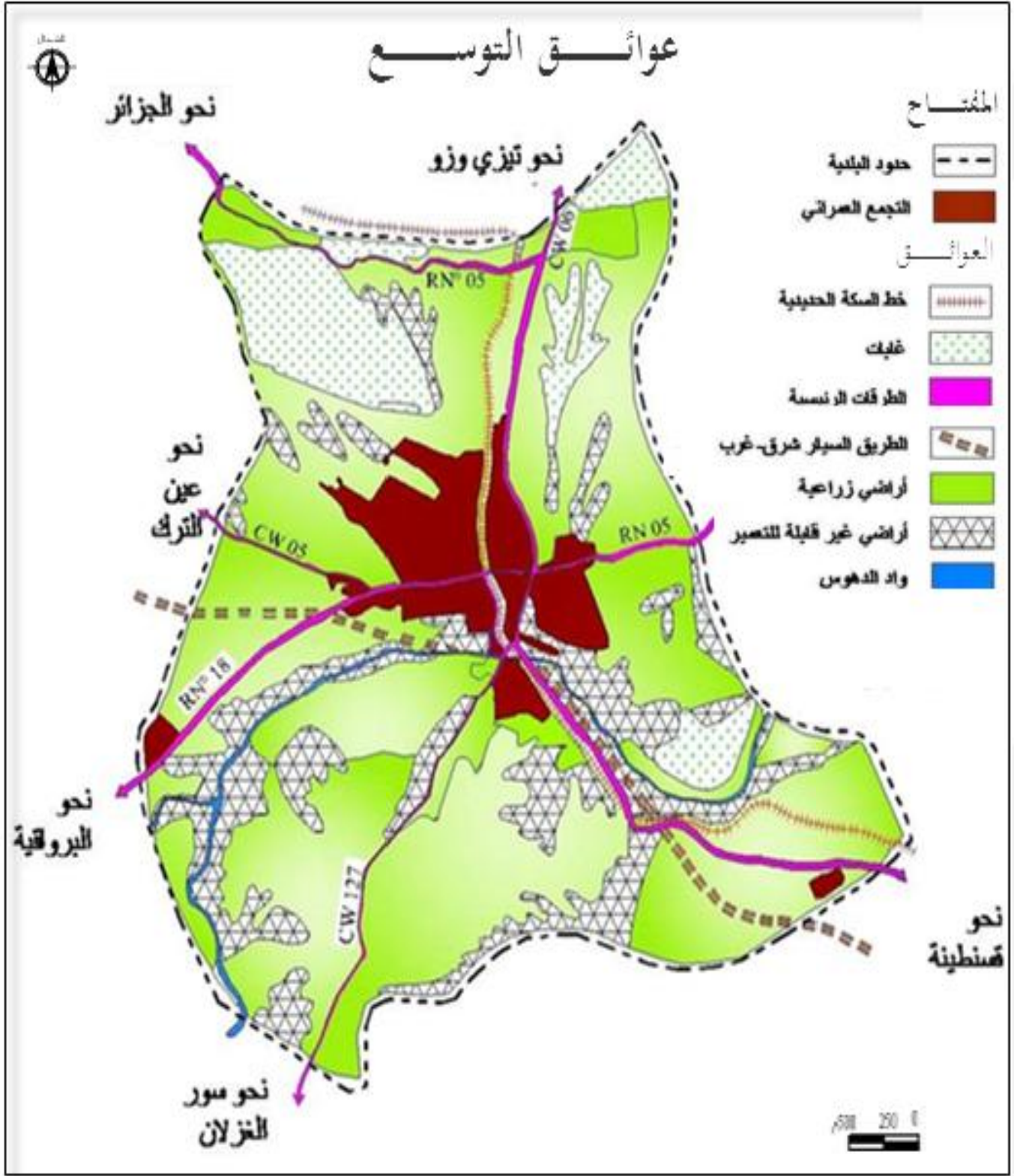
3-2-3- العوائق القانونية :

أغلبية الأراضى ذات طبيعة قانونية ملك للخواص و المستثمرات الفلاحية .

المخطط رقم : (03) : خريطة جيوتقنية لمدينة البويرة .



المخطط رقم : (04) : عوائق التوسع الاصطناعية و الطبيعية في بلدية البويرة .



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 + معالجة الطالب 2015 .

ملاحظة :

تحيط العوائق الطبيعية و الاصطناعية بالنسيج الحضري لبلدية البويرة من الشمال و الجنوب و الشرق و الغرب , من أبرز هذه العوائق الأراضي الزراعية الخصبة , ذات الجودة العالية أو المردود العالي (الصنف الاول) التي تحيط بالمدينة من الشمال و الشرق و الغرب , ومن الجنوب الأراضي الجبلية الغير قابلة للتعمير و الطريق السيار شرق -غرب .

3-2-4- الأراضي الفلاحية :

مدينة البويرة لديها الكثير من الإمكانيات الزراعية العالية، فهي تمتد على مساحة 9600 هكتار، منها 7867 هكتار أراضي فلاحية التي تمثل نسبة 81.94% من المساحة الإجمالية للبلدية منها 627 هكتار من الأراضي الفلاحية هي أراضي مسقية. أما مساحة النسيج الحضري فهي 1733 هكتار بنسبة 18.05% من مساحة المحيط العمراني . كما نجد في المحيط العمراني لبلدية البويرة ثلاث أصناف من لأراضي الفلاحية و هي :

- الفئة 1 : هي أراضي فلاحية ذات جودة أو مردود عالي يمنع القانون البناء عليها و تعميمها تغطي مساحة واسعة من البلدية مساحتها 3904.89 هكتار، بنسبة 49,63 % ، من المساحة الكلية للأراضي الفلاحية .

- الفئة 2 : هي أراضي فلاحية ذات مردود متوسط , كما أن البناء عليها يخضع لترخيص من الوزير المكلف بذلك ، مساحتها 3561.63 هكتار بنسبة مئوية تصل إلى 45,27 % من المساحة الكلية للأراضي الفلاحية.

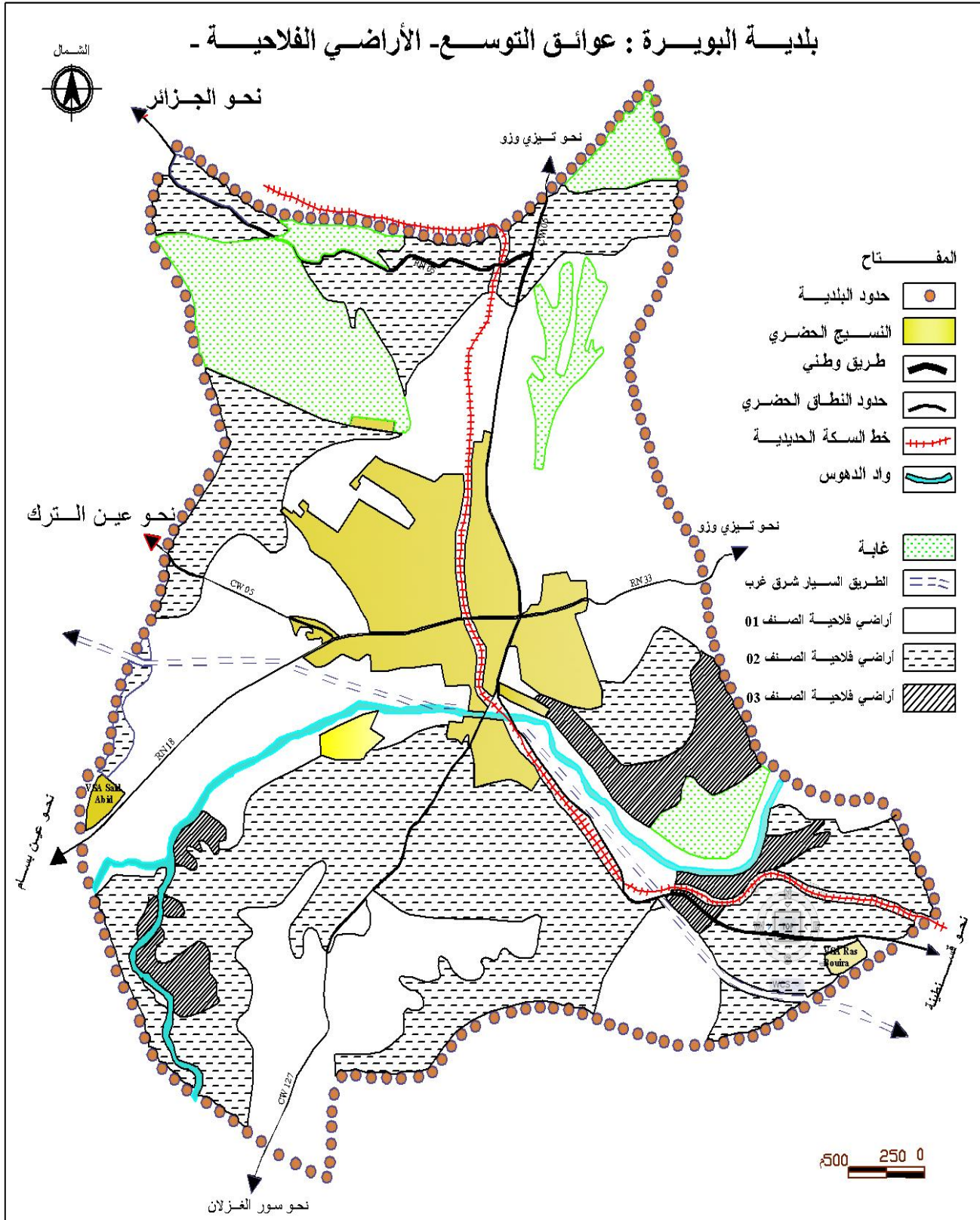
- فئة 3 : هي الأراضي فلاحية منخفضة المردود , يسمح القانون البناء عليها و تعميمها عن طريق إعادة تصنيفها ، تبلغ مساحتها 402 هكتار فقط بنسبة 5,11 % من المساحة الكلية للأراضي الفلاحية .

جدول رقم(08): أصناف الأراضي الفلاحية في مدينة البويرة.

المجموع	الصنف (3)	الصنف (2)	الصنف (1)	أصناف الأراضي الفلاحية
7867	402	3561.63	3904.89	المساحة (هكتار)
%100	%5,11	%45,27	%49,63	النسبة المئوية

المصدر :مديرية التعمير و البناءلولاية البويرة 2014 + معالجة الطالب 2015 .

المخطط رقم : (05) :عوائق التوسع (الأراضي الفلاحية) .



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 + معالجة الطالب 2015.

ملاحظة : تم في العشر سنوات السابقة التوسع على حساب الأراضي الفلاحية (الصنف 01) من طرف السلطات المحلية , و يتجلى ذلك في إنشاء قطب جامعي تقدر مساحته 54 هكتار في الجهة الغربية للمدينة , إضافة إلى مدرسة للشرطة مساحتها 45 هكتار في الجهة الشرقية للمدينة, و قطب حضري مساحته 48 هكتار في الجهة الشمالية للمدينة , و عليه فمدينة البويرة شهدت توسع عمراني في كل الاتجاهات ما عدى الجهة الجنوبية ذات الانحدارات الشديدة و الطريق السيار شرق غرب .

3-2-5- ارتفاعات التعمير :

تحتوي مدينة البويرة على أغلب ارتفاعات التعمير المعروفة , التي تحول دون توسع المدينة بطريقة مستدامة, حيث بلغ مجموع مساحتها 501 هكتار و هي موضحة في الجدول رقم (10) .

جدول رقم(09): يمثل ارتفاعات التعمير في بلدية البويرة .

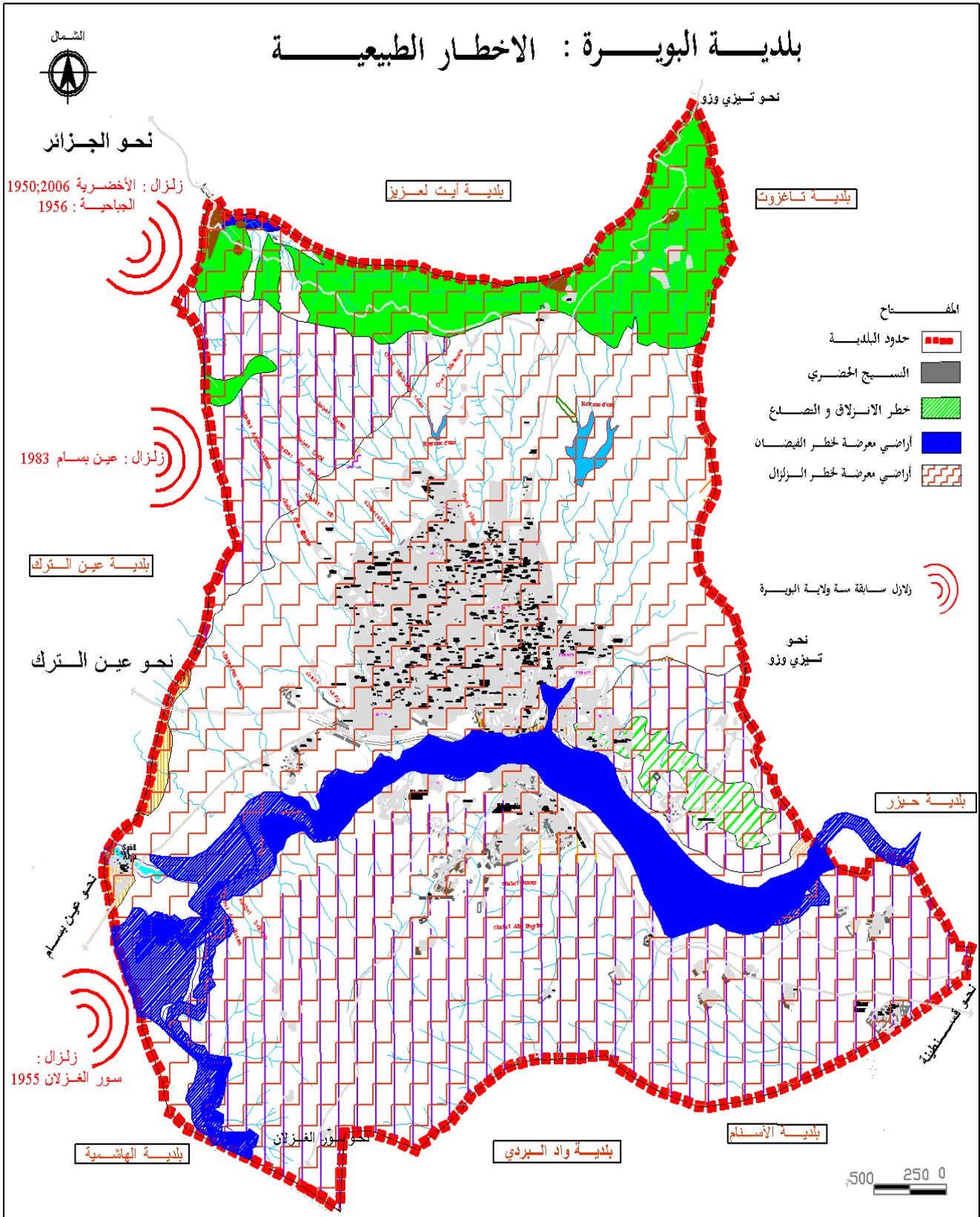
الارتفاعات	مساحة الارتفاق بالهكتار
الطريق السيار شرق - غرب	95
الطرق الوطنية	28
الطرق الولائية	31
المقابر	84
المناطق المعرضة للفيضان	76
واد الدهوس	95
خطوط الغاز - الضغط العالي	22
خطوط الكهرباء - الضغط العالي	77
خطوط الكهرباء - الضغط المتوسط	21
المجموع	501

المصدر : المخطط التوجيهي للتنمية و التعمير 2014 + معالجة الطالب 2015.

3-3- دراسة الأخطار الطبيعية :

3-3-1-دراسة الزلازل: مدينة البويرة هي منطقة حساسة جدا للزلازل، حيث تقع ضمن خط الزلازل الأحمر، ففي الفترة ما بين 1946 إلى 1965 مست ولاية البويرة هزات أرضية كثيرة رغم انها منخفضة إلا أنها تكررت مرات كثيرة من مركز سطحي يقع في جنوب الأخصرية.

المخطط رقم : (06) : الأخطار الطبيعية في بلدية البويرة .



المصدر : مديرية التعمير و البناء لولاية البويرة + معالجة الطالب 2015 .

4- الدراسة الديموغرافية :

4-1- مراحل نمو السكان :

تضاعف عدد سكان بلدية البويرة أربع مرات في الفترة الممتدة من 1977 إلى 2014 , لكن تميزت هذه الفترة بعدم الانتظام في نمو عدد السكان ، وذلك كان نتاج للتحويلات الاقتصادية والاجتماعية والإدارية و الأمنية التي شاهدها الجزائر بصفة عامة و البلدية بصفة خاصة .

جدول رقم(10): زيادة عدد السكان خلال الفترة الممتدة من 1977 إلى 2014 .

السنة	عدد سكان بلدية البويرة	نسبة الزيادة السكانية
1977	24347 ساكن	3.82%
1987	41080 ساكن	5.23%
1998	69310 ساكن	4.75%
2008	82888 ساكن	1.78%
2014	112258 ساكن	5.05%

المصدر: مديرية التعمير و البناء لبلدية البويرة 2014 .

من خلال الجدول أعلاه نستخلص أن تطور سكان بلدية البويرة مر بأربع مراحل أساسية وهي :

- المرحلة الأولى 1977 - 1987 :

عرفت مدينة البويرة في هذه المرحلة تزايد ملحوظ في عدد السكان حيث ارتفع من 24347 ساكن إلى 41080 ساكن سنة 1987 وبزيادة قدرت 16733 ساكن أي بمعدل نمو بلغ 5.23 % وهي نسبة مرتفعة كثيرا , ويعود ذلك لترقيتها إلى ولاية و تحسن الظروف المعيشية للسكان ,ضف لذلك النزوح الريفي نحو المدينة بسبب اهتمام الدولة في هذه الفترة بالصناعة و إهمال الجانب الفلاحي, فالكثير من السكان هجرو الريف تاركين ورائهم أراضيهم و توجهو نحو المدن لتوفر فرص العمل و الحياة الكريمة فيها .

- المرحلة الثانية 1987 - 1998 :

في هذه المرحلة زاد عدد سكان مدينة البويرة من 41080 ساكن حسب إحصائيات عام 1987 إلى 69310 ساكن حسب إحصاء 1998, وهي زيادة قدرت ب 28230 ساكن بمعدل نمو 4.75% وهذا نتيجة لزيادة نشاطات المدينة و تحسن الظروف المعيشية للسكان.

- المرحلة الثالثة 1998-2008 :

تزايد عدد السكان المدينة في هذه المرحلة من 69310 سنة 1998 إلى 82888 سنة 2008 و يلاحظ في هذه الفترة تدي معدل النمو حيث وصل إلى 1.78% بسبب الوضعية الأمنية التي مرت بها ولاية البويرة في العشرية السوداء .

- المرحلة الثالثة 2008-2014 :

تزايد عدد السكان البلدية في هذه المرحلة بشكل كبير جدا من 82888 ساكن سنة 2008 إلى 112258 ساكن سنة 2014 , و هذه الزيادة قدرت ب29370 ساكن خلال ستة سنوات فقط من 2008 إلى 2014 و هذه الزيادة الكبيرة راجعة للهجرة الريفية نحو المدن إضافة إلى الحجم الكبير من البرامج السكنية و المشاريع التنموية التي حضيه بها البلدية خلال هذه الفترة منها القطب الحضري الجديد على مساحة 48 هكتار.

4-2- التوزيع أجمالي لبلدية البويرة :

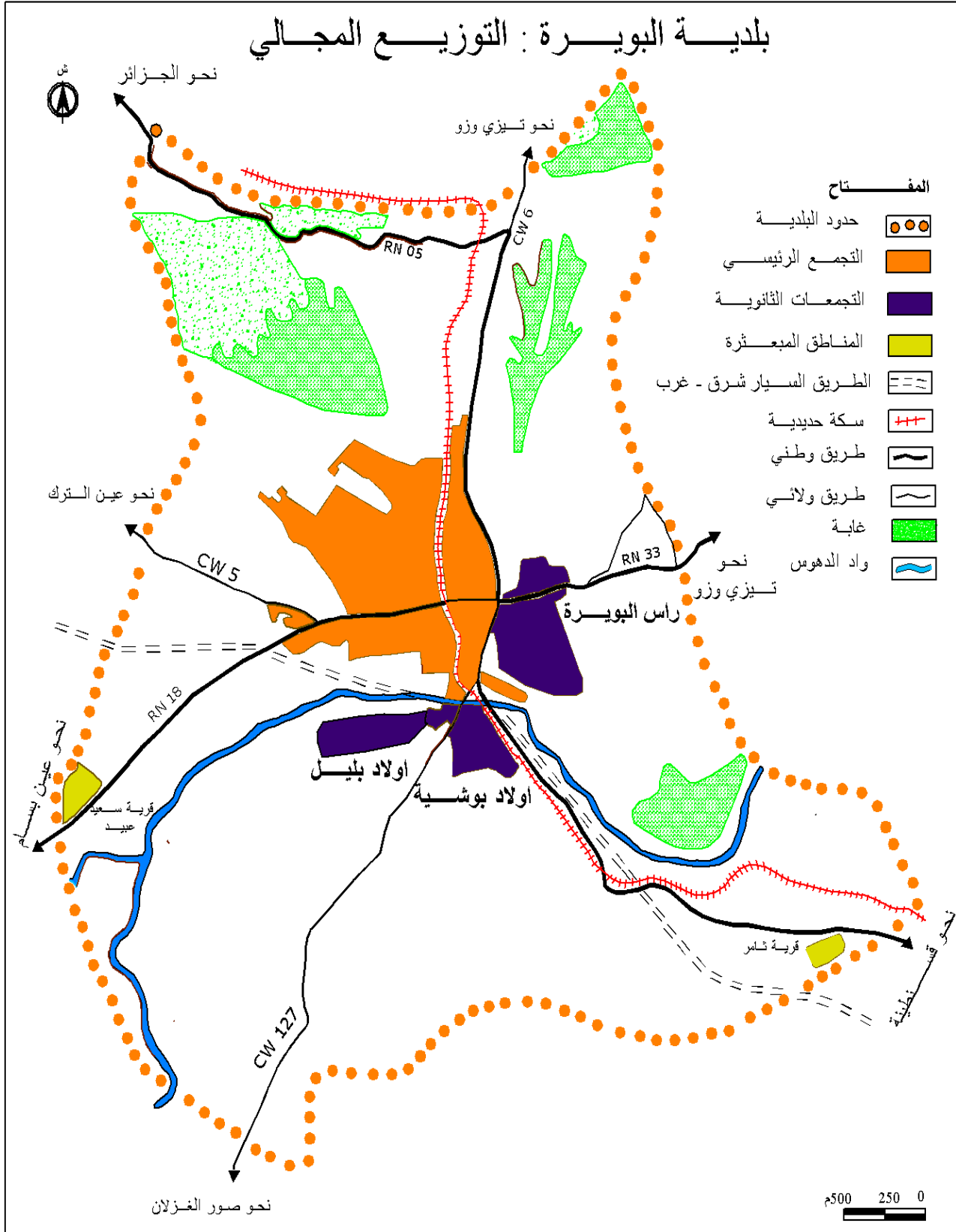
تتكون بلدية البويرة من التجمع الرئيسي لبلدية البويرة و ثلاث تجمعات ثانوية (أولاد بوشية , رأس البويرة و أولاد بليل) و قريتين اشتراكيتين (قرية ثامر و قرية سعيد عبيد) و بعض المناطق الصغيرة جدا المتفرقة في مناطق مختلفة كما هو موضح في الجدول رقم (12) و المخطط رقم (07).

جدول رقم(11): يبين عدد السكان بلدية البويرة في كل تجمع سكني .

النسبة المئوية %	إحصاءات سنة 2014	اسم التجمع السكني
76.23	85574	مدينة البويرة
2.31	2593	أولاد بليل
5.50	6175	أولاد بوشية
2.89	3244	قرية سعيد عبيد
2.09	2346	قرية ثامر
10.98	12325	أماكن متفرقة
100.00	112258	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014 .

المخطط رقم : (07) : يبين التوزيع المجالي للتجمعات الرئيسية و الثانوية في مدينة البويرة.



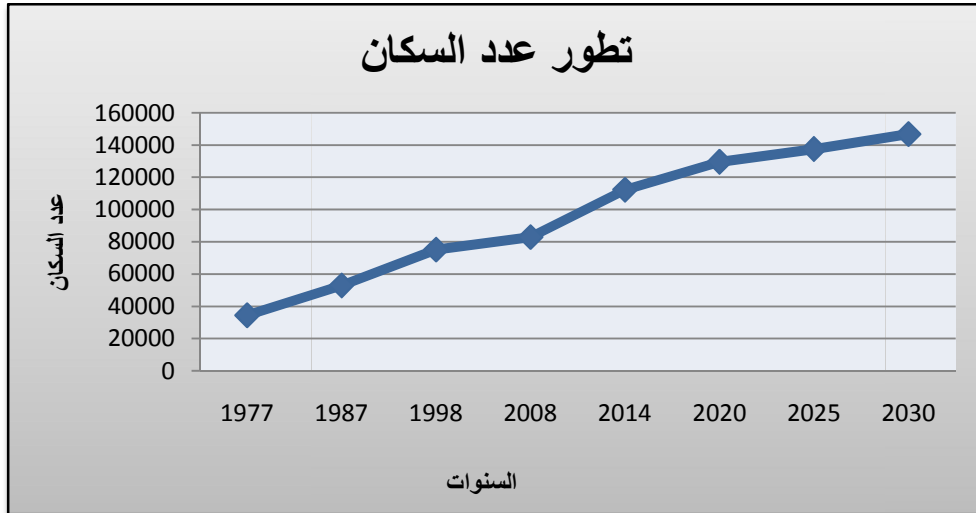
4-3- التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة:

جدول رقم(12): التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة.

السنة	عدد السكان	نسبة الزيادة السكانية
2014	112258	5.05%
2020	129587	2.39%
2025	137547	1.19%
2030	146789	1.30%

المصدر: مديرية التعمير و البناء لبلدية البويرة 2014 .

الشكل رقم (08): تطور عدد سكان مدينة البويرة مع التوقعات المستقبلية.



المصدر: من معالجة الطالب 2015.

4-4- الكثافة السكانية

تعتبر الكثافة السكانية احد المقاييس التي يعتمد عليها في توزيع السكان علي مستوي المدينة , وهي تختلف من منطقة إلي أخرى , كما أن معرفة الكثافة السكانية لمدينة البويرة يسمح لنا من الحصول على مجموعة من الأفكار حول طريقة التوزيع المجالي للسكان و أماكن التمرکز .

الكثافة السكانية = عدد السكان/المساحة .

جدول رقم(13): الكثافة السكانية في بلدية البويرة .

الكثافة (ساكن/ الهكتار)	المساحة (بالهكتار)	عدد السكان (ساكن)	مدينة البويرة
64.78	1733	112258	

المصدر : من إنجاز الطالب 2015 .

من خلال الجدول نلاحظ أن بلدية البويرة تمتاز بكثافة سكانية متوسطة حيث بلغت 64.78 ساكن/الهكتار , هذا راجع لكثرة البناءات الجماعية في مدينة البويرة خاصة الجهة الشمالية و الغربية . إضافة لوجود مناطق تحتوي مشاريع هي قيد الإنجاز على مساحات كبيرة مثل (القطب الحضري , القطب الجامعي , مدرسة الشرطة), هذا ما أنقص من الكثافة السكانية العامة في المدينة , حيث نجد أن في بعض المناطق داخل المدينة تصل الكثافة السكنية فيها حتى 150 ساكن /الهكتار خاصة في وسط المدينة .

4-5- التركيب العمري لسكان بلدية البويرة :

يمكن تقسيم التركيبة السكانية لبلدية البويرة حسب العمر كما هو موضح في الجدول رقم (15) :

جدول رقم(14): الفئات العمرية لسكان بلدية البويرة لسنة 2008 .

النسبة	عدد الأفراد	فئات العمر
10,28%	8521	5-0
12,44%	10311	12-6
8,02%	6648	16-13
6,42%	5321	19-17
57,45%	47619	65-20
5,39%	4468	أكثر من 66
100%	82888	المجموع

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية البويرة 2008 .

من خلال المعطيات في الجدول أعلاه نستنتج أن سكان مدينة البويرة ينقسمون للفئات العمرية التالية :

-الفئة الأولى من 0 الى 5 سنوات:

هذه الفئة تمثل 10,28% من عدد السكان الإجمالي وهذا يوضح ضعف نسبة الوفيات .

-الفئة الثانية من 6 إلى 19 سنة:

تمثل 26,88% من العدد الإجمالي للسكان وهي تعبر عن الفئة المتمدرسة .

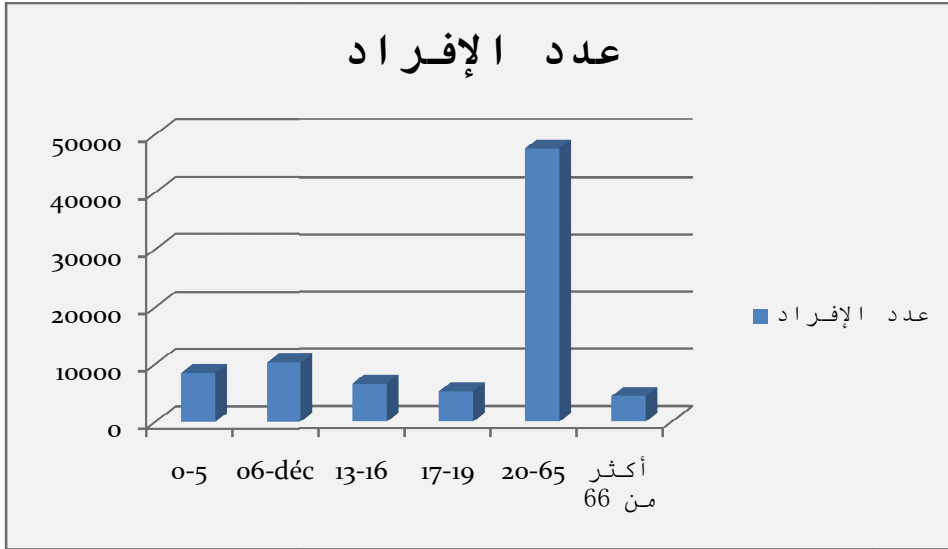
-الفئة الثالثة من 20 الى 65 سنة:

تمثل 57,45% من العدد الإجمالي للسكان و هي أعلى نسبة في البلدية و التي تمثل الفئة العاملة .

-الفئة الرابعة أكثر من 66 سنة:

تمثل 5,39% من عدد السكان الإجمالي والتي تشمل فئة المتقاعدين و الشيوخ .

الشكل رقم (09): نسب الفئات العمرية في بلدية البويرة .



المصدر: من معالجة الطالب 2015.

من الشكل أعلاه نلاحظ أن نسبة الشباب أو الفئة العاملة هي الفئة السائدة في مدينة البويرة بنسبة 57,45% ثم تأتي بعدها فئة من (6-12) سنة بنسبة 12,44% , ثم فئة (0-5) بنسبة 10,28% . ثم تأتي باقي الفئات العمرية الأخرى .

5- الدراسة الاقتصادية :

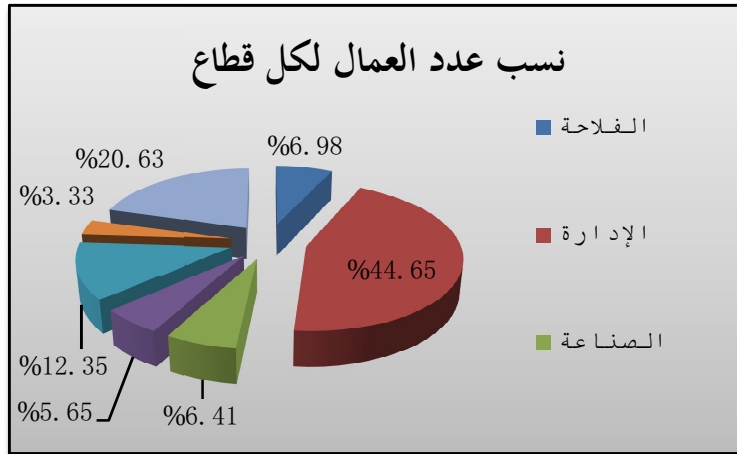
الجانب الاقتصادي من المؤشرات الهامة للكشف عن مستوى القوى الناشطة وغير الناشطة، على مستوى مجال الدراسة , و الجدول التالي يلخص عدد و نسب الناشطين في مختلف القطاعات .

الجدول رقم (15) : توزيع عدد العاملين حسب كل قطاع في بلدية البويرة سنة 2014.

النسبة %	عدد الناشطين	قطاع النشاط
6.98	1986	الزراعة
44.65	12688	الإدارة
6.41	1822	الصناعة
5.65	1606	البناء والأشغال العمومية
12.35	3501	التجارة
3.33	946	النقل
20.63	5858	خدمات أخرى
%100	28415	المجموع

المصدر: مكتب التشغيل لولاية البويرة 2014 + معالجة الطالب 2015.

الشكل رقم (10):نسب عدد العمال لسنة 2014 حسب كل القطاعات في بلدية البويرة .



المصدر: إنجاز الطالب 2015.

نلاحظ من خلال الشكل أن أغلبية العاملين في مدينة البويرة يعملون في قطاع الإدارة بنسبة 44.65 % ، ثم يأتي قطاع الخدمات بنسبة 20% ، و قطاع التجارة بنسبة 12.35% و وهذا راجع إلي تكثيف نشاطات الإدارية والتجارية داخل المدينة .

الجدول رقم (16) : تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط الاقتصادي 1998. 2014

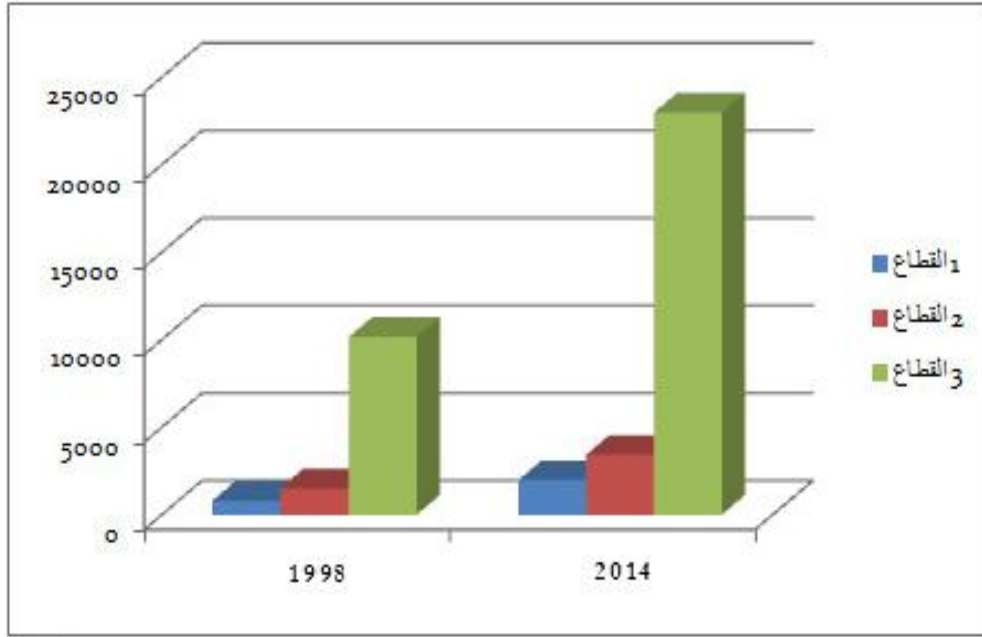
المجموع	القطاع الثالث: تجارة + خدمات + إدارة		القطاع الثاني: صناعة + أشغال عمومية وبناء		القطاع الأول: الفلاحة		السنوات
	%	عدد	%	عدد	%	عدد	
12489	81.4	10172	12.1	651	6.5	811	1998
28415	80.93	22993	12.09	3436	6.98	1986	2014

المصدر: مديرية التهيئة والتعمير لبلدية البويرة 2014

- القطاع الأول: الفلاحة :

من خلال القيم الواردة في الجدول رقم 16 نلاحظ أن مدينة البويرة شهدت تذبذبا في عدد الناشطين في الفلاحة في الفترة ما بين (1998- 2014) حيث ارتفعت من 6.5% إلى 6,98% على التوالي أي بزيادة تقدر بـ 0,48% وهذا راجع إلي توفر الأراضي الصالحة للزراعة وتوفر الموارد المائية و المالية (سياسة الدعم الفلاحي) ، إضافة إلى تحسن الظروف الأمنية في المنطقة .

الشكل رقم (11): تطور عدد العاملين في قطاعات الاقتصادية لسنتي 1998 و2014 .



المصدر: إنجاز الطالب 2015.

- القطاع الثاني: صناعة + بناء وأشغال عمومية :

يحتل هذا القطاع المرتبة الثانية على مستوى مدينة البويرة , حيث لاحظنا زيادة في عدد الناشطين وذلك خلال الفترة (1998 - 2014) , فارتفعت نسبة الناشطين في هذا القطاع من 12.05% الي 12.09% أي بزيادة قدرها 0,02% ويعود ذلك لإنشاء مقاولات خاصة وعمامة .

- القطاع الثالث : خدمات + تجارة + إدارة :

من خلال الجدول نلاحظ تطور في عدد الناشطين في هذا القطاع من 10172 مشغول سنة 1998 بنسبة 81,4% إلى 22993 مشغول سنة 2014 بنسبة 80,93% وهذا يعود إلى تركيز مختلف المنشآت الإدارية و الخدماتية في المدينة .

6- الدراسة العمرانية :

6-1- المراحل التاريخية لتوسع مدينة البويرة :

لمعرفة العلاقة القائمة بين تطور التعمير و أشكال استغلال العقار الحضري في بلدية البويرة لابد من الرجوع إلى الوراثة وهذا ليس من باب سرد الأحداث و تسلسلها ، لكن لإبراز التحولات التاريخية و فهم التغييرات التي طرأت على النسيج العمراني ، و لمعرفة وتيرة النمو لكل مرحلة لنصل إلى تحديد معالمها ، بالإضافة إلى معرفة مختلف التغييرات الحاصلة بها و طرق استهلاك عقارها ، وقد تبلور التطور العمراني لمدينة البويرة عبر المراحل التالية:

الصورة رقم (02): الطابع المعماري الاروبي .



المصدر : أرشيف بلدية البويرة .

رقم 5، الذي عرضه 14م. وتنقسم الجزر إلى قطع من 30 إلى 40 مترا , تم بيعها للمستوطنين لبناء مساكن عليها , وتميزت هذه الفترة بانتشار العمران الأوروبي حيث الواجهات المفتوحة و الشرفات واستقامة الطرقات وظهور الشكنات العسكرية.

صور فوتوغرافية للفترة الممتدة من سنة 1830-1962 لمدينة البويرة من أرشيف البلدية .

صورة رقم (04) : السوق الأسبوعية .



صورة رقم (06) : الكنيسة المقر الحالي مديرية التربية



1959 الكنيسة و المقر الحالي لمديرية التربية الوطنية

صورة رقم (03) : الساحة العامة للبلدية.



الساحة العامة لمدينة البويرة سنة 1959

صورة رقم (05) : مقر البلدية .



مقر بلدية البويرة سنة 1959

صورة رقم (08) : تبين أحد بوابتي برج الترك



صورة رقم (07) : تبين محطة القطار



6-1-3- المرحلة الثالثة بعد الاستقلال :

6-1-3-1- فترة ما بين 1962 – 1974: انظر (الشكل رقم (17) :

بعد الاستقلال عرفت الولاية توسعا عمرانيا في مختلف النواحي و نزوحا ريفيا كبيرا نحو البلدية , مما أدى إلى الطلب المتزايد على السكن , هذا الأمر الذي كان سببا في توسع المدينة ذ باتجاه الغرب , و نتيجة لهذا التطور رقيت المدينة إلى ولاية عام 1974 و استفادت من عدة تجهيزات مثل (مقر الولاية، المحكمة).

وفي هذه المرحلة أيضا تم التوسع على جانبي الطريق الوطني رقم 05 من جهة الشرق والغرب إضافة إلى إنشاء الجسر الرابط بين النسيج العمراني القديم والمنطقة السكنية الجديدة.

6-1-3-2- الفترة 1974 – 1990: انظر (المخطط رقم (08) :

تميزت هذه المرحلة بإنشاء المنطقة العمرانية السكنية الجديدة (ZHUN) , في الجهة الغربية للمدينة و ثلاث قرى اشتراكية في إطار الثورة الزراعية (قرية رأس لبويرة , قرية سعيد عبيد , قرية ثامر) , بالإضافة إلى مجموعة من التجهيزات المختلفة مثل الحي الإداري، المستشفى، منطقة النشاطات، الجامعة , و سنة 1988 تميزت بأخر عملية عمرانية علي مستوى المدينة قبل مباشرة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير , كما ظهرت في هذه الفترة تجمعين ثانويين (أولاد بوشيه خلف واد الدهوس , و رأس البويرة على هضبة رأس البويرة جنوب المدينة), إضافة إلى بعض التجهيزات مثل المركب الرياضي و الإقامة الجامعية ومحطة التصفية.

6-1-3-3- فترة من سنة 1990 إلى اليوم: انظر (المخطط رقم (09) :

في هذه الفترة أصبح التخطيط للمدينة أمر لا بد منه خاصة بعد صدور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 1990م. حيث تميزت هذه المرحلة بزيادة إنجاز مشاريع في كل أنحاء المدينة كمقر الدائرة، دار الشباب، البنك

وفندق روايال و إنشاء المركز الجامعي، المركز الجديد للدائرة و دار الثقافة و تحويل محطة المسافرين باتجاه الشرق و إنجاز شطر الطريق السيار شرق- غرب المار بمدينة البويرة , وبعض المساحات الخضراء (حديقة عيقون علي ، حديقة قويزي سعيد ، حديقة حجابي إبراهيم ، حظيرة الريش ، حديقة جرجرة.....) ، إضافة إلى وضع عدة برامج أخرى هي بصدد الانجاز. كان توسع المدينة نحو الشمال والشرق و الغرب (حي حركات عمر ، عمر خوجة)، بطريقة سريعة جد بفضل عمليات البناء التي قامت بها الوكالات العقارية (140مسكن، ذراع البرج الشرقي و1660مسكن متفرقة) و مشاريع سكنية أخرى هي قيد الإنجاز .

6-1-4- المساحات العمرانية المستهلكة حسب مراحل استهلاك المجال:

انطلاقا من الخرائط السابقة لمراحل استهلاك المجال إضافة إلى برنامج الرسم الهندسي (AUTOCAD) قمنا بحساب المساحات العمرانية لكل مرحلة و قارناها بالمساحة الحالية للمدينة لملاحظة مدي السرعة في استهلاك المجال في كل من المراحل السابقة الذكر.

6-1-4-1- المساحة العمرانية المستهلكة في الفترة الإسلامية :

لكون أن المدينة مازالت في بداية نشأتها ، فإن المساحة المستهلكة أنا ذاك حوالي 9 هكتارات أي نسبة 0.51% من المساحة الحالية ، وهي ضئيلة جدا مقارنة بالمساحة الحالية .

6-1-4-2- المساحة العمرانية المستهلكة قبل سنة 1830م (العهد التركي):

أصبحت المساحة العمرانية المستهلكة خلال هذه الفترة حوالي 13 هكتار بنسبة 0.75% من المساحة الحالية بنسبة زيادة قدرت مساحتها ب:4 هكتارات فقط لبناء قلعة عسكرية .

6-1-4-3- المساحة العمرانية المستهلكة بعد سنة 1830م (الفترة الاستعمارية):

قدرت المساحة المستهلكة في هذه الفترة بـ 68 هكتار اي بنسبة 3.92% من المساحة الحالية , لكون المدينة زادت من معالمها التجارية مع المدن المجاورة , مما أدى إلى كبر حجم السوق وبالتالي زيادة في المساحة العمرانية.

6-1-4-4- المساحة العمرانية المستهلكة في سنة 1958م:

قدرت المساحة المستهلكة في هذه الفترة ب:94.34هكتار، بنسبة 5.42% من المساحة الحالية ، حيث زادت المساحة مقارنة مع المرحلة السابقة بحوالي 26.34 هكتار، بسبب زيادة العمران الفرنسي من ثكنات عسكرية وأبراج للمراقبة ومباني إدارية فرنسية .

6-1-4-5- المساحة العمرانية المستهلكة في مرحلة الاستقلال 1962 م :

بقت المساحة المستهلكة تقريبا كما هي , إلا بعض السكنات الفردية القليلة المشيدة بطريقة فوضوية هنا و هناك.

6-4-1-6- المساحة العمرانية المستهلكة في مرحلة الاستقلال 1974 م :

وصلت المساحة العمرانية في هذه الفترة إلى 126 هكتار أي بنسبة 7.27 % من المساحة الحالية ، حيث زادت المساحة العمرانية مقارنة مع المرحلة السابقة بحوالي 32 هكتار وهي زيادة ضعيفة و بطئ في استهلاك المجال .

6-4-1-7- المساحة العمرانية المستهلكة سنة 1990 م .

وصلت المساحة العمرانية في هذه الفترة إلى 882 هكتار أي بنسبة 50.89 % من المساحة الحالية ، حيث زادت المساحة مقارنة مع المرحلة السابقة بحوالي 756 هكتار وهي زيادة كبيرة جدا و تميزت بسرعة في استهلاك المجال ، بحيث قدر المعدل السنوي لاستهلاك المجال في هذه الفترة ب: 47,25 هكتار في السنة وذلك راجع لعدة أسباب من بينها :

- ارتفاع مدينة البويرة إلى ولاية سنة 1974 مما أدى إلى زيادة المباني الإدارية في المدينة .
- تحسين الوسائل الحديثة والمتطورة في التعمير .
- النزوح الريفي إلى المدينة .
- وفرة مواد البناء وسهولة توصيلها ، و طبيعة الأراضي المنبسطة التي ساعدت على توسع و نمو المدينة .

6-4-1-8- المساحة العمرانية المستهلكة من سنة 1990 م إلى يومنا هذا .

وصلت المساحة العمرانية المستهلكة في هذه الفترة إلى 1733 بنسبة 100% من المساحة الحالية ، بحيث زادت المساحة مقارنة مع المرحلة السابقة بحوالي 977 هكتار، وهي زيادة كبيرة جدا، حيث تميزت هذه المرحلة باستهلاك المجال بشكل كبير و بصورة مستمرة ، و قدر المتوسط السنوي لاستهلاك المجال في هذه الفترة ب: 39,08 هكتار في السنة وذلك راجع لعدة أسباب من بينها :

- تحسن الظروف المعيشية للسكان .
- شق الطريق السيار شرق- غرب المار على أطراف المدينة .
- البرامج التنموية الكبرى التي استفادت منها البلدية مؤخرا (قطب حضري جديد، قطب جامعي .. إلخ) .
- الموقع الإستراتيجي التي تتموضع فيه المدينة (مركز عبور بين الشرق و الغرب و الشمال و الجنوب) .

6-2- دراسة الشبكات التقنية:

تعتبر مختلف الشبكات المكتملة للسكن من الضروريات الحتمية لتوفير سكن لائق يوفر أحسن خدمة لسكانه ، أهم هذه الشبكات هي الطرق ، الصرف الصحي ، الماء ، الكهرباء ، الغاز ، وغياب هذه العناصر يؤثر سلبا على الحياة اليومية للأفراد منتجا بيئة حضرية لا تتوفر غلى ضروريات السكن المريح.

6-2-1- المحاور الهيكلية للمجال: أنظر المخطط رقم (10) .

تعتبر على مدينة البويرة 03 طرق وطنية ذات بعد اقتصادي وطني , كما أنها تعتبر المحاور الرئيسية الهيكلية للمدينة , مما يبرز أهمية و دور هذه الطرقات في نمو وتوسع المدينة و هي :

- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين الجزائر و قسنطينة.
 - الطريق الوطني رقم 18 الربط بين المدينة و تيزي وزو .
 - الطريق الوطني رقم 33 الربط بين البويرة و تيكجدة.
 - بالإضافة إلى خط للسكة الحديدية الذي يمر بوسط المدينة.
 - الطريق السيار شرق-غرب الذي يمر من الجهة الجنوبية الغربية للمدينة، ولديه منفذين الأول عند المدخل الجنوبي والثاني عند المدخل الشمالي الغربي للمدينة.
 - وفي الداخل مهيكلة بأربعة محاور أساسية:
 - المحور شرق غرب يمر بوسط المدينة.
 - المحور شمال غرب يمر بجسر الشمالي المجاور للجامعة.
 - المحور شمال جنوب يمر بالنسيج العمراني القديم والطريق الوطني رقم 05.
 - المحور الموازي للسكة الحديدية.
- وهذه الهيكلية للطرق تجعل المحاور تربط بين مختلف أحياء المدينة.

- النفاذية :

يمكن النفوذ إلى مدينة البويرة عن طريق 3 طرق رئيسية وطريق شرق غرب وطريق مجاور للسكة الحديدية :

- مدخل شمالي مهياً بفندق ومكان استقبال .
 - مدخل جنوبي مهياً بطريق وطني رقم 05 وطريق السيار شرق غرب .
 - مدخل شرقي مهياً بطريق وطني رقم 05 وطريق وطني رقم 33 .
 - مدخل غربي هو نقطة ربط بين طريق الوطني رقم 18 وطريق زيغود يوسف .
- و الجدول التالي يبين أطوال بعض الطرق داخل النسيج الحضري لبلدية البويرة .

جدول رقم(17): أطوال بعض الطرق داخل النسيج الحضري .

الرقم	اسم الطريق	الحالة	طول الطريق داخل النسيج الحضري بالمتر
01	الطريق الولائي رقم 127 المار بأولاد بوشية	معبد	7800
02	الطريق الولائي رقم 127 المار بأولاد بليل	معبد	3200
03	الطريق الوطني رقم 05 المار واد دهبوس	معبد	2500
04	الطريق الوطني رقم 05 المار برأس البويرة	معبد	1800
05	الطريق الوطني رقم 33 المار برأس البويرة	معبد	1200
06	الطريق الرابط بين أولاد بليل و محطة الأرصاد الجوية	معبد	500
07	الطريق الرابط بين أولاد بليل و عائلة بلباس	معبد	1100
08	الطريق الرابط بين أولاد بليل و عائلة جعفر	معبد	1000
09	الطرق الولائي رقم 127 المار بالولاية	معبد	3000
10	الطريق الوطني رقم 33 المؤدي لشعبة إبراهيم	معبد	2500
11	الطريق الولائي رقم 05 المؤدي لتاجنانت	معبد	2200
12	الطريق الولائي رقم 06 المؤدي لتاجنانت	معبد	3100
13	الطريق الوطني رقم 05 المار بأولاد المعادة	معبد	500
14	الطريق الوطني رقم 06 المؤدي لتاجنانت	معبد	4500
15	الطريق الرابط بين أولاد بليل أولاد قفي	معبد	6000
16	الطريق الولائي رقم 127 المؤدي لمازاري	معبد	1190

المصدر : مديرية الأشغال العمومية لولاية البويرة 2014.

6-2-2- شبكة المياه الصالحة للشرب:

المصدر الرئيسي للتزويد بالمياه الصالحة للشرب بمدينة البويرة آبار مركالة بالشرق، وسيدي زيان بالغرب، وواد الدهوس بالجنوب وسد تيلزديت، وهذه المصادر ملبية لحاجيات السكان. حيث بلغت نسبة التغطية بالمياه الصالحة للشرب حوالي 98 %، شملت كل المجال العمراني وهي شبكات من نوع المتفرع والنصف المتفرع منها ما هو في حالة جيدة ومنها ما هو في حالة رديئة ، ويتم نقل المياه في قنوات رئيسية يتراوح قطرها ما بين 25 إلى 40 سم و قنوات ذات أقطار 16سم-20سم , و قنوات صغيرة يتراوح قطرها ما بين 6 إلى 9 سم موصولة بالمساكن .

6-2-3- شبكة المياه المستعملة :

تصرف المياه المستعملة في شبكة جامعة تحت الأرض تعبر جميع أنحاء المدينة و تتكون هذه الشبكة من 3 مصبات أساسية، كما أن شبكة الصرف الصحي لمدينة البويرة هي من النوع الموحد (unitaire) حيث تجمع كل المياه المستعملة المنزلية و الصناعية و مياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه نحو المصب النهائي بواد الدهوس أين تتم عملية التصفية.

6-2-4- شبكات الطاقة:

تعد شبكة الطاقة من أهم العناصر الضرورية داخل المدينة , و نقصد بشبكة الطاقة كل من شبكة الطاقة الكهربائية و شبكة الغاز الطبيعي.

- شبكة الغاز:

إن الكهرباء عنصر مهم في حياة السكان في المدن , إذ أن جميع التجهيزات الحديثة لا يمكنها الاشتغال بدون التيار الكهربائي و الغاز الطبيعي, و تعد التغطية بهذا النوع من الشبكات في مدينة البويرة جيد مقارنة بالشبكات الأخرى , حيث بلغت نسبة التغطية بالشبكة في المدينة نسبة 100 % (تغطي كامل تراب البلدية) .

- شبكة الكهرباء :

تتميز مدينة البويرة بشبكة كهربائية متنوعة ذات خطوط متفاوتة الضغط حيث تبلغ مساحة ارتفاعها بالنسبة لخطوط الكهرباء ذات التوتر العالي 91.77 هكتار , و خطوط التوتر متوسط 212.21 هكتار , إضافة لخطوط الكهرباء ذات التيار المنخفض الموصولة بالمساكن .

6-3- استخدامات الأرض بالمدينة :

6-3-1- السكن:

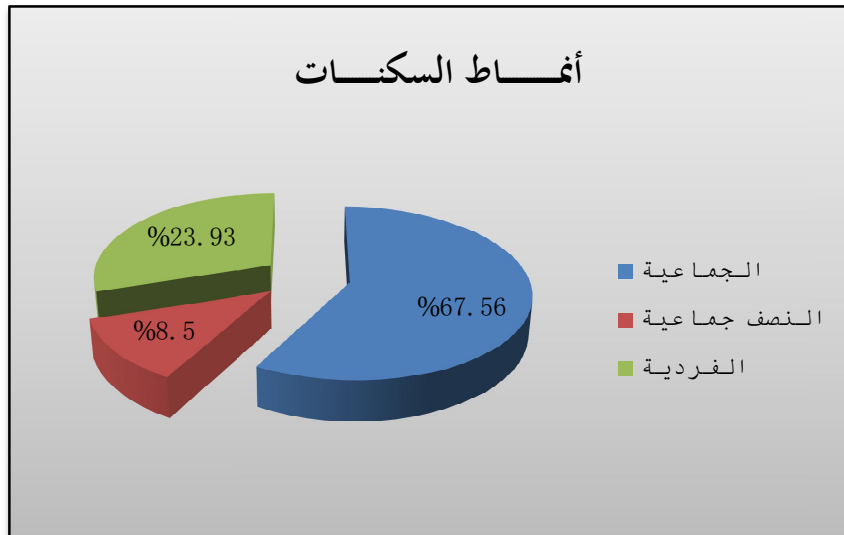
يعتبر السكن من أهم مكونات المجال الحضري، باعتباره وحدة أساسية يقوم عليها، حيث يسعى المخططون لإيجاد سكن يراعي مختلف الجوانب التي تحقق الراحة و الرفاهية لسكانها ، كما أن الدراسة السكانية لأي مدينة مهمة بغيت معرفة خصائص أي مدينة ، و إبراز مكوناتها العمرانية ، ونوعية الوحدات المكونة لها، وكيفية توزيعها داخل المحيط العمراني ، حيث يؤدي اختلاف الأنماط إلى تباين الشكل العام للأحياء السكنية , و تظهر تمايز في النسيج الحضري الذي يلعب دور المؤشر العاكس لمستوى معيشة السكان , و عليه سنحاول معرفة نسبة و نمط السكن في بلدية البويرة فيما يلي:

جدول رقم(18): نسب أنماط السكنات الموجودة في مدينة البويرة .

النسبة %	العدد	السكنات
67,56	13307	الجماعية
8,50	1674	النصف جماعية
23,93	4713	الفردية
100	19694	المجموع

المصدر: مديرية التعمير و البناء لبلدية البويرة 2014.

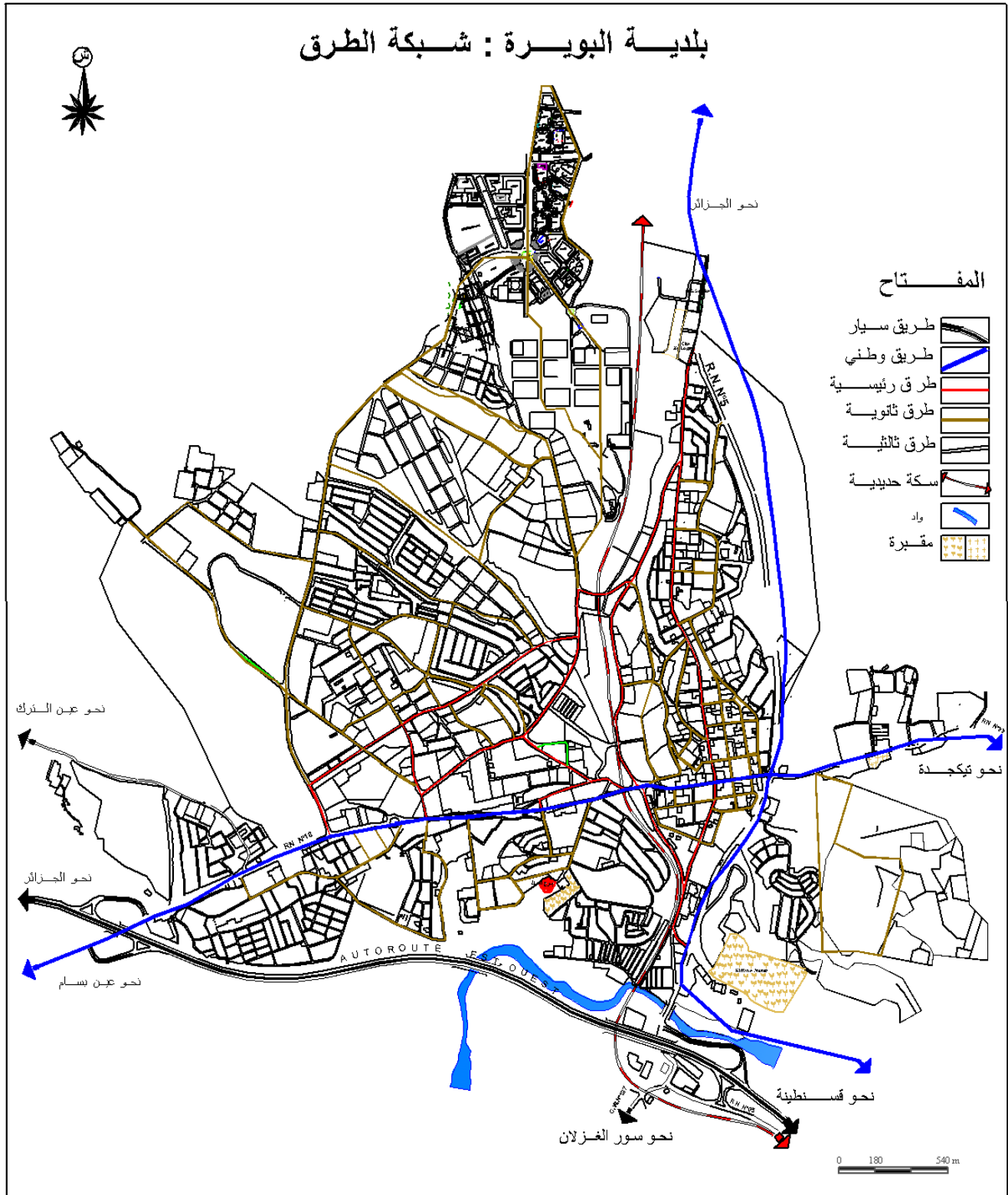
الشكل رقم (18): نسب أنماط السكنات في مدينة البويرة.



المصدر: إنجاز الطالب 2015.

من خلال الجدول نلاحظ أن مجموع عدد السكنات بلدية البويرة قد بلغ 19694 مسكن , و أن هناك تفاوت بين السكنات الفردية و الجماعية و النصف جماعية في البلدية , حيث نجد أن السكنات الجماعية تسيطر علي الحظيرة السكنية للمدينة بنسبة قدرت بـ 67,56% بعدد سكنات 13307 وهذا راجع لسياسة الدولة في هذا المجال خاصة في الآونة الأخيرة حيث شهدت اهتماما كبيرا بالسكن الجماعي. أما السكنات الفردية فقد بلغت نسبة 23,93% , و السكنات النصف جماعية تمثل نسبة قليلة بلغت 8,50% فقط .

المخطط رقم (10) : شبكات الطرق في بلدية البويرة



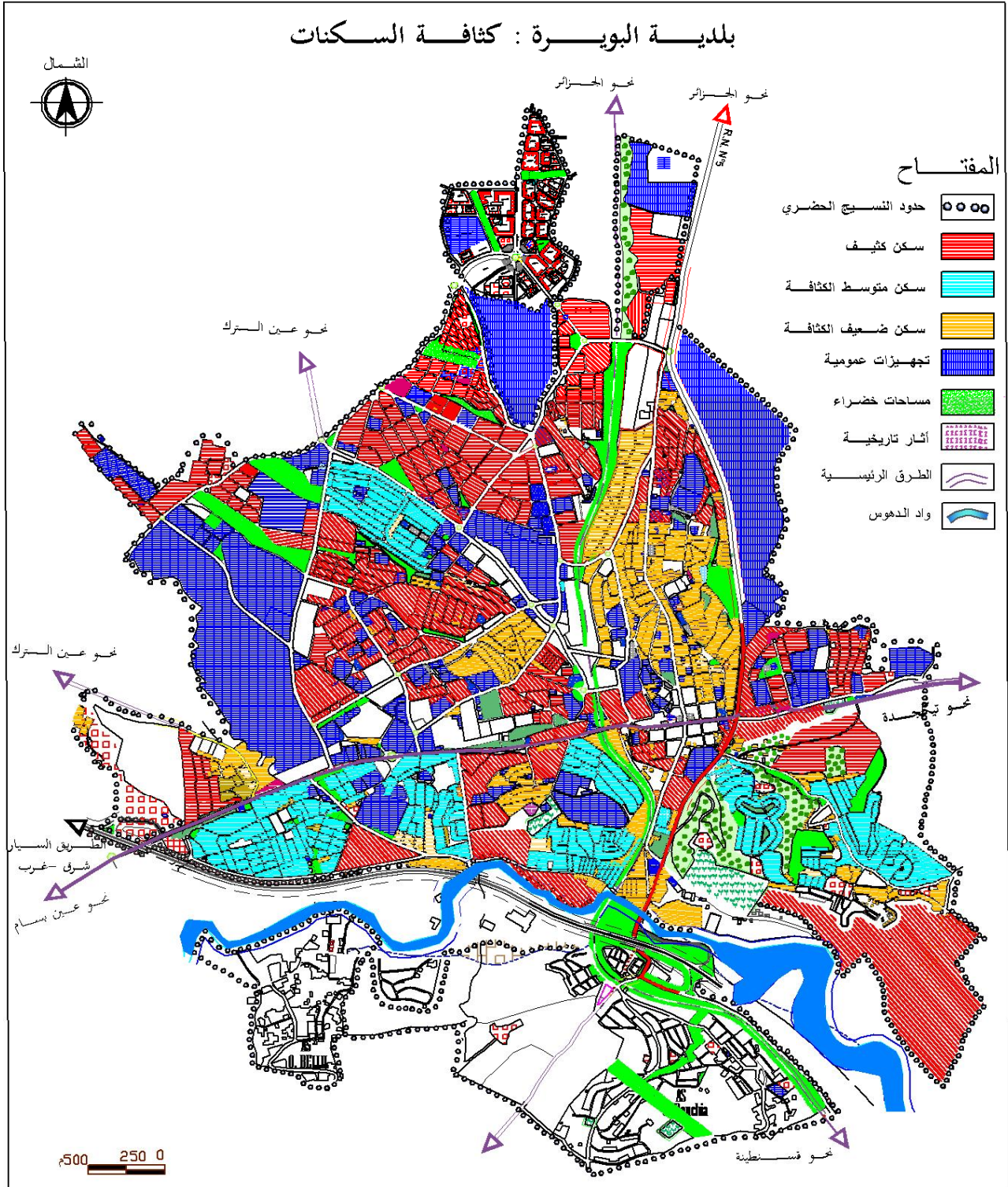
المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 + معالجة الطالب 2015 .

6-3-2- كثافة السكنات :

إن الكثافة السكانية مرتبطة ارتباط وثيقا بالتوزيع العام للسكن , ويتأثر التوزيع بعوامل متعددة منها:عنصر القرب

من المركز ،توفر المرافق والتجهيزات ،طبوغرافية السطح ،وسهولة التنقل ، وكذلك سعر العقار الذي يساهم بدوره في هذا التوزيع ، كما أن التعرف على كثافة النسيج العمراني للمدينة، يسمح لنا بإعطاء نظرة عامة حول التركيبة العمرانية لها ومعرفة مدى التوافق أو الخلل في استخدامها، سواء كانت سكنات أو مرافق... الخ .

المخطط رقم (11) : كثافة السكنات في بلدية البويرة .



تتميز مدينة البويرة بنسيجها المتضام و الكثيف و ضيق شوارعها ما عدى الشوارع الرئيسية , كما تتميز بسكنات ذات كثافة عالية في الجهة الشمالية للمدينة و الشمالية الغربية , و سكنات متوسطة الكثافة في وسط المدينة لكونه عبارة عن سكنات فردية موروثه من عهد الاستعمار, و سكنات ضعيفة الكثافة في الجهة الجنوبية للمدينة .

6-4- التجهيزات العمومية : أنظر المخطط رقم: (12) .

إن التجهيزات العمومية من أهم الضروريات في الحيات الحضرية، وتعتبر من أهم المنشآت المستهلكة للمجال، كما يجب توفيرها للمواطن والعمل على تقريب مواقع التجهيزات العمومية من المواطنين وتوزيعها المتوازن في المدينة قصد تحقيق أكبر قدر ممكن من الاستفادة للمواطنين من هذه التجهيزات، كما يعد توفير التجهيزات والمرافق بالمدينة المحرك الأساسي في تطوير المدينة عمرانيا واقتصاديا فهي بذلك تصبح قطبا جاذبا بالنسبة للمناطق المجاورة , ويمكن تلخيص أهم تجهيزات مدينة البويرة :

6-4-1- التجهيزات التعليمية:

إن توفير التجهيزات التعليمية من العناصر الأساسية في تنمية المدن , لذا ركزت الدولة على إنجاز مثل هذا النوع من التجهيزات، حيث نجد في مدينة البويرة التجهيزات التعليمية التالية :

- 45 ابتدائية و متوسطة تضم 395 قسم .

- 7 ثانويات بقدرة استيعابية 7400 مقعد و 167 قسم .

- جامعة العقيد أكلي محمد أولحاج تضم 8400 مقعد بيداغوجي بمجموع 4537 طالب، بالإضافة إلى القطب الجامعي الذي هو قيد التنفيذ , حيث أنجز شطر منه يتم الدراسة فيه حاليا و يحتوي على كل التخصصات حتى الطب ، ضف لذلك جامعة التكوين المتواصل .

- المعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني و التمهين بقدرة استيعاب 650 مقعد .

6-4-2- التجهيزات الصحية:

للتجهيزات الصحية دورا هاما في الحياة اليومية ، لا يمكن الاستغناء عنها لتحقيق فرص العلاج لجميع السكان ، حيث جعلت الدولة هذه الإستراتيجية من أولوياتها و من التجهيزات الصحية الموجودة في المدينة نجد :

- مستشفى كبير واحد (محمد بوضياف) بقدرة استيعاب 358 سرير.

- 4 عيادات متخصصة ب 124 سرير.

- 4 عيادات متعددة الخدمات.

- 4 مخابر طبية خاصة.

- 3 مراكز صحية.

- 8 قاعات علاج.

- 23 صيدلية خاصة.

6-4-3- التجهيزات المالية:

هي مؤسسات مالية تهدف إلى تسهيل المعاملات المالية للعملاء و حفظ الأموال و الاقتراض منها مثل:

- البنك الوطني الجزائري B.N.A .

- بنك التنمية المحلية B.D.L .

- بنك الجزائري للتنمية B.A.D .

- بنك الفلاحة و التنمية الريفية B.A.D.R .

- بنك الجزائر الخارجي .

6-4-4- التجهيزات الثقافية و الدينية :

تلعب التجهيزات الثقافية و الدينية دورا هاما في التعريف بالعادات و تقاليد المنطقة و تزخر مدينة البويرة بالعديد

من التجهيزات الثقافية و الدينية نلخصها في الجدول رقم (19):

جدول رقم(19): التجهيزات الدينية و الثقافية في بلدية البويرة .

الدينية و الثقافية					
الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات
01	دار الثقافة	09	مساجد	01	مركز الثقافي الإسلامي
01	مسرح بلدي	02	دار الشباب	01	مدرسة التجويد
01	مركز إيواء الشباب	01	حضانة	01	دار المجاهد
		01	مقبرة مسيحية	02	مقبرة إسلامية

المصدر : المخطط التوجيهي للتنمية و التعمير 2014.

6-4-5- التجهيزات التجارية :

تتميز مدينة البويرة بحركية تجارية كبيرة خاصة في فصل الصيف موزعة على كامل تراب البلدية نلخصها في الجدول

التالي :

جدول رقم(20): التجهيزات التجارية في بلدية البويرة .

التجارية و الفنادق					
الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات
01	مركز تجاري عمومي	01	فندق الرويال	01	فندق السوفي
01	مركز تجاري للخواص (ريراب)	1073	تجارة عامة	02	سوق مغطاة

المصدر :مراجعة المخطط التوجيهي للتنهية و التعمير 2014

6-4-6-التجهيزات الإدارية و الخدماتية:

لاحظنا من الزيارة الميدانية لبلدية البويرة أن مختلف التجهيزات الإدارية و الخدماتية تتمركز في منطقة النشاطات

d1 في الشمال المدينة و d2 في جنوب شرق المدينة و تقع في منطقة قليلة السكان و هي كتالي :

الجدول رقم:(21) : التجهيزات الإدارية في بلدية البويرة.

الإدارية					
الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات
01	مكتب الوالي	01	مكتب إدارة الغابة	01	مقر الولاية
01	محكمة	01	مديرية الشباب و الرياضة	01	مقر الدائرة
01	مديرية الشؤون الدينية	01	مركز البريد المركزي	01	مقر البلدية
01	إذاعة البويرة	01	مديرية الموارد المائية	03	بريد الجزائر
01	مصلحة الضمان الاجتماعي	01	مديرية التجارة	01	سونالغاز
3	مديرية الترقية و التسيير العقاري	03	مديرية حماية الغابة	01	مديرية الفلاحة
01	الجمارك الجزائرية	01	مديرية السياحة	08	مديرية إعادة التربية
01	الحماية المدنية	01	مكتب التحصيل	06	مديرية مسح الاراضي
01	مديرية الحفظ العقاري	01	مفتشية العمل	01	بيت المال البلدية
01	الوكالة العقارية	01	الحرس البلدي	01	قصر العدالة
01	حماية الطبيعة	01	الحج الإداري	01	الأمن الحضري
01	الجزائرية للإتصالات	01	الدرك الوطني	01	

المصدر : المخطط التوجيهي للتنهية و التعمير 2014 + معالجة الطالب 2015 .

6-4-7- المنشآت الصناعية :

تتماز بلدية البويرة باحتوائها على منطقتين صناعيتين الأولى تقع في شمال المدينة و الثاني تقع في التجمع الثانوي أولاد بليل , نذكر بعض هذه المنشآت الصناعية ملخصة في الجدول التالي :

الجدول رقم:(22) : المنشآت الصناعية في بلدية البويرة.

النشاطات الصناعية و التجارية					
الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات
01	شركة الحلويات (جرجرة)	01	مجمع صناعة البسكويت	01	نפטال
01	مصنع حلويات (أمين)	01	مصنع الحلويات (إسلام)	01	مجمع صناعة البسكويت
01	مصنع المشروبات الغازية	01	مصنع المشروبات الغازية	01	مصنع الحليب و مشتقاته
01	مصنع للشكولات و اللبان	01	ورشة الألبسة الجاهزة	01	مصنع (سيفيتال)
01	مصنع (Bio- Bénie)	01	مصنع المشروبات تيكجدة	01	مجمع صناعة الفخار
01	مجمع صناعة الطحين	01	وحدة توزيع السيارات)	01	مصنع أثاث البيت (المستقبل
02	مكتب دراسات	01	مصنع البوليستال	01	مصنع الحليب
01	مكتب دراسات (APAO)	01	مصنع للزجاج	01	مصنع الشكولات (البهجة)
01	مكتب دراسات (D.E.A)	01	وحدة توزيع السيارات (رونو)	01	مصنع بسكويت (تاسيلي)
01	وحدة توزيع السيارات)	01	وحدة توزيع السيارات)	01	مجمع النظافة

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 + معالجة الطالب 2015 .

6-4-8- تجهيزات أخرى : نلخصها في الجدول التالي :

الجدول رقم:(23) : تجهيزات أخرى في بلدية البويرة.

تجهيزات أخرى					
الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات	الرقم	التجهيزات
	محطة للحافلات	05	محطة الخدمات	1	مؤسسة عقابية
01	مركز المكفوفين	01	الضمان الاجتماعي	01	مركز حماية الامومة و الطفولة
01	منطقة عسكرية	01	محطة إعادة التدوير	01	مركز التطهير
01	محطة للسيارات	01	محطة للنقل الحضري	01	مركز الإدماج المهني
01	محطة الأرصاد الجوي	01	شركة ترقية الاستثمار	01	خزان المياه

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 + معالجة الطالب 2015 .

6-4-9- مرافق قيد الانجاز :

- المرافق الثقافية: برمجة مشاريع كبيرة أخرى في نفس السياق من قبل وزارة الثقافة و هي :

-تنفيذ مرفق المكتبة الوطنية.

-إنشاء مسرح على الهواء الطلق.

-ترميم وتطوير المتحف التركية الحصن .

6-5- المساحات الخضراء و الفضاءات الحرة :أنظر المخطط رقم: (13) .

إن وجود المساحات الخضراء يعطي معنى لإطار الحياة الحضري , ولهذا يجب إعطاء أولوية لتنمية هذا الجانب

الطبيعي ومن بين الفضاءات الخضراء الموجودة في المدينة نجد :

- غابة الريش:

تمثل الفضاء والمكان المفضل للراحة والاسترخاء وهي موجودة بمقر المدينة وتقدر مساحتها ب548هكتار

وتستخدم من طرف السكان لفضاء نشاطاتهم اليومية وهي عبارة عن غابة محمية .

- منتزه تسلية الريش:

يتموضع في شرق المدينة داخل غابة الريش وهو حاليا محل الدراسة من اجل تهيئته ورفع من قيمته وإظهار مميزاتة .

-المربع الاستعماري سي الحواس:

يوجد في وسط المدينة و هو الوحيد الذي يقصده سكان المدينة بكثرة والمفضل للراحة .

- موقع : قويزي سعيد :

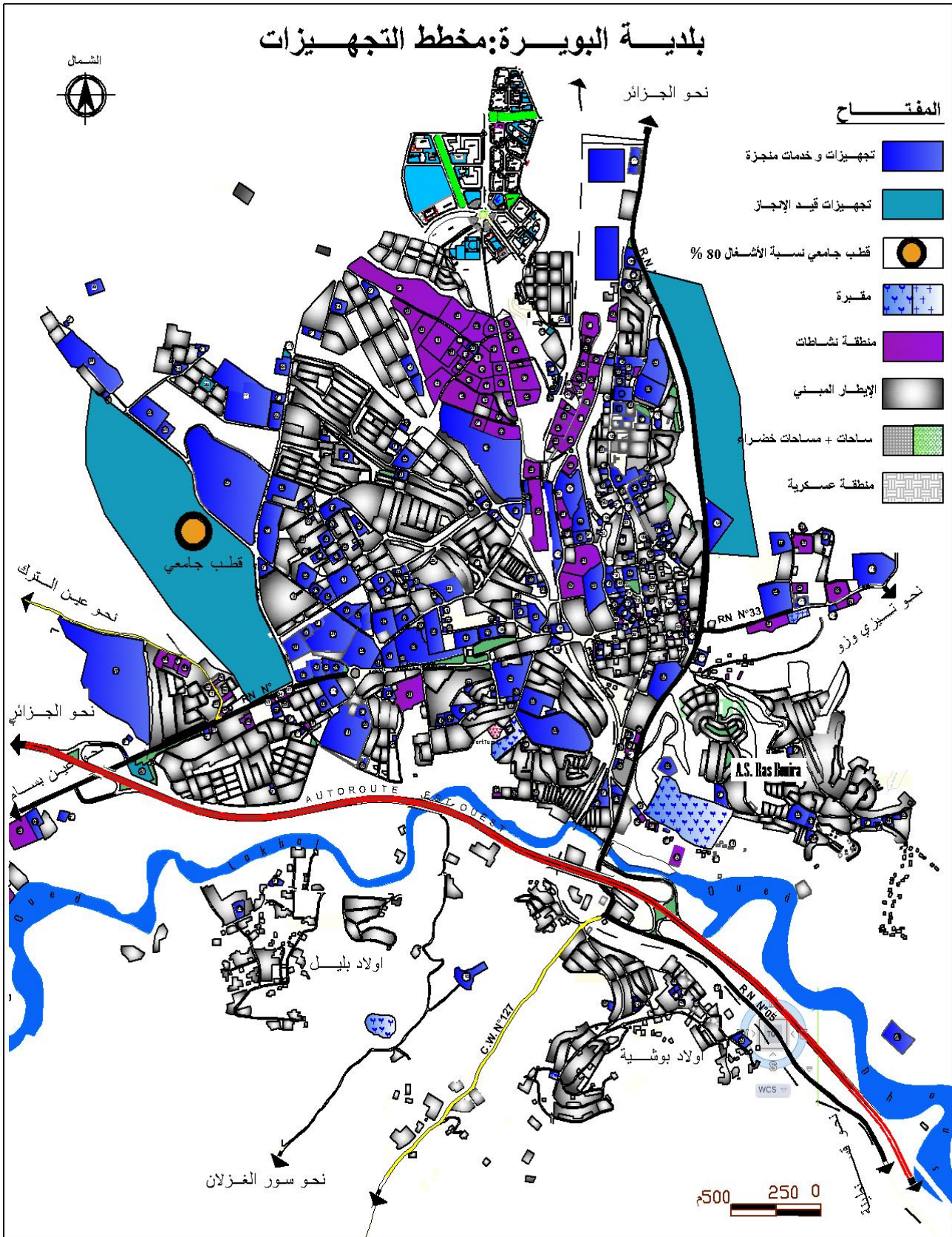
هو عبارة عن فضاء مستطيل الشكل تقدر مساحته ب3000م, أرضيته مبلطة وهي موجودة على طول المحورين

عبان رمضان وابن عبد الله وهي تستعمل بكثرة في تقديم الخدمات المختلفة مثل المقاهي .

-موقع 1ماي:

وهو فضاء مستطيل الشكل متصل بشارع ابن عبد الله حاليا يستخدم كممر لمسجد ابن باديس .

المخطط رقم (12) : التجهيزات العمومية في بلدية البويرة .



المصدر : المخطط التوجيهي للتنمية و التعمير 2014 + معالجة الطالب 2015 .

المخطط رقم (13) : المساحات الخضراء في بلدية البويرة .



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 + معالجة الطالب 2015 .

6-6- أسباب العجز في الاحتياطات العقارية :

6-6-1- تشبع النسيج العمراني :

لقد أقر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة البويرة والذي تم مراجعته سنة 2014 : على 35 مخطط شغل للأراضي يهتم بالتدخل على المجال، وقد اختلفت توجهات كل منها ما بين الترميم التجديد، التكتيف والتوسع، وإلى حد اليوم فإن معظم هذه المخططات تم المصادقة عليها والعمل بها ، منها ما تم إنجازه و منها ما هي قيد الإنجاز ، و عليه فإن جميع الأراضي القابلة للتعمير والموجهة لذلك قد استنفذت ، ما يستدعي مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تكوين الاحتياطات العقارية الخاصة بالبلدية قصد إنجاز البرامج السكنية و مختلف التجهيزات. والواقع أنه في ظل هذه الوضعية فإن تعذر الحصول على المساحات العقارية اللازمة لذلك ، يدفع بالسلطات المحلية إلى تغيير طبيعة استخدام بعض الأراضي حتى بعد المصادقة على مخططات شغل الأرض الخاص بها من جهة ، و اللجوء للتعدي على الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية بقرارات تعسفية و آنية تفتقر لرؤية مستقبلية. وللسبب ذاته يتم في كل مرة تحويل المشاريع السكنية والمشاريع التنموية والميزانيات الخاصة بها الموجهة لخدمة المدينة إلى مدن أخرى قادرة على استقبالها واستغلالها مادامت المدينة عاجزة عن الاستفادة منها لعدم توفر الأوعية العقارية اللازمة لذلك ، وقد أدى تفاقم الوضع في المدينة إلى الشروع في دراسة مخططات توسع جديدة لم ترد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بل يمكن اعتبارها مخططات إستعجالية جاءت بموجب قرار ولائي ، ويتعلق الأمر بكل من المخطط الخاص بالقطب الحضري الجهة الشمالية للمدينة ، و مخطط خاص بالقطب الجامعي في الجهة الغربية للبلدية ، و المخطط الخاص بمدرسة الشرطة بالجهة الشرقية كما يوضحه المخطط رقم (14) .

مع العلم أن القطب الحضري الجديد ليس لها مرجعية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، لأنه لم يشرع المشرع الجزائري على قانون خاص بالأقطاب الحضرية في الجزائر ، و إنما هي عبارة عن فترة مرحلية مرت بها الجزائر سمحت فيها الدولة بإنشاء أقطاب حضرية نظرا للبحوحة المالية التي كانت تعيشها الجزائر في السنوات القليلة الماضية ، و تجدر الإشارة أن و ولاية البويرة هي من الولايات القليلة التي استفادة من هذا النوع من التعمير . و الجدير بالذكر أن الأقطاب الحضرية في الجزائر توقف العمل بها بسبب انخفاض أسعار البترول في الأسواق العالمية و تدني سعر الدينار الجزائري و إعلان حالة التقشف من طرف السلطات العليا في البلاد.

6-6-2- غياب الجيوب العمرانية الفارغة :

غالبا ما تؤدي عملية التعمير في المدن إلى تشكيل فراغات عمرانية داخل النسيج العمراني، هذه الفراغات التي

تعتبر احتياطات عقارية يتم من خلالها امتصاص الضغط (سكن وتجهيزات) , وبالتالي تكثيف المجال والقضاء على الإنقطاعات وتكوين مدينة مترابطة و متلاحمة .

و لقد بينت الزيارة الميدانية و عملية إحصاء الجيوب العمرانية الفارغة بمدينة البويرة محدودية هذه الأخيرة وعدم قدرتها على تلبية ما تطمح إليه المدينة، ولأنه لم يتم البحث الجدي عن مخطط من شأنه حل مشكل التوسع على حساب الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية في المدينة . فقد كانت عملية التكثيف هي الحل الوحيد لتلبية حاجيات السكان , لكن هذه الأخيرة تعتبر حل ظرفي و هي غير قادرة على تلبية الاحتياجات السكنية و الخدماتية للسكان المتزايدة بصورة مستمرة .

6-7- عوائق التوسع :

عرفت مدينة البويرة نموا سكانيا كبيرا خلال العشريتين الأخيرتين ومنه نموا عمرانيا أكبر أدى إلى استهلاك كبير للمجال , استنفدت من خلاله الأراضي القابلة للتعمير ولم تبقى سوى مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية ، و التي تعد من أهم العوائق أمام استمرار العمران بالمدينة بطريقة متجانسة، إذ تقدر مساحتها بـ 7867 هكتار تمثل 81.94 % من مساحة الكلية لبلدية البويرة منها 627 هكتار مساحة مسقية .

كما ان تحول المدينة إلى مدينة كبيرة لها من المتطلبات ما يدفع بالسلطات إلى البحث عن مناطق توسع جديدة بعد تشبع المحيط الحضري و استنفاد المدخرات العقارية (ملك للدولة) , لكن هذا البحث لن يكون بالأمر الهين فهناك عدة عوائق تقف حجرة عثرة أمام هذا التوسع أبرزها الطبيعة القانونية للأراضي ،طبيعة الموضع ،الأراضي الفلاحية وكذا الطريق السيار شرق - غرب :

6-7-1- طبيعة الموضع :

تعرف ولاية البويرة على أنها ولاية جبلية لكن المدينة متموضعة في منطقة منبسطة ماعدا التضاريس الوعرة الموجودة في الجهة الجنوبية للمدينة كما هو موضح في دراسة الموضع , و تمتاز مورفولوجية المدينة بوقوعها بين :

- المنخفض المركزي.

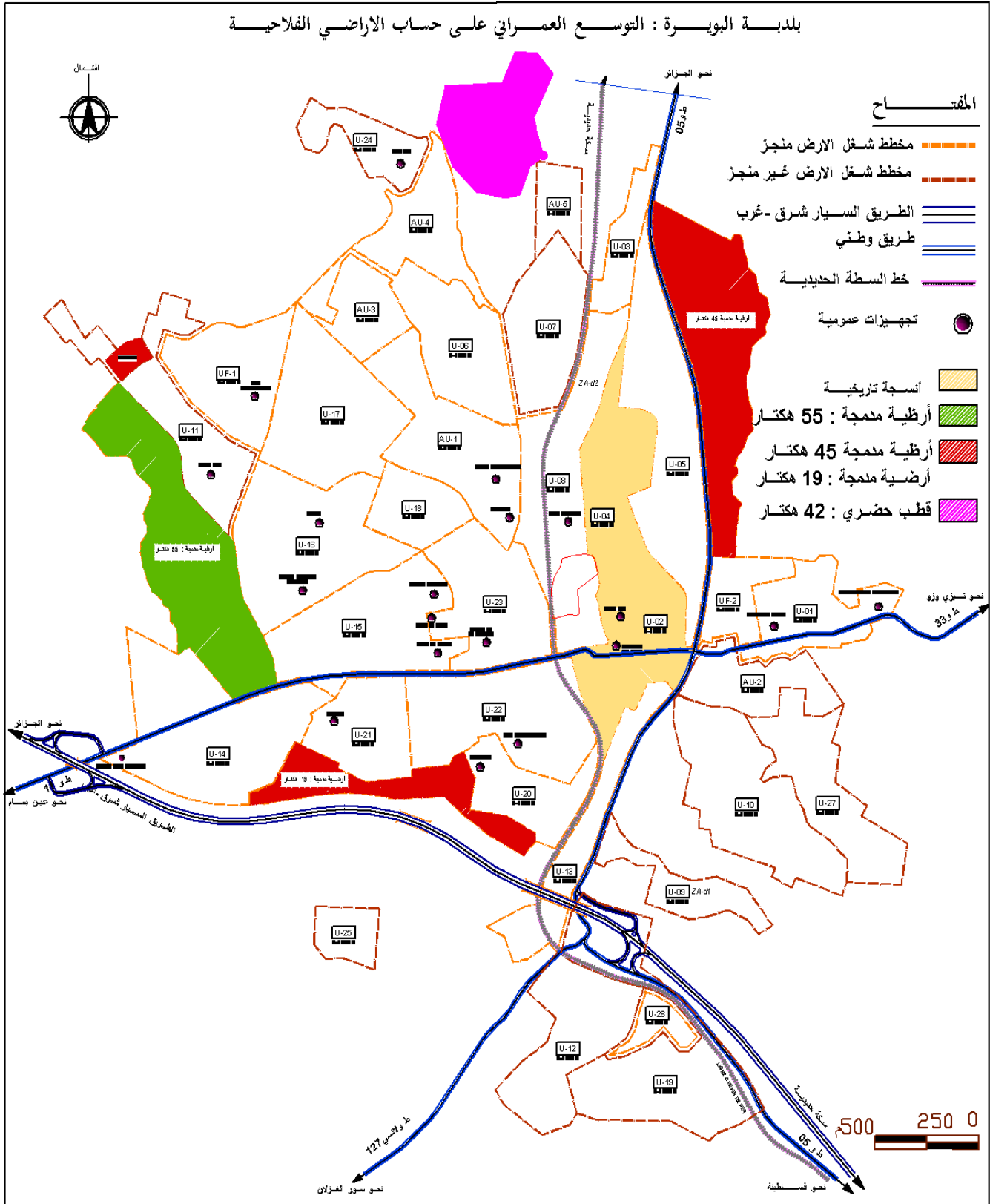
- النهاية الشرقية للأطلس البلدي.

- المنحدر الجنوبي لجبال جرجرة.

- جبال البيبان و المنخفض الجنوبي.

و نشير إلى أن هذه الأراضي الجبلية غير قابلة للتعمير فهي مكلفة و تحتاج تقنيات خاصة للبناء عليها .

المخطط رقم (14) : التوسع على حساب الأراضي الفلاحية عن طريق استحداث مخططات شغل الأراضي على أطراف النسيج الحضري للمدينة .



المصدر : المخطط التوجيهي للتنمية و التعمير 2014 + معالجة الطالب 2015 .

6-7-2- سيطرة الملكية العقارية الخاصة للأراضي :

من خلال مخطط الطبيعة القانونية للعقارات في مدينة البويرة نجد أن أغلب الأراضي هي أراضي فلاحية تعود طبيعتها القانونية ملك للحواص , تمثل ما مساحته 4544 هكتار بنسبة 50.08% , ثم تأتي ثانيا الطبيعة القانونية ملكية للتعاونيات الفلاحية بـ 2735 هكتار و بنسبة 29.81% , و أخيرا الطبيعة القانونية ملك للدولة بـ 1861 هكتار و بنسبة 19.39% فقط من المساحة الكلية للمحيط العمراني لبلدية البويرة .

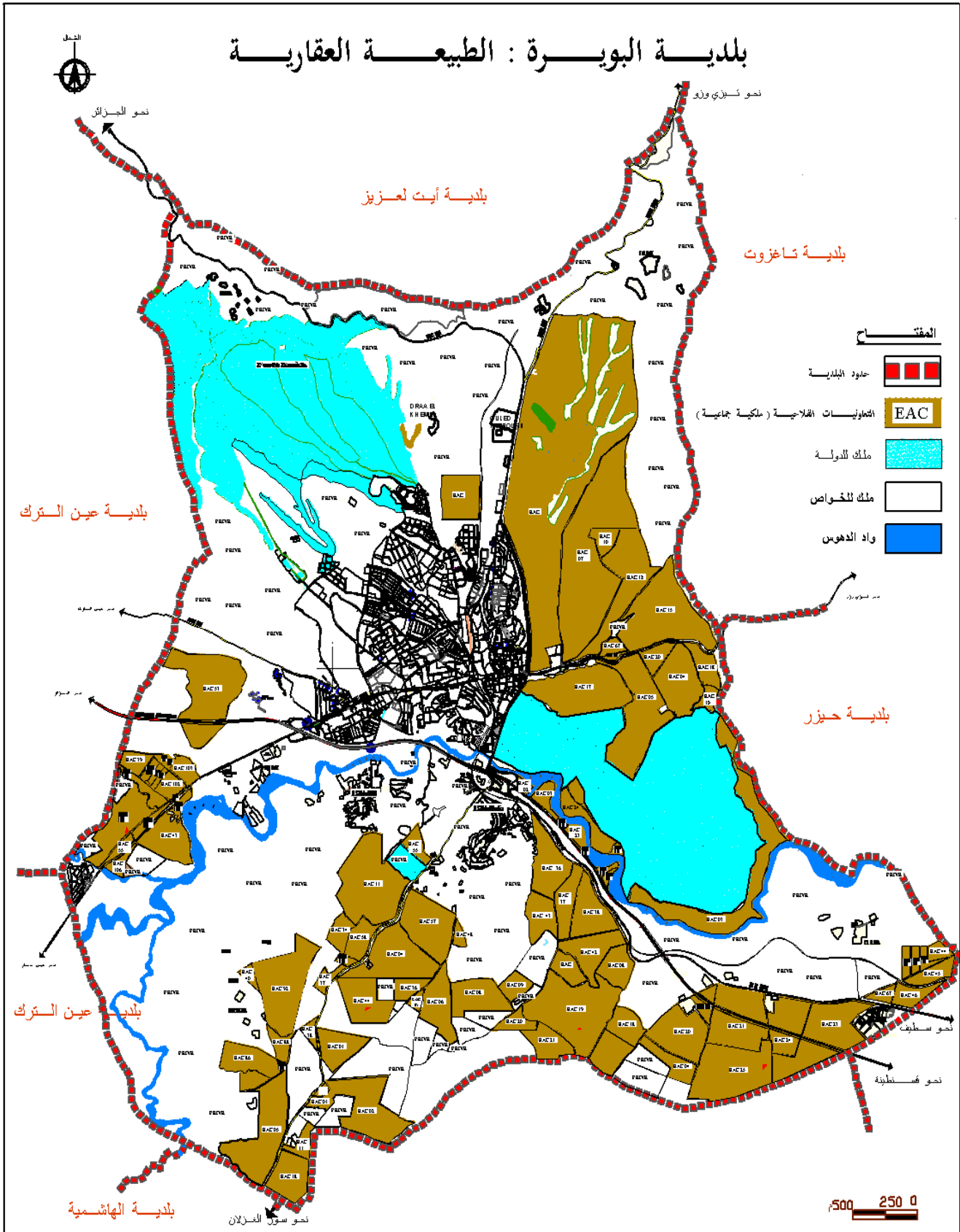
هذه الوضعية القانونية للأراضي تحد من عملية نمو و توسع العمراني للمدينة , بسبب ارتفاع أسعار العقارات وندرتها ،و التي أصبحت خاضعة لنظام السوق بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري الذي أقر حق الملكية الخاصة , و تختلف ملكية الأراضي داخل المدينة ما بين ملكية خاصة وملكية للمستثمرات الفلاحية و ملكية للدولة , لكن الملفت للانتباه هو سيطرة ملكية الحواص على معظم الأراضي خاصة الواقعة منها في الجهة الشمالية و الشمالية الشرقية و الشمالية الغربية كما أن هذه الميزة (ملكية خاصة) تصعب من إمكانية استغلال هذه الأراضي , حيث نجد أن أغلب التدخلات العمرانية التي قامت بها السلطات المحلية في الفترة الأخيرة لإنجاز مرافق عمومية , تخضع لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية , فنجد أنفسنا دائما أمام نفس المشكل من تحرير العقار، تعويض أصحاب الأراضي وتحويل الملكية وهذا ما يتطلب وقت طويل وتكاليف كبيرة ..

6-7-3- الطبيعة الفلاحية للأراضي :

تملك بلدية البويرة مساحات كبيرة من الأراضي الفلاحية إذ تقدر مساحتها بـ 7867 هكتار تمثل 81.94% من مساحة الكلية لبلدية البويرة منها 627 هكتار مساحة مسقية .
ضف لذلك الأراضي الغابية في شمال المدينة و غابة رأس البويرة في الجنوب التي تبلغ مساحتهما 588 هكتار بنسبة 4.93% من المساحة الكلية للبلدية .

و الجدير بالذكر أن الأراضي الفلاحية تحيط ببلدية البويرة من كل الجهات ماعدا الجزء الجبلي في الجهة الجنوبية ذات الطبيعة الجغرافية المتضرسة .

المخطط رقم (15) : الطبيعة القانونية للعقار في بلدية البويرة .



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 + معالجة الطالب 2015 .

6-8- محاور التوسع:

استغلت مدينة البويرة اتجاه الشمال و الشمال الغربي و الغرب بغية التوسع لامتلاكهما الاحتياطات العقارية التي ضمنت ذلك و الطبيعة المنبسطة للأراضي, لكنه اليوم وبملاحظة عوائق التوسع المختلفة فإن فرضيات التوسع تكون قد قلت . و بالنسبة للمتدخلين على المجال في المدينة يبقى هناك ثلاث مناطق بإمكانها التخفيف نسبيا أو كليا من الاختناق الذي وصلت إليه المدينة وكل المناطق لها من الإيجابيات والسلبيات .

- فإما التوسع نحو الغرب و الشمال الغربي و الشرق و الشمال الشرقي بالتعدي على الأراضي الفلاحية من الصنف الأول (ذات مردود عالي) .

- أو التوسع بالمنطقة الجنوبية الغير متجانسة مع نسيج المدينة ذات الطبيعة الجبلية و الانحدار الكبير و التي تتطلب تكاليف كبيرة و تقنيات متطورة لتعميرها .

- أو التوسع في الجهة الجنوبية عند التجمعات الثانويان (أولاد بوشية و أولاد بليل), بالبحث عن الأراضي ضعيفة المرودية و غير المستغلة والاستفادة منها في تجسيد المشاريع التنموية .

كما ان التجمعات العمرانيين (أولاد بوشية و أولاد بليل), يعتبران امتدادا أو توسعا عمرانيا تابعا بالدرجة الأولى للتجمع الرئيسي (النسيج الحضري للبلدية), إذن فالمدينة وبسبب العوائق المتنوعة التي تحيط بها تكون مقدمة مستقبلا على تفرغ سكانها في التجمعات الثانوية القريبة منها الغير متجانسة مع نسيجها الحضري .

خلاصة الفصل الثالث :

في هذا الفصل تم عرض التطور التاريخي والسكاني والعمراني للمدينة إضافة إلى الدراسة التحليلية التي أظهرت أن مدينة البويرة تملك موقعا هاما فهي نقطة التقاء التجمعات المجاورة لها، و همزة وصل بين الجنوب و الجزائر العاصمة و بين الشرق و الغرب .

حيث عرفت مدينة البويرة نموا سكانية متذبذبا وتطورا عمرانيا سريعا خاصة في العشرية الأخيرة، طبقت من خلاله جميع سياسات إنتاج السكن، وبلغت من خلاله المدينة حجما سكانية كبيرا، وجعلت التجمعات السكانية المجاورة ترتقي إلى تجمعات ثانوية ورغم هذا النمو (المدينة و التجمعات الثانوية)، فالمدينة تبقى عاجزة أمام سد حاجيات السكان، الشيء الذي يدفع إلى البحث عن الاحتياطات العقارية. ولكن بوجود عراقيل تعيق ذلك منها: (واد الدهوس و الطريق السيار شرق غرب و الانحدارات في المنطقة الجنوبية و غابة الريش، و طبيعة الملكية الخاصة على الأراضي خارج المحيط العمراني، إضافة إلى الأراضي الفلاحية)، هذه الأخيرة محمية بموجب القوانين التشريعية المنادية بحماية المناطق الفلاحية و الغابية .

و عليه فإن السلطات المحلية تجد نفسها أمام خيارات قليلة. لتلجأ بذلك إلى التوسع على الأراضي الفلاحية ذات الجودة و المردود العالي، مما يجعل الاستفادة من هذه المناطق مصحوب بعلامات استفهام في ظل الحماية القانونية لهذه المناطق و عليه نذكر بعض نتائج الدراسة التحليلية للمدينة :

- اتبعت السلطات المحلية نفس سياسة البناء الاستعمارية و ذلك باعتمادها على نمط البناء الغربي و التركيز على السكن العمودي (الجماعي و النصف جماعي) .

- تعتبر المدينة قطبا اقتصاديا هاما أدى إلى جعلها مركز جذب للسكان من البلديات المجاورة ومن خارج الولاية، هذا التوافد أثر على نموها و توسعها بشكل كبير في السنوات القليلة الماضية، كما أثر على أنسجتها وشكلها وزاد من حدة الطلب على العقار فيها.

- جغرافية المنطقة و الأراضي المنبسطة جعلتا المنطقة مهيأة للتعمير واستهلاك العقار مما أدى إلى نفاذ الأوعية العقارية للبلدية .

- العوائق المحيطة بالمدينة لعبت دورا هاما و لها الأثر الكبير في تشكيل النسيج الحضري لمدينة البويرة .

- استهلاك الأراضي المخصصة للتعمير في فترة وجيزة (10 سنوات) بدل الفترة المحددة قانونا (20 سنة) نتج عنه مراجعة المخطط التوجيهي لتعمير في السنوات الأخيرة عدة مرات (2008، 2010، 2012، 2014) وهو ما سنتطرق إليه في الفصل الرابع من خلال معرفة الآليات القانونية المستهلكة للعقار في المدينة وتحليلها.

الفصل الرابع

مليات استهلاك العقار الحضري في مدينة البويرة

مقدمة

1- الآليات القانونية لاستهلاك العقار الحضري (الاستهلاك الشرعي) :

1-1- اللجان التقنية الولائية :

- اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير .

- اللجنة التقنية الولائية للسكن .

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار .

1-2- الوكالة العقارية الولائية .

1-3- التعاونيات العقارية .

1-4- شهادة الحيازة .

2- الآليات غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري (الاستهلاك اللاشرعي) :

2-1- تحويل السلطات المحلية لعقارات حضرية لتوفير أراضي لبرامج غير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير .

2-2- استيلاء المواطنين على عقارات ملك للدولة والبلدية و البناء بدون رخصة بناء (السكن العشوائي).

خلاصة الفصل الرابع

الخاتمة العامة

مقدمة :

العقار ثروة لا تزول، و حب امتلاكه وجد منذ أن خلق الله الإنسان، و هو يمثل أحد الملفات الشائكة والساخنة تتجاذبه قوى متصارعة على هذا الريع من أجل امتلاكه، إلا أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور عدة مشاكل من بينها ندرة العقار و إخضاعه لإجراءات تتوفر على حد أدنى من قواعد الشفافية والوضوح في طريقة استهلاكه , و مما لا شك فيه أن العقارات بمختلف أنواعها سواء كانت صناعية أو فلاحية أو سكنية تلعب دورا هاما في مجال التنمية الاقتصادية، إلا أن الطبيعة القانونية لهذه الأراضي من حيث ملكيتها واستخدامها ، قد تضع رغبات المالكين لها في وضع معارضة مع أهداف أدوات التهيئة والتعمير أو تصبح محل مضاربة .

و على المستوي الفردي تلعب الأرض دورا هاما في مجال الاستثمار العقاري سواء كان هذا الاستثمار في السكن أو التجارة و الصناعة أو في مجال التجهيزات العمومية , و تمثل المضاربة على الأراضي والاتجار فيها احد أوجه الاستثمارات العقارية الهامة , كما يمثل ثمن الأرض جزء هاما من عناصر تكلفة الوحدة العقارية , كما أن آليات و طرق استهلاك الأرض داخل المجال الحضري ترتبط بنوعية الوحدة العقارية (إداري - سكني - تجاري) و طريقة توزيع هذه الوحدات العقارية على مختلف استعمالات العقار الحضري (سكن - إدارة - صناعة - تجهيزات عمومية) إضافة إلى موقع الأرض (وسط المدينة - الأطراف) .

كما أن هناك بعض الأفراد في مجتمعنا يقبلون على شراء تلك الوحدات العقارية كأصل من الأصول الثابتة وتفضل هذه الأصول بسبب الأمان التي تتمتع به وابتعادها إلي حد كبير عن المخاطر التي تواجه الأنواع المختلفة من الاستثمارات الأخرى ,و يمكن رصد دورة تأثير وتأثر بين كل من مشكلة الإسكان والسوق العقاري و التوسع العمراني لتبرز كعلاقة متشابكة (كسبب ونتيجة) , فمشكلة الإسكان تمنع الحراك الاجتماعي الذي بدوره يسبب عدم كفاءة السوق العقاري التي تعود لتزيد من مشكلة الإسكان التي بدورها تزيد الطلب على العقار و ارتفاع أسعاره و هذا الأخير يشجع على التوسع على الأطراف (سكن عشوائي) وهكذا.....

و عليه فإن موضوع العقار كمحور استراتيجي، ونظرا للدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فإنه كان من الواجب إضفاء رقابة صارمة على طرق استهلاكه و آليات تسييره وإحاطتها بجملة من الضمانات الأكيدة ، سواء أكانت بمبادئ دستورية أو قواعد قانونية تحقيقا للوظيفة التي يؤديها. بما يخدم مصلحة المدينة والمجتمع والتنمية ويضمن التوجيه والتحكم في نموها , و لا يتم ذلك إلى عن طريق التطرق للأسباب الحقيقية و الآليات القانونية و الغير قانونية التي تؤدي إلى استهلاك عقارها و إيجاد حلول ناجعة لذلك ، وهو ما سوف نتعرض له في دراستنا لهذا الفصل .

1- الآليات القانونية لاستهلاك العقار الحضري (الاستهلاك الشرعي) :

تعاني السياسة العقارية المطبقة في المدن الجزائرية عدة مشاكل مرتبطة أساسا بتعدد الأجهزة الرسمية المتدخلة في عملية التعمير , فنجد إلى جانب الوزارة الوصية على التهيئة العمرانية و التي تعتبر مبدئيا وزارة التجهيز و التهيئة العمرانية، هناك عدة وزارات تتدخل في هذا المجال سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة، أو بعبارة أخرى سواء كان هذا التدخل ملحوظا على الواقع أو غير ملحوظ , مما يطرح مشكل عدم التجانس و الازدواجية في القرارات في بعض الأحيان, و التي تؤثر سلبا أو إيجابا في تعاطيها مع تسيير و تنظيم العقار الحضري , وذلك من خلال القرارات الإدارية اللاعقلانية التي تصدرها لمعالجة المشاكل المطروحة الآنية دون أخذ نظرة إستشرافية مستقبلية و عليه استنزاف الوعاء العقاري التابع لها , مما يوقعها في وضعية صعبة في المستقبل القريب , و تجبر على اتخاذ إجراءات لامسؤولة و آنية مرة أخرى باللجوء للتعدي على الأراضي الفلاحية الخصبة .

و سنتطرق في بحثنا بداية إلى إحدى الآليات القانونية لاستهلاك العقار الحضري وهي اللجان التقنية الولائية لنوضح إنشائها ومهامها وعملها وعلاقتها باستهلاك العقار الحضري، ومن هو صاحب القرار فيها؟، ثم نتطرق لدور كل من للوكالة العقارية الولائية و التعاونيات العقارية و شهادة الحيازة في استهلاك العقار الحضري .

1-1- اللجان التقنية الولائية :

1-1-1- اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير :

إن ديناميكية وحيوية أي مجال حضري، لا يكتمل إلا بخلق العديد من الوظائف المتميزة والمتباينة والتي ترتبط ارتباطا مباشرا بالهيكل الحضري القائم بطريقة منسجمة ونظام وظيفي متجانس، وهذا لا يتم إلا بخلق نوع من التنسيق والتوافق بين الإطار المبنى الذي يحتوي التجهيزات العمومية و الإطار غير المبنى , و قصد توفير أوعية عقارية للتجهيزات العمومية التي تلبي احتياجات المواطن من مختلف الخدمات للرفع من المستوى المعيشي للسكان , انشأ المشرع الجزائري لجنة ولائية تضم عدة مصالح لها علاقة بالعقار لاختيار أراضيها وضمان إنجازها , أطلق عليها تسمية اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير⁽¹⁾ .

- إنشائها : أنشئت بتعليمه وزارية صادرة عن وزارة التجهيز تحت رقم 123 بتاريخ 19 أفريل 1991 وكانت تدعى لجنة اختيار الأراضي قبل صدور قانون التهيئة والتعمير بتاريخ 1990/12/01 ونظرا لنقص المخططات العمرانية في تغطية المجال العمراني وقصور بعضها وتدني كفاءتها أنشئت هذه اللجنة , ورغم طابعها الضريفي المنشئة لأجله، إلى انه وبعد مرور 23 سنة من إنشائها مازالت تلعب دورها في مجال توفير العقار للتجهيزات المختلفة⁽²⁾ .

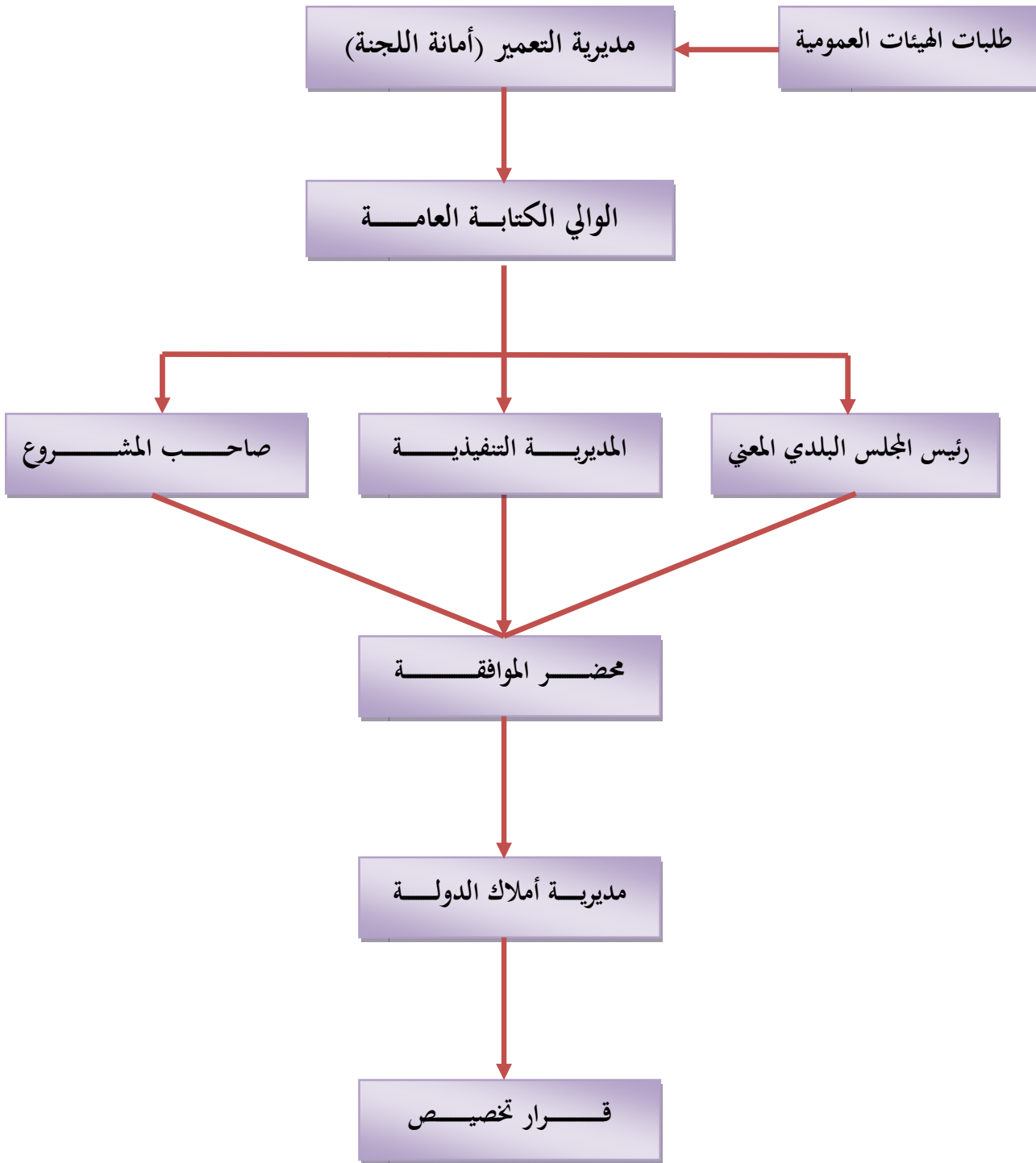
(1): مدور يحي: التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة مدينة ورقلة),مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير,كلية الهندسة المدنية و الري و الهندسة المعمارية , قسم الهندسة المعمارية , جامعة الحاج لخضر , باتنة 2012 , ص 27 .

(2): مدور يحي: نفس المرجع .

- مهامها :

- توفير الأوعية العقارية للتجهيزات والبرامج التنموية المختلفة.
 - فحص مدى انسجام وملائمة المشروع مع أدوات التهيئة والتعمير.
 - التحقق من ملائمة واندماج المشروع وعلاقته مع التجهيزات الأخرى الموجودة وتأثيره على الشبكات الموجودة.
 - تأمين حق بناء الأرضية وانسجامها مع طبيعة الأرض.
 - تقترح كل أشكال التعمير وتعطي البديل لآجل التنمية التي تتوافق مع مخططات التهيئة العمرانية الولائية و الوطنية (SNAT , SRAT, PDUA , POS) .
 - تلفت انتباه الدولة والجماعات المحلية للتجهيزات المتعلقة بأشكال التعمير الغير متوافقة والغير ملائمة.
 - تعطي رأيها التقني في محتوى دراسات التهيئة والتعمير والمشاركة فيها.
 - تعليم المواطن وتوعيته وذلك بتنظيم أيام دراسية حول المشاريع ذات المصلحة العامة و الأهمية الكبرى .
 - أعضاء اللجنة : تتكون اللجنة من الهيئات الآتية أسمائهم .
 - الوالي رئيس اللجنة أو ممثل عنه .
 - مدير التعمير والبناء .
 - مدراء المصالح التقنية .
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .
 - صاحب المشروع .
- و تجدر الإشارة أننا قمنا بمقابلة مع مدير الحفظ العقاري (على معقاسي) لولاية البويرة و الذي أفادنا "بأن اللجنة الولائية للتهيئة و التعمير تجتمع مرة واحدة في الشهر فقط و تقوم بدراسة مختلف الملفات المطروحة على طاولتها , خاصة فيما يتعلق بتخصيص أوعية عقارية للتجهيزات أنظر الشكل رقم (11) و كذا طريقة تعويض الملاك التي تم نزع ملكياتهم العقارية من أجل المنفعة العامة , و على حد قوله أن المشرع الجزائري لم يحدد بدقة كيفية التعويض للملاك الأصليين , ووقوع اللجنة في حالات لم يتطرق لها المشرع الجزائري بالذكر , مما يجبر اللجنة على اللجوء للتحكيم المحلي و إصدار قرارات فردية من طرف الوالي , و رغم أن هذه القرارات غير مكفولة قانونيا ضمن صلاحيات الوالي إلى أنها تساهم في تقليص الفترة الطويلة التي تتم فيها نزع الملكية من أجل المنفعة العامة " .
- وعند تتبعنا لعمل هذه اللجنة خلال الخماسي الأول (2005-2009) و الخماسي الثاني (2010-2014) , لاحظنا أنها قامت بتوفير أرضية ل 134 تجهيز موزعة حسب الجدول رقم (24) :

الشكل رقم (19) :عمل اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير .



الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

الجدول رقم : (24) :عمل اللجنة الولائية للتهيئة والتعمير خلال الخماسي الأول (2005-2009) و
الخماسي الثاني (2010-2014) .

السنة	عدد اختيارات الأراضي	المساحة (هكتار)	تاريخ محضر للجنة
2005	12	13.63	2005/01/12
2006	09	8.75	2006/02/22 2006/03/07
2007	07	4.77	2007/01/14 2007/04/10 2007/05/03 2007/06/25
2008	15	8.75	2008/04/23 2008/10/14 2008/11/09 2008/12/17
2009	09	18	2009/01/04 2009/07/23 2009/09/06
2010	07	12.56	2010/02/14 2010/10/03
2011	11	25	2011/01/23
2012	15	115.23	2012/04/15
2013	13	37	2013/02/12 2013/05/19
2014	18	66	2014/01/12 2014/01/29 2014/05/11 2014/09/09 2014/12/16
الاجموع	138	309,81	

المصدر : مديرية التنظيم والشؤون العامة مكتب النزاعات العقارية لولاية البويرة .

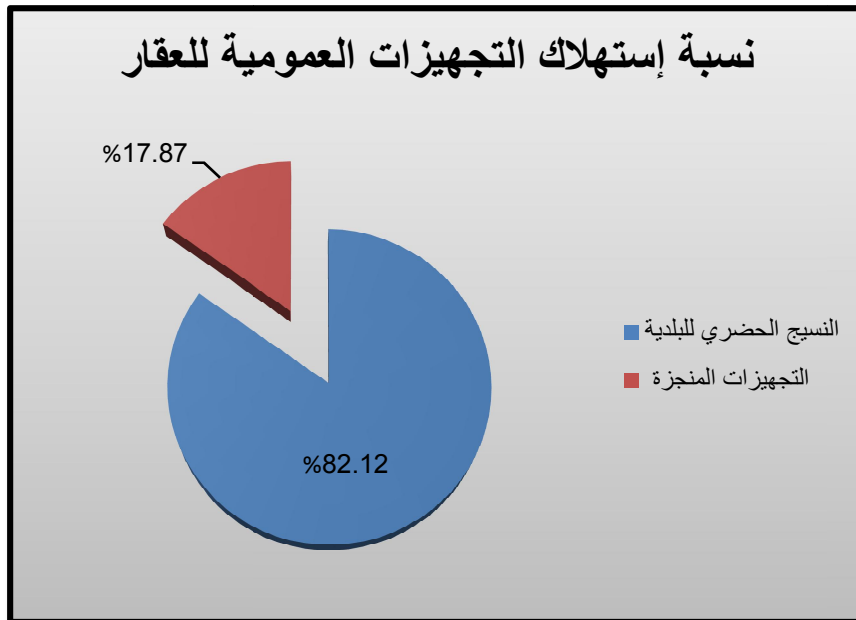
الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

الجدول رقم (25) : نسبة استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري خلال فترة 2005-2014 :

النسبة المئوية	المساحة بالهكتار	
17.87 %	309,81	التجهيزات العمومية المنجزة
100 %	1733	النسيج الحضري سنة 2014

المصدر : من اعداد الطالب بناء على المعطيات السابقة .

الشكل رقم (20) :يمثل نسبة استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري خلال فترة 2005-2014 في بلدية البويرة :



المصدر :من إنجاز الطالب 2015.

قامت اللجنة الولائية للتهيئة و التعمير بتوفير 138 قطعة أرض مخصصة لإنجاز مختلف للتجهيزات العمومية خلال العشر سنوات الماضية , حيث تم استهلاك ما يقدر مساحته بـ 309,81 هكتار بنسبة 17.87 % من مجموع مساحة النسيج الحضري لبلدية البويرة , و الذي يقدر حسب مديرية التعمير و البناء لولاية البويرة بـ 1733 هكتار حاليا , ما يفسر هذه المساحة الكبيرة المستهلكة خلال 10 سنوات فقط هو استفادة بلدية البويرة من عدد كبير من البرامج التنموية التي حققت مكاسب جد معتبرة , خاصة خلال السنوات الخمس الأخيرة و التي ساهمت في تحسين الظروف المعيشية للمواطنين ، فضلا عن المساهمة في دفع عجلة التنمية المحلية نحو الأمام .

من بين هذه البرامج التنموية من أخذت نصيب وافر من العقار الحضري و استهلكت مساحات جد معتبرة مثل:

- مشروع إنجاز 04 معاهد جديدة على مساحة قدرها 33 هكتارا .

- مشروع إنجاز قطب جامعي على مساحة 55 هكتار .

- مشروع إنجاز مدرسة وطنية للشرطة على مساحة 45 هكتار .

و تجدر الإشارة أن كل هذه المشاريع في طور الإنجاز حيث بلغت نسبة الأشغال في القطب الجامعي مرحلة

متقدمة جد , أما المعاهد الجديدة و مدرسة الشرطي فالأشغال هي في مرحلة الأساسات .

رغم كل هذه الإنجازات التي استفادة منها البلدية إلى أن المخزن أن هذه المشاريع أقيمة على أراضي زراعية جد

خصبة , و يتعلق الأمر بكل من مشروع القطب الجامعي و مدرسة الشرطة بمساحة إجمالية تقدر 95 هكتار تم

استنزافها في 05 سنوات الماضية فقط ما ينبئ بدق ناقوس الخطر , و الأدهى من ذلك هو برمجة مشاريع أخرى

استنادا لما نشرته جريدة " أخبار اليوم " بتاريخ 09 - 11 - 2012 كاتب المقال " مداح زكرياء " و هذا نص

المقال : "الحديث مجددا عن مشروع توسيع عاصمة الولاية البويرة، وإعطاء المدينة الوجه الحسن، لكن على حساب

الأراضي الفلاحية حيث تتحرك الإدارة هذه الأيام قصد النظر في إمكانات استغلال ما يزيد عن 200 هكتار

بجانب الملعب النصف الأولمي على طول الطريق المؤدي إلى حي الصنوبر 200 مسكن، بدءا من الحاجز الأمني

الواقع عند مخرج مدينة البويرة في اتجاه بلدية عين بسام" , و هي المساحة الشاغرة الواقعة خلف القطب الجامعي .

و هذا الخبر تم تفيده من طرف مدير الحفظ العقاري السيد (علي معقاسي) عند القيام بمقابلة معه قصد

الحصول على معلومات رسمية و أتبع بالذكر أن الأرضية محل الدراسة في الوقت الراهن و هي مخصصة لإنشاء

قطب حضري جديد في إطار سياسة الدولة الرامية للقضاء على السكن الهش و الأحياء القديمة التي يعود تاريخ

إنشائها للعهد الاستعمار الفرنسي مثل حي (الفوليتيف) الواقع وسط المدينة .

و هذا خير دليل على فشل السلطات المحلية في تسيير سياستها العقارية و تبنيتها لحلول آنية غير مسئولة بتوجهه

المشاريع التنموية المستقبلية نحو قطاعات التعمير المستقبلية و التعدي على الوعاء العقاري ألفلاحي .

و من بين الملاحظات المسجلة :

- التوجه نحو تعمير القطاعات المبرمجة للتعمير ، وهي العقارات التي برمجت للتعمير على المدى القصير والمتوسط

في آفاق 10 سنوات .

- اغلب العقارات التابعة للتجهيزات المنجزة ذات طبيعة قانونية ملك للدولة .

- استنزاف كبير للأراضي الفلاحية ذات المردود العالي .

- غياب التناسق في التوزيع المجالي للتجهيزات على مختلف مخططات شغل الأراضي و عدم مراعاة القرب و البعد

التجهيزات من السكان في عملية توزيعها على تراب البلدية .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

- استغلال الفراغات و الجيوب العمرانية بإنجاز تجهيزات عمومية عليها و التي لا تحتاج مساحات كبيرة لإنجازها مثل إنجاز قطب خدماتي جديد الذي يقع خلف المركز الجامعي و تدعيم الحي الإداري بتجهيزات جديدة .
 - التوجه نحو أطراف المدينة من الجهة الشرقية و الغربية أين نجد الأراضي الزراعية المنبسطة و التي تخلو من العوائق لإقامة تجهيزات عمومية التي تحتاج مساحات كبيرة لإنجازها .
 - تخصيص أراضي شاسعة لتجهيزات لا تحتاج كل تلك المساحة المخصصة لها , كمدرسة للشرطة التي خصص لها ما مساحته 45 هكتار و على أراضي جد خصبة , في حين ترك المناطق ذات الانحدار المتوسط التي تقع في جنوب الشرقي للمدينة شاغرة , حيث كان من المفروض أن تعمر بمثل هذه التجهيزات .
 - و هذه بعض الصور لتجهيزات منجزة حديثا في بلدية البويرة .
- الصورة رقم (09) : القطب الجامعي بالبويرة مقام على أراضي فلاحية. الصورة رقم (10) : محطة نقل المسافرين الجديدة بالبويرة .



المصدر : تصوير الطالب 2015 .

الصورة رقم (12) : دار الثقافة لبلدية البويرة .



المصدر : تصوير الطالب 2015 .

الصورة رقم (11) : المركز الجامعي بالبويرة.



المصدر : تصوير الطالب 2015 .



المصدر : تصوير الطالب 2015 .

1-1-1-1- أهمية الطبيعة القانونية في استهلاك العقار الحضري :

تعتبر الطبيعة القانونية للعقار العنصر الرئيسي الذي يساهم أو يحد من عملية نمو و توسع المدن , و تؤثر عليه سلبيا او إيجابيا , بحيث إذا كان العقار ملك للسلطات المحلية يساعد على نمو و توسع المدن بطريقة منظمة و مخططة و يقلص من حجم المضاربة على العقار الحضري , كما يساعد الدولة على تطبيق سياستها العقارية و تحكمها في السوق العقارية و تطبيق مشاريعها التنموية , فضلا عن انتشار الأحياء القصدية على أطراف المدن إن لم تجد إجراءات ردعية صارمة من قبل السلطات المحلية , أما إذا كانت الطبيعة القانونية الغالبة هي ملك للخواص فستؤدي إلى نمو و توسع المدينة بطريقة عشوائية و غير منظمة, إضافة إلى انتشار ظاهرة البنزسة و المضاربة في العقار من طرف جماعة صغيرة يلقبون بما اصطلح عليهم "مافيا العقار" و كذا ارتفاع أسعاره, ضف لذلك أن ارتفاع أسعار العقار و ندرته في مدينة البويرة شجع المواطنين على التخلي على ممتلكاتهم في وسط المدينة التي تتميز بصغر المساحة و الضيق , مقابل مبالغ مالية تكفي لإنجاز مساكن فردية واسعة و مريحة على أطراف المدينة ذات الطبيعة القانونية ملك للدولة , هذا ما ساهم في ظهور ثلاث تجمعات ثانوية في مدينة البويرة (أولاد بليل , أولاد بوشية) خارج النسيج الحضري في الضواحي القريبة من المدينة و التي لا تبعد عنها سوى 500م , و (رأس البويرة) داخل النسيج الحضري في الجهة الجنوبية الشرقية للبلدية و التي أدمجت في النسيج الحضري للمدينة مؤخرا .

و مما لا شك فيه أن العقارات بمختلف أنواعها سواء كانت صناعية أو فلاحية أو سكنية تلعب دورا هاما في مجال التنمية الاقتصادية، إلا أن الطبيعة القانونية لهذه الأراضي من حيث ملكيتها واستخدامها ، قد تضع رغبات المالكين لها في وضع معارضة مع أهداف أدوات التهيئة والتعمير أو تصبح محل مضاربة .

و من خلال المعلومات التي جمعناها من مديرية مسح الأراضي، و مديرية أملاك الدولة ، و المصلحة التقنية للبلدية وجدنا ثلاثة أنواع من الطبيعة القانونية للملكية الأراضي المحلية (المحيط العمراني) في مدينة البويرة و التي قدرة مساحتها الإجمالية 9600 هكتار و موزعة كالآتي :

- أراضي ملك للدولة : تقدر مساحتها ب 1861 هكتار: تغطي نسبة 19.39% من إجمالي مساحة المدينة و تتركز خصوصا في المنطقة رأس البويرة و المنطقة الغابية .

- أراضي ملك للخواص: تقدر مساحتها 4877 هكتار تغطي نسبة 50.80 % من إجمالي مساحة المدينة محيطة بالمدينة من الجهة الشمالية و الجنوبية و الغربية .

- أراضي ملك للتعاونيات الفلاحية : تقدر مساحتها 2862 هكتار تغطي نسبة 29.81 % من إجمالي مساحة المدينة .

1-1-1-2- نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العامة :

إن حق الملكية مقدس ومكرس دستوريا وعملية نزع الملكية تصطدم بقاعدة عامة مستقرة رددتها معظم دساتير الدولة الجزائرية ، التي تنص وتؤكد على أن الملكية الخاصة محمية قانونيا و يمنع المساس بها عن طريق نزعها , لكن كاستثناء سمح المشرع الجزائري بنزع الملكية العقارية الخاصة من اجل المنفعة العامة ,والتي تتمثل في التجهيزات ذات البعد الوطني و الجهوي و المحلي و التجهيزات ذات الاستعمال الجماعي و التجهيزات ذات الأهمية الكبرى .

و نزع الملكية من اجل المنفعة العامة يعد سببا في إثارة مخاوف ملاك العقارات عن طريق مفاجأتهم بالاستيلاء على عقاراتهم رغما عنهم ، وقد لا يعينهم في هذه الحالة أن يكون النزع للمصلحة العامة ، لأن في الأصل أن ممتلكاتهم ستنزع منهم و بالتالي يستخدمون كل الطرق القانونية و غير القانونية لغرض حماية ممتلكاتهم , مما يؤدي في أغلب الأحيان إلى طول مدة إتمام عملية نزع الملكية , و عليه تعطيل و تأخير إنجاز التجهيزات المختلفة أو تحويلها لمناطق أخرى أحيانا, و لتفادي هذا الأخير تلجئ السلطات المحلية لتحويل المشاريع داخل مجالها الحضري و على الأراضي الفلاحية الخصبة , خوفا من عدم الاستفادة من هذه المشاريع وعدم تجسيدها على تراب بلديتها و تحويلها لمناطق أخرى يتوفر فيها العقار اللازم لذلك , و من هنا يظهر أهمية هذا الموضوع و حساسيته لتعلقه بالتنمية و الاقتصاد المحلي للمدينة .

و عرف المشرع الجزائري عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في المادة "2" من القانون رقم 91 / 11⁽¹⁾ المؤرخ في 1991/04/27, على أنها "تعد نزع الملكية للمنفعة العامة، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية" .

كما نصت المادة "10" من القانون رقم 91 / 11 المؤرخ في 1991/04/27 على توزيع الاختصاص في إصدار قرار نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة بين:

- القرار الولائي بالنسبة لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات وحقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولاية واحدة.
 - القرار الوزاري لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات وحقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولايتين أو أكثر .
- استفادة بعض التجهيزات في بلدية البويرة من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و التي وصل عددها إلى 22 تجهيز معظمها تم إنجازها وراء المركز الجامعي لبلدية البويرة داخل القطب الخدماتي الجديد , و الجدول رقم (26) يبين التجهيزات المستفاد من نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في بلدية البويرة .

⁽¹⁾: القانون رقم 91/11 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم ج.ر العدد 21 المؤرخة في 1991/04/27 .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

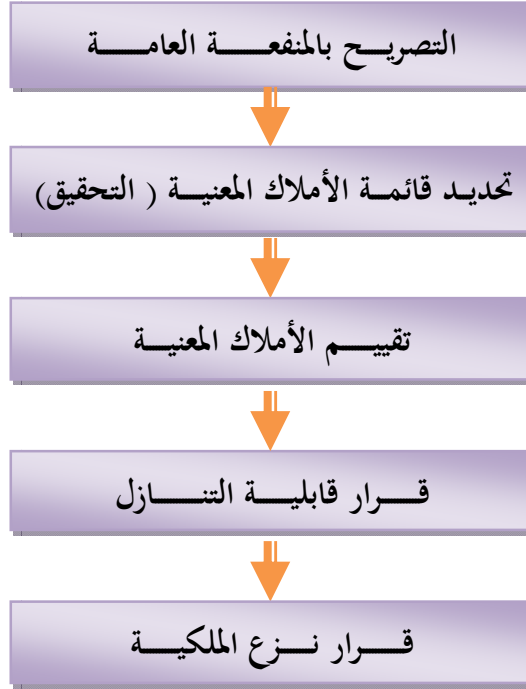
الجدول رقم (26) : التجهيزات المستفاد من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة خلال الفترة من 2005 إلى

2014 في بلدية البويرة .

العدد	نوع التجهيز	الوضعية القانونية	تاريخ بداية نزع الملكية	تاريخ إتمام نزع الملكية
01	مسرح على الهواء الطلق	انتهت	2012	2014
02	المكتبة الوطنية	في طور نزع الملكية	2011	/
03	معهد الموسيقى	انتهت	2008	/
04	مقعد للإذاعة محلية	انتهت	2005	2002
05	قطب جامعي	انتهت	2010	2013
06	منطقة عسكرية	انتهت	2006	/
07	طريق السيار شرق - غرب	انتهت	/	/
08	إقامة جامعية	في طور نزع الملكية	2011	/
09	عيادة متعددة التخصصات	في طور نزع الملكية	2012	/
01	مقر مديرية السكن	انتهت	2008	2010
11	مقر مديرية التجهيز	انتهت	2008	2010
12	محطة نقل المسافرين (حافلات)	انتهت	2007	2008
13	محطة لنقل المسافرين (سيارات)	انتهت	2007	2011
14	مدرسة للشرطة	في طور نزع الملكية	/	/
15	حمية المدنية	انتهت	2005	2008
16	مديرية الأرصاد الجوي	انتهت	2005	2007
17	أراضي مبرجة للتجهيزات	في طور نزع الملكية	/	/
18	توسيع الطريق الوطني رقم 05	انتهت	2008	2009
19	ثانوية	في طور نزع الملكية	2014	/
20	إكمالية	في طور نزع الملكية	2014	/
21	إبتدائية	في طور نزع الملكية	2013	/
22	فرع بلدي	في طور نزع الملكية	2014	/

المصدر : مديرية التنظيم والشؤون العامة مكتب النزاعات العقارية

الشكل رقم (21) : مراحل إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة حسب القانون (11/91):



المصدر : من إنجاز الطالب 2015 .

من الجدول رقم (26) نلاحظ أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مست 22 تجهيز منهم 09 تجهيزات في طور نزع الملكية , و هذا راجع لبطء إجراءات نزع الملكية وخاصة منها القضائية التي المدة تستلزم مدة زمنية طويلة , و 13 تجهيز انتهت إجراءات نزع ملكيتها العقارية , و رغم أن عملية نزع الملكية العقارية يتم بموجبها توفير عقارات لإنجاز برامج تنموية من أجل تحسين الظروف المعيشية للسكان في المدن , إلى أن طول المدة التي تتم فيها إجراءات نزع الملكية و التي قد تستمر لمدة 04 سنوات أو أكثر تعتبر عائقا أمام تجسيد هذه البرامج التنموية , و تجبر المسؤولين المحليين في بعض الأحيان إلى إلغاء إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة و تغيير موقع المشروع لمنطقة أخرى لسهولة تجسيدها عليها , و غالبا ما تكون على أراضي فلاحية مثل (القطب الجامعي و مدرسة الشرطة) اللذان خصص لهما ما يقارب 100 هكتار من الأراضي الفلاحية الخصبة .أو تغيير هذه البرامج التنموية إلى عقارات تكون الطبيعة القانونية فيها ملك للدولة , و هذا ما يفسر نفاذ الوعاء العقاري للبلدية خلال السنوات العشرة الماضية .

- لاحظنا إنجاز بعض المشاريع دون استيفاء شروط نزع الملكية فيها و المتمثلة في العقارات التي لم يتم التعويض المالي لملاكها الأصليين كما ينص عليه القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 , وبقاء بعض المشاريع متوقفة نتيجة للجوء أصحاب العقارات إلى المحاكم لتوقيف الأشغال لعدم حصولهم على مقابل لعقاراتهم.

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

- كما لاحظنا أن بعض أصحاب العقارات التي هي قيد نزع ملكيتها أن ملاكها الأصليين يستعملون طرق ملتوية من أجل تفادي نزع ملكيتهم مثل :
- بناء مساكن عشوائية على هذه العقارات .
- العمل على تقسيم العقارات على شكل تخصيصات و بيع كل قطعة لشخص معين , قصد تعقيد الأمور على الدولة, بتعدد الملاك لهذه العقارات قصد عرقلة عملية نزع الملكية العقارية و إرغام السلطات على العدول على قرار نزع الملكية .

1-1-1-3- نزع الملكية العقارية لتوسعة الطرق الحضرية في بلدية البويرة :

"في إطار التهيئة و التحسين الحضري لبلدية البويرة استفادت بلدية البويرة خلال الفترة الممتدة ما بين 2005 إلى 2013 بغلاف مالي قدر ب 2.229.029.000 دج يغطي 06 مواقع مستلمة " حسب تقرير غير منشور أعدته مديرية التعمير و البناء لولاية البويرة.

- و الجدير بالذكر أن عمليات التوسعة لمداخل مدينة البويرة تم على حساب الأراضي الزراعية في بعض الأحيان , أما بالنسبة لمفترقات الطرق الرئيسة بوسط المدينة فقد تم هدم بعض المساكن الهشة و تعويض ملاكهم بمساكن جديدة , لكن وحدة السلطات المحلية عدة مشاكل خاصة فيما يتعلق بتعدد الملاك لهذه المساكن , و حسب مدير مديرية الحفظ العقاري (علي معقاسي) فقد وصل عدد الملاك في المنزل الواحد إلى أربع عائلات يسكنون في بيت صغير الحجم مما طرح عدة تساؤلات حول كيفية تعويض هذه العائلات.

كما تجدر الإشارة لنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة الخاصة بالطريق السيار (شرق - غرب) المار على أطراف المدينة , و الذي أستهلك مساحات جد معتبرة من الأراضي الزراعية الخصبة , لم نستطع الحصول على إحصائيات دقيقة حول مساحتها لعدم قبول الإدارات المعنية إيفائنا بمعلومات حوله.

و عليه قمنا بحساب مساحة هذه الأراضي اعتمادا على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 2014 + برنامج أوتوكاد فتحصنا على النتائج التالية :

- طول الطريق السيار (شرق -غرب) المار بالمحيط العمراني لبلدية البويرة هو 12.541 كلم .
- طول الطريق السيار (شرق -غرب) المار على حدود النسيج الحضري لبلدية البويرة هو 4.515 كلم .
- مساحة الطريق السيار (شرق -غرب) المار بالمحيط العمراني لبلدية البويرة هو 126.98 هكتار .
- مساحة الطريق السيار (شرق -غرب) المار بالنسيج الحضري لبلدية البويرة هو 42 هكتار .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

الجدول رقم (27) : الطرق المستفاد من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لتوسعتها خلال الفترة من 2006

إلى 2014 في بلدية البويرة

الرقم	البلدية	عنوان مشروع الطريق	الغلاف المالي دج	تاريخ انطلاق المشروع	نسبة الانجاز المادية (%)	نسبة الانجاز المالية (%)	تاريخ استلام المشروع
01	البلدية	مدخل جنوب شرقي للمدينة	12.339.818.87	2008/02/24	%100	%100	2008/06/24
02		البويرة مركز المدينة (مفترق الطرق + نفق تحت الأرض)	75.156.953.74	2011/09/02	%100	%100	2007/10/02
03		مدخل الغربي للمدينة الشطر الأول	66.145.516.10	2006/06/15	%100	%100	2006/09/15
04		مدخل الغربي للمدينة الشطر الثاني	37.926.099.76	/	%100	%100	/
05		طريق منطقة الحظائر - انجاز مفترق الطرق.	25.247.554.15	2009/04/15	%100	%100	2010/11/15
06		الشارع الرئيسي و مفترق الطرق المستشفى مقر سابقا OPGI	132.426.536.47	2009/06/04	%100	%100	2010/05/06

المصدر : مديرية الأشغال العمومية لولاية البويرة + معالجة الطالب 2015 .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

الصورة رقم (14) : الطرق السيارة شرق غرب المار
بولاية البويرة



المصدر : تصوير الطالب 2015 .

الصورة رقم (13) : توضح تهيئة و توسيع (مفتوق
الطرق + نفق تحت الأرض) في وسط مدينة البويرة .



المصدر : تصوير الطالب 2015 .

الصورة رقم (16) : توضح توسيع المدخل الشمالي
و التعدي على الأراضي الفلاحية.



المصدر : تصوير الطالب 2015 .

الصورة رقم (15) : توضح توسيع المدخل الغربي لمدينة
البويرة و التعدي على الأراضي الفلاحية .



المصدر : تصوير الطالب 2015 .

1-1-2- اللجنة التقنية الولائية للسكن :

اتخذت السياسة السكنية في الجزائر بعد آخر ، اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن ، الذي ظهرت فيه أنماط سكنية جديدة ، بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط ، ألا و هما السكن الحضري المخطط و السكن الريفي هذا من جهة ، و من جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر لإنتاج السكن في الجزائر ، محاولة منها أن تكبح زمام أزمة خانقة عرفتها الجزائر في توفير وحدات سكنية تتماشى و النمو الديمغرافي المتزايد عرفت (بأزمة السكن)، و يظهر دور اللجنة التقنية الولائية للسكن في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات إنجاز هذه المساكن ، و الجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا (كانت حصيلة) بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه المنصوص عليه دستوريا و المتمثل في الحق في السكن .

و قصد إنعاش قطاع السكن و التعمير و تشجيع المرقين العموميين و الخواص خاصة في العقدين الأخيرين، قامت الدولة بتوفير أوعية عقارية ضرورية لاستيعاب مشاريع البناء و الإسكان التي يتم التنازل عنها لفائدتهم عن طريق عمليات البيع التي تكون موجهة خصيصا لمثل هذه المشاريع، و في المقابل و قصد تحقيق أكبر منفعة ممكنة للسلطات المحلية و التحكم في سوق العقارات، و ضمان الوجود الدائم للمتطلبات العقارية للبرامج السكنية التي تضمن تغطية حاجيات السكان من السكن ، فان الدولة تقوم بعمليات تبادل حيث تقدم عقارات في مكان ما مقابل عقار آخر تجدد فيه خصوصيات و امتيازات من شأنها تحقيق عائد أفضل لها ، و عليه فتصرف الدولة و الجماعات المحلية في ممتلكاتها العقارية بشتى أنواع التصرفات كالبيع و التبادل تماثل الأفراد الخواص و تخضع في ذلك لأحكام القانون الخاص.

ومن الملاحظ أن السلطات المحلية لبلدية البويرة و في كثير من الأحيان، و نظرا لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، قد وافقت على تعمير الأراضي المبرجة على المستوى القريب و المتوسط و بصورة غير منطقية و غير مدروسة ، فتعدت على أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء تفاديا للتكاليف المرتفعة للتعمير عليها، و عليه فقد تناقصت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن.

- إنشائها :

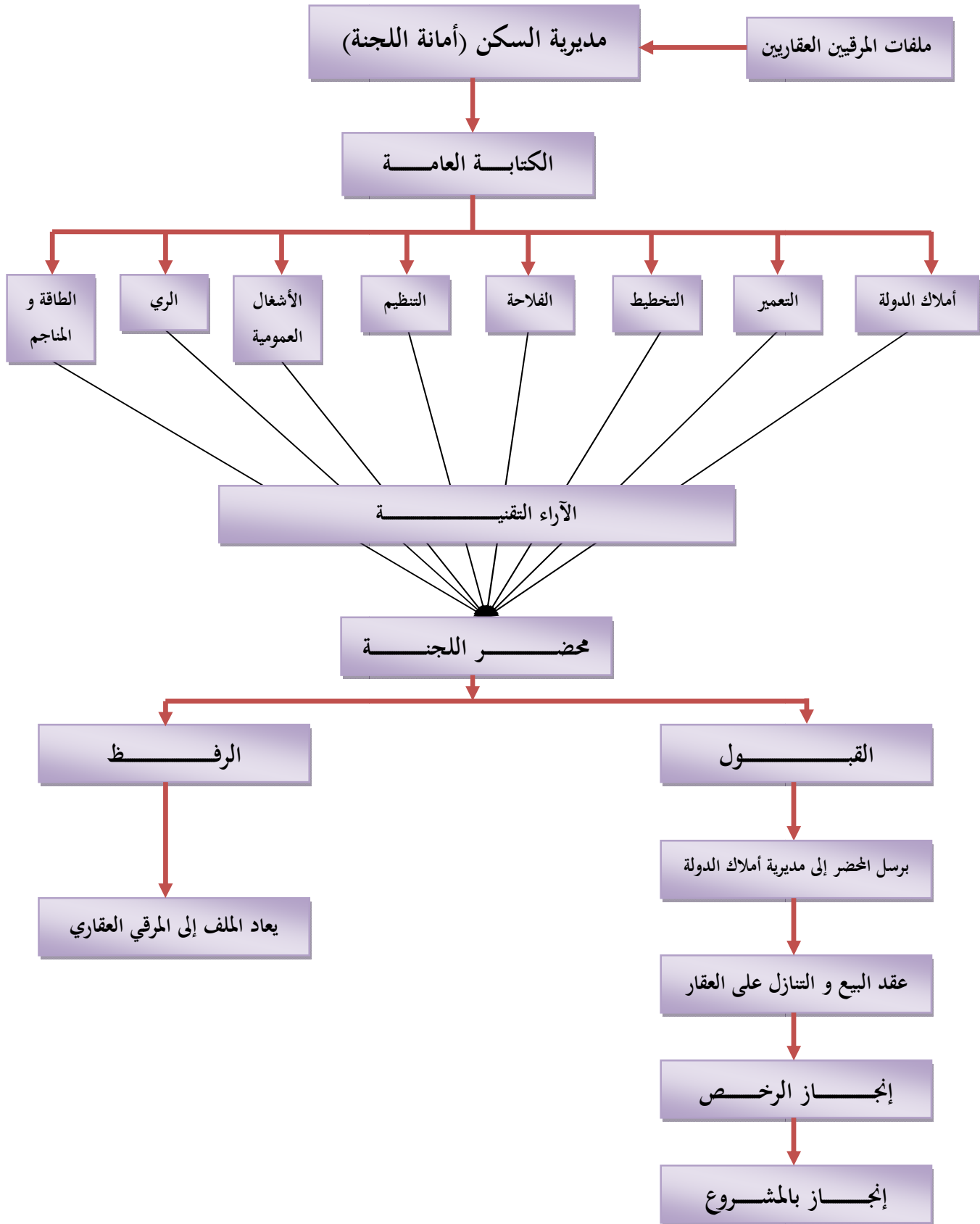
أنشئت بقرار وزاري مشترك رقم 04 المؤرخ في 14 ماي 2011⁽¹⁾، الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل على

⁽¹⁾: قرار وزاري مشترك رقم 04 المؤرخ في 14 ماي 2011 ، الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل على قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، الجريدة الرسمية ل 2011، العدد 51 .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

- قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .
و طبقا للقرار الوزاري المذكور أعلاه فإنه يتوجب في عملية شراء العقارات المبنية و غير المبنية التي تملكها الدولة
توفر مجموعة من الشروط بحيث يجب أن تكون:
- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
 - غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لإغراض خدمات أو تجهيزات عمومية .
 - واقعة في القطاعات الحضرية أو القابلة للتعمير كما هو محدد في النصوص الخاصة بالتعمير.
 - فيما يخص العقارات المبنية، تشمل العقارات المبنية التي ينبغي إعادة تأهيلها أو استعادة أرضيتها حسب الشروط المحددة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة .
- أعضاء اللجنة التقنية الولائية للسكن :**
- تتكون اللجنة التقنية الولائية للسكن من الأعضاء التالية :
- الأمين العام للولاية ممثل الوالي المختص إقليميا رئيسا .
 - مدير أملاك الدولة .
 - المدير المكلف بالتعمير والبناء في الولاية .
 - المدير المكلف بالتهيئة العمرانية والتخطيط في الولاية
 - مدير المصالح الفلاحية في الولاية .
 - مدير التنظيم والشؤون العامة في الولاية.
 - مدير الري .
 - مدير الأشغال العمومية .
 - مدير المناجم والصناعة .
- مهامها : أنظر الشكل رقم (14) :**
- ضمان الإشهار للأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة لاستيعاب مشاريع ترقية عقارية
 - البحث في كل طلب من الطلبات المقدمة وذلك بعد دراسة مدى توافقها بالنظر إلى المواقع الملتصق الاستفادة منه مع أدوات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير ، مخطط شغل الأراضي)، أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

الشكل رقم (22) : مهام اللجنة التقنية للسكن .



1-1-2-1- المتدخلون في إنتاج السكن في بلدية البويرة :

لقد عرف قطاع السكن في العقدين الأخيرين انتعاشا كبيرا في مجال إنتاج السكن , من خلال مختلف الجهود و الإجراءات التي قامت بها الدولة مثل :

- إعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي و الترقوي و هذا ابتداء من سنة 1993 .

- التنوع في الأنماط السكنية الحضرية بظهور صيغة السكن التساهمي في سنة 1995، وصيغة البيع عن طريق الإيجار في سنة 2001 .

إضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنعاش هذا القطاع الحساس و البنوك لتساهم هي الأخرى بدورها في تمويله عن طريق القروض العقارية و غيرها من الإجراءات , و هذا التنوع في أنماط السكنات أدى إلى ظهور عدة متدخلين (طبيعيين و معنويين) في مجال إنجاز السكنات , و ستركز في هذا الجزء على المتدخلين المعنويين و نذكر بعضهم بشيء من التفصيل في ما يلي :

1-1-2-1- ديوان الترقية و التسيير العقاري :

عرف المشرع الجزائري دواوين الترقية و التسيير العقاري في المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91⁽¹⁾ الصادر في 1991/05/12 أن " ديوان الترقية و التسيير العقاري هي منشأة عمومية ذات طبيعة صناعية و تجارية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلالية المالية و تمارس وظائفها على مستوى الولاية و هي تحت وصاية وزارة السكن و العمران " .

حيث تم تأسيس ديوان الترقية و التسيير العقاري في ولاية البويرة طبقا للأمر رقم 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 المحدد لشروط إنشاء و تنظيم و عمل دواوين الترقية و التسيير العقاري للولاية. و المراسيم التنفيذية له , خاصة المرسوم التنفيذي رقم 143/76 الصادر في 1976/10/23 المتضمن إنشاء دواوين الترقية و التسيير العقاري للولاية , و عدل قانون ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية البويرة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 147/91 الصادر في 1991/05/12 المتضمن الطبيعة القانونية لديوان الترقية و التسيير العقاري.

- كما نصت المادة 03 من القانون 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 أن :

" ديوان الترقية و التسيير العقاري مسير من طرف المدير العام المعين في فترة أقصاها خمس سنوات و يدار عن طريق مجلس الإدارة المكون من:

رئيسا

- ممثل لوزير السكن و العمران (DUC) .

⁽¹⁾: المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إنشاء و تنظيم و عمل دواوين الترقية و التسيير العقاري ج.ر العدد 25 المؤرخة في 1991/05/29 .

- عضوا - مدير السكن والتجهيزات الاجتماعية لولاية البويرة (DLEP) .
- عضوا - مدير التهيئة و التخطيط على مستوى ولاية البويرة (DPAT) .
- عضوا - مدير تنظيم الشؤون العامة لولاية البويرة (DRAG) .
- عضوا - أمين خزينة ولاية البويرة .

- مهامها :

- من المهام التي أوكلت إلى ديوان الترقية و التسيير العقاري نذكر ما يلي :
- تلبية حاجات السكن للولاية و تحمل المسؤولية الكاملة في نوعية البناءات و المراقبة .
- مراقبة أشغال ما بعد البناء و تهيئة الظروف اللازمة للسكن الاجتماعي .
- تسند إليها أعمال الترميم و الإصلاح اللازم للسكنات .

أيضا ديوان الترقية و التسيير العقاري مكلف بمتابعة برنامج المخطط من حيث:

- إتمام البناءات حسب المخطط سواء كانت سكنات أو محلات تجارية .
- تكلف بجمع الإيجار و الأعباء المالية.
- المحافظة على بنايات و محيطها الخارجي و صيانتها .
- المتابعة القضائية لكل تعدي على البناية من طرف أصحاب السكنات المتهربين من دفع الكراء .
- التنظيم و التنسيق بين جميع الأعمال و المهام لحسن استعمال مجموعة البنايات التي تسييرها .

- أهدافها :

يتولى ديوان الترقية و التسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ترقية الخدمة العمومية في السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا ويهدف إلى:

- كراء السكنات أو المحلات للاستعمال المهني التجاري و الحرفي .
- تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار .
- الترقية العقارية
- الإنابة من أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها.
- عملية التسيير العقاري للأموال المسندة إليها .

و فيما يلي سنوضح مختلف العمليات التي قامت بها مديرية الترقية و التسيير العقاري لولاية البويرة خلال 10 سنوات الأخيرة و ذلك حسب أنماط و أنواع السكنات المنجزة في البلدية :

1-1-2-1-1-1- السكن الاجتماعي التساهمي : (LSP) :

هو سكن يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة , و هو موجه فقط لذوي الدخل المتوسط , و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيبة مالية متكونة من المساهمة الشخصية لصاحب طالب القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة , و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي . و عليه بلدية البويرة استفادة من هذا النوع من السكن أنظر الجدول رقم (28) , في إطار سياسة الدولة للقضاء على أزمة السكن و تقليص الفجوة بين العرض و الطلب على السكن , حيث شهدته العشرية الأخيرة ارتفاع كبير في عدد الطلبات على السكن و بالمقابل قلة العرض من السكنات الجاهزة بسبب تأجيل و إلغاء بعض الحصص السكنية , إضافة للتأخر الملاحظ في عملية إنجاز معظم المشاريع السكنية , و كذا نقص الرقابة و اللامبالاة للمسؤولين في عمليات متابعة إنجاز المشاريع السكنية .

الجدول رقم (28) : عدد السكن الاجتماعي التساهمي التي استفادة منه بلدية البويرة خلال 2005-2014 :

(LSP) :

المجموع	غير منطلق فيها	توقف الأشغال	نسبة تقدم الأشغال			سكنات منجزة	قيد الإنجاز	عدد السكنات	البلدية
			%70+	إلى %30	%30				
999	/	/	/	/	/	122	/	122	البويرة
	/	/	270	/	/	/	270	270	
	/	/	/	/	95	/	95	95	
	/	/	/	/	/	32	/	32	
	/	/	/	/	/	480	/	480	

المصدر : مديرية الترقية والتنسيب العقاري لولاية البويرة 2015 .

استفادات بلدية البويرة من 999 وحدة سكنية خلال الفترة الممتدة من 2005 إلى 2014 بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي , موزعة على أطراف مدينة البويرة من الجهة الشمالية و الشمالية الغربية أنظر المخطط رقم (17) , كما لوحظ تأخر أشغال إنجاز بعض الحصص السكنية كمشروع 270 مسكن الذي بلغه الأشغال فيه أكثر من 70% و مشروع 95 وحدة سكنية الذي بقت الأشغال فيه تراوح نفسها و لم تتعدى نسبة 30% رغم هذا العدد المهم من الوحدات السكنية إلى أن الطلب على السكن و العقار بقي في تزايد مستمر , كما لوحظ اهتمام الدولة بالجانب الكمي و إهمالها للنوعية في إنتاج السكن, و عليه و من الزيارة الميدانية تبين لنا أن أغلب

1-1-2-1-1-3- السكن العمومي الإيجاري LPL :

ينجز السكن العمومي الإيجاري من قبل الدولة (ديوان الترقية و التسيير العقاري) و بتمويل منها و يوجه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة لا تتوفر فيها أدنى شروط النظافة كما لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص الذي ⁽¹⁾ :

- يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادي .
- لا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000) دج .

و أطلقت هذه البرامج السكنية المذكورة في الجدول رقم (30) , في إطار سياسة الدولة الرامية للقضاء على السكن الهش في وسط مدينة البويرة الذي يعود تاريخ إنشائه إلى الحقبة الاستعمارية , إضافة إلى تقليص الفجوة بين العرض و الطلب على السكن .

الجدول رقم (30) : السكن العمومي الإيجاري التي إستفادت منه بلدية البويرة (LPL) خلال 2006-

: 2014

الملغاة	قيد الإنجاز	المنجزة	انطلقت	سكنات مبرمجة	بلدية البويرة
/	/	300	300	300	2006
243	/	497	497	740	2007
/	96	504	600	600	2008
110	/	190	190	300	2009
	130	370	500	677	2010
/	532	540	132	1072	من 2010 إلى 2014
			150		
			100		
			150		
			100		
			400		
			40		
353	758	2591	3349	3689	المجموع

المصدر : مديرية الترقية والتسيير العقاري لولاية البويرة 2015 .

⁽¹⁾: المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

من تحليل المعطيات المسدلة في الجدول أعلاه نلاحظ أنه تم برمجة 3689 وحدة سكنية في ظرف عشر سنوات تم انطلاق الأشغال في 3349 وحدة سكنية أنجز منها 2591 وحدة سكنية و 758 قيد الإنجاز , و هذا يعتبر إنجاز كبير ساهم في تقليص العجز في الوحدات السكنية و التي بلغت حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في سنة 2014 حوالي 5339 وحدة سكنية . كما تم إلغاء 353 وحدة سكنية بسبب خروج المياه نحو السطح و بتالي عدم ملائمة الأرضية للبناء , لأن طبيعة التربة في مدينة البويرة هي في الأساس أراضي فلاحية و بتالي التربة تكون غير قوية في بعض المناطق .

الجدول رقم (31): السكنات المنحزة من طرف مديرية الترقية و التسيير العقاري خلال فترة 2005- 2014 .

مجموع السكنات	نمط السكنات					البلدية
	F5	F4	F3	F2	F 1	
4828	293	748	2622	1062	103	البويرة

المصدر : مديرية الترقية والتسيير العقاري لولاية البويرة 2015 .

مديرية الترقية و التسيير العقاري تقوم بالإنباء عن الدولة بالقيام بأعمال إنجاز السكنات باعتبارها مرقى عقاري ذات شخصية معنوية و الاستقلالية المالية , و قيامها بإنشاء 4828 وحدة سكنية خلال عشر سنوات فقط يعتبر أحسن دليل على كفاءة المؤسسة في مجال إنتاج السكن و على ثقة السلطات المحلية فيها .

و نلاحظ أن المؤسسة تنتج السكنات بمساحات مختلفة على حسب متطلبات كل أسرة , و المساكن التي أخذت حصة الأسد هي سكنات F3 بعدد يقدر بـ 2622 وحدة سكنية و التي تعتبر مناسبة نوعا ما مع متوسط عدد أفراد الأسرة في بلدية البويرة الذي يقدر بـ 5.5 فرد في المسكن حسب مديرية التعمير و البناء لولاية البويرة , أما بالنسبة للسكنات من نوع F 1 و F 2 و التي بلغ عددها 1165 وحدة سكنية , و هي غير متناسبة مع متوسط حجم الأسرة في بلدية البويرة , فهي عبارة عن حلول ظرفية لتخفيف من مشكلة الإسكان و تخلق مشاكل مستقبلية عند زيادة حجم الأسرة مستقبلا التي تحتاج لمسكن ثاني مستقبلا , أما السكنات من نوع F4 و F5 هي الأكثر راحة و لكن عددها قليل نوعا ما حيث وصل عددها 1041 وحدة سكنية فقط.

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

- السكنات العمومية الترقية الأولى سيتم إنشاؤها من قبل الشركة الوطنية للترقية العقارية و التي هي عبارة عن شركة عمومية ذات أسهم تملكها شركة التسيير و المساهمة INJAB التي تضم 1200 عاملا " .

- حيث استفادة ولاية البويرة من 2000 وحدة سكنية مخصصة لإطارات الدولة الذين يساوي أو يزيد رابتهم الشهري الـ 10 ملايين و 800 ألف سنتيم , منها 600 وحدة سكنية خصصت لعاصمة الولاية .

وبخصوص شروط الحصول على هذا النوع من السكن فقد كشف مدير الشركة الوطنية للترقية العقارية "ENPI" السيد مقلاتي في يوم الجمعة 5 يناير 2014 لجريدة "النهار"، "عن الترخيص للأشخاص القاطنين بشقة ذات غرفة واحدة بالحصول على مسكن ترقوي عمومي شريطة استيفائه لكافة الشروط، فيما تقرر منع كل شخص يتوفر على قطعة أرض صالحة لل عمران أو كان قد استفاد من شقة أو دعم من الدولة في الحصول على مسكن من المساكن التي ستنجز وفق معايير تتناسب ومناصبهم من خلال إلزام الشركات المنجزة باعتماد مواد بناء ذات جودة عالية في إنجاز الشقق التي يتراوح عدد غرفها بين 3 و 5 وأوضح المتحدث ، أن الشقة ذات ثلاث غرف تقدر مساحتها بـ 80 مترا مربعا، فيما ترتفع المساحة إلى 100 متر مربع للشقة المتكونة من أربع غرف وأزيد من 110 متر مربع بالنسبة لتلك التي تتكون من خمس غرف.وبالنسبة للمحيط الخارجي للمواقع السكنية، فستتميز بحلة خاصة من طرقات وأماكن للترفيه و فضاءات خضراء وغيرها من المرافق العمومية الضرورية"

الجدول رقم (33) : يمثل عدد السكن الترقوي العمومي LPP التي استفادت منها ولاية البويرة .

الموقع	عدد	الوضعية
البلديات الأخرى	1400	في انتظار تحديد العقار
بلدية البويرة	600	انطلقت الأشغال في شطر منها في 2014/12/03
المجموع	2000	في انتظار تحديد العقار

المصدر : مديرية السكن لولاية البويرة 2015.

1-1-2-3- الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره :

- إنشاء الوكالة و مهامها :

الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (وكالة عدل) هي مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري EPIC و هي تاجرة في علاقاتها مع الغير, تقوم الوكالة بمهمة المرفق العام و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و هي تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن و مقرها بمدينة الجزائر , أنظر الشكل رقم (15).

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

- أنشئت الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 / 148 المؤرخ في 27 شوال 1411 الموافق لـ 12 ماي 1991 . كما يمكن للوكالة أن تفتح ملحقات في أي منطقة من التراب الوطني و أن تأخذ اسمها في مؤسسات عمومية و اقتصادية و أن تحدث فروعاً لها .

- تهدف الوكالة إلى :

- ترويج السوق العقارية و تطويرها .
- تأطير و تنشيط الأعمال الآتية:
 - القضاء على السكن القصديري و غير الصحي .
 - تحديث الأنسجة العمرانية القديمة و إصلاحها .
 - تغيير البنية الحضرية .
 - إنشاء المدن الجديدة .
 - إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عمل و تعميمها قصد تطويرها .
 - نشره الإعلام على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين,المواطنين, المؤسسات المالية, السلطات العمومية المحلية, منتجي مواد البناء, مكاتب الدراسات, مؤسسات الإنجاز, مسيري العمارات و الجمعيات...)

- سير الوكالة :

- يشرف على الوكالة مجلس إدارة و يديرها مدير عام, و يتكون مجلس الإدارة من الأعضاء التالية:
- الوزير المكلف بالبناء أو ممثله .
 - المدير المركزي للخزينة أو ممثله.
 - خبيران اثنان يقترحهما الوزير المكلف بالبناء.
 - خبيران اثنان يقترحهما الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
 - خبيران اثنان يقترحهما الوزير المكلف بالمالية.
 - خبير واحد يقترحه المندوب للتخطيط.
 - خبير واحد يقترحه الوزير المكلف بالشؤون الاجتماعية.

- برامجها في بلدية البويرة :

أبجرت وكالة عدل مجموعة من السكنات في بلدية البويرة نلخصها في الجدول التالي :

الجدول رقم (34) : يمثل عدد السكنات المنجزة من طرف وكالة عدل ما بين 2005-2014 .

المجموع	غير منطلق فيها	توقف الأشغال	نسبة تقدم الأشغال			سكنات منجزة	قيد الإنجاز	عدد السكنات	البلدية
			%70+	%30 إلى %70	%30				
456	/	/	/	/	/	168	/	168	البويرة
	/	/	132	/	/	/	132	132	
	/	/	/	/	/	50	/	50	
	/	/	/	100	/	/	100	100	

المصدر : مديرية السكن لولاية البويرة 2015.

برمجة وكالة عدل في مدينة البويرة 456 وحدة سكنية لم ينجز منها إلا 218 وحدة سكنية و السكنات الباقية هي قيد الإنجاز , و رغم العدد الهام التي برمجته وكالة عدل قصد إنجازها , إلا أن وتيرة الأشغال تكون بطيئة , إضافة لذلك فالسكنات المنجزة تشهد تماطلا كبيرا في توزيعها رغم أن المؤسسة ذات طابع تجاري و هدفها الربح .

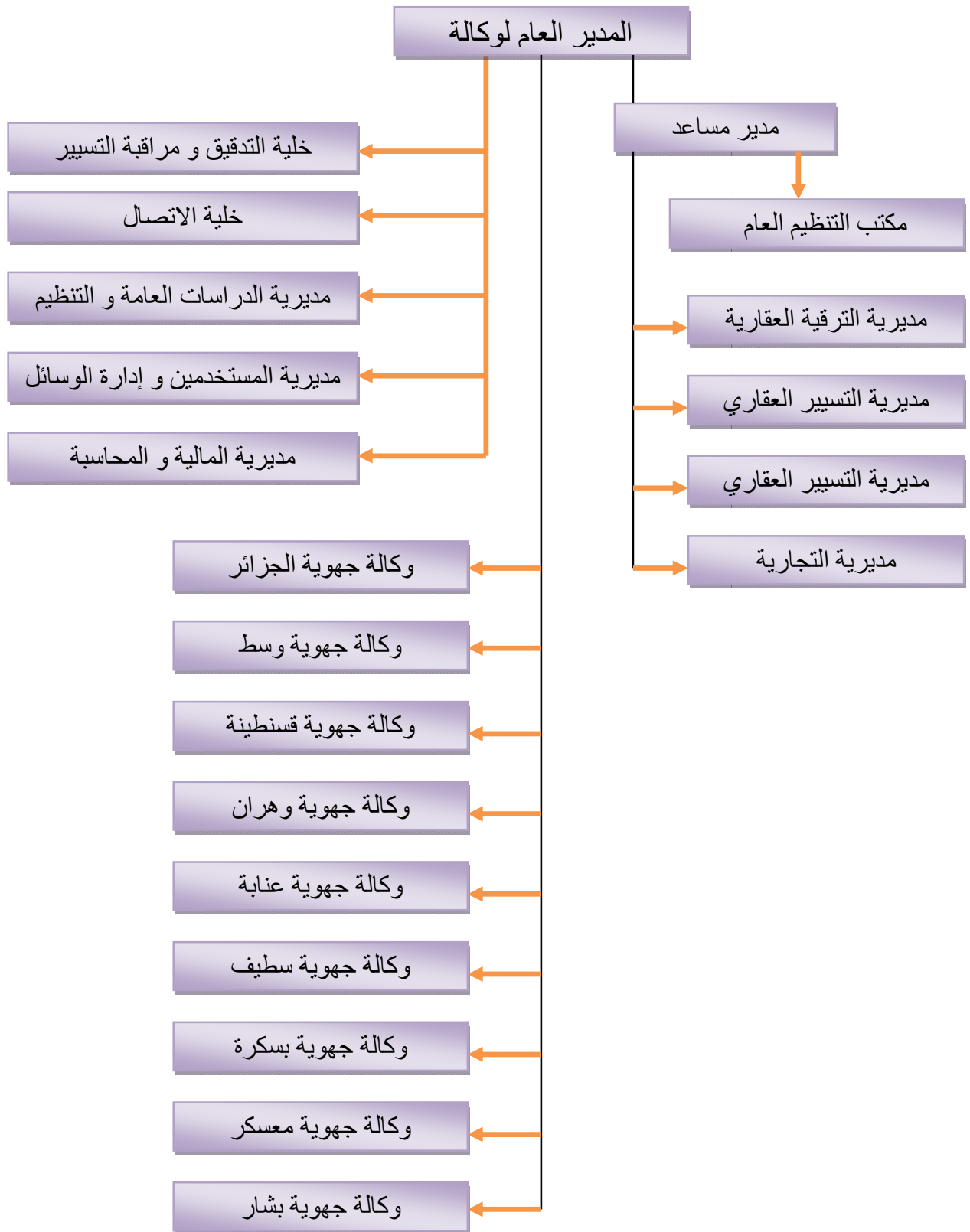
الجدول رقم (35) : يمثل عدد الطلبات على سكنات عدل و الطلبات الموافق عليها سنة 2014 .

الموافق عليها	عدد الطلبات المدروسة	البلدية
312	4745	البويرة

المصدر : مديرية السكن لولاية البويرة 2015.

تشهد الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره تهاوتا كبيرا من طرف شريحة معينة من المجتمع غالبيتهم من المواطنين الذين يزيد راتبهم الشهري عن أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج) و لا يستطيعون الاستفادة من السكن العمومي للإيجاري , حيث استقبلت وكالة عدل 4745 ملف طلب السكن في ولاية البويرة لم يقبل منها سوى 312 ملف و هو عدد قليل جد بالنسبة لعدد الملفات المستلمة .

الشكل رقم (23) : التنظيم الهيكلي لوكالة عدل حسب المرسوم التنفيذي رقم 01-105⁽¹⁾.



⁽¹⁾: المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار. الجريدة الرسمية رقم 52.

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

1-1-2-2- حجم استهلاك المشاريع الموجه لغرض السكن من العقار الحضري في بلدية البويرة خلال

الفترة الممتدة من 2005 إلى 2014 .

استهلكت المشاريع الموجهة للسكن مساحات عقارية جد معتبرة في بلدية البويرة نلخصها في الجدول التالي :

الجدول رقم (36) : يمثل عدد السكنات المنجزة و التي هي قيد الإنجاز من طرف المرقين العقاريين ما بين

. 2014-2005

المنتجون للسكن	نمط المسكن	عدد السكنات المنجزة	النسبة المئوية	المساحة المستهلكة بالهكتار
مديرية الترقية و التسيير العقاري " OPGI "	السكن الاجتماعي التساهمي : LSP	999	77.77%	48,27
	السكن الترقوي المدعم LPA:	480		
	السكن العمومي الأيجاري LPL :	3349		
الشركة الوطنية للترقية العقارية "ENPI"	السكن الترقوي العمومي LPP	600	9.66%	5,99
الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "AADL"	سكنات البيع بالإيجار	780	12.56%	9.99
المجموع	/	6208	100%	64.25

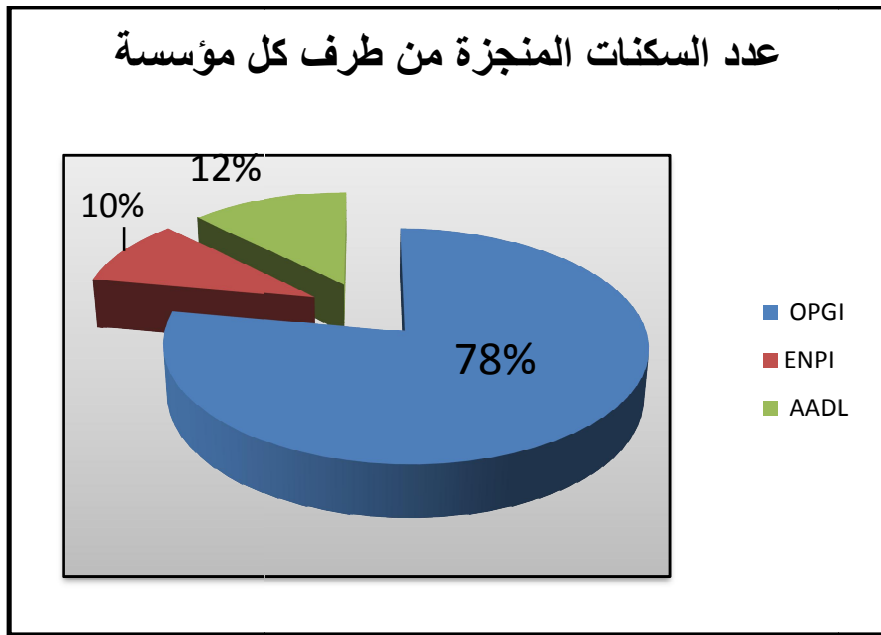
المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015 .

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن مديرية الترقية و التسيير العقاري هي الأكثر استهلاكاً للعقار السكني في بلدية البويرة بنسبة 77.77% و مساحة مستهلكة قدرت بـ 48.27 هكتار , ثم تأتي بعدها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره التي استهلكت ما مساحته 9.99 هكتار أي بنسبة تصل إلى 12.56% , و في المرتبة الأخيرة تأتي الوكالة الوطنية للترقية العقارية بمساحة مستهلكة قدرت بـ 5.99 هكتار بنسبة 9.66% .

كما يلاحظ في هذه الفترة برمجة عدد كبير من الوحدات السكنية في البلدية حيث وصل مجموعها إلى 6208 وحدة سكنية استهلكت هذه الأخيرة ما مساحته 64.25 هكتار (أنظر الشكل رقم 24 و 25).

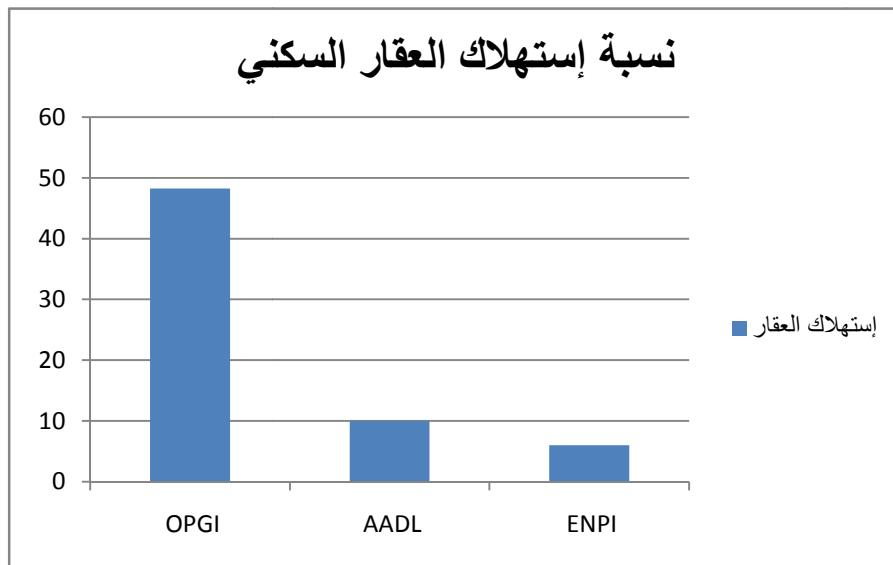
و تجدر الإشارة أن أغلب السكنات المنجزة و التي هي قيد الإنجاز تتواجد في الجهة الشمالية للمدينة في القطب الحضري الجديد و الباقي موزعة على أطراف المدينة من الجهة الشمالية الغربية و الجنوبية الشرقية . كما أن هذه الوحدات السكنية أقيمت على أراضي فلاحية من الصنف الأول لانعدام منافذ لتوسع المدينة لأنها محاطة بالأراضي الفلاحية من كل الجهات و ذلك لطبيعة المدينة الفلاحية .

الشكل رقم (24) : يمثل نسبة للسكنات المنجزة من طرف كل مؤسسة .



المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

الشكل رقم (25) : يمثل نسبة استهلاك العقار السكني من طرف كل مؤسسة .



المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

من خلال البيان رقم 24 و 25 نستخلص أن مديرية الترقية و التسيير العقاري هي الأكثر إنتاجا للسكن و في نفس الوقت هي الأكثر استهلاك للعقار الحضري في بلدية البويرة بنسبة 78% من مجموع الاستهلاك للعقار السكني , ثم تأتي بعدها وكالة عدل بنسبة 12 % و الشركة الوطنية للترقية العقارية بنسبة 10 % .

الجدول رقم (37) : نسبة استهلاك السكنات المنجزة للعقار الحضري في بلدية البويرة خلال فترة 2005-

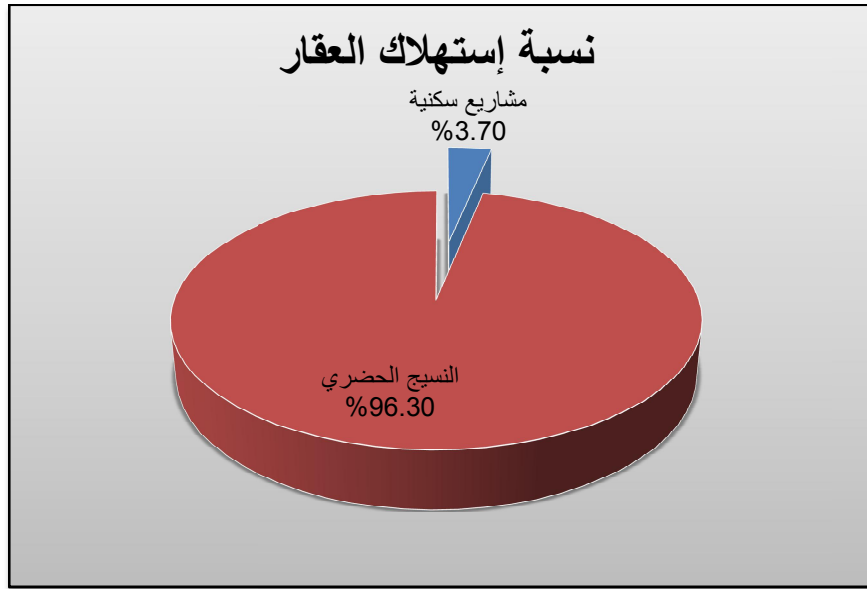
: 2014

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

النسبة المؤوية	المساحة بالمكتار	
% 3.70	64.25	السكنات المنجزة
%100	1733	النسيج الحضري

المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

الشكل رقم (26) : يمثل نسبة استهلاك المشاريع السكنية للعقار الحضري ما بين 2005-2014 .



المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

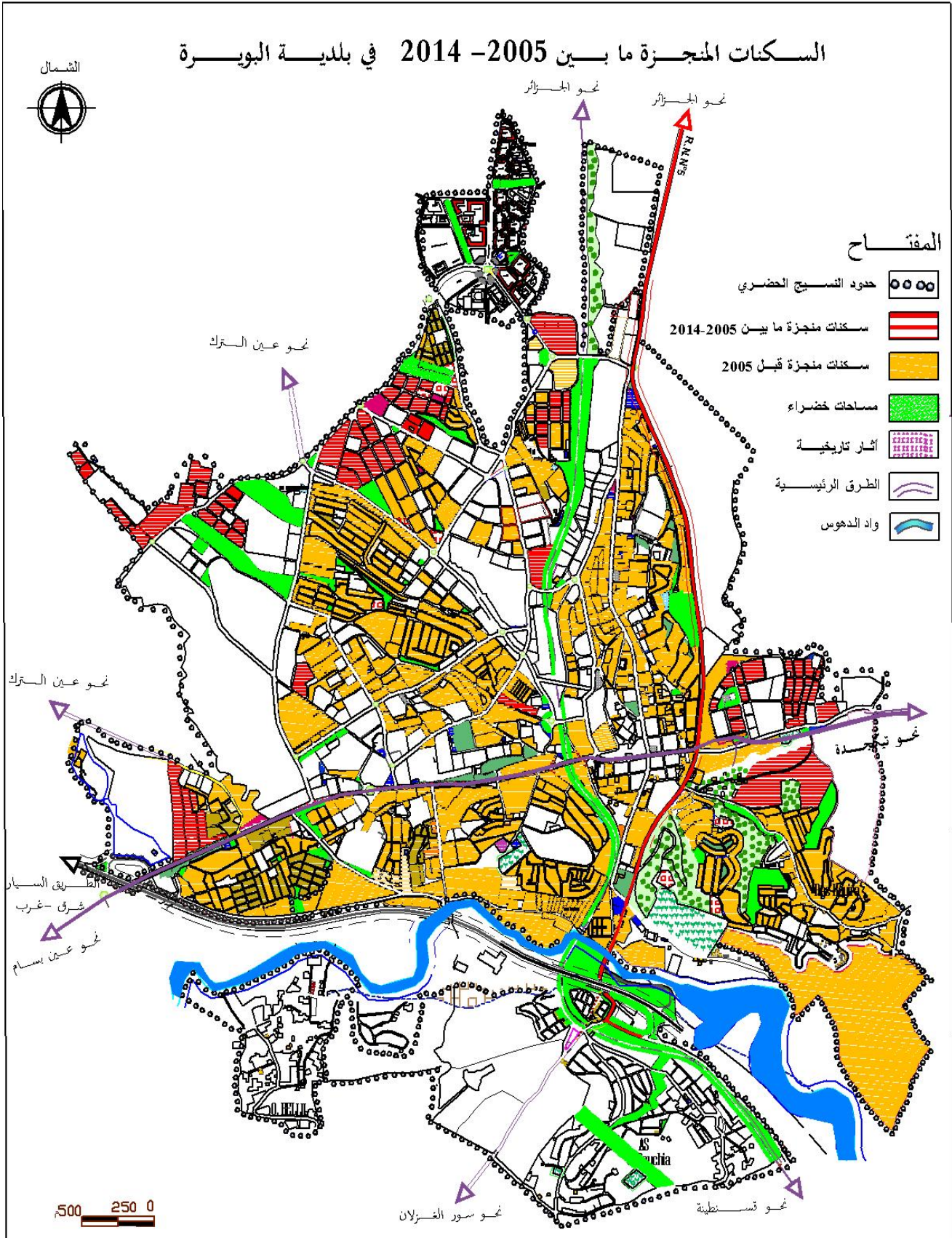
استهلكت الوحدات السكنية المنجزة و التي هي قيد الإنجاز ما يقارب 3.70 % من مجموع المساحة الكلية للنسيج الحضري لبلدية البويرة في العشر سنوات الماضية أنظر المخطط رقم (17).

1-1-3- اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار CALPIREF:

تسعى الجزائر في الآونة الأخيرة إلى دفع عجلة الاقتصاد الوطني ، مستغلة في ذلك كل المقومات المتوفرة لديها ، كونها من البلدان النامية التي تمتلك ثروات هائلة من حيث المادة الأولية ، التي يمكن استغلالها في جلب الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية ، ومن أهم هذه المقومات نجد العقار كونه الفضاء الذي تستقر فيه مجمل النشاطات مهما كان نوعها ، والتي يمكن أن تكون صناعية وفي هذه الحالة نكون أمام ما يعرف بالعقار الموجه للاستثمار الذي تتعدد فيه أنماط الاستثمار .

المخطط رقم (17) : يمثل طريقة استهلاك السكنات المنجزة للعقار الحضري في فترة ما بين 2005-2014-

. 2014



المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

و قصد التسيير العقلاني لهذا المورد أوجد المشرع الجزائري مجموعة من المؤسسات لمراقبة الاستثمارات التي تتم على العقار الصناعي تنشط على المستوى الوطني والمحلي ، وإن كانت تتفاوت من حيث الصلاحيات الموكلة لها ، فإنها تشارك في وحدة الهدف بتطوير الاستثمارات الواقعة على القطاع العقاري .

وعليه فإننا سنتحدث في هذا الجزء عن موضوع جد حساس يمس بالاقتصاد الوطني و تنميته ، ألا وهو العقار الموجه للاستثمار ، و إعطاء لمحة عن اللجان المسيرة له مع التركيز على اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار (CALPIREF).

1-1-3-1- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار :

حسب ما جاء في المادة 21 من الأمر رقم 03-01 المعدل و المتمم " هي عبارة عن مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، أما المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، فقد أضاف من خلال المادة 01 منه أنها ذات طابع إداري ، و حسب المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي نص على أن مقرها في الجزائر العاصمة ، كما لها هيكل غير مركزية على المستوى المحلي .

- مهام الوكالة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 10-350⁽¹⁾ :

تمثل مهام الوكالة في العناصر التالية :

- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية.
- ضمان تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار .
- جمع كل المعلومات المفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.
- تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي .

1-1-3-2- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري :

تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها ، تطبيقا للمادة 05 من الأمر رقم 06-11 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التنازل و الامتياز . كما عرفت الفقرة الأولى من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على ان " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت تسمية " الوكالة الوطنية

⁽¹⁾ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 64 .

للساطة و الضبط العقاري " ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي " .

- مهامها :

الوساطة العقارية :

في إطار مهمة الوساطة نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 119 /07 على أنه: " يمكن للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أن تتولى مهمة وساطة عقارية، وعلى هذا الأساس فإنها تسير وفق الاتفاق ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها .

الضبط العقاري :

أما فيما يخص مهمة الضبط العقاري ، تقوم الوكالة بعدة مهام في إطار الضبط العقاري من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الشفافة والموجهة للاستثمار .

حيث تتولى مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم معلومات للهيئة المقررة محليا المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه .

كما أضافت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 119 /07 أنه :

- جمع العرض الوطني حول الأصول والأوعية العقاري ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية.
- تقوم الوكالة أيضا في إطار صلاحياتها بإعداد جدول الأسعار الذي يعكس وضعية الأسعار المعمول بها بالنسبة للعقار، ويتم تحديد هذه القائمة كل ستة أشهر.

الترقية العقارية :

ورد في نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 119 /07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي المعدل والمتمم بالمادة 04 من المرسوم 126 /12 الذي نص فيما يتعلق بتولي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة الترقية العقارية ب: " طبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وهيئة الإقليم للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية ومؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بفرض التنازل عنها مجددا وهيئة تجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات والسلع " (1) .

- الحافظة العقارية للوكالة :

تدير الوكالة حافظتين (2) :

- حافظة متكونة من الأصول " متبقية " ناتجة عن حل مؤسسات عمومية , و من أصول " فائضة " تتمثل في أصول

(1): المادة 09 من المرسوم التنفيذي 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 .

(2): الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على الإنترنت www.aniref.dz.

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

تابعة لمؤسسة عمومية أو زائدة عن حاجتها الحقيقية , و أصول متبقية متوفرة على مستوى المناطق الصناعية .
- حافزة تشكل من أموال خاصة , أصول اكتسبتها من أجل إعادة بيعها للمستثمرين بعد عملية تهيئتها و تجزئتها .

1-1-3-3- لجنة للمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار CALPIREF:

تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها , تطبيقا للمادة 05 من الأمر رقم 06-11 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التنازل و الامتياز .
- مهامها :

- متابعة المشاريع الاستثمارية وفقا للمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 26 محرم 1431 الموافق 12 يناير 2010 يحدد تنظيم و تكوين و أداء لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات :
- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي المتوفرة .
- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية .

- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية .
- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهينة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات .

- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها .
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية .

- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به .

1-1-3-3-1- علاقة العقار الصناعي بأدوات التهيئة و التعمير:

إن الأراضي المخصصة لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية يدخل تصنيفها في إطار الأراضي العامرة والقابلة للتعمير مادام انه ستقام منشآت صناعية على قطعة الأرضية المخصصة لها طبقا لأدوات التهيئة والتعمير , وبطبيعة الحال تحدد العقارات المخصصة للاستثمار طبقا لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الأراضي المخصصة لاستقبال الأنشطة الصناعية أو الإنتاجية .

1-1-3-3-2- تنظيم العقار الصناعي :

تعتبر عملية تنظيم العقار الصناعي، من المشاكل القانونية المتصلة مباشرة بتبيان حدود هذا العقار و طريقة استغلاله، و هي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية و القانونية، و من المسائل الشائكة التي

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

الجدول رقم (38): يمثل عدد العقارات المنزوعة من طرف اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية

الاستثمار و ضبط العقار CALPIREF .

العدد	المشروع	موقع المشروع	مساحة المشروع/هـ	تاريخ انعقاد اللجنة
01	شركة الحلويات (جرجرة)	حي جرجرة	1.8	2005/01/12
01	مصنع حلويات (أمين)	حي البدر	1.2	2005/02/22
01	مصنع المشروبات الغازية	م.ص. أولا بوشية	6	2006/03/07
01	مصنع للشكولات و اللبان	م.ص. أولا بوشية	8.4	2008/11/09
01	مصنع (Bio- Bénie)	م.ص. أولا بوشية	3.5	2009/01/04
01	مجمع صناعة الطحين (أوراك)	م.ص. أولا بوشية	26.7	2012/04/15
02	مصنع للزجاج	أعمر خوجة	7.8	2012/04/15
01	وحدة توزيع السيارات (رونو)	رأس البويرة	2	2007/04/10
01	وحدة توزيع السيارات (تويوتا)	حي حركات	1.5	2007/05/03
01	وحدة توزيع السيارات (ماروتي)	رأس البويرة	1.2	2008/04/23
01	مجمع صناعة البسكويت	م.ص. أولا بوشية	2.7	2011/01/23
01	مصنع الحلويات (إسلام)	م.ص. أولا بوشية	1.8	2012/04/11
01	مصنع المشروبات الغازية	م.ص. أولا بوشية	9	2005/01/12
03	ورشة الألبسة الجاهزة	حي حركات	0.7	2013/05/19
01	مصنع المشروبات تيكجدة	م.ص. أولا بوشية	7	2013/05/19
01	وحدة توزيع السيارات (بيجو)	رأس البويرة	1.4	2007/05/03
01	مصنع البولسترال	م.ص. أولا بوشية	12	2007/06/25
01	مجمع إنتاج الكسكس	م.ص. أولا بوشية	2	2008/04/23
03	مصنع للأجر	م.ص. أولا بوشية	10	2009/09/06
02	نافطال	م.ص. أولا بوشية	1.7	2011/01/23
المجموع	/	/	137,9	/

المصدر : مديرية التنظيم و التسيير العقار الحضريين لولاية البويرة 2015 .

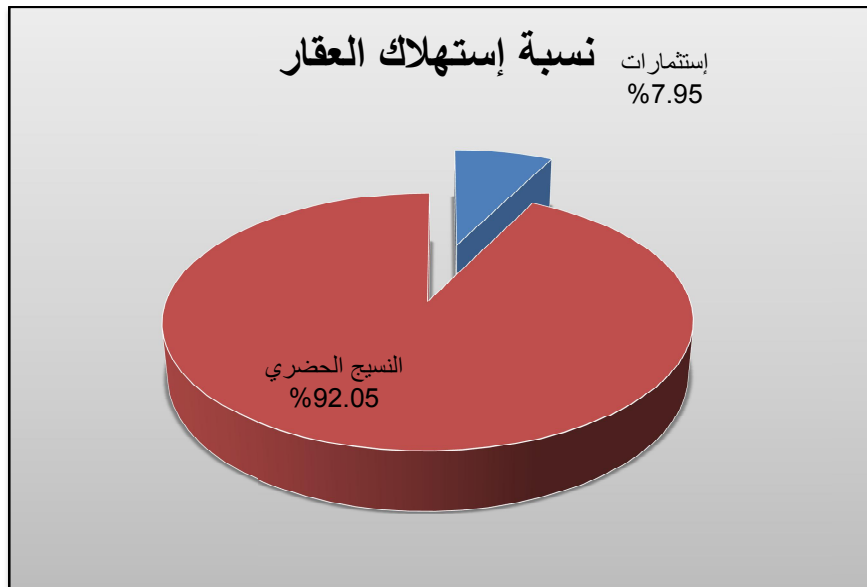
الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

الجدول رقم (39) : نسبة استهلاك الاستثمارات المنجزة للعقار الحضري في بلدية البويرة خلال فترة 2005-2014 :

النسبة المئوية	المساحة بالهكتار	
7.95 %	137,9	الاستثمارات
100%	1733	النسيج الحضري

المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

الشكل رقم (27) : يمثل نسبة استهلاك المشاريع الاستثمارية للعقار الحضري ما بين 2005-2014 في بلدية البويرة .



المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

من خلال الجدول رقم (38) و (39) نستنتج ان اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار و ضبط العقار CALPIREF وفترة 25 قطعة أرضية لإنجاز مشاريع استثمارية استهلكت ما يقارب 137.9 هكتار و بنسبة مؤوية تصل إلى 7.95% من مجموع المساحة الكلية للنسيج الحضري لمدينة البويرة خلال العشر سنوات الماضية , معظمها تركزت في المنطقة الصناعية الجديدة لأولاد بوشية التي تبلغ مساحتها 194 هكتار و على أطراف مدينة البويرة من الجهة الشمالية بجوار الطريق الوطني رقم 05 أنظر المخطط رقم (18), و الملاحظ أن هذه الأخيرة تشكل خطرا على السكان جراء التلوث الذي تحدثه في المدينة , و عليه فإن توزيع العقارات على مختلف المشاريع الاستثمارية يتم بطريقة غير متجانسة و غير مسئولة و تخضع في المقام الأول إلى مساومات سياسية و صراع نفوذ بين رجال الأعمال لأجل الحصول على عقارات بالقرب من المدينة لضمان تسويق منتجاتهم و التقليل من الأعباء المالية الناتجة عن النقل و التوزيع .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

الصورة رقم(17) : المنطقة الصناعية شمال مدينة البويرة



المصدر : تصوير الطالب 2015 .

الصورة رقم(18) : مصنع لوأرك أولاد بوشية



المصدر : تصوير الطالب 2015 .

الصورة رقم(20) : المنطقة الصناعية أولاد بليل .



المصدر : تصوير الطالب 2015 .

الصورة رقم(19) : المنطقة الصناعية أولاد بليل .

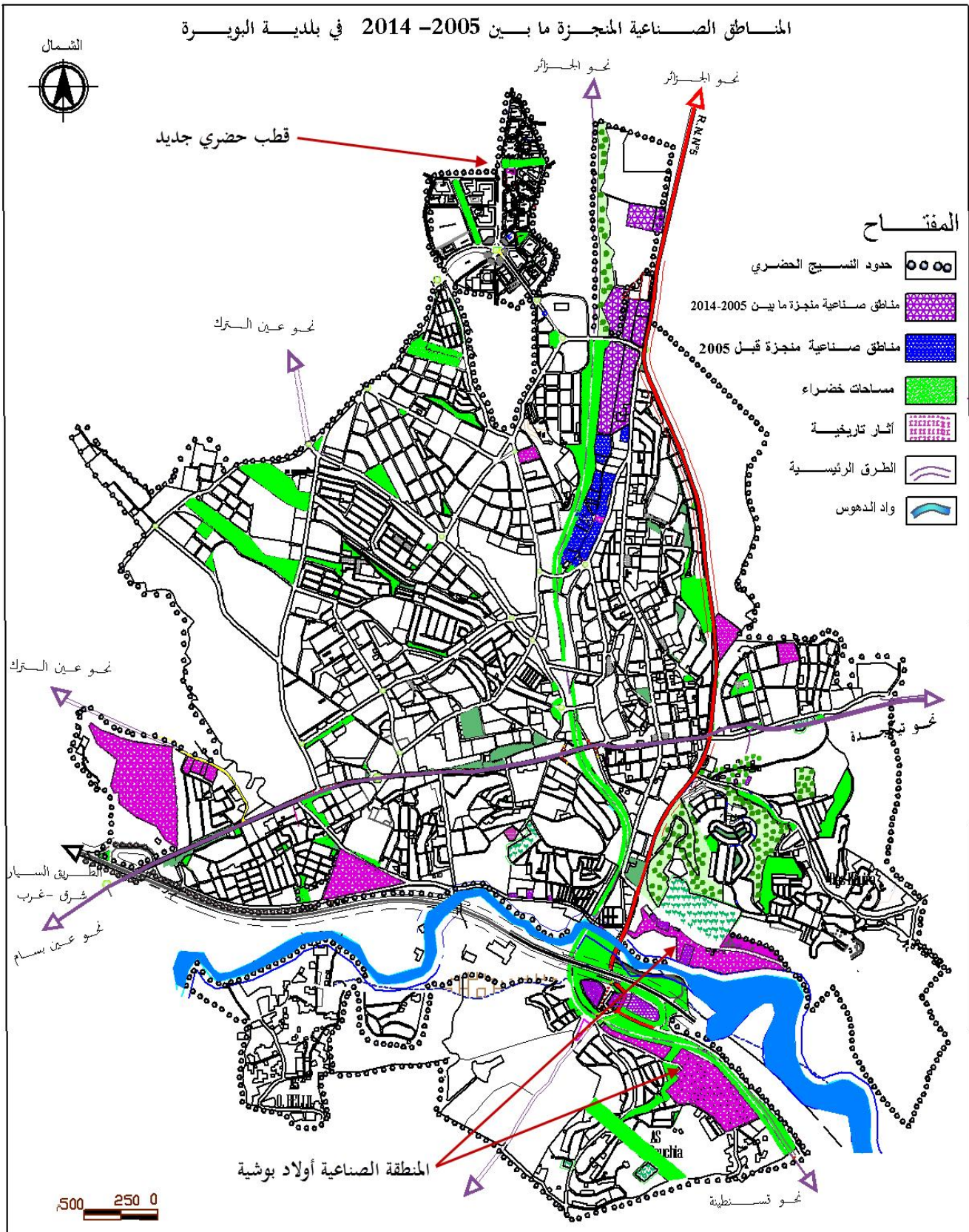


المصدر : تصوير الطالب 2015 .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

المخطط رقم (18) : يمثل طريقة استهلاك مشاريع الاستثمارات الصناعية للعقار الحضري في الفترة ما بين

2005-2014 في بلدية البويرة .



1-1-3-3-4- تأثير حجم الاستثمارات الصناعية و الإنتاجية على استهلاك العقار الحضري في بلدية

البويرة :

تعددت الآثار السلبية و الإيجابية الناتجة عن تدفق الاستثمارات على مدينة البويرة ، و لعل تلك الآثار السلبية تتعلق بطبيعة وموقع وحجم ودور الاستثمارات على مستوى الخريطة المكانية والاقتصادية المحلية للمدينة و من بين هذه الآثار نذكر :

- أدى توطن وتركز الاستثمارات في مدينة البويرة إلى ظهور مناطق إنتاجية متخصصة تمثل دعائم رئيسية في تركيب المدينة الوظيفي، بالإضافة إلى ظهور مناطق متخصصة للإدارة والخدمات وأهم هذه المناطق المتخصصة (المنطقة الصناعية أولاد بوشية ، مجمع ربراب ، منطقة النشاطات d1 و d1 ، الحي الإداري ، منطقة الترفيه و التسلية (غابة الريش).....إلخ)

-الاستثمارات التي استفادت منها المدينة أحدثت تحول شديد السرعة في الخريطة العمرانية للمدينة لصالح النمو الحضري و العمراني، فقد تم فقدان مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية في العشريتين الأخيرتين .

- شهدت بلدية البويرة نمو و توسع عمراني كبير و شديد التسارع بعد تركيز مختلف الاستثمارات فيها .

- ارتفاع كبير في معدلات الطلب على العقار الحضري على مستوى المدينة لتلبية احتياجات الصناعية و الاستثمارية من العقارات سواء من العقار داخل مركز المدينة أو على الأطراف ، هذا ما تمخض عنه ارتفاع أسعار العقارات بصفة كبيرة و بصورة مستمرة ،لأن العقار الموجه للمشاريع الصناعية و الخدماتية يكون أعلى مردود من استثماره في السكن أو الفلاحة بأضعاف مضاعفة داخل المدينة .

- أدى تدفق وتوطن الاستثمارات إلى إحداث تغيير جوهري في ارتفاع معدلات نمو الحضري في المدينة وتوسعها عمرانيا بشكل فاق كافة المعدلات التاريخية، وقد أدى ذلك إلى حدوث تغييرات جذرية في تراكيب استعمالات الأراضي على مستوى المدينة .

1-1-4- حجم استهلاك اللجان التقنية للعقار الحضري في بلدية البويرة :

عند تتبعنا لعمل اللجان التقنية في بلدية البويرة من خلال تخصيص و تعيين العقارات لمختلف المشاريع التنموية (تجهيزات، سكن، استثمارات) وإسقاطها على آليات استهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة توصلنا لعدة نتائج ملخصة في الجدول التالي:

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

الجدول رقم (40) : نسبة استهلاك مختلف استخدامات الأرض للعقار الحضري في بلدية البويرة خلال فترة

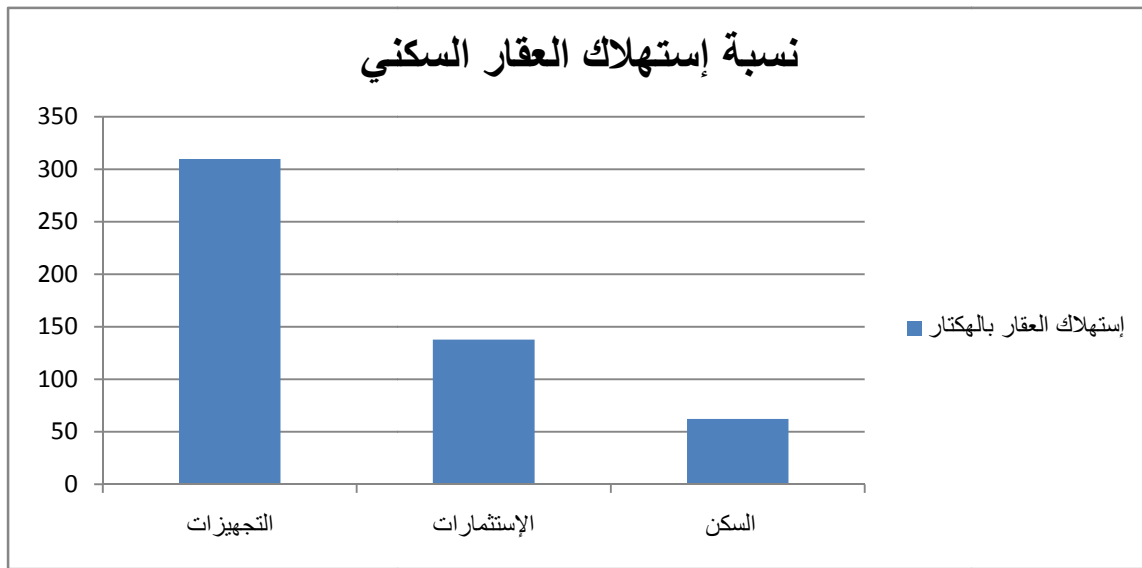
: 2014-2005

النسبة المئوية	المساحة بالهكتار	
17.87 %	309,81	التجهيزات
3,58 %	62,08	السكن
7.95 %	137,9	الاستثمارات
100%	1733	النسيج الحضري

المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

الشكل رقم (28) : يمثل نسبة استهلاك العقار الحضري من طرف (التجهيزات.الاستثمارات.السكن) في بلدية

البويرة .



المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

من خلال الجدول أعلاه نستخلص أن استهلاك العقار الحضري في مدينة البويرة في العشر سنوات الأخيرة كان بصورة سريعة و طريقة غير عقلانية , حيث نجد أن التجهيزات المختلفة التي أنجزت أو هي قيد الإنجاز كان لها نصيب كبير من استهلاك العقار الحضري, و السبب الرئيسي في التوسع العمراني التي شاهدها المدينة في العشرية الأخيرة , حيث خصصت اللجان التقنية الولاية مجموعة من العقارات لإنجاز تجهيزات عمومية استهلكت هذه الأخيرة ما مساحته 309,81 هكتار بنسبة 17.87 % من مجموع مساحة النسيج الحضري الحالي , ثم تأتي ثانيا التعيينات الخاصة بالاستثمارات باستهلاكها مساحة 137,9 هكتار بنسبة 7.95 % , وفي الأخير نجد استعمال الأراضي للأغراض السكنية و الذي استهلكت ما مساحته 62,08 بنسبة 3,58 % من المساحة

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

الإجمالية للنسيج الحضري لمدينة البويرة .

الجدول رقم (41) : الاستهلاك العام للجان التقنية للعقار الحضري في بلدية البويرة خلال فترة 2005-

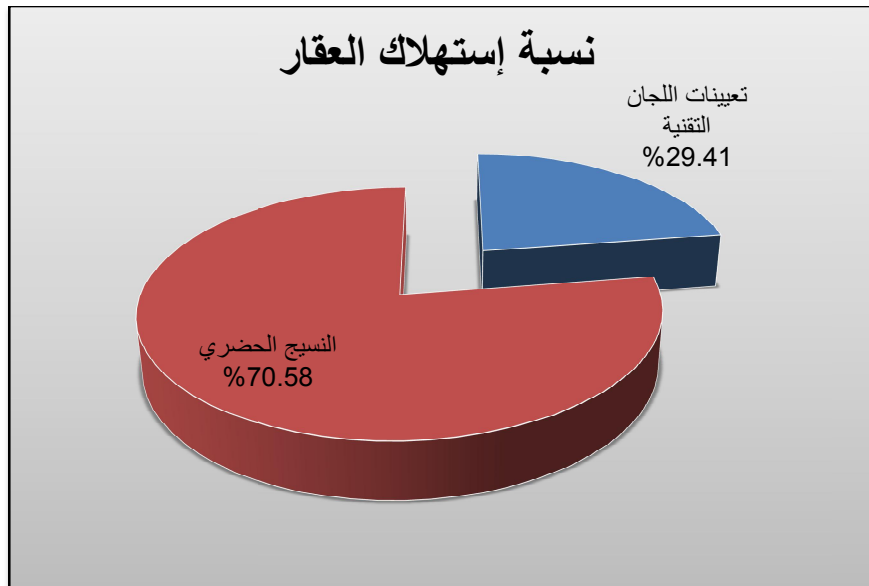
: 2014

المجموع	الاستثمارات	السكن	التجهيزات	
509,79	137,9	62,08	309,81	المساحة (بالهكتار)
%29,41	% 7.95	% 3 ,58	% 17.87	النسبة المئوية

المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

الشكل رقم (29) : الاستهلاك العام للجان التقنية للعقار الحضري في بلدية البويرة خلال فترة 2005-

: 2014



المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن تعيينات الأراضي للجان التقنية للولاية الأثر كبير في التوسع العمراني التي آلت إليه مدينة البويرة في الوقت الراهن , حيث تم استنزاف 509,79 هكتار من العقارات يمثل نسبة 29,41% من المساحة الكلية للنسيج الحضري الحالي في العشر سنوات الأخيرة فقط , منها من هي داخل النسيج الحضري كأوعية عقارية شاغرة تتميز بصغر حجمها و منها ما تم ضمه عن طريق استحداث مخططات شغل الأرض جديدة على أطراف المدينة و التي تتميز بمساحات شاسعة, , أغلب هذه الأراضي هي أراضي فلاحية خصبة من الصنف الأول تم التعدي عليها عن طريق تعميمها , أنظر المخطط رقم (19) .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

ونخلص من كل ما تقدم ذكره أن النمو و التوسع العمراني الذي شهدته مدينة البويرة في العشر سنوات الأخيرة والذي كان مواكبا لتطور النمو السكاني, من أبرز نتائجه على المنظومة الحضرية هو زيادة الطلب على الأراضي لمختلف الاستخدامات، وذلك لتلبية احتياجات السكان المتزايدة، بسبب زيادة عدد السكان و استمرار الهجرة نحو الداخل من المناطق الريفية و الحضرية المجاورة , إضافة للنمو الديمغرافي المعثر ، و لعل من أبرز الحقائق و كنظرة إستشرافية أن بلدية البويرة ستشهد توسع عمراني كبير في السنوات القليلة القادمة , و لعل أحسن دليل على ذلك هو البرامج السكنية المبرمجة على المستوى القريب و المتوسط التي بلغت 7400 وحدة سكنية حسب مديرية الترقية و التسيير العقاري لولاية البويرة , هذه الوضعية تلزم السلطات المحلية على ضرورة العمل بطريقة عملية من أجل توجيه و توزيع أمثل للأراضي على مختلف الاستخدامات لتفاد أي نتائج قد تكون وخيمة على المنظومة الحضرية في بلدية البويرة .

و يمكن القول أن توفير التجهيزات العمومية و مختلف الخدمات اللازمة لتلبية احتياجات السكان و رغباتهم , من الوظائف الأساسية التي تشترك مع الوظائف الحضرية الأخرى, و التي تلعب دور كبير في السيطرة على مساحة الحيز الحضري للمدينة , لذلك نجد أن نسبة استعمالات الأراضي للأغراض الخدمائية تشكل النسبة الكبيرة من إستهلاك العقار الحضري في المدينة ، كما تعتبر الوظيفة السكنية في مدينة البويرة من بين الأولويات التي لاقت اهتمام كبير من السلطات المحلية و يظهر ذلك جليا في حجم البرامج السكنية المبرمجة. إضافة لذلك الاستثمارات المختلفة التي أنجزت في الفترة الأخيرة والتي بدون توفرها بشكل كافي لن تستطيع المدينة القيام بوظائفها المنوط بها, و عليه فإن تشكل المسألة العقارية لمختلف استخدامات الأرض من (السكن و الخدمات العمومية و الاستثمارات المختلفة) هي الأداة الحاسمة لتحقيق وإنجاح أية سياسية للتهيئة العمرانية.

و رغم كون اللجان التقنية الولائية أطراف فاعلة في عملية صياغة التخطيط العام للمدينة و إعداد مخططات شغل الأراضي و المشاركة في تحديد السياسة العقارية العامة للمدينة , إلا أن القرارات الصادرة عن اللجان التقنية غالبا ما تكون غير مسؤولة و منافية للمخططات المعدة سلفا , و تتسم بنظرة قصيرة غير شاملة وأهدافها أنية لا تتماشى مع المبادئ العامة للتنمية المستدامة، أي أنها تلبى الحاجيات الآنية للمجال الحضري من تجهيزات وسكن واستثمارات دون احترام القواعد العامة لأدوات التهيئة والتعمير , مما يؤدي إلى انتهاك هذه الأدوات, التي بدورها تؤدي إلى استهلاك مجالي غير مخطط و عشوائي وتوسع المدينة بطريقة غير مدروسة .

1-2- الوكالة العقارية الولائية :

تعتبر الوكالة العقارية الولائية إحدى الآليات القانونية في استهلاك العقار الحضري من خلال نشاطها الأساسي المتمثل في إنشاء التخصيصات (التجزئات) , و التي تعتبر تاجرة في عملها , و يمكن القول أن "التخصيص"

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

هو كل تقسيم أو تجزئة للملكية عقارية على نحو قطع متفاوتة المساحات، يهدف إلى إنجاز مباني موجهة لنشاط معين (سكني، تجاري، صناعي)، كما تعتبر "التجزئة كنموذج عمراني تشاركي: تهدف لإشراك المواطن في إنجاز وتنشيط جزء من فضاء المدينة (المجال الخاص)، وتشكيله وفقا لرؤيته الخاصة في إطار فضائه الحيوي الذي يسكنه.

و عند تتبعنا لعمل الوكالة العقارية الولائية في مدينة البويرة تحصلنا على النتائج المدونة في الجدول التالي :

الجدول رقم (42): عدد تخصيصات الوكالة العقارية الولائية في بلدية البويرة :

المنطقة	عدد التخصيصات	عدد القطع	السنة	المساحة (بالهكتار)
رأس البويرة	03	32, 151, 103	2002	14
أولاد بليل	01	101	2005	6.5
أولاد بوشية	01	158	2005	5.5
حي المجاهدين	01	338	1998	10
حي الزيتون	01	166	2000	5.1
حي باجي	01	26	2008	1.3
حي ذراع البرج الشرقي	02	17, 70	2009	3.5
حي ذراع البرج الغربي	03	30, 22, 110	2010	7.2
حي كادات	02	65, 101	2004	5.5
حي الريش	01	199	2012	4.9
حي الريش	01	100	2014	2.04
المجموع	17	1490	/	65,54

المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المخطط التوجيهي للتنهية و التعمير لبلدية البويرة 2015.

خصصت الوكالة العقارية الولائية لبلدية البويرة 17 تجزئة، تحتوي على 1490 قطعة ارض موزعة على كامل النسيج الحضري للمدينة و التجمعات الثانوية (أولاد بليل , أولاد بوشية , رأس البويرة) كما هو موضح في المخطط رقم (20)، حيث استهلكت هذه التخصيصات ما مساحته 65,54 هكتار .

1-3- التعاونيات العقارية :

ظهرت التعاونيات العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976⁽¹⁾ , وهي عبارة عن تكتل لمجموعة من الأفراد في شكل مؤسسة مدنية لها استقلالية مالية، هدفها الأساسي هو ترقية السكن العائلي، كما يلجأ الأفراد عادة إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية ، من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة

(1): الأمر 92/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن القانون التأسيسي و تنظيم التعاونيات العقارية ج.ر العدد 12 المؤرخة في 09/02/1977 ص 180 ، وكذا إلى القرار المؤرخ في 14/02/1978 ج.ر العدد 07 المؤرخة في 14/02/1978 ، ص 128.

1-4-4- شهادة الحيازة :

تسلم شهادة الحيازة وفقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990⁽¹⁾ , من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا, لكل حائز لعقار بمفهوم المادة 823 من القانون المدني . أي أن تكون الحيازة علنية ولا تشوبها شبهة. واشترطت نفس المادة أن تمنح هذه الشهادة وفق الشروط التالية :

- تسلم شهادة الحيازة في المناطق التي لم يتم فيها بعد مسح الأراضي و على الأراضي التي لم تسجل بعد .
- تسجل شهادة الحيازة على اسم المالك أو الشاغل أو المستغل للعقار .
- هي شهادة مشهورة و مسجلة .
- شهادة الحيازة تعطي الحق في الحصول على رخصة بناء و على قرض بنكي .
- شهادة الحيازة تمنح للحائز حق الاستعمال والاستغلال أي التمتع + بعض التصرفات عدا البيع أو الهبة والإرث

وقد بلغ عدد شهادات الحيازة الممنوحة خلال (2005-2014) بمدينة البويرة 968 حيازة على مساحة 21.7 هكتار كما هو موضح في الجدول التالي :

الجدول رقم (43) : عدد الحيازات السكنية الممنوحة في بلدية البويرة خلال (2005-2014) :

المجموع	أولاد بوشية	أولاد بليل	رأس البويرة	
968	243	586	139	العدد
21.7	6.5	11.5	3.7	المساحة بالهكتار

المصدر : مديرية السكن لولاية البويرة 2015 .

1-4-4-1- الآليات القانونية والمشاركة الشعبية :

المشاركة الشعبية هي تلك العملية التي يتم بموجبها مشاركة جميع أطراف المجتمع المؤهلة في تخطيط و إعداد و إنجاز المشاريع التنموية المحلية و متابعة عملية تطبيقها على أرض الواقع لتلبية حاجيات السكان و تحقيق رغباتهم .

1-4-4-1- أهمية المشاركة الشعبية في التخطيط التنموي للمدينة :

- تبرز أهمية المشاركة الشعبية في ظل التوجه الثابت للدولة نحو اللامركزية, و اعتماد أسلوب التخطيط من أسفل إلى أعلى لإغراض تنموية .

- تعمل على تأهيل مجتمع قادر على الوفاء بالتزاماته و مسؤولياته اتجاه مجالته الحضري.

- غرس أسلوب الحوار في المعاملات اليومية التي تتم بين المواطنين و المسؤولين .

(1): القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49.

- تعمل على كسب التأييد و الدعم من المجتمع المحلي .
- تنظم السكان في جمعيات و أحزاب تساعد السلطات المحلية على تلبية رغبات السكان و ترتيب أولوياتهم .
- تمثل إستراتيجية تساهم في التنمية المستدامة للمدينة و تساهم في الرفع من كفاءة استعمال العقار الحضري و تساهم في تسيير المجال الحضري .
- تمثل جهات دعم للمخططين , بتوفير المعلومات و فهم أكثر لمجتمع الدراسة المراد التخطيط له .

1-4-1-2- الأهداف العامة للمشاركة الشعبية :

- تعددت أهداف المشاركة الشعبية من اجل التنمية المستدامة للمدينة و تحقيق الرشد في تسيير العقار الحضري و الاستغلال الأمثل للمجال الحضري من بينها :
- المشاركة الشعبية وسيلة لتقليل التكلفة :

تعمل المشاركة الشعبية على ترشيد القرارات و ترتيب الأولويات حسب حاجات السكان , مما يحقق كفاءة في التسيير و التقليل من تكاليف الناتجة عن تجسيد مشاريع لا تستجيب لتطلعات السكان مثل مشروع محلات الرئيس عبد العزيز بوتفليقة (50 محل لكل بلدية) و التي نالت فشل كبير لإنجازها في مواقع غير إستراتيجية غير مدروسة على أطراف النسيج الحضري في مناطق قليلة الحركية السكانية و النشاطات التجارية .

- المشاركة مطلب اقتصادي تنموي :

في حالة غياب المشاركة الشعبية فإن الضغوط تتجه نحو الحاجات المادية و تطفو المصلحة الفردية و عدم تفهم أهمية المشاريع التنموية . و عليه فإن عدم تفهم و عدم تقبل المواطنين لعمليات نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة تزيد من الأعباء المالية للدولة لطول فترة عملية نزع الملكية و التي تعمل على تعطل إنجاز المشاريع في الآجال المحددة لها سلفا , و بتالي تعطيل مصالح المجتمع المحلي . لان سعر مواد البناء في ارتفاع مستمر و الكلفة المخصصة لمشروع ما في السنوات القريبة الماضية لا تكفي لإنجاز نفس المشروع في وقتنا الراهن .

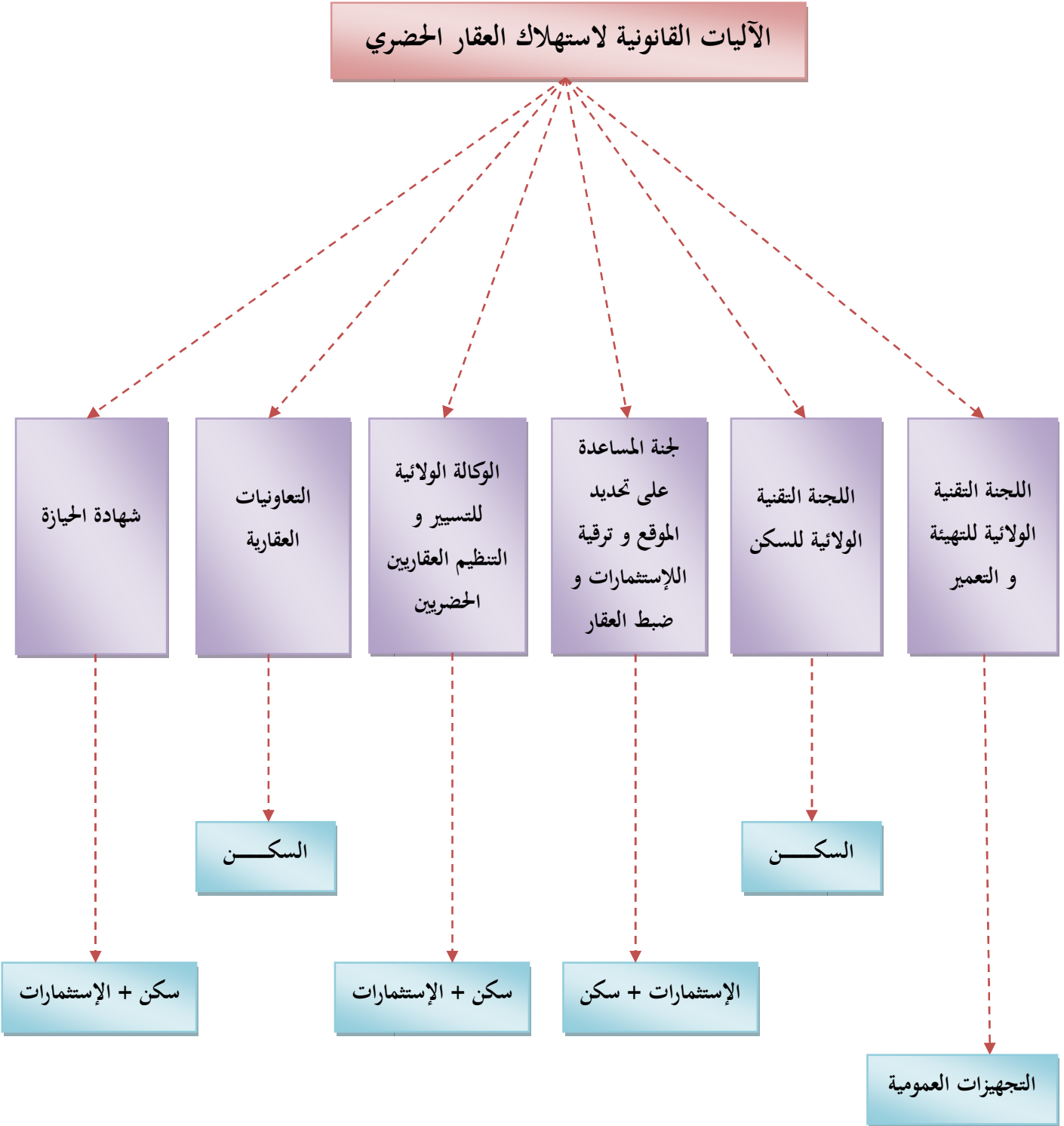
- المشاركة الشعبية مدخل لضمان التأييد الجماهيري للمشاريع :

حيث أن المشاركة وسيلة لتقريب حاجيات السكان و مطالبهم مع واقع الموارد المحلية المتاحة مما يحقق رضا السكان المحليين و دعمهم للمشاريع التنموية .

- المشاركة الشعبية وسيلة لتحقيق الفعالية للمشاريع : و ذلك عن طريق :

- توفر بيانات صحيحة غير مغلوطة عن المجتمعات المحلية .
- رضا المواطنين بالمشاريع يساهم في الحفاظ على المظهر العام للمدينة و التقليل من المضاربة على العقار الحضري مثل : بناء مساكن تلي رغبات السكان يساهم في التقليل من الطلب على السكن و على العقار الحضري .

الشكل رقم (30) : خلاصة الآليات القانونية لاستهلاك العقار الحضري .



الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

مما سبق ذكره في الآليات القانونية لاستهلاك العقار الحضري أمكن استخلاص عدد من النتائج من بينها :

تلعب اللجان التقنية الولائية دورا رئيسيا في تخصيص و تعيين العقارات لمختلف استخدامات الأرض (السكن , الخدمات , الاستثمارات) , و توفر العقارات التي تقوم عليها التجهيزات العمومية و السكن و مختلف الاستثمارات عن طريق الخصم من احتياطاتها العقارية أو عن طريق شراء و مبادلة العقارات أو عن طريق نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العامة .

كما تقوم بالتنسيق بين مختلف المتدخلين العموميين و الخواص من اجل السهر على تسيير و تنظيم استعمال و استهلاك العقار في المدينة , و رغم كل ما سلف ذكره إلا أن في الواقع عمل هذه اللجان لم يكن بالمستوى المطلوب , و غابت عنها الحس التسييري الذي يرقى لترشيد استهلاك المجال و التسيير العقلاني للعقار الحضري في مدينة البويرة , و عليه فقد سجلنا بعض النقائص و الإختلالات التي كانت وليدة السياسة المنتهجة للجان الولائية و طريقة استهلاكها للعقار الحضري في بلدية البويرة و هي كالتالي :

- غياب مشاركة المواطن والمجتمع المدني في صياغة القرارات المتعلقة بالتنمية المحلية .

- استهلاك العقار الحضري خارج آجاله القانونية المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ذو الطبيعة القانونية ملك للدولة .

- استهلاك غير عقلائي و غير مسئول للأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية من الصنف الأول , و التي سمح القانون بالبناء عليها إلى في حالة التجهيزات ذات البعد الوطني و الأهمية القصوى و يتم ذلك بقرار وزاري مشترك , و تجنبا لهذه الإجراءات الصارمة و المعقدة لاستهلاك هذا النوع من الأراضي تعمد اللجان الولائية المحلية على التحايل على القانون بإدعاء أن هذه الأراضي الفلاحية ذات مردود ضعيف من الصنف الثالث و التي يسمح المشرع الجزائري بالبناء عليها بقرار من الوالي فقط , و هذا التحايل يتم بسبب بعض الثغرات التي تركها المشرع الجزائري مفتوحة على كل الاحتمالات بدون توضيح كأنه لم يحدد صراحة عن المعايير التي يتم تصنيف الأراضي الفلاحية على أساسها .

- تعدد المتدخلين في توفير أراضي قصد تعميمها (سكن , تجهيزات عمومية , استثمارات) نتج عنه سوء تسيير الأوعية العقارية التابعة للدولة و استنفادها , إضافة إلى نقص التنسيق فيما بينها .

- غياب معايير محددة وواضحة في منح قطع الأراضي أدى إلى اختيارات عشوائية هدفها توفير عقارات لإنجاز مختلف المشاريع التنموية بأي ثمن و لو على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة , إضافة لعدم تحديد اتجاه معين لتوسع المدينة و توزيع المشاريع التنموية بطريقة عشوائية على أطراف المدينة تقريبا في كل الاتجاهات , هذا خير دليل على عدم عمل السلطات المحلية بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التعدي على توجيهاته العامة .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

- تقاعس الوكالة العقارية في القيام بدورها المنوط بها و المتمثل في حيازة العقارات المخصصة للتجهيزات العمومية لفائدة الجماعات المحلية الواقعة في مخططات شغل الأراضي المصادقة عليها ،والتي الطبيعة القانونية لعقارها ملك للخواص , هذا ما يجبر الجماعات المحلية على التوجه للجان التقنية الولائية لإيجاد أرضيات لانجاز هذه المشاريع .

2- الآليات غير القانونية (الاستهلاك غير الشرعي) :

الآليات غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري يقصد بها الآليات المنافية للتشريع و التنظيم المعمول بهما و التي لا تنطبق مع التوجيهات العامة لقوانين التهيئة و التعمير و لا تتماشى مع التوصيات المتفق عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . و هذه الآليات غير الشرعية نجدها تأخذ صيغتين مختلفتين من حيث نوع التعدي على القانون و الجهات المسئولة عن ذلك و هما :

- تغيير في استخدامات الأرض عن طريق تغيير العقارات لوجهتها الأصلية باستيلاء السلطات المحلية على أراضي لمشاريع أخرى و تخصيصها لبرامج مختلفة أخرى , غير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير (مخالفة مخطط شغل الأراضي).

- استيلاء المواطنين على عقارات ملك للدولة والبلدية و البناء بدون رخصة بناء (السكن العشوائي) .

2-1- تغيير العقارات لوجهتها الأصلية باستيلاء السلطات المحلية على أراضي لمشاريع أخرى :

ورثت الجزائر تقنيات التعمير و تنظيم المدن عن الإدارة الفرنسية , ليخضع تخطيط المدن بما فيما بعد إلى سياسة التخطيط المركزي خاصة في المدن الكبرى و المتوسطة بواسطة مخططات التوجيه العمرانية التي انتهى العمل بها كوسائل للتخطيط العمراني سنة 1990 , حيث تم استبدالها بوسيلة جديدة تعرف بمخطط التهيئة و التعمير PDAU و الذي هو أداة للتخطيط ألمجالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي(POS).و التي من أهدافها تنظيم استهلاك العقار في المدن و كذا التحكم في التوسع العمراني عن طريق التخطيط لمختلف استعمالات الأرض على المستوى القريب و المتوسط و البعيد , لكن في واقع الأمر انجاز هذه المخططات يكون منافي لتشريع و التنظيم المعمول بهما , و غير مطابق للتوجيهات العامة لمخططات شغل الأراضي, مما يجعل هذه المخططات كأداة إستشرافية لا تؤدي المهام المنوط بها , و بتالي استهلاك المجال يكون عشوائي غير مدروس و يتمخض عنه عدت اختلالات .

من بين هذه الاختلالات في بلدية البويرة , الأرضية المخصصة لإنجاز قطب حضري بـ 3372 وحدة سكنية و رغم أنه لم يكن مبرمج في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , إلى أن السلطات المحلية راجعت المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و استحدثت مخطط شغل الأراضي جديد (AU12) الذي يتربع على مساحة 49 هكتار

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

لإنجازه , إضافة إلى ذلك القطب الحضري الجديد يرمج على أرضية لا تدخل ضمن مخططات شغل الأراضي الذي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , لان الأقطاب الحضرية في الجزائر التي تتميز بطبيعتها الظرفية ظهرت في 2010 فقط , لم يشر إليها المشرع الجزائري بقانون خاص بها , فهل تدخل ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاص ببلدية البويرة , وإن كانت كذلك كيف يتم إدماجها فيه. و الجدول التالي يبين العقارات التي حولت عن وجهتها الأصلية في مدينة البويرة .

الجدول رقم (44) : العقارات المحولة عن وجهتها الأصلية بمخططات شغل الأراضي المصادق عليها .

الرقم	مخطط شغل الأرض	التجهيز الأصلي	التجهيز المنجز
01	Au12	قطب حضري	قطب جامعي
	/	أراضي شاغرة مبرمجة	قطب حضري
02	U05	سكنات جماعية	مدرسة للشرطة
03	U04	ثانوية	مركز تجاري
04	U06	سكنات جماعية	- مديرية السكن - مديرية التجهيز - مديرية التنظيم و التسيير العقار الحضريين
05	U14	حي إداري	محطة نقل المسافرين
06	U24	منطقه ترفيه و تنزه	منطقة عسكرية
07	U14	سوق مغطاة	سكنات جماعية
08	U22	ساحة عمومية	حي إداري

المصدر: مديرية الحفظ العقاري لبلدية البويرة 2015 .

2-2- استيلاء المواطنين على عقارات ملك للدولة و البناء بدون رخصة بناء (السكن العشوائي).

عدم إكمال الدولة لعمليات مسح الأراضي و نقص الرقابة على عمليات البناء داخل المجال الحضري و خارجه كل هذا فتح المجال أمام المواطن لعدم احترام قواعد وأدوات التهيئة و التعمير و القيام بانحرافات وتجاوزات ، ساهمت في بروز آفات من نوع خطير وهي ما تسمى بـ " البناءات غير الشرعية " ، خاصة مع ظاهرة التصنيع والتعمير المفرط التي تسببت في إحداث احتلال ملحوظة في العلاقة بين الريف والمدينة بسبب امتصاص مدينة البويرة لنسبة كبيرة من عدد سكان الأرياف المجاورة لها، هذا الوضع المتأزم يضع السلطات المحلية أمام تحدي كبير يتمثل أساسا في مواجهة ظاهرة التعمير الفوضوي التي انتشرت في الآونة الأخيرة في مدينة البويرة و التجمعات الثانوية التابعة لها بصفة خطيرة , و أصبحت تشكل انتهاكا خطيرا لأنظمة وتشريعات البناء المعمول بهما.

2-2-1- استيلاء المواطنين على عقارات ملك للدولة (السكن العشوائي) :

السكن العشوائي هو احد المظاهر المرتبطة بالكثير من دول العالم الثالث, له عدة أسباب يمكن اختصارها في عجز الحكومات عن توفير المسكن الملائم للإفراد , و اختلف العلماء على تحديد و صياغة تعريف موحد شامل لهذه الظاهرة و كل عالم يعرفه على حسب منظوره الخاص, و من بين هذه التعريفات نلخصها في الجدول التالي :

الجدول رقم (45) : تعريفات السكن العشوائي من منظورات مختلفة .

الرقم	التعريف	صاحب التعريف	تحليل التعريف
01	ذلك الإسكان الذي يسعى إليه الأفراد كواحد من الحلول لمشكلات الإسكان القائمة ليؤدي دورا في تخفيف حدة أزمة الإسكان وهو إسكان غير قانوني مخالفا للنظم والقوانين ويقام بأساليب ذاتية بحجة بعيدا عن الإجراءات والتسهيلات الحكومية المختلفة .	مديحه السفطي	منظور قانوني تشريعي
02	" حيز للتجمعات البشرية التي تتكون على أطراف المدن الكبرى في المناطق الزراعية أو الجبلية على أراضى تكون غالبا ملكية عامة أو مقسمة بطريقة غير قانونية حيث يشيد عليها المهاجرون أماكن لإيوائهم بجهودهم الذاتية تكون غاية في التواضع في البداية ولا تختلف عن المساكن الريفية التي اعتادوا على إقامتها إلا أنهم يعملون على تحسينها تباعا كلما استقرت وتحسنت ظروفهم المعيشية كما يشرعون في توفير الخدمات الأساسية التي يحتاجون إليها كأماكن العبادة والخدمات الصحية البسيطة والمحلات التجارية التي تلبى احتياجاتهم .	Unichs	منظور عمراني
03	ينشأ في غياب القوانين أو في غياب السلطة التنفيذية وضعف الرقابة على الأراضي مخالفا بذلك القوانين ومغتصبا للأراضي المملوكة للغير	احمد خالد علام	منظور قانوني سياسي
04	النمو العمراني الغير مخطط له والغير خاضع لرؤية تخطيطية شاملة ولم تتوافر له السبل القانونية حيث تتحكم فيه خطط مرفقيه أو زمنية محددة بهدف تحقيق اعلي معدل ربح في استغلال الأرض نتيجة غياب عنصر الرقابة عليها .	سمير سعد منظور	منظور عمراني اقتصادي
05	تقسيمات عمرانية نشأت على أراضى مغتصبة دون سند قانوني حيث تحرم التشريعات البناء على الأراضي الزراعية ومخالفة للوائح البناء .	عبد المحسن برادة	منظور قانوني عمراني
06	هو نمو عمراني غير خاضع لرؤية تخطيطية وليس له ظهور قانوني حيث تتحكم فيه التلقائية وتعظيم الربح ويساعد على ذلك غياب الرقابة الفنية الكاملة .	الوكالة الأمريكية	منظور سياسي قانوني

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

كما ان السكن العشوائي في مدينة البويرة هو نتاج للهجرة الريفية الكثيفة التي شاهدها البلدية في السنوات القليلة الماضية و عجز الحكومات عن توفير المسكن الملائم للمواطنين ,فعدم القدرة على الحصول على مساكن داخل المدينة أرغم السكان للتوجه نحو الأطراف و التجمعات الثانوية عن طريق بناء مساكن على أراضي وضعيتها القانونية ملك للدولة و في بعض الأحيان ملك للخواص .

و نجد السكن الفوضوي في بلدية البويرة يتمركز جله في التجمعات الثانوية (أولاد بوشية,رأس البويرة,واد الدهوس) القريبة من النسيج الحضري أين نجد المسافة بينها و بين النسيج الحضري لا تتعدى 500م , ما عدى رأس البويرة التي هي ملتحمة مع النسيج الحضري للمدينة , مما يجعل الكثير من السكان يفضلون السكن في التجمعات الثانوية و الاستفادة من الخدمات التي توفرها لهم المدينة .و الجدول التالي يبين مناطق السكن العشوائي و عددها في بلدية البويرة :

الجدول رقم (46) : يبين المساحات المستهلكة من طرف البناء الفوضوي في التجمعات الثانوية لبلدية البويرة .

المنطقة	عدد السكنات	عدد السكان	المساحة (بالهكتار)
أولاد بوشية	112	672	3,5
واد الدهوس	1007	6042	20.8
رأس البويرة	578	3468	11.7
المجموع	1697	10182	36

المصدر:مديرية التعمير و البناء لبلدية البويرة 2015 .

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن السكن العشوائي لعب دور هام في استهلاك العقار في بلدية البويرة و ذلك من خلال المساحة المعتبرة المستهلكة و التي قدرت بـ 20 هكتار و بعدد سكان يصل إلى 10182 ساكن يشغلون حوالي 1697 مسكن , ما يميز هذه المساكن أنها صغيرة الحجم و ملتصقة مع بعضها البعض .

كما نلاحظ أن في العشرية الأخيرة و بسبب التحولات الاجتماعية و الاقتصادية التي شهدتها مدينة البويرة أدت إلى تغير جذري في طبيعة العمل والإنتاج لدى الناس فقل الاهتمام بالقطاع الأولي (الزراعي) بسبب تطور الآلة، والذي شكل إعلان الدخول في العمليات الصناعية و الخدمائية، وقد نتج عن ذلك إهمال المناطق الريفية وهجرة سكانها إلى مناطق الحضر (بلدية البويرة) , مما أدى إلى اختلال في التجمعات العمرانية و الكثافات السكانية بين التجمعات الثانوية المحيطة بالمدينة و تنامي البناء غير القانوني أو السكن العشوائي .

كما تتميز هذه المناطق السكنية (السكن العشوائي) بالخصائص التالية :

- عدم وجود عقود رسمية للعقارات التي أقيمت عليه المساكن والتي غالبا ما تكون طبيعتها القانونية تابعة لأملاك

الدولة أو البلدية و في بعض الأحيان للخواص.

- هذه التجمعات لم تخضع لمخططات تنظيمية عند إنشائها و أغلبها تنعدم فيها شروط الحياة الصحية و المريحة.
- التجمعات السكنية العشوائية تفتقر للحد الأدنى من الخدمات وهي تتكون من مباني معظمها للاستعمالات السكنية ولكنها غير مناسبة للسكن .
- أثبتت الكثير من الدراسات والإحصائيات العالمية أن هذه الأماكن هي الأكثر عرضة لوقوع الجرائم والمتاجرة بالممنوعات ، وارتفاع نسب الأمية والطلاق⁽¹⁾.
- تتركز المناطق العشوائية على أطراف مدينة البويرة خاصة في التجمعات الثانوية القريبة من المدينة .
- لا تخضع السكنات لأنظمة وأحكام البناء الخاصة بالأراضي والمباني السكنية المعمول بها .
- أسباب نشوء السكن العشوائي:

- الزيادة في عدد سكان الحضر في المدينة نتيجة الزيادة الطبيعية للسكان، أدى إلى حدوث هجرات داخلية من المدينة نحو الأطراف عن طريق شراء قطع أرضية من الخواص و تعميرها بدون سند قانوني .
 - تردي الأوضاع الاقتصادية للمواطنين، وغلاء الأراضي الحضرية مع ارتفاع أسعار مواد البناء وأجور العمال.
 - قصور في دعم الدولة لقطاع الإسكان والذي يبرز من خلال قلة الأراضي الحكومية وهيمنت الملكيات الخاصة ، إضافة لوجود أراضي بمساحات كبيرة على حدود المدينة، ولكن لم يتم تخصيصها، وعدم توفير إسكان شعبي اقتصادي ملائم لذوي الدخل المحدود.
 - صعوبة انسجام سكان المناطق الريفية مع الحيات الحضرية في مدينة البويرة خاصة فيما يتعلق بالعادات والتقاليد الاجتماعية، دفع الكثير من الريفيين إلى السكن خارج المدينة في التجمعات الثانوية القريبة منها.
 - غياب نظام تخطيطي متكامل و قادر في نفس الوقت على معالجة مشكلات الإسكان الوطنية والمحلية .
 - قصور في قوانين وآليات التخطيط التنظيمية و ضعف الرقابة على عمليات البناء.
 - الملكية العقارية للدولة تحفز المواطنين على خلق مناطق عشوائية في ظل انعدام الرقابة على العمران في المدينة.
- 2-2-2- المخالفات العمرانية (البناء بدون رخصة البناء و عدم إتمام عملية البناء) :**

التوسع العمراني الكبير الذي عرفته مدينة البويرة في العشرية الأخيرة و الطلب المتزايد و المستمر على السكن في ظل ارتفاع معدلات أسعار العقار الحضري و المضاربة فيه تمخض عنة تنامي ظاهرة المخالفات العمرانية في المدينة

⁽¹⁾: ففي دراسة المعهد العربي لإنماء المدن (1997م) تبين أن 60% من العشوائيات في المجتمع العربي توجد في أطراف المدن، 30% خارج النطاق العمراني، و8% في وسط العاصمة، و2% مناطق لا توجد بها عشوائيات، أما من حيث طريقة البناء فقد تبين أن 70% قد تم بطريقة فردية، و22% بطريقة جماعية، و7% تأجير مباني، أما وفق الربط الكهربائي فتبين أن 72% فيها كهرباء و60% ماء و30% صرف صحي، ووفق المشكلات الاجتماعية فتبين أن 56% للبطالة، و34% ضعف الخدمات، و10% جريمة. وتعاني كذلك من الغلاء 40% والتضخم 5% وارتفاع الأجور 25% ونقص المواد الغذائية 30% . (ذياب البداينة،: التحضر والجريمة في المجتمع العربي، ورقة عمل مقدمة من خلال وقائع ندوة المدينة والسكن العشوائي في المغرب، مكناس 1998) .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

و عدم قدرة الدولة على توطين سكان الأرياف في مناطقهم الريفية رغم سياسة الدولة الرامية لذلك عن طريق دعم السكن الريفي , إضافة لقلّة فرص العمل و نقص في الخدمات الاجتماعية الضرورية , هذا ما وضع السلطات العمومية في موقف حرج و أمام تحدي كبير لمواجهة هذه الوضعية , و لعل صدور قانون رقم 15/08⁽¹⁾ سنة 2008 المتعلق بمعاينة المخالفين لقواعد العمران , اعتراف ضمني بفشل السلطات العمومية على تسيير العمران و كبح جماح حركية التعمير المتزايد و تنامي المخالفات العمرانية في المدن الجزائرية, رغم هذا فهذا القانون لم يلقى تجاوبا من قبل السكان و لم يفلح في الحد من المخالفات العمرانية داخل مدينة البويرة بل زادت من حدة الظاهرة و الجدول التالي يبين تطور المخالفات العمرانية في بلدية البويرة .

الجدول رقم (47) : يبين تطور المخالفات العمرانية في بلدية البويرة .

الرقم	سنة 2014	سنة 2010	التعيين
178 +	521	343	البناء بدون رخصة البناء
350 +	1621	1271	عدم إتمام عمليات البناءات
528 +	2142	1614	مجموع التقارير المنجزة
339 +	937	598	الملفات المقدمة للقضاء
189 +	1205	1016	محاضر المرسلّة إلى السلطات المحلية

المصدر: مديرية التعمير و البناء لبلدية البويرة 2015 .

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن مخالفات العمران في مدينة البويرة مع أنها ارتفعت في الفترة الممتدة من 2010 إلى 2014 من 1614 إلى 2142 مخالفة بزيادة نسبتها 528 مخالفة , حيث نجد فيما يخص البناء بدون رخصة بناء 343 مخالفة في 2010 ارتفعت إلى 521 مخالفة سنة 2014 بزيادة قدرت بـ 178 مخالفة , و فيما يخص عدم إتمام عمليات البناء ارتفعت نسبتها من 1271 سنة 2010 إلى 1621 سنة 2014 بزيادة قدرت بـ 350 مخالفة , إلى أنها قوبلت بإجراءات ردية تمثلت في معاينة المخالفين لعمليات البناء (البناء بدون رخصة بناء و عدم إتمام عمليات البناء) عن طريق تحويل ملفاتهم للقضاء , حيث حول ما يقارب 598 ملف سنة 2010 و 937 ملف سنة 2014 للقضاء قصد الفصل في نوع العقوبات التي سوف تسلط على المخالفين لعمليات التعمير في مدينة البويرة , أما باقي المخالفات فتم إنذار مرتكبيها بإنذارات كتابية مسبقة , و عليه و على ضوء هذه النتائج فمن المتوقع أن يتقلص حجم المخالفات العمرانية في السنوات القليلة القادمة في مدينة البويرة .

(1): قانون رقم 08-15 للمؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد 44.

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

- أسباب ارتفاع معدلات المخالفات العمرانية :

- تعدد الأجهزة الإدارية وعدم القيام بمراقبة قبلية والاكتفاء فقط بالمراقبة البعدية بعد الشروع في الإنجاز .
 - عدم إدراك المواطنين بحجم العقوبات التي نص عليها القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها بسبب الجهل بالقوانين و نقص التوعية المواطنين من طرف الدولة .
 - التأخر المسجل في تطبيق القانون المذكور أعلاه من طرف السلطات المحلية .
 - تأخر المراسيم التنفيذية لهذا القانون التي تحدد كفاءات و طرق تطبيقه على الواقع المعاش .
 - تقاعس بعض المسؤولين في القيام بالمهام الموكلة إليهم في ظل ضعف الرقابة الإدارية .
 - و الجدول التالي يبين المساحات المستهلكة عن طريق البناء بدون رخصة بناء في مدينة البويرة .
- الجدول رقم (48) : يبين المساحات المستهلكة عن طريق البناء بدون رخصة بناء عبر أحياء مدينة البويرة .**

المساحة (بالهكتار)	عدد السكان	عدد السكنات	التجمعات	بلدية البويرة
8,32	2070	276	حي زروقي (u21) pos	النسيج الحضري للمدينة
2.15	502	67	حي المنظر الجميل (u22) pos	
10.47	2572	343	/	المجموع

المصدر: مديرية التعمير و البناء لبلدية البويرة 2015 .

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن عمليات البناء بدون رخصة بناء استهلكت ما يقارب مساحته 10.47 هكتار، و تجدر الإشارة أن العقارات المقام عليها هذه السكنات هي ملك للخوادم . مع العلم أنها لم تكن داخلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية البويرة ، حيث تم مؤخرا تسوية وضعياتهم القانونية بتسليمهم لرخصة البناء و المطابقة و إدماج هذه المناطق في النسيج الحضري لمدينة البويرة ، و التدخل عليها عن طريق التحسين الحضري للمجال الخارجي قصد دمجها وظيفيا و مجاليا .

- الزوال التدريجي لهذه الظاهرة في مدينة البويرة:

من خلال مختلف التدخلات للسلطات المحلية من أجل الحد من هذه الظاهرة بشتى الوسائل القانونية والمادية، و بمساهمة الأفراد أنفسهم في تحسين وضعيتهم مساكنهم، بمحاولة الحفاظ عليها عن طريق الاهتمام بالجانب المعماري لها، كما تم تسوية أوضاع الأهالي بالحصول على عقود ملكية، و إدماج هذه الأحياء في مخطط التهيئة و التعمير للبلدية ، السلطات المحلية استعملت هذه القرارات من أجل حصر نمو المدينة بهذا الشكل الذي مثل حزام بؤس

محيط بها يساهم في استهلاك الأراضي الصالحة للتعمير .

مما سبق ذكره في الآليات غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري يمكن القول أن الآليات غير القانونية لعبت دور هام في عملية استهلاك العقار الحضري في مدينة البويرة , و أصبح السكن العشوائي الهاجس الكبير الذي يؤرق السلطات المحلية , و مصدر تهديد دائم للعقارات المتبقية ذات الطبيعة العقارية ملك للدولة , رغم الجهود المبذولة من طرف السلطات المحلية و سياستها الرامية لإدماج هذه الأحياء العشوائية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للبلدية , إلى أنها لم تستطع القضاء النهائي على هذه الوضعية , لأنها ما إن تدمج حي قصديري و تقوم بتهيئته , حتى تقوم أحياء قصديرية في أماكن أخرى , و عليه يبقى المشكل قائم رغم التدخلات المتتالية للسلطات المحلية , و هذا راجع في بعض الأحيان لنقص الرقابة من طرف الدولة على عقاراتها , و في بعض الأحيان للسرعة الكبيرة التي تنشئ فيها هذه الأحياء التي قد تستغرق بضعة أيام فقط .

و إن كان التحكم في مثل هذه الوضعيات صعبة المنال و تستلزم جهود أكبر و إستراتيجيات أحسن فإن التحكم في التجاوزات الصادرة من السلطات المحلية نفسها و المتمثلة في تحويل العقارات عن وجهتها الأصلية المحددة في أدوات التهيئة والتعمير ممكن المنال إذا قوبلت بالالتزام و باحترام التوجيهات العامة لمخطط التهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي التي هي من الفاعلين في إعدادها .

3- طريقة استهلاك العقار الحضري في مدينة البويرة :

تتطلب عمليات التعمير رصيد وافر من الأراضي، و يحتاج مختلف المتدخلين في قطاع السكن و التعمير إلى رصيد عقاري يسمح موقعه و خصائصه الطبيعية، و شكله وطبيعته القانونية و نوعية العمليات العمرانية الخاصة به بإنشاء مشاريع عمرانية كافية لمواجهة الطلبات المتزايدة في المجال العمراني .فحاجيات المجتمع في هذا الميدان متعددة و متنوعة، إلى أن سوء تسيير هذه الثروة يؤدي إلى استهلاكها خارج الآجال المنصوص عليها في مخطط التهيئة و التعمير و ندرتها و ارتفاع أسعارها و المضاربة فيها , مما يؤدي لتوسع المدينة بطريقة عشوائية غير منظمة و بطريقة سريعة . كما أن تعدد المتدخلين في تسيير و تخصيص العقارات الحضرية لمختلف المشاريع التنموية أدى إلى خلل في التنسيق بينها , و غياب رؤية شاملة لترشيد استهلاك العقار , و فيما يلي حوصلة لجميع المساهمين في استهلاك العقار الحضري في مدينة البويرة .

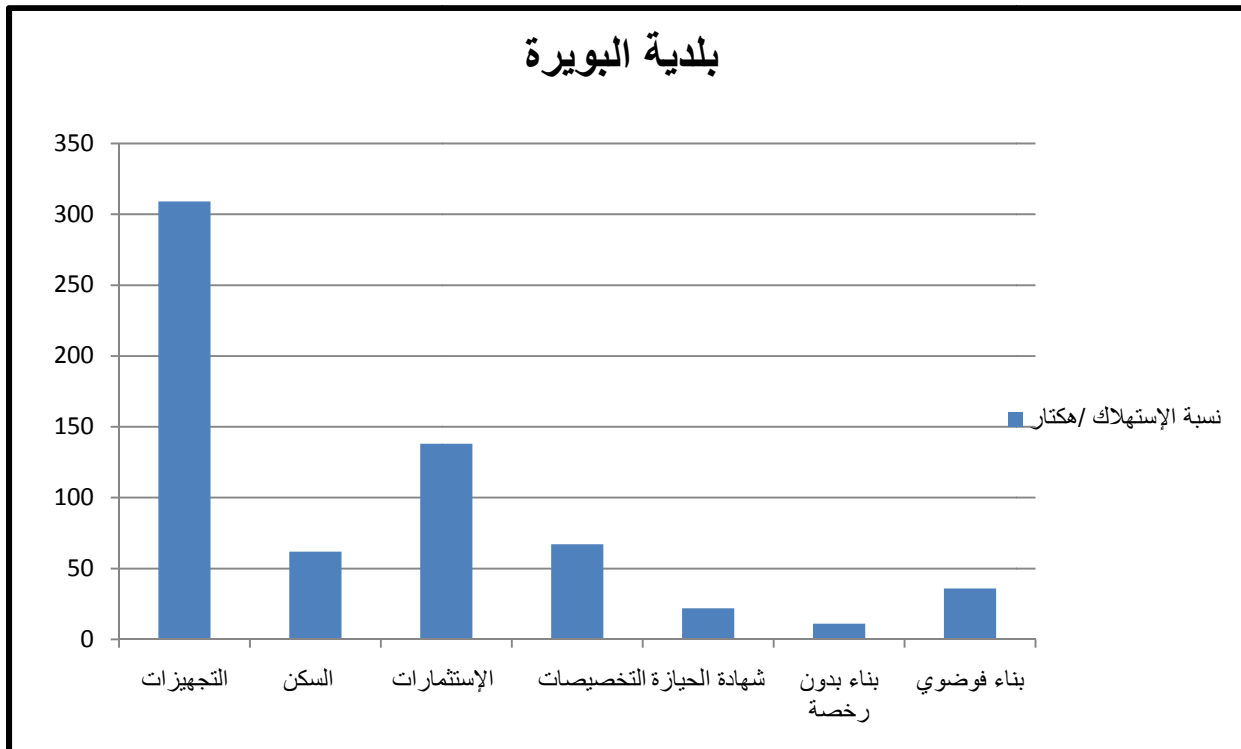
الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

الجدول رقم (49) : نسبة استهلاك مختلف المتدخلين للعقار الحضري في بلدية البويرة خلال فترة 2000-
: 2014

النسبة المئوية	المساحة بالهكتار	
17.87 %	309,81	اللجنة التقنية الولائية للتهيئة و التعمير
3,70 %	64.25	اللجنة التقنية الولائية للسكن
7.95 %	137,9	الاستثمارات
3.78 %	65.54	الوكالة العقارية الولائية
1.25 %	21.7	شهادة الحيازة
0.6 %	10.47	المواطنين (البناء بدون رخصة)
2.07 %	36	المواطنين (سكن فوضوي)
37.25 %	645,67	المجموع
100 %	1733	المساحة الحالية للنسيج الحضري للمدينة

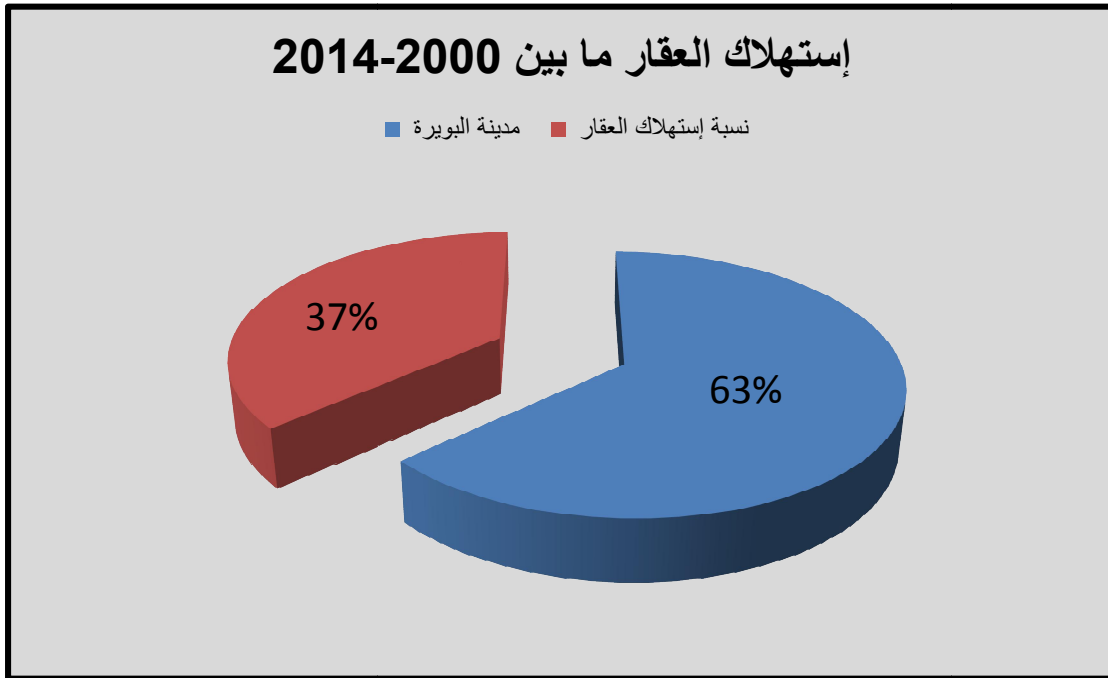
المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

الشكل رقم (31) : يمثل نسبة استهلاك العقار الحضري في مدينة البويرة من طرف كل متدخل خلال فترة
: 2014-2000



المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

الشكل رقم (32) : يمثل نسبة الاستهلاك العام للعقار الحضري في مدينة البويرة
خلال فترة 2000-2014 :



المصدر : من إنجاز الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

من الجدول و الشكلين أعلاه نستنتج أن :

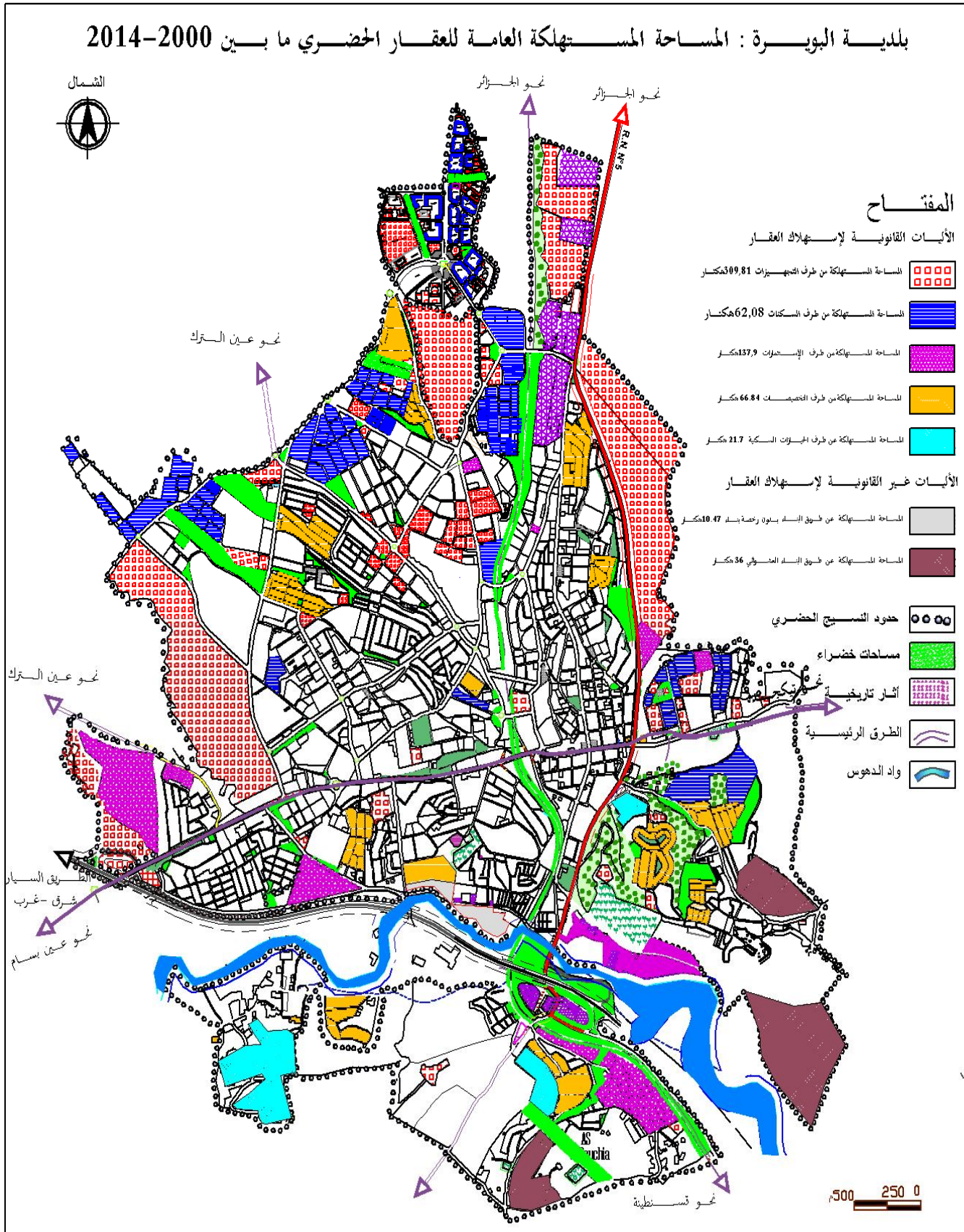
- الجهة المسؤولة عن استهلاك مساحات كبير من العقار الحضري في مدينة البويرة هي اللجنة التقنية الولائية للتهيئة و التعمير .

- شهدت المجال الحضري لمدينة البويرة خلال العقدين الأخيرين توسع حضريا جد كبير و بصورة سريعة , حيث زادت مساحة المدينة في هذه الفترة بثلاث مساحتها الكلية للمدينة بمساحة قدرت بـ **645,67** هكتار بنسبة 37.25 % من أصل 1733 هكتار الذي يمثل المساحة الكلية للمجال الحضري الحالي.

و المخطط رقم (21) يوضح حجم الاستهلاك العام للآليات القانونية و غير القانونية للعقار الحضري في بلدية البويرة ما بين سنة 2000-2014 .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

المخطط رقم (21) : يمثل حجم الاستهلاك العام للآليات القانونية و غير القانونية للعقار الحضري في بلدية البويرة ما بين 2000-2014 .



المصدر : من إعداد الطالب بناء على المعطيات السابقة 2015.

خلاصة الفصل الرابع :

من خلال كل ما سبق ذكره في الجانب التطبيقي لهذه الدراسة تبين لنا أن مدينة البويرة تتمتع بمؤهلات فلاحية عالية و موقع جغرافي إستراتيجي , باعتبارها مركز عبور العديد من الولايات نحو الشرق و الغرب و الشمال و الجنوب , و بحكم موضعها بمحاذاة الطريق السيار (شرق-غرب) , كما أنها تتمتع بمؤهلات اقتصادية جد هامة و مؤهلات سياحية غير مستغلة ، لعل من أهم الحقائق أن استهلاك العقار في بلدية البويرة يتم وفق آليتين مختلفتين (الآليات القانونية و الآليات غير القانونية) , متعاكسين في الطريقة المنتهجة و يؤديان لنفس النتائج (استنزاف العقار الحضري والتوسع العمراني على حساب العقار الفلاحي).

فتطرقنا للآليات القانونية لاستهلاك العقار الحضري بتسليط الضوء على الفاعلين الرئيسيين فيه, بتسليط الضوء على مختلف اللجان الولائية المتدخلة في تسيير العقار (اللجنة الولائية للتهيئة و التعمير , اللجنة الولائية للسكن و اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار) , و عملها المتمثل في توفير عقارات لانجاز مختلف المشاريع التنموية (سكن , تجهيزات عمومية و استثمارات) , و دورها في استهلاك العقار الحضري في مدينة البويرة , كما تطرقنا لاستهلاك العقار عن طريق الوكالة العقارية الولائية , و شهادات الحيازة التي تصدرها البلدية . ويمكن القول أن الفاعل الرئيسي و المباشر في استهلاك العقار الحضري و التوسع العمراني السريع التي شهدته بلدية البويرة في السنوات القليلة الماضية , هي اللجنة التقنية الولائية للتهيئة و التعمير , نظر للمساحة الجد معتبرة التي منحتها هذه الأخيرة للتجهيزات العمومية الكبرى التي استفادت منها المدينة مؤخرا (القطب الحضري + مدرسة الشرطة + القطب الجامعي ...الخ) , و دورها البارز في تقليص الوعاء العقاري الفلاحي الذي هو من سمات و مميزات بلدية البويرة .

إضافة لتطرقنا للآليات غير القانونية لاستهلاك العقار المتمثلة في كل من السكن الفوضوي (العشوائي) و تغيير العقارات لوجهتها الأصلية باستيلاء السلطات المحلية على أراضي مشاريع أخرى .
وتتمحور الآليات غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة , في إنجاز بنايات لا تستند لمخططات التهيئة و التعمير و منافية للتنظيم و التشريع المعمول بهما ، كتغيير العقارات لوجهتها الأصلية باستيلاء السلطات المحلية على أراضي مشاريع أخرى ليس لها مرجعية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . ضف لذلك السكن العشوائي الذي لعب دورا هام في استهلاك العقار الحضري (ملك للدولة) و في بعض الأحيان ملك للخواص , وساهم في نمو و توسع العمراني للمدينة بشكل كبير , عن طريق الاستيلاء على العقارات التابعة لأمالك الدولة و البلدية خارج المدينة في التجمعات الثانوية و البناء بدون سند قانوني , و بتالي عدم احترام التوجيهات العامة لأدوات التهيئة و التعمير .

خاتمة عامة :

للجانب العقاري دور هام و فعال و مؤثرا في تشكل المدن و توسعها . إذ تعتبر الأرض من أهم العوامل المؤثرة في العملية التعميرية لأية مدينة, و هو سلاح ذو حدين يمكن أن يكون إيجابيا و محفزا لعملية التعمير, كما يمكن أن يكون معرقلا وكابجا لها باعتباره القاعدة الأساسية للعمليات التعميرية و اتجاهه نحو الندرة يزيد من أهميته , و استهلاكه خارج الآجال المنصوص عليها و بطريقة غير عقلانية و بصورة سريعة في العشرية الأخيرة في مدينة البويرة جعله يبرز كظاهرة تستحق الدراسة و التحليل و النقاش .

ومن اجل البحث عن خلفيات هذه الظاهرة قمنا بطرح التساؤل حول آليات استهلاك العقار الحضري وكإجابة محتملة لهذا التساؤل صاغ البحث فرضيتين،الأولى أرجع فيها استهلاك العقار الحضري إلى غياب رؤية عمرانية شاملة للمتدخلين و وجود خلل في التنسيق بين الجهات الفاعلة في التعمير أدى إلى استهلاك غير عقلائي للعقار الحضري , في حين انطلقت الفرضية الثانية من فكرة أن استهلاك العقار الحضري يتم وفقا لآليات غير متجانسة و لم تحظ بجميع جوانب عمليات التعمير, وقصد التحقق من ذلك على ارض الواقع قمنا باعتماد المنهج الوصفي والتحليلي كونهما ساعدانا على دراسة وتحليل مختلف عناصر الظاهرة ، كما استخدمنا عدة تقنيات لجمع المعلومات الميدانية أهمها استمارة المقابلة النصف موجهة إضافة إلى (المخططات ، جرائد رسمية ، كتب المجالات القضائية , تصريحات المسؤولين في الجرائد اليوميةالخ)

وخلصنا إلى مجموعة من النتائج نلخصها فيما يلي :

- غياب التنسيق بين مختلف اللجان التقنية الولائية من حيث غياب رؤية شاملة حول كيفية استغلال العقار الحضري بطريقة عقلانية و بصورة تتماشى مع مبادئ التنمية المستدامة .
- تعدد المتدخلين في توفير أراضي قصد تعميمها (سكن , تجهيزات عمومية , استثمارات) نتج عنه سوء تسيير الأوعية العقارية التابعة للدولة و استنفاذها خارج أجالها القانونية .
- تعيينات الأراضي في العشرية الأخيرة من طرف اللجان التقنية الولائية كانت السبب الرئيسي في تسريع وتيرة استهلاك العقار الحضري خارج الآجال المنصوص عليها قانونا في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في مدينة البويرة و التوجه نحو تعميم الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية .
- الفاعل الرئيسي و المباشر في استهلاك العقار الحضري و التوسع العمراني السريع التي شهدته مدينة البويرة في السنوات القليلة الماضية , هي اللجنة التقنية الولائية للتهيئة و التعمير , نظر للمساحة الجد معتبرة التي منحتها هذه الأخيرة للتجهيزات العمومية الكبرى التي استفادت منها المدينة مؤخرا (القطب الحضري , مدرسة الشرطة , القطب الجامعي ...الخ)

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

- غياب معايير محددة وواضحة في منح قطع الأراضي (السكن و التجهيزات العمومية , الاستثمارات), أدى إلى اختيارات عشوائية هدفها توفير عقارات لإنجاز مختلف المشاريع التنموية بأي ثمن و لو على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة , إضافة لعدم تحديد اتجاه معين لتوسع المدينة و توزيع المشاريع التنموية بطريقة عشوائية على أطراف المدينة في كل الاتجاهات تقريبا, هذا مؤشر يدل على أن توسع مدينة البويرة لا يستند إلى عملية تخطيطية وعليه عدم عمل السلطات المحلية بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التعدي على توجيهاته العامة .
- المشرع الجزائري لم يحط بجميع جوانب عمليات التعمير , حيث لاحظنا وجود ثغرات في بعض القوانين , من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك في إطار نزع الملكية للمصلحة العامة من جهة و إجراءات التحكيم من جهة أخرى, و عدم توضيح معايير التي يتم على أساسها تصنيف الأراضي الفلاحية .
- الكثير من المرافق والبنائات أنجزت خلال السنوات الماضية دون رخصة بناء و بتالي ليس لها مرجعية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , كما هو الحال بالنسبة للمركز الجامعي وحصه 132 مسكن المدرجة ضمن برنامج البيع بالإيجار التي سلمت للمستفيدين خلال سنة 2006, ولم يستلموا إلى غاية اليوم عقود شققهم بسبب عدم تسوية وضعية وعائها العقاري .
- عدم التزام الوكالة العقارية بدورها في حيازة الأراضي وحشدها لفائدة الهيئات والجماعات المحلية الواقعة في مخططات شغل الأراضي المصادق عليها, و التي الطبيعة القانونية لعقاراتها ملك للخواص والمخصصة للتجهيزات العمومية .
- شهدت المجال الحضري لمدينة البويرة خلال العقدين الأخيرين توسع حضريا جد كبير و بصورة سريعة , حيث زادت مساحة المدينة في هذه الفترة بثلاث مساحتها الكلية للمدينة بمساحة قدرت بـ 644.8 هكتار بنسبة 37.20 % من أصل 1733 هكتار الذي يمثل المساحة الكلية للمجال الحضري الحالي. و على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة ذات المردود العالي .
- توسع و نمو مدينة البويرة بشكل عشوائي في كل الاتجاهات ماعدا الجهة الجنوبية لسبب وجود الطريق السيار شرق -غرب , هذا مؤشر على عدم تحكم السلطات المحلية في توجيه توسع المدينة .
- استنزاف الوعاء العقاري و الجيوب العمرانية التي هي ملك للدولة خارج آجالها القانونية المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. و التوجه نحو الأطراف أين الملكية العقارية هي ملك للخواص (أراضي فلاحية).
- استهلاك غير عقلائي و غير مسئول للأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية من الصنف الأول, و التي لم يسمح القانون بالبناء عليها إلى في حالة التجهيزات ذات البعد الوطني و الأهمية القصوى و يتم ذلك بقرار وزاري مشترك, و تجنبا لهذه الإجراءات الصارمة و المعقدة لاستهلاك هذا النوع من الأراضي تعمدت اللجان الولائية

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

المحلية على التحايل على القانون بإدعاء أن هذه الأراضي الفلاحية ذات مردود ضعيف من الصنف الثالث و التي يسمح المشرع الجزائري بالبناء عليها بقرار من الوالي فقط , و هذا التحايل يتم بسبب بعض الثغرات التي تركها المشرع الجزائري مفتوحة على كل الاحتمالات بدون توضيح كأنه لم يحدد صراحة عن المعايير التي يتم على أساسها تصنيف الأراضي الفلاحية .

- فشل السلطات المحلية في القضاء على السكن العشوائي و الحد من ظاهرة البناء بدون تراخيص , إذ تبين من خلال الدراسة الميدانية ومن خلال إحصائيات عدم جدية السلطات المحلية في المحافظة على العقار و تغليب القرارات المركزية على مخططات التهيئة و التعمير بعدم احترام التوجيهات العامة لمخططات للتهيئة و التعمير .

- عدم احترام الهيئات الإدارية و خاصة الولاية لإجراءات منح الأراضي المخصصة للاستثمار ، حيث أن بعض الأراضي ثم منحها بموجب قرارات إدارية فقط صادرة عن الوالي، أو حتى عن رؤساء البلديات.

- غياب مشاركة المواطن والمجتمع المدني في صياغة القرارات المتعلقة بالتنمية المحلية .

كما أن نتائج هذا البحث تجيب عن الإشكالية المطروحة وتحقق فرضيتها .

وعلى ضوء ما أسفرت عليه نتائج الدراسة ،نرى أن من بين الاقتراحات والتوصيات التي ستساهم في حل مشكلة الاستهلاك غير العقلاني و غير المسئول للعقار الحضري, و التي قد تفيده في عملية تنظيم وتسيير و توجيه نمو و توسع المدينة في المستقبل ما يلي :

في مجال التعمير :

- إلزام اللجان التقنية الولائية على احترام أدوات التهيئة والتعمير وذلك حتى تكون الإدارة قدوة للمواطنين في مجال التقيد بالتشريع و التنظيم المعمول بهما .

- التقيد المطلق بأدوات التهيئة والتعمير للحد من التوسع الجغرافي الأخطبوطي غير المنظم لمدينة البويرة والتحكم فيه بإنشاء هيئة رقابية لمراقبة تطبيق ما جاءت به أدوات التهيئة والتعمير على ارض الواقع لترشيد استهلاك العقار الحضري و حسن تسييره على كل الأصعدة .

- إصدار قوانين و تشريعات بناءة و شاملة قصد تلافى الثغرات الموجودة في القوانين الحالية .

- تلبية الاحتياجات الإسكانية اللازمة بتقليص الهوة بين العرض و الطلب على السكن كما ونوعا عن طريق اتخاذ إجراءات ردعية تتمثل في فرض ضرائب على السكنات الشاغرة , وإلزام مختلف الشركات الاستثمارية الوطنية و الأجنبية بتوفير سكنات لائقة لعمالهم .

- التوجه نحو تعمير المناطق الجبلية ذات الطبيعة القانونية ملك للدولة كوسيلة لتقليل من الزحف العمراني على حساب الأراضي الزراعية ذات الجودة العالية .

الفصل الرابع:.....الآليات القانونية و غير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في بلدية البويرة

- فك الخناق على مدينة البويرة وتخفيف الضغط عليها بخلق أقطاب جديدة تتقاسم معها مهامها باعتبارها مقرا للولاية و تنمية المناطق الحضرية القريبة منها مثل (واد البردي , الأصنام , ايت لعزير , حيزر) .
 - تحديد اتجاه للتوسع لمدينة البويرة بدلا من التوسع الأخطبوطي الغير منظم و العشوائي في كل الاتجاهات .
 - إشراك المواطنين في السياسات التعميرية و عمليات التخطيط، و تنمية روح المبادرة و المسؤولية لدى السكان و تجسيد لامركزية القرارات في مجال التعمير بما يخدم التنمية المحلية للمدينة وفق مبادئ التنمية المستدامة.
 - معالجة مناطق السكن العشوائي والحد من توسعها , و إدماج الأحياء الفوضوية ضمن النسيج الحضري للمدينة ، بالتوجه نحو تنميتها و تطويرها و تدعيمها بمشاريع سكنية و مرافق عمومية و بمختلف الاستثمارات اللازمة للرفعي بها في مصاف المناطق الحضرية .
 - تحديد الجهات الموكل إليها عملية التخطيط الحضري و تحديد مسؤوليتها وصلاحياتها بدقة ، ضف لذلك تحديد الدور الذي تقوم به كل من هذه الجهات ، وتنظيم علاقة كل جهة فاعلة في العملية التخطيطية بباقي الجهات الأخرى و التنسيق فيما بينها , بما يضمن عدم تداخل و ازدواجية الصلاحيات أو تضارب الأدوار .
- في مجال تسيير العقار الحضري :**

- التحكم في مسار التنمية الحضرية لمدينة البويرة عن طريق حماية الأراضي الصالحة للزراعة و الحد من الاستهلاك المفرط لها بوضع تخطيط للفضاء الحضري .
- تكوين احتياطات عقارية للبلدية قصد إطلاق مختلف البرامج السكنية والهياكل العمومية المرافقة لها ، بما يضمن تجسيد البرنامج المسطر في آجالها المحددة .
- الحد من المضاربة على العقار الحضري بإلزام الدولة لمصالحها المحلية على مراقبة سوق العقار و الموازنة بين العرض و الطلب . و تنظيم السوق العقارية على المستوى القانوني و التنظيمي و على المستوى المالي و الجبائي .
- إعادة قيام بمسح الأراضي وتحديد مختلف الأراضي الخاصة بالبناء سواء التابعة للدولة و البلدية أو للخواص على كل المستويات القريبة والمتوسط والبعيد .
- تفعيل القوانين الخاص بالعقار وتسوية وتنظيم عقود الملكية للحد من السكن العفوي .
- التحديد الدقيق للمعايير و الطرق التي يتم بموجبها تصنيف الأراضي الزراعية , و تحديد الجهات المسؤولة عن ذلك, لان المشرع الجزائري أشار لتصنيفات الأراضي الزراعية و لم يشير للمعايير التي يتم بواسطتها هذا التصنيف.
- مراجعة مقاييس التقييم المعد من قبل مصالح أملاك الدولة للأراضي المنزوعة من أجل المنفعة العامة وتكييفها مع واقع سوق العقار، لتفادي المعارضات المسجلة من قبل الملاك الأصليين والتي أدت إلى تأخر إنجاز بعض المشاريع .



المراجع



قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1- المؤلفات العامة :

- 1- ابن خلدون : العبر وديوان المبتدأ والخبر، مجلد رقم 01 ، بيروت، 1967 .
- 2- تجاني بشير : التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2000 .
- 3- جورجى زيدان: تاريخ التمدن الإسلامى ، الجزء الأول ، دار مكتبة الحياة ، بيروت ، 1967.
- 4- حلمي حبيب وحيد : تخطيط المدن الجديدة .. دار مكتبة المهندسين ، القاهرة ، 1991 .
- 5- حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، الجزائر، 2000 .
- 6- خلف الله بوجمعة : العمران و المدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع ، عين مليلة ، 2005 .
- 7- ديدان مولود: النشاط العقاري ، دار بلقيس ، الجزائر ، 2009 .
- 8- ذنير ذيب محمد: التخطيط العمراني من منظور جغرافي ، دار بلقيس ، بيروت ، 2013 .
- 9- رامول خالد : الإطار القانوني والتنظيمي للأموال الوقفية في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 .
- 10- زروقي ليلي: التقنيات العقارية، الجزء الأول (العقار الفلاحي) الطبعة الأولى، الديوان الوطنية للأشغال التربوية، الجزائر، 2000 .
- 11- سعيدوني ناصر الدين: دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطني للكتاب ، الجزائر ، 1986 .
- 12- شامة اسماعين : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2000 .
- 13- شامة اسماعين: الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، دار هومة الجزائر ، دون سنة .
- 14- علوي عمّار: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2006 .
- 15- محمد فاروق عبد الحميد : التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1991.
- 16- مزهود الصادق: أزمة السكن في ضوء الحراك الحضري، دار النور ، الجزائر ، 1995 .
- 17- الميلي مبارك محمد: تاريخ الجزائر في القديم و الحديث ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1989.
- 18- وزارة التجهيز و التهيئة العمرانية: الجزائر غدا وضعية التراب الوطني استرجاع التراب الوطني، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 2000.

19- يجاوي أعمار: الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية , دار هومة , الجزائر , 2004.

20- يكن زهدي : شرح مفصل لقانون الملكية العقارية و الحقوق و الحقوق العينية الغير منقولة , دار النهضة العربية للطباعة و النشر , بيروت , لبنان , 1974 .

2- المجالات و الندوات باللغة العربية :

01- بغدادي محمد ، المنازعات العقارية المتعلقة بأموال الدولة وأملاك الخواص، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، 1995، ص 34 .

02- بن رقية يوسف: المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، الجزء 37 رقم 2 ، 1999.

03- ذياب البداينة: التحضر والجريمة في المجتمع العربي، ورقة عمل مقدمة من خلال وقائع ندوة المدينة والسكن العشوائي في المغرب، مكناس 1998.

04- رزيق كمال ، "التنمية المستدامة في الوطن العربي من خلال الحكم الصالح والديمقراطية"، مجلة الجندول

05- عمار عباس . أسباب تشويه النسيج العمراني .مجلة العمران ص 64 . كلية الحقوق . عنابة 2000 .
(مجلة الكترونية تعنى بالعلوم الإنسانية) العدد25, سنة الطبع2005.

3- البحوث والدراسات :

1- أبو عابد و زملائه : "تسيير العقار في ظل تطور القوانين" , مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة , معهد تسيير التقنيات الحضرية , تخصص تسيير المدينة , جامعة المسيلة , دفعة جوان 2002 .

2- الطويل فتيحة ، "السياسة الحضرية ومشكلاتها الاجتماعية في المناطق الصحراوية"، رسالة ماجستير في علم اجتماع و التنمية، قسم علم الاجتماع، جامعة بسكرة، 2005.

3- أوزينة فاتح : التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية , مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير , معهد تسيير التقنيات الحضرية , تخصص تسيير المدينة , جامعة المسيلة , دفعة 2008 .

4- بن خالد الحاج:دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري والعوامل المتحكمة فيه, مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير , معهد تسيير التقنيات الحضرية , تخصص تسيير المدينة , جامعة المسيلة 2008.

5- ذبيح زهيرة : أزمة البناءات اللاشعبية وطرق معالجتها ، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر ، 2000 .

- 6- رامول خالد :محاضرات في مقياس التوجيه العقاري ,ملقات على طلبة السنة الثانية حقوق ل.م.د , معهد العلوم القانونية و الإدارية ,جامعة يحي فارس بالمدينة , 2009/2008 .
- 7- زعباط عبد الحميد:"أثر استخدام العقار في البيئة " ,أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم الاقتصادية , كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير , قسم العلوم الاقتصادية ,جامعة الجزائر 03 , 2009 .
- 8- سامي محمد شيخ ديب اقتصاديات الإسكان في ظل آليات السوق,رسالة دكتوراه, جامعة القاهرة 2000 .
- 9- سامي محمد شيخ ديب , اقتصاديات الإسكان في ظل آليات السوق , رسالة دكتوراه , جامعة القاهرة 2000 ص 22-23 .
- 10- محمد طارق هبة الله : الإسكان في مصر (الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان) , رسالة ماجستير , جامعة القاهرة , 2003 .
- 11- مدور يحي : التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة مدينة ورقلة),مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير,كلية الهندسة المدنية و الري و الهندسة المعمارية , قسم الهندسة المعمارية , جامعة الحاج لخضر , باتنة 2012 .
- 12- مقيدش سهيلة :دور وكالة (عدل) في التحسين الحضري للسكن و تطويره , مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للإدارة , فرع الإدارة المحلية , السنة 2004 .
- 13- موالكية طارق: منازعات التهيئة و التعمير على ضوء أحدث التعديلات , مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاة ,الدفعة السابعة , السنة 2009/2008 .
- 14- يزير عيسي:السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر 1914/1830 ,مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في التاريخ , كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية , قسم التاريخ , جامعة الجزائر ,دفعة 2008 .
- 4- التعليمات والمذكرات الداخلية :

- 1- تعليمة وزارة صادرة عن وزارة التجهيز تحت رقم 123 المؤرخة بتاريخ 14 افريل 1991 .
- 2-للتعليمة الوزارية رقم73 المؤرخة بتاريخ 17/05/2006 .
- 3-التعليمة الصادرة عن رئيس الحكومة ، المؤرخة في 13 جويلية 1996
- 4- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14/05/2011 .
- 5- قرار وزاري مشترك رقم 04 المؤرخ في 14 ماي 2011 , الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل على قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة , الجريدة الرسمية ل 2011, العدد 51 .

5- التقارير :

1- تقرير المعهد العربي لإنماء المدن (1997م).

6- الجريدة الرسمية :

1- الأمر رقم 29/73 المؤرخ في 1973/07/08 المتعلق بتأسيس المخطط العمراني الموجه، الجريدة الرسمية لسنة 1973 .

2- الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 صدر هذا الأمر في ج.ر العدد 19 المؤرخة في 1974/03/05 ، ص 226.

3- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني. جريدة رسمية 78 سبتمبر 1975.

4- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم ، ج.ر العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 .

5- أمر رقم 67/ 75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء.

6- لأمر رقم 74/75 الصادرة في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 92 .

7- الأمر رقم 48 /76 المؤرخ في 1976/05/25 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، الجريدة الرسمية ، العدد ، 44 .

8- الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن القانون التأسيسي و تنظيم التعاونيات العقارية ج.ر العدد 12 المؤرخة في 1977/02/09 ص 180 .

9- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الجريدة الرسمية العدد 06.

10- القانون رقم 03/83، المؤرخ في 05 فيفري 1983، المتضمن حماية البيئة و كفاءات ذلك. جريدة رسمية 06 ل 08 فيفري 1983م.

11- القانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فيفري سنة 1984م المتعلق تنظيم الإقليمي للبلاد ، الجريدة الرسمية ، العدد 12.

12- الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 1985 /08/13 و المصادق عليه بموجب القانون رقم 85-08 المؤرخ في 12 نوفمبر 1985

- 13- الأمر رقم 85-211 الذي يحدّد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصّصة للبناء ، والمرسوم 85-212 المتعلّق بتسوية البناءات الفوضوية . الجريدة الرسمية لسنة 1985 .
- 14- القانون رقم 07/86 ، المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، عدد 10 .
- 15- القانون رقم 03/ 87 ، المؤرخ في 27 جانفي 1987 ، المتضمن التهيئة العمرانية.جريدة رسمية 05 ل 28 جانفي 1987م.
- 16- القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، الجريدة الرسمية ، العدد 02
- 17- قانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بقانون البلدية ج.ر العدد 15 المؤرخة في 1990.
- 18- القانون 04/98 ، المؤرخ في 1998/07/20 المتعلق بالتراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 .
- 19- قانون رقم 09/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بقانون الولاية ج.ر العدد 15 المؤرخة في 1990.
- 20- قانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم بأحكام الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 . ج.ر العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 .
- 21- القانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير ، ج.ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 .
- 22- القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ج.ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 .
- 23- قانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ /الموافق لـ 27 أفريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21.
- 24- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم ج.ر العدد 21 المؤرخة في 1991/04/27 .
- 25- القانون 01/99 المؤرخ في 6 جانفي 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة. الجريدة الرسمية. 1999 العدد 02 .
- 26- القانون 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77، سنة 2001 .
- 27- القانون رقم 07/01 المؤرخ في 25 صفر 1422 هـ/الموافق لـ 22 ماي 2001 يعدل ويتمم القانون رقم

- 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 29 ، في 23 ماي 2002.
- 28- القانون 02/02 و المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية ، العدد 10.
- 29- القانون رقم 08/02 المؤرخ في 8 مايو سنة 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئته ، الجريدة الرسمية العدد 34، مايو سنة 2002 م قوانين خاصة بالتعمير، ص 4 .
- 30- القانون رقم 10/02 المؤرخ في 10 شوال 1423 الموافق ل 14 ديسمبر 2002 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 17 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، الجريدة الرسمية ، العدد 83 .
- 31- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 ، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية ، العدد 11.
- 32- القانون رقم 02/03 ، المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتضمن المناطق الحرة ، جريدة رسمية 43 ل 20 جويليا 2003م.
- 33- القانون 03/03 المؤرخة 17 ديسمبر 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية الجريدة الرسمية ، لسنة 2003 ، العدد 11
- 34- القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في أيطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية . العدد 43 .
- 35- القانون 04-05 المؤرخ في 15/08/2004 ، الجريدة الرسمية العدد 51.
- 36- القانون 05 /248 المؤرخ في 27 أبريل 2005 الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1993.
- 37- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة . الجريدة الرسمية ، سنة 2006 ، العدد 15 .
- 38- الأمر 06-11 الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت سنة 2006 المتضمن شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية؛ الجريدة الرسمية العدد 53.
- 39- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 لسنة 2008 .
- 40- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد 44.

41-القانون رقم 11/04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية , الجريدة الرسمية . العدد 14 .

42- القانون 10/11 . المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية , العدد 32 .

7- المراسيم التنفيذية :

1- المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد . 30 المؤرخة في 197./04/13 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05 المتعلق بتحويل تنظيم و تسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية , الجريدة الرسمية , العدد 46.

3- مرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 92 - 63 مؤرخ في 12 فبراير سنة 1992 الجريدة الرسمية، العدد: 54 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم القاريين الحضريين، الجريدة الرسمية العدد 56 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج.ر العدد 10 المؤرخة في 1991/08/14 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إنشاء وتنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري ج.ر العدد 25 المؤرخة في 1991/05/29 .

7- المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 و المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره , الجريدة الرسمية , العدد 25 .

8- المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 10 .

9- مرسوم تنفيذي رقم 177-91 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 2005/09/10 الجريدة الرسمية . العدد 26 .

10- مرسوم تنفيذي رقم 178-91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأرض و المصادقة عليه , الجريدة الرسمية . العدد 26 .

11- المرسوم التنفيذي رقم 255/91 المؤرخ في 14 جويلية 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين للأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 41/09 المؤرخ في

- 22 جويلية ، الجريدة الرسمية ، سنة 1991 ، العدد 43 .
- 12- المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 14 .
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 08/93 الصادر بتاريخ 1993/01/02 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 174/91 ، الجريدة الرسمية ، العدد 2 .
- 14- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، العدد 32 .
- 15 - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار. الجريدة الرسمية رقم 52 .
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 15/11/2003 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم القاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 68 .
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 04/11 المؤرخ في 9 يناير 2011 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 02-454 المؤرخ في 21 ديسمبر سنة 2002 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 02 .
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 248/05 الصادر بتاريخ 10 يوليو 2005 ، الجريدة الرسمية ، العدد 48 .
- 19- مرسوم تنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 06/05/2009 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية 2009 ، العدد 27 .
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 62
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التعمير و التشريع و التنظيم ، الجريدة الرسمية . سنة 2006 ، العدد 06 .
- 22- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، الجريدة الرسمية ، المؤرخة في 11 أكتوبر 2006 ، العدد 64 ، ص 06 .
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط الإداري، الجريدة الرسمية العدد 27 .
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن تنظيم اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 .

25- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري . الجريدة الرسمية، العدد 24 .

26- المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27 /11/2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 69 .

27- المرسوم التنفيذي 09/156 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد كفاءات و شروط تعيين فرق المتابعة و لتحقيق في إنشاء التجزئة و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، الجريدة الرسمية، سنة 2009 ، العدد 27 .

28- مرسوم تنفيذي رقم 14/203 مؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014 يحدد شروط و كفاءات شراء السكن الترقوي العمومي . الجريدة الرسمية العدد (44) الصفحة 6 .

8- مواقع إلكترونية :

1- موقع الإكليل : www.aliklil.com تصفح يوم 2015/04/12 .

2- الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على الأنترنت www.aniref.dz .

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية :

1-Mahcen Ruissi : **population et société au Maghreb**, OPU, Tunisie, 1983.

2-Weexteen ,R: **Aspects spécifiques de la recherche urbaine en Algeria**, Etatique et Aménagement Regionalization au Maghreb,N°03, Tours,2000.

3- Rahmani Cherif : **la croissance urbaine en Algérie**, OPU, Alger, 1982 .

4-Maouia Saidouni: **Elément d'introduction a l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation**, , Alger, 2000 .

5-Rapport général du 2 éme plan quadriennal SEP , Mai 1974 .

6-Zucchelli Alberto: **introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine**, V.1 OPU, Alger, 1983.

الملاحق

- الملحق رقم 01 : قائمة الجداول.

- الملحق رقم 02 : قائمة الأشكال .

- الملحق رقم 03 : قائمة المخططات.

- الملحق رقم 04 : قائمة الصور .

الملحق رقم 01 : قائمة الجداول .

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
30	إحصائيات طبيعة الملكية العقارية في مرحلة ما قبل الاستعمار	01
36	مختلف الملكيات التي نتجت عن السياسة العقارية الاستعمارية	02
40	المخططات الرئيسية للسياسة العقارية في الجزائر	03
100	التقسيم الإداري الحالي لولاية البويرة :	04
104	تغيرات درجة الحرارة الشهرية في مدينة البويرة.	05
104	نسب الرطوبة الشهرية في مدينة البويرة	06
105	المعدلات الشهرية للتساقط في مدينة البويرة	07
110	أصناف الأراضي الفلاحية في مدينة البويرة.	08
112	ارتفاعات التعمير في بلدية البويرة	09
114	زيادة عدد السكان خلال الفترة الممتدة من 1977 إلى 2014	10
115	عدد السكان بلدية البويرة في كل تجمع سكاني	11
117	التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة	12
117	الكثافة السكانية في بلدية البويرة	13
118	الفئات العمرية لسكان في بلدية البويرة لسنة 2008	14
119	توزيع عدد العاملين حسب كل قطاع في بلدية البويرة سنة 2014.	15
120	تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط الاقتصادي 1998. 2014	16
131	أطوال بعض الطرق داخل النسيج الحضري	17
133	نسب أنماط السكنات الموجودة في مدينة البويرة	18
137	التجهيزات الدينية و الثقافية في بلدية البويرة	19
138	التجهيزات التجارية في بلدية البويرة	20
138	التجهيزات الإدارية في بلدية البويرة.	21
139	المنشآت الصناعية في بلدية البويرة.	22
139	تجهيزات أخرى في بلدية البويرة.	23
155	عمل اللجنة الولائية للتهيئة والتعمير خلال الخماسي الخماسي الأول (2005-2009) و الخماسي الثاني (2010-2014) .	24

156	نسبة استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري خلال فترة 2005-2014	25
162	التجهيزات المستفاد من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة خلال الفترة من 2005 إلى 2014 في بلدية البويرة	26
165	الطرق المستفاد من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لتوسعتها خلال الفترة من 2006 إلى 2014 في بلدية البويرة	27
172	عدد السكن الاجتماعي التساهمي في بلدية البويرة خلال 2005-2014 : (LSP):	28
173	السكن الترقوي المدعم (LPA) في بلدية البويرة خلال 2012-2014	29
174	السكن العمومي الألبجاري في بلدية البويرة (LPL) خلال 2006-2014	30
175	السكنات المنجزة من طرف مديرية الترقية و التسيير العقاري خلال فترة 2005-2014	31
176	الصفقات الممنوحة من طرف مديرية الترقية و التسيير العقاري في بلدية البويرة خلال الفترة 16/04/2015 إلى 20/04/2015	32
177	عدد السكن الترقوي العمومي LPP التي استفادت منها ولاية البويرة	33
179	عدد السكنات المنجزة من طرف وكالة عدل ما بين 2005-2014 .	34
179	عدد الطلبات على سكنات عدل و الطلبات الموافق عليها سنة 2014	35
181	عدد السكنات المنجزة و التي هي قيد الإنجاز من طرف المرقين العقاريين ما بين 2005-2014 .	36
183	نسبة استهلاك السكنات المنجزة للعقار الحضري في بلدية البويرة خلال فترة 2005-2014 :	37
188	عدد العقارات المنزوعة من طرف اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار و ضبط العقار CALPIREF	38
190	نسبة استهلاك الاستثمارات المنجزة للعقار الحضري في بلدية البويرة خلال فترة 2005-2014	39
194	نسبة استهلاك مختلف استخدامات الأرض للعقار الحضري في بلدية البويرة خلال فترة 2005-2014	40
195	الاستهلاك العام للجان التقنية للعقار الحضري في بلدية البويرة خلال فترة 2005-2014	41
198	عدد تخصيصات الوكالة العقارية الولائية في بلدية البويرة	42

200	عدد الحيازات السكنية الممنوحة في بلدية البويرة خلال الخماسي (2010-2014)	43
205	العقارات المحولة عن وجهتها الأصلية بمخططات شغل الأراضي المصادق عليها .	44
206	تعريفات السكن العشوائي من منظورات مختلفة	45
207	المساحات المستهلكة من طرف البناء الفوضوي في التجمعات الثانوية لبلدية البويرة .	46
209	تطور المخالفات العمرانية في بلدية البويرة	47
210	المساحات المستهلكة عن طريق البناء بدون رخصة بناء عبر أحياء مدينة البويرة خلال الفترة 2010-2013	48
212	نسبة استهلاك مختلف المتدخلين للعقار الحضري في بلدية البويرة خلال فترة 2000-2014	49

الملحق رقم 02 : قائمة الأشكال .

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
36	يمثل توزيع الأملاك الوطنية الخاصة غداة الاستقلال	01
47	يبيّن أقسام الأملاك العقارية الوطنية	02
101	يبيّن لموقع الجغرافي لولاية البويرة	03
101	يبيّن الموقع الإداري لبلدية البويرة	04
104	يبيّن تغيرات درجة الحرارة الشهرية في مدينة البويرة .	05
105	يبيّن نسب الرطوبة الشهرية في مدينة البويرة	06
105	يبيّن معدلات التساقط الشهري في مدينة البويرة.	07
117	تطور عدد سكان مدينة البويرة مع التوقعات المستقبلية	08
119	نسب الفئات العمرية في بلدية البويرة	09
120	نسب عدد العمال لسنة 2014 حسب كل القطاعات في بلدية البويرة .	10
121	تطور عدد العاملين في قطاعات النشاط الاقتصادي لسنتي 1998 و2014	11
128	مدينة البويرة : الفترة الإسلامية	12
128	مدينة البويرة :إثناء العهد العثماني	13
128	مدينة البويرة : في سنة 1930	14
128	مدينة البويرة : في سنة 1958	15
128	مدينة البويرة : في سنة 1962	16
128	مدينة البويرة : في سنة 1974	17
133	نسب أنماط السكنات في مدينة البويرة.	18
154	عمل اللجنة التقنية الولائية للتهيئة والتعمير	19
156	نسبة استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري خلال فترة 2005 - 2014 :الماضية في بلدية البويرة	20
163	مراحل إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة حسب القانون (11/91):	21
169	مهام اللجنة التقنية الولائية للسكن .	22
180	التنظيم الهيكلي لوكالة عدل حسب المرسوم التنفيذي رقم 01-105	23
182	نسبة للسكنات المنجزة من طرف كل مؤسسة	24

182	نسبة استهلاك العقار السكني من طرف كل مؤسسة	25
183	نسبة استهلاك المشاريع السكنية للعقار الحضري ما بين 2005-2014	26
190	نسبة استهلاك المشاريع الاستثمارية للعقار الحضري ما بين 2005-2014	27
194	نسبة استهلاك العقار الحضري من طرف (التجهيزات. الإستثمارات. السكن)	28
195	الاستهلاك العام للجان التقنية للعقار الحضري في بلدية البويرة	29
202	خلاصة الآليات القانونية لاستهلاك العقار الحضري	30
212	نسبة استهلاك العقار الحضري في مدينة البويرة من طرف كل متدخل	31
213	نسبة استهلاك العام للعقار الحضري في مدينة البويرة	32

الملحق رقم 03 : قائمة المخططات.

الصفحة	العنوان	الصفحة
102	ييين منطقة الدراسة	01
103	ييين الأميال والمنحدرات في بلدية البويرة .	02
108	ييين خريطة جيوتقنية لمدينة البويرة	03
109	عوائق التوسع الاصطناعية و الطبيعية في بلدية البويرة	04
111	عوائق التوسع (الأراضي الفلاحية)	05
113	الأخطار الطبيعية في بلدية البويرة	06
116	التوزيع أجمالي للتجمعات الرئيسية و الثانوية في مدينة البويرة	07
129	بلدية البويرة في سنة 1990	08
129	بلدية البويرة الوضعية الحالية	09
134	شبكات الطرق في بلدية البويرة	10
135	كثافة السكنات في بلدية البويرة	11
141	التجهيزات العمومية في بلدية البويرة .	12
142	المساحات الخضراء في بلدية البويرة .	13
145	التوسع على حساب الأراضي الفلاحية عن طرق استحداث مخططات شغل الأراضي على أطراف النسيج الحضري للمدينة .	14
147	الطبيعة القانونية للعقار في بلدية البويرة .	15
159	طريقة استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري في فترة ما بين 2005-2014 .	16
184	طريقة استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري في فترة ما بين 2005-2014	17
192	طريقة استهلاك مشاريع الاستثمارات الصناعية للعقار الحضري في الفترة ما بين 2005-2014	18
196	حجم استهلاك للجان التقنية للعقار الحضري في مدينة البويرة	19
199	توزيع تخصيصات الوكالة العقارية الولائية في بلدية البويرة	20
214	حجم استهلاك للجان التقنية للعقار الحضري في الفترة ما بين 2000-2014	21

الملحق رقم 04 : قائمة الصور.

الصفحة	العنوان	الصفحة
97	برج البويرة (حمزة سابقا)	01
124	الطابع المعماري الاروي	02
124	الساحة العامة للبلدية	03
124	السوق الأسبوعية	04
124	مقر البلدية	05
124	الكنيسة المقر الحالي مديرية التربية	06
125	محطة القطار	07
125	أحد بوابتي برج الترك	08
158	القطب الجامعي بالبويرة مقام على أراضي فلاحية	09
158	محطة نقل المسافرين الجديدة بالبويرة	10
158	المركز الجامعي بالبويرة	11
158	دار الثقافة لبلدية البويرة	12
166	تهيئة و توسيع (مفترق الطرق + نفق تحت الأرض) في وسط مدينة البويرة	13
166	الطرق السيار شرق غرب المار بولاية البويرة	14
166	توسيع المدخل الغربي لمدينة البويرة و التعدي على الأراضي الزراعية	15
166	توسيع المدخل الشمالي للمدينة و التعدي على الأراضي الفلاحية الخصبة	16
191	المنطقة الصناعية شمال مدينة البويرة	17
191	مصنع لوأراك أولاد بوشية	18
191	المنطقة الصناعية أولاد بليل	19
191	المنطقة الصناعية أولاد بليل	20