

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 بالمسييلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila
جامعة محمد بوضياف بالمسييلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص : تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

العنوان

تسيير الاحتياطات العقارية في ظل أزمة السكن
دراسة حالة مدينة بوسعادة

إشراف الأستاذ :

- دوغة محمد سفيان

إعداد الطالب:

- بن حليلة هيثم.

السنة الجامعية: 2016/2015

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان	الرقم
	مقدمة	
	الفصل التمهيدي	
03	الإشكالية	01
04	الفرضيات	02
04	أهداف الدراسة	03
	أسباب اختيار الموضوع و منطقة الدراسة	04
	منهجية البحث	05
06	الوسائل المستعملة في البحث	06
07	الهيكلية	07
	الفصل الأول	
08	مفاهيم حول التسيير	01
09	مفاهيم حول العقار	02
	أنواع العقارات	
	حسب الطبيعة	
	حسب الموضوع	
	حسب التخصيص	
10	تصنيف العقارات	
	الأملك الوطنية	
	الأملك الوطنية الخاصة	
	الأملك الخاصة	
11	أهمية العقار	
	الأهمية الاجتماعية	
	الأهمية الاقتصادية	
	الأهمية السياسية	
	الأهمية العمرانية	
12	الاحتياطات العقارية	03
	سياسة الاحتياطات العقارية	
13	انعكاسات هذه السياسة	
14	المصالح المتدخلة في تسيير العقار	
	البلدية	
15	الوكالة العقارية	

16	إدارة أملاك الدولة	
19	السياسة العقارية في الجزائر	04
20	النظام العقاري في العهد العثماني	
	السياسة العقارية في عهد الاستعمار الفرنسي	
22	السياسة العقارية في الجزائر بعد الاستقلال	
24	السياسة العقارية رهينة الإدارة السياسية	
	فترة الاحتياطات العقارية	
25	بوادر إعادة النظر في سيطرة الدولة على العقار	05
الفصل الثاني		
29	بالسياسة السكنية	01
	الحظيرة السكنية في الجزائر	02
	العوامل الأساسية لانجاز السكنات	03
	توفير الأراضي السكنية	
30	تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن	
	إعداد التصاميم الهندسية	
31	أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية	04
	مشكل الاحتياطات العقارية	
32	مشكل التمويل	
	مشكل ندرة مواد البناء	
33	السياسة العمرانية في الجزائر	05
	الإصلاح العقاري	
	مشروع إعادة الهيكلة	
	مشروع احتياطي	
34	أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن	06
	عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية	
	عدم استقرار نمط تمويل السكنات	
	صعوبة تحصيل مواد البناء	
35	ضعف السوق العقارية الإيجارية	
36	النقل الديمغرافي	
	مظاهر أزمة السكن	07
37	التشريع العقاري في الجزائر	08
38	قانون التهيئة و التعمير 29-90	
39	قانون الاحتياطات العقارية	
40	تسوية البناءات العشوائية	

تفعيل سبل محاربة البناء العشوائي

41	التسوية الشاملة للبنىات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها	
42	القوانين الخاصة بالعمار الحضري بعد التسعينيات في الجزائر	09
	قانون التوجيه العقاري(90-25)	
	قانون التهيئة والتعمير(90-29)	
	القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البنىات	

الفصل الثالث

47	تقديم مدينة بوسعادة	01
48	الموقع الجغرافي	
	الموقع الإداري	
49	لمحة تاريخية	
50	الدراسة الطبيعية لمدينة بوسعادة	02
	الطبوغرافية	
	الجبال	
51	الواديان	
	السهول	
	الكتبان الرملية	
	الدراسة السكانية	03
52	معدل النمو السكاني	
53	التوزيع السكاني	
57	الدراسة العمرانية	04
	مراحل التوسع العمراني	
67	الأحياء الموجودة بالمدينة	
68	الكثافة السكنية	
69	دراسة حالة المباني	
70	التجهيزات	
71	الطرق	
73	النشاط الفلاحي و الصناعي	

الفصل الرابع

76	وضعية العقار و استهلاك المجال في الفترة الحالية	01
	الاستهلاك الطبيعي	

77	الاستهلاك الحضري لمقر البلدية	
78	الطبيعة العقارية	02
79	أشكال الاستيلاء على الاحتياطات العقارية لمدينة بوسعادة	03
80	تحديد مناطق التوسع	04
	الأراضي القابلة للتعمير	
81	الأراضي المتوسطة القابلة للتعمير	
	الأراضي غير القابلة للتعمير	
82	قطاعات التعمير المقترحة: (الاحتياطات العقارية)	05
	القطاع العمراني للمدى القريب	
83	القطاع العمراني للمدى المتوسط	
	القطاع العمراني للمدى البعيد	
85	التقديرات المختلفة للاحتياجات	06
	تقدير السكان	
86	تقدير السكان للأفاق المستقبلية	
	تقدير احتياجات السكن	
87	المساحة المخصصة لانجاز السكنات	
89	الخلاصة العامة و التوصيات	
	المراجع	
	الملاحق	

مقدمة

إن النمو السكاني الكبير الذي شهده العالم مؤخرا أدى إلى تزايد مستمر في الطلب على مختلف الاحتياجات، خاصة و أن الإنسان هيمن على المصادر الطبيعية و استغلها مما دفع عجلة التنمية والتحضر، فتمكن الإنسان من تحقيق إنجازات كبيرة في شتى الميادين وفي وقت وجيز، كل هذا أدى إلى تشجيع الهجرة نحو المراكز الأكثر تحضرا بحثا عن العمل وظروف معيشة أفضل.

و انطلاقا من النمو السريع والتطور الصناعي والتكنولوجي المذهل في العالم وعامل الهجرة إلى غيرها من الأسباب الأخرى أدت إلى ظهور مشاكل عديدة تختلف من مدينة إلى أخرى حسب خصائص كل مدينة.

والمدن الجزائرية كغيرها من المدن تعاني من عدة مشاكل اثر ظروف مختلفة خاصة منها النزوح الريفي نحو المدن والزيادة الكبيرة في عدد السكان نتيجة الزيادة الطبيعية حيث ترتب على ذلك توسعا عمرانيا كبيرا داخل وخارج حدود المدن مما أدى إلى تفاقم مشاكل المدينة وظهور مشاكل جديدة منها ارتفاع سعر العقار، نقص الخدمات والمرافق العامة، انتشار الأحياء غير مخططة و من أبرزها الاستغلال غير عقلاني للعقار الحضري الذي أدى إلى استنفاد الاحتياطات العقارية، و الرجوع بذلك إلى التوسع على حساب الأراضي الفلاحية و التعدي على الأراضي غير القابلة للتعمير.

و مدينة بوسعادة كباقي مدن الجزائر فإنها تعاني أزمة في توفير العقار الحضري، و ذلك بسبب الطبيعة الجغرافية للمنطقة من جبال و وديان، التي منعت المدينة من التوسع أفقيا، كما أن النزوح الريفي الذي ظهر بعد الاستقلال و الأزمة الأمنية في التسعينيات نتج عنهما أحياء فوضوية حول المدينة، و قد تزايد عدد هذه السكنات في ظل غياب الرقابة و هذا ما أدى إلى نفاذ الاحتياطات العقارية للمدينة في ظرف وجيز، ليصبح اليوم عائق كبير لمشاريع التنمية و عقبة أمام المسؤولين يصعب تجاوزها.

1- الإشكالية :

إن النمو السكاني السريع الذي تعيشه مختلف مدن العالم، و ما شهدته هذه المدن من تزايد في عدد السكان، الناتج عن الزيادات الطبيعية و الهجرة الريفية، أدى إلى بروز عدة مشاكل أهمها أزمة السكن و نقص الخدمات، ما ساهم في ظهور الأحياء الفوضوية التي انعكست سلبا على الاحتياطات العقارية للمدن، و صعبت من مهمة تسييرها، خاصة مدننا الجزائرية التي تعيش حالة من الفوضى الناتجة عن التوسع العشوائي و البناءات الفوضوية التي أصبحت تشكل مصدر قلق للدولة، التي بدورها أصبح هدفها الأساسي هو توفير أكبر عدد من المساكن من أجل تغطية متطلبات سكانها وهذا ما أدى إلى الاستيلاء على الاحتياطات العقارية، و من بين هذه المدن نجد مدينة بوسعادة التي تشهد أزمة سكن خانقة و في المقابل تعاني من نقص كبير في العقار القابل للتعمير، و ذلك يرجع إلى عدة أسباب منها التضاريس المتمثلة في الجبال المحيطة بالمدينة و الوديان التي تخترقها، إذ أن مدينة بوسعادة تقع بين مجموعة جبال منعته من التوسع أفقيا، مما أدى بالسكان إلى البناء في المنحدرات الجبلية و اجتياح الاحتياطات العقارية (فلاحيه، جيوب عمرانية، أراضي التوسع المستقبلي...)

و هنا يطرح التساؤل :

- ما هي الأسباب و العوامل التي أدت إلى ظهور هذه المشاكل؟
- هل هناك قوانين ردية للحد من هذه المشاكل؟
- ما مدى نجاعة الإجراءات المتخذة من طرف الدولة و الجماعات المحلية في مجال تطبيق القوانين التي ترشد إلى استهلاك العقار الحضري؟

2- الفرضيات : و للإجابة على التساؤل نقترح الفرضية التالية:

- قصور النصوص القانونية في وضع حد للاستهلاك المفرط للعقار الحضري.

3- أهداف الدراسة : نهدف من خلال دراسة موضوع تسيير الاحتياطات العقارية بمدينة

بوسعادة إلى تحقيق ما يلي :

- دراسة الاحتياجات المستقبلية للمدينة من العقار الحضري.
- إعطاء اقتراحات عملية للتخفيف من أزمة السكن الخائقة و الإسراف في العقار.

4- أسباب اختيار الموضوع و منطقة الدراسة :

4-1 أسباب اختيار الموضوع: و من أسباب اختيار الموضوع ما يلي:

- قلة الدراسات حول موضوع الاحتياطات العقارية و أسبابها.
- انتشار أزمة السكن الخائقة و تفاقمها وتأثيرها على الاحتياطات العقارية.

4-2 أسباب اختيار منطقة الدراسة: و من أسباب اختيار منطقة الدراسة ما يلي:

- تعتبر مدينة بوسعادة نموذجا حي لهذه المشاكل.
- غياب العقار القابل للتعمير بسبب تضاريس المدينة التي عرقلت عملية التوسع.
- استنزاف الاحتياطات العقارية للمدينة في ظرف وجيز.

5- منهجية البحث: من أجل بلوغ الهدف المسطر في البحث اعتمدنا على المنهج الوصفي،

حيث ستكون الملاحظة و المقابلة العنصران الأساسيين من أجل الحصول على الأسباب الحقيقية، و تحليلها و محاولة استخلاص نتائج للأسباب الفعلية التي أنتجت هذه المشاكل، ولتسهيل عملية البحث اتبعنا المراحل التالية:

▪ - المرحلة الأولى: الاطلاع على المواضيع التي تشمل الموضوع أو تشابهه من خلال الكتب، المراجع والمذكرات بالإضافة إلى الانترنت.

▪ - المرحلة الثانية: جمع المعطيات و الوثائق الخاصة بالمدينة وكل ما يتعلق بأرضية المشروع من مخططات وبيانات وإحصائيات.

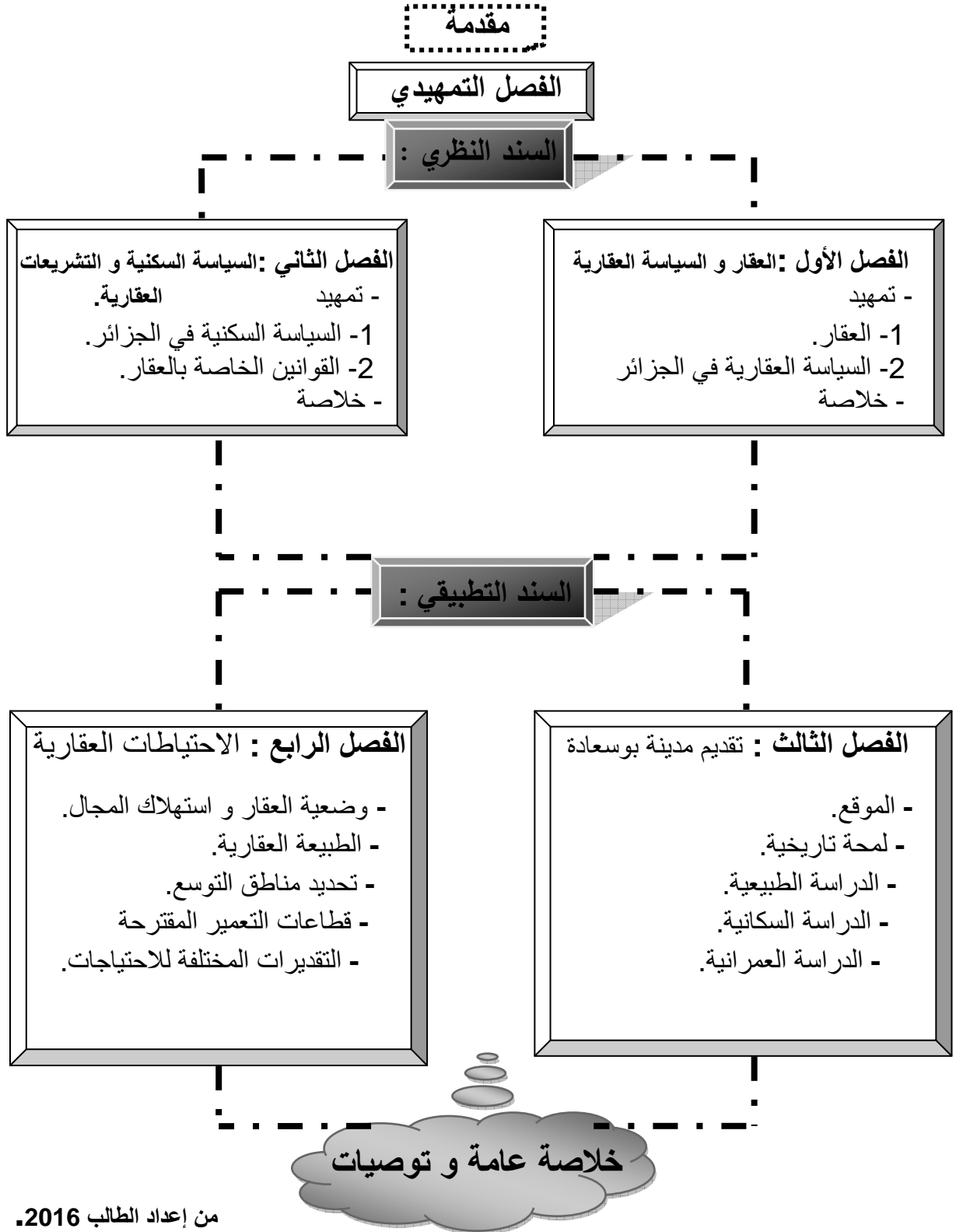
▪ - المرحلة الثالثة: مرحلة تصنيف، و تحليل النتائج المتحصل عليها من خلال التحليل وتقديم توصيات علمية.

6- الوسائل المستعملة في البحث: و من بين هذه الوسائل ما يلي:

- **الملاحظة الميدانية:** اعتمدنا بشكل كبير على الزيارة الميدانية لمنطقة الدراسة.
- **المقابلة:** وهي من التقنيات المستعملة في البحث عند جمعنا للمعلومات والبيانات التي لا يمكن الحصول عليها من الاستمارة والملاحظة لأنها تتميز بدرجة عالية من الدقة والموضوعية.
- **مخططات:** تساعدنا على تحديد وتحليل مختلف المعطيات الخاصة بالموضوع ونقد الواقع.
- **الوثائق:** كتب، مذكرات سابقة، انترنيت، مخططات (PDAU.POS).
- **الصور الفوتوغرافية:** وهي عنصر مكمل للملاحظة وتساعدنا على التحليل والتهيئة.
- **الاستمارة:** التي و جهة للإدارات (البلدية، الوكالة العقارية، ديوان الترقية و التسيير العقاري، مديرية الحفظ العقاري...) و مجموعها 15 استمارة.

7- الهيكلة: الشكل رقم (01): يوضح هيكلية المذكرة

تسيير الاحتياطات العقارية في ظل أزمة السكن- بوسعادة-



تمهيد:

يتعرض هذا الفصل الى بعض المصطلحات والمفاهيم، التي لها علاقة بالموضوع وهي التي تعتبر بمثابة الكلمات المفتاحية التي يكثر تداولها في هذه الدراسة، حيث سنتناول في هذا الفصل المفاهيم المتعلقة بالعقار و طرق التسيير و المصالح المتدخلة فيه، وذلك لأن للمفاهيم دور كبير في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها.

1- مفاهيم حول التسيير :

➤ **مفهوم التسيير:** يعتبر التسيير طريقة عقلانية للتنسيق بين الموارد البشرية، المادية و المالية قصد تحقيق الأهداف المرجوة، تتم هذه الطريقة حسب: التخطيط، التنظيم، الإدارة و الرقابة للعمليات قصد تحقيق أهداف المؤسسة بالتوفيق بين مختلف الموارد.

- يقول جون مي (jhon mee) :

التسيير هو فن الحصول على أقصى النتائج بأدنى جهد حتى يمكن تحقيق أقصى رواج و سعادة لكل من صاحب العمل و العاملين مع تقديم أفضل خدمة للمجتمع.(شطي الهواري،2000،ص44)

➤ **أنواع التسيير :** وتصنف أنواع التسيير حسب شكل التدخل إلى:

- **التسيير المباشر:** ويكون التدخل فيه مباشرة من طرف المسير ، دون تكليف أي هيئة.

- **التسيير غير المباشر:** هو الذي يستعمل فيه المسير عن طريق عقد مؤسسة من المؤسسات المؤهلة للتدخل في إطار عقد مبرم.

- **التسيير المشترك :** هو الذي نجد فيه مسيران أو أكثر يتقاسمان التسيير كل بوسائله الخاصة وتربطهم علاقة التكامل والتنسيق.(شطي الهواري،2000،ص44)

2- مفاهيم حول العقار: حيث سنتطرق إلى كل ما يتعلق بالعقار و أنواعه و المتدخلين فيه:

- العقار :

هو الشيء الثابت المستقر بحيزه ، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع ، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف ، والأرض هي خير مثال للعقار.

- العقار الحضري :

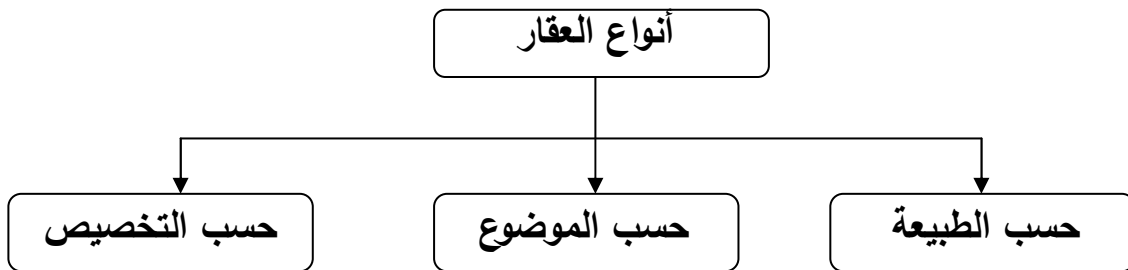
هو الوعاء الذي يحتوي أي تجمع سكاني ويشغل حيزا له خصائصه و مميزاته مكونا ما يعرف بالمدينة.

كذلك "هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف. كما عرف المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه: كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" (حمدي باشا: 2000، ص05).

"العقار هو الملك الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر، و أن العقار الحضري يمثل مجموعة من العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة ضمن حدود التعمير والمكيفة لتلبية الحاجيات الضرورية للسكان" (بن خالد ح: 2009، ص05).

2-1- أنواع العقارات: يمكن تقسيم العقارات إلى ثلاثة أنواع:

شكل رقم (02) أنواع العقار:



من إعداد الطالب 2016.

2-1-1-1- عقارات حسب طبيعتها: وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها النظر إلى كيانها موقع ثابت وتشمل الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من بنايات ومباني وأشجار، فالأشياء الثابتة والمستقرة على الأرض أو باطنها تعتبر عقارات دون الالتفات إلى مالكتها فلا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكتها غير مالك الأرض المقامة عليها كالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة فهي تعتبر عقارات بطبيعتها.

2-1-2- العقارات بحسب موضوعها: حسب المادة 684 من القانون المدني، أن الحقوق العينية الأصلية هي التي لا تستند في وجودها إلى حقوق أخرى، كحق الملكية، الانتفاع، حق الاستعمال، أما الحقوق العينية التبعية فهي التي تستند في وجودها إلى حق شخصين لضمان الوفاء به كالرهن الحيازي، وحقوق الامتياز.

2-1-3- العقارات بالتخصيص: هي منقولات من القانون على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة العقار بالتخصيص حسب المادة 683 من القانون المدني من فكرة وردت في القانون عن طريق الحراك المتواصل إلى شمول أحكام العقار على منقولات أعدت لخدمته أو لاستغلاله لتأمين الاستمرار لخدمته". (بن عبيدة ع: 2004، ص 21)

2-2- تصنيف العقارات: صنفها المادة 23 من قانون التوجيه العقاري إلى ثلاث أنواع:

2-2-1- الأملاك الوطنية: هي جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور إما مباشرة مثل الطرق العمومية والشواطئ ومجاري المياه أو عن طريق مرفق عمومي مثل السكك الحديدية، وإما أن تكون أملاك معينة خصيصا لأداء خدمة عمومية كالبنائات العامة والمدارس.

2-2-2- الأملاك الوطنية الخاصة: وتشمل كل الأملاك الأخرى وتتمثل في الأملاك التي تملكها الدولة وهي تلك الأملاك الشاغرة أو التي لا صاحب لها والتركات التي لا وريث لها أو تركها مالكتها أو يجهل صاحبها.

2-2-3- الأمالك الخاصة: حسب المادة 647 و ما يليها من القانون المدني إما أن تكون الأمالك الخاصة ملكية سابقة أو مجزئة أو مشتركة أو مشاعة". (بن عبيدة:2004، ص43)

2-3- أهمية العقار: تكمن أهمية العقار في أربع نقاط أساسية تتمثل في:

2-3-1- الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والموضوعية الاجتماعية للأفراد، سواء كان العقار مسكنا أو مساحات استجمام يتجمع فيها سكان الحي، و هذا ما يعطي هذه العقارات أهمية في تحسين العلاقات الاجتماعية.

2-3-2- الأهمية الاقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الإنسانية قديما وحديثا بهذا المورد وجعلته أساس في تقدمها وارتقائها بقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري، حيث يمكن التحكم في التنوع الاقتصادي بمختلف أشكاله (صناعي، فلاحي، عمراني).

2-3-3- الأهمية السياسية: إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع، العرق، الرأسمالية والاشتراكية، وفي هذا المضمار فإن الجزائر من خلال المراحل التاريخية التي مرت بها نجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية و طبيعة العلاقات السائدة آنذاك، ومما لاشك فيه أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر إلى القانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي.

2-3-4- الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع أو عملية تعمير لأي مدينة أو حتى بناء تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه، بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار. (زواوي أ:2006، ص11).

3- الاحتياطات العقارية:

إن الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 و المراسيم التطبيقية له رقم 76-27، 76-28، و 76-29 المتعلقة بالاحتياطات العقارية، فإن البلدية كانت الوسيلة القانونية في إحداث تغييرات عقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن و المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات، و إن كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات، إلا أن الأمر المشار إليه أعلاه و المراسيم التطبيقية، حددت إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية، مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية.

هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات و تقييم تقوم به مصالح أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، و هذه المداولة يصادق عليها الوالي باعتباره السلطة الوصية. (سويلم مراد: 2010، ص5).

و أخيرا قرار الدمج و التعويض، و تسجيل العقارات و شهرها في مصلحة الشهر العقاري.

3-1- سياسة الاحتياطات العقارية :

تجسدت فكرة الاحتياطات العقارية في الأمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 و بناء على دراسة حول التشريعات العقارية وفروع إنتاج السكن فإن من أبرز مواصفاتها:

- إجبارية ووطنية: تخص كل البلديات وهي مجبرة على إتباعها.
- عامة و موحدة: تضم كل أنواع الملكية العقارية (عامة، خاصة، حبوس،....)
- شفافية المعاملات: لا يتم تحويل أية ملكية سوى تحت سلطة البلدية وضمن حدود محيط التعمير المحدد في P.D.A.U.

➤ أهداف سياسة الاحتياطات العقارية:

- حماية الأراضي الزراعية عن طريق محاربة المضاربة.
 - التحكم في النمو الحضري للمدن.
 - تسهيل عملية الحصول على السكن.
 - العقلانية في استغلال الأراضي.
- وقد ترتب عن هذا الأمر (74-26) وضع حد للملكية الخاصة ومن أهم مظاهرها:
- تحديد 180م² للعائلة كحد أقصى للملكية الفردية.
 - شراء الأراضي من قبل الخواص يتم تحت مداولة للمجلس البلدي.
 - إذا كانت قطعة أرض خاصة محل مشروع ذو منفعة عامة يعوض المالك بقطعة أخرى أو يتم التعويض على ذلك بمبلغ مالي. (سويلم مراد: 2010، ص5)

3-2- انعكاسات هذه السياسة تتمثل في النقاط التالية:

- إنشاء المجموعات السكنية الكبرى les grands ensembles
 - ظهور المناطق السكنية الجديدة (les Z.H.U.N.)
- بدأت تظهر بوادر فشل هذه السياسة خلال الثمانينيات وذلك لأسباب إدارية تنظيمية هي:
- تعقيد مراحل الإدماج والحصول على الأراضي.
 - عدم كفاءة المتكفلين بالعمليات الخاصة بالاحتياطات العقارية.
 - تعدد الوصاية على البلدية غير من طبيعة السلطة التي منحت لها.
 - نقص التكفل المالي بالبرامج السكنية والتجهيزية.
 - المخالفات المرتكبة في هذه السياسة (المضاربة، التفريق بين الأشخاص،...)
 - تجميد السوق العقارية والقضاء على القيم والأسعار الحقيقية للعقارات المعمورة والقابلة للتعمير.

➤ وقد تمخض عن هذه السياسة غداة التسعينيات وضعية حرجة أبرز معالمها:

- عمران غير مراقب.
- إفراط في استهلاك العقار.
- تسيير إداري محض للأراضي.
- نمط معماري مستورد يفتقد للروح الاجتماعية والواقع الجزائري.

هذه الوضعية ساهمت بشكل فعال في إعادة النظر في المنهج السياسي عموما و السياسة العقارية خصوصا. (سويلم مراد:2010،ص6).

3-3- المصالح المتدخلة في تسيير العقار :

لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة و مضبوطة بعد الاستقلال تنظم العقار، أدى ذلك إلى تعطيل إقامة المشاريع و توسع المدن نتيجة الإفراط في استهلاك الاحتياطات العقارية، فجاءت عدة قوانين تضبط المتدخلين على العقار منهم:

3-3-1- البلدية :

صدر أمر تحت رقم 71-26 المؤرخ في 26 فيفري 1974 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات، و اعتمد هذا الأمر على إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة و التعمير و ذلك بالتحكم في الأراضي الصالحة للبناء و التصرف فيها لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عمومية .

و بموجب المرسوم 86-04 المؤرخ 07-01-1986 و المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 20-09-1986 نقلت الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات: من هيئة البلدية إلى الوكالة العقارية لتتفرغ لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية و التي هي من صلاحيات البلدية، و ذلك وفقا للقانون رقم 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 المتضمن: "قانون البلدية" و ذلك في مجال التهيئة و التعمير والهياكل الأساسية و التجهيز، يتعين على البلدية أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص

عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها (PDAU – POS) ، و على البلدية أن تتحقق من احترام تحصيلات الأراضي و قواعد استعمالها .
كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات (سويلم مراد:2010،ص8).

3-3-2- الوكالة العقارية :

إن تحمل البلدية و إلقاء على عاتقها أمر تسيير الممتلكات بالإضافة إلى التطور الذي تشهده استوجب من الضروري وجود هيئات و مؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعد على تنفيذ البرامج التنموية الخاصة بها في مجال الاحتياطات العقارية ، لهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي تحت رقم 04-86 المؤرخ في 07-11-1986 و المتعلق بإنشاء الوكالات العقارية المحلية . (سويلم مراد:2010،ص9)

غير أن صدور القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري استلزم إعادة النظر في دور تلك الوكالات و كذلك قواعد تسييرها ، ف جاء المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المتضمن إنشاء " الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين " تنحصر اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري فيما يلي :

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجهات مخططات التعمير و التوجيه و تعليماتها .
- تكليف من يقوم بالدراسات و الأشغال بتهيئة المناطق السكنية و الصناعية .
- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل .
- تساعد السلطات المحلية و المصالح المعنية بالتهيئة في مراقبة المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة .

- تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها و على تنفيذها و تتمثل أهم مهامها فيما يلي :

« حيازة جميع العقارات و الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، و تقوم بنقل ملكيتها و تنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري الجاري .

« تساعد أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير و الأدوات ، بإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة و في حدود إمكانياتها ، أن تقوم بترقية الأراضي المفرزة و المناطق المختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التهيئة و التعمير المقررة ، أو تكلف من يقوم بترقية ذلك ، كما يمكنها أن تبادر لعمليات العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها أو التنازل عنها .

« تحدد دفتر الأعباء طبقا للتنظيم الجاري به العمل و حقوق الوكالة العقارية و إيجابتها إزاء الجماعات المحلية المعنية .

« تدخل الوكالة حسب القواعد المعمول بها طبيعيا وفق التقاليد الممارسة للقيام بالحيازة أو التنازل العقاري ما عدا الأحكام المخالفة له في دفتر الأعباء المذكور (سويلم مراد:2010،ص9).

3-3-3- إدارة أملاك الدولة : تعتبر أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي عند دخوله الجزائر تحديدا في سنة 1848 .

و منذ ذلك التاريخ و إلى يومنا هذا لا تزال إدارة الدولة أملاك الدولة قائمة ، هذا نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية و العادية و المجتمع كإدارة عامة .

حيث أنها هي الهيئة المكلفة بالحماية و المحافظة على أملاك الدولة و تسييرها، كذلك تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة و الخاصة المخصصة و غير

المخصصة ، كما أن إدارة أملاك الدولة تقوم بدورين مهمين هما : الخبير و الموثق لفائدة الدولة و جماعاتها المحلية ، كخبير عند قيام أعوانها بتقييم كل الممتلكات العقارية و المنقولة

التي تمتلكها الدولة أو المجموعات العمومية الأخرى . (سويلم مراد:2010،ص11)

➤ مهام إدارة أملاك الدولة:

إن دور ومهمة إدارة أملاك الدولة لا تنحصر في تحصيل الموارد المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي إلى :

- تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تتضمن حماية حقوق الدولة.
 - السهر على تقادي كل تصرف من شأنه المساس بالأملاك الوطنية .
 - مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة.
- (سويلم مراد:2010،ص11)

➤ صلاحيات مصالح أملاك الدولة:

تتميز مصالح أملاك الدولة بتعدد صلاحياتها التي تبرز في:

- المراقبة الدائمة لأملاك الدولة.
 - التسيير الإداري لها.
 - مسك سجلات قوائم 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 أجل 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 تعلق الدعاوى بأملاك الدولة. (سويلم مراد:2010،ص11)
- ومن كل هذا نستنتج أن إدارة أملاك الدولة هي المتصرف الوحيد في أملاك الدولة من حيث حمايتها، مراقبتها وتمثيلها أمام المحاكم و من مؤسساتها ما يلي:

➤ مديرية الحفظ العقاري:

أنشأت مديرية الحفظ العقاري كهيئة إدارية مستقلة عن إدارة أملاك الدولة في 1991/03/02 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

مهامها:

- إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية.
- تثبيت الملكية العقارية لكل شخص.
- إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها.
- تحصيل إيرادات مالية عن كل عملية إشهار وتسليم المعلومات.
- إعداد تقارير دورية وسنوية للوزارة المعنية (وزارة المالية).

• صلاحياتها:

وفقا لأحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 والمعدل المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تقوم بـ:

- القيام بالقيود العقاري كلما انتهت عمليات مسح الأراضي في بلدية ما، بإنشاء الدفتر العقاري الذي يسلم للأشخاص الذين أثبتت حقهم في الملكية العقارية.
- تطبيق الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري والسهر على احترامه من طرف المحررين (الموثق، السلطات الإدارية، كاتب الضبط)، الوثائق (العقود المتضمنة للملكيات العقارية وحقوق عينية أخرى). (سويلم مراد: 2010، ص13).

➤ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

النشاطات الرئيسية للوكالة:

بصفتها وكالة مسح الأراضي للدولة فهي مكلفة بـ:

- إنشاء المسح العام لكل البلديات الريفية والحضرية على المستوى الوطني والمسح العام للبلدية يعطي: الوضعية الطبوغرافية والقانونية لكل ملكية عقارية للبلدية مهما كانت

عمومية أو خاصة. (سويلم مراد: 2010، ص13)

المسح العام للأراضي يتكون من :

- مخطط مسح الأراضي (المخطط الطبوغرافي لقطع الأراضي التي تعطي التمثيل البياني لكل الملكيات).

- قائمة ومواصفات جميع الملكيات العقارية التابعة لنفس المالك في البلدية.

- قائمة الملكيات

- جدول الجرد لقائمة المالكين للعقارات.

- الأهداف:

- مسح كل الأراضي للبلديات على المستوى الوطني.

- تسليم عنوان الملكية إلى كل مالك دفتر عقاري.

النشاطات الثانوية :

الأعمال الطبوغرافية المختلفة لمصالح الجماعات والهيئات العمومية.

- الرفع الطبوغرافي.

- جرد العقارات التابعة للأماكن الوطنية.

- دراسة الملفات المعتمدة للماسحين الخواص.

- مراقبة الوثائق التقديرية. (سويلم مراد: 2010، ص14)

4- السياسة العقارية في الجزائر:

لقد مر التسيير العقاري في الجزائر بعدة مراحل متميزة عن بعضها البعض، تبعا لعوامل كثيرة أهمها تأثير النظام الذي تنتهجه الدولة، حيث يتم تكييف و تعديل طرق التسيير حسب ما يتمشى مع المنهج السياسي المطبق، و مع ما يخدم التنمية الاجتماعية و الاقتصادية للبلاد و توفير الخدمات الأساسية للمجتمع بمنظور تلك السياسة، حيث أثرت هذه المراحل على استقرار و انسجام المنظومة العقارية لاسيما خلال فترة الاستعمار الفرنسي التي أعاقت كثيرا تواصل التسيير العقاري، و حتى بعد الاستقلال و حتى يومنا هذا عرف العقار عدة تشريعات و نصوص قانونية لا يكاد ينتهي من إجراءات تطبيقها حتى يصدر قانون جديد بإجراءات جديدة مغايرة لسابقتها، و نوجز أهم المراحل التي مر بها التسيير العقاري في الجزائر كما يلي:

4-1 النظام العقاري في العهد العثماني: تميز النظام العقاري في تلك الفترة إلى غلبة ما تمكن تسميته بالملكية الجماعية للقبيلة، وإلى جانب هذا النمط وجدت أنماط أخرى يمكن حصرها.

- **أراضي الملك:** هي أراضي خاضعة للنظام العام تعطي الحق للمالك في التصرف والاستغلال توجد في منطقة التل، و المناطق الجبلية، ومناطق القبائل الكبرى، ويتشابه هذا النظام مع نظام الملكية الفردية في القانون الفرنسي مع بعض الاختلافات .

- **أرض العرش:** تخضع لملكية القبائل، يتواجد في العديد من المناطق، وهذا النظام العقاري ذو طبيعة خاصة يتميز بحق جميع أفراد القبيلة في الانتفاع بالأراضي، ويورث حق الاستغلال للذكور من الورثة دون الإناث ، وتعرض المنازعات على الجماعة .

- **أراضي المخزن:** تمنح للجالية العسكرية ،سلبها الداى أو الباى من كل مستوطن مجند في المخزن.

- **أراض الصحراء:** أراضي الواحات تخضع لنظام السقي خاص، فأراضي الواحات تسقى بشكل، تظم من الوديان فتخضع لنظام أراضي الملك، وأراضي التي تسقى بشكل غير منتظم تخضع لملكية القبيلة أو العرش.

- **أراضي البايليك:** وهي أراضي شاسعة يمكن تشبيها بالأراضي التي تعود ملكيتها للدولة، فمن بين أراضي البايليك نجد أراضي الموات أي الأراضي الشاغرة كالغابات و الأدغال، وأراضي التي لا مالك لها، وأراضي الغابات والحلفاء ويمكن استصلاحها مع احتفاظ الدولة بحق ضمها، أو منحها للقبائل للرعي . (فارس علي، 2014، ص28)

4-2 السياسة العقارية في عهد الاستعمار الفرنسي :

- عهد الاحتلال بمحطتين رئيسيتين، الأولى تهدف إلى بسط سلطة الاحتلال على النظام العقاري، أما الثانية تهدف إلى تفكيك التراث العقاري وهدم بنية الاجتماعية والاقتصادية.

4-2-1 بسط سلطة الاحتلال على النظام العقاري الجزائري (1830-1851)

أدركت إدارة الاستعمار الفرنسي أن الاستيطان لا يمكن أن يتحقق سوى عبر انتزاع ملكية الأرض فوجدوا في التشريعات العقارية الوسيلة الأنجع لتحقيق هدف الاستيطان، و كانت أولى

الإجراءات المتخذة من قبل الإدارة الاستعمارية مصادرة العقارات المملوكة للإدارة التركية رغم وجود معاهدة مبرمجة بين الطرفين مؤرخة في 1830/07/04م.

وتزامنا مع الإجراءات الأولى لمصادرة الأملاك العقارية تم تشجيع المستوطنين للهجرة إلى الجزائر عبر تقارير العسكريين وعلى رأسهم الماريشال (كلوزيل). (فارس علي، 2014، ص29) وقد شرعت الإدارة الاستعمارية في الاستيلاء على الملكية العقارية بكل الوسائل والطرق، فتلك العبارات التي قالها الجنرال بيجو (pegeot) في إحدى المناسبات تؤكد هذه السياسة، حيث قال : (يجب احتلال الجزائر بالسيف والمحراث).

- وقد صدر في هذه الفترة :

- قرار من المقتصد المدني بتاريخ 1 مارس 1833م أمر كل الملاك والتنظيمات الدينية بإيداع سندات الملكية لدى مديرية الدومين خلال 3 أيام ، تحت طائلة انتزاع الملكية.

- قيام الإدارة الاستعمارية بتاريخ 1836/09/27 بتوزيع أولى الحصص العقارية على المستوطنين الجدد القادمين من فرنسا .

- صدور مرسوم مؤرخ في 01 أكتوبر 1844 لإضفاء الشرعية على ما تملكه المستوطنون.

4-2-2 تفكيك التراث العقاري:

أحداث قرار "شرخي" (senatus consult) المؤرخ في 1863/04/22 تفكيك للبنية الاجتماعية والاقتصادية للنظام العقاري، حيث وزعت أراضي العرش أو القبائل بين الدواوير بعد تحديد معالم حدودها، وتقسيم تلك الأراضي على الأفراد في شكل ملكية فردية لتسهيل الاستيلاء عليها. (فارس علي، 2014، ص30).

وقد صدر في مرحلة ثانية قانون فارني بتاريخ 1873/07/26 هدفه القضاء على الملكية الجماعية للقبائل و الاعراش، وإزالة قواعد الملكية المستمدة من الشرع الإسلامي و تقاليد القبائل، ووسع القانون أيضا نطاق الملكية العامة للإدارة الاستعمارية.

من جانب آخر صدر المرسوم المؤرخ في 1934/04/03 اقر بعدم جواز تملك الأهالي للأراضي التابعة للدومين العام، إلا من طرف المستوطنين ذوي الأصول الأوربية.

بالتزامن مع هذه القرارات وضعت جبهة التحرير الوطني جملة من المصالح الإدارية الموازية بهدف خدمة الشعب وخاصة في مجال الفصل في الخصومات المتعلقة بالأراضي، وإحصاء مختلف الممتلكات، وتحرير عقود البيع، إلى غاية الاستقلال أين وجدت السلطة نفسها أمام تركة عقارية متناقضة. (فارس علي، 2014، ص30)

3-4 السياسة العقارية في الجزائر بعد الاستقلال :

يجب التمييز بين مرحلتين أساسيتين، الأولى مرحلة النظام الاشتراكي عمدت فيه السلطة إلى تكريس وتوسيع الملكية العقارية للدولة وحصر الملكية الخاصة، أما الثانية هي مرحلة الانفتاح الاقتصادي تميزت بتكريس الملكية الخاصة وتحرير السوق العقارية.

1-3-4 السياسة العقارية في ظل العهد الاشتراكي : توسيع الملكية العقارية للدولة :

في بادئ الأمر نشأ أسلوب عفوي لإدارة الأملاك العقارية مدعم من قبل الدولة هو أسلوب التسيير الذاتي مدعم من قبل الدولة فصدر المرسوم (02-62) المؤرخ في 1962/10/22، تلاه المرسوم (03-62) يحظر كل أنواع التصرفات في الأملاك الشاغرة .

التقنين الفعلي لأسلوب التسيير الذاتي (59/63) المؤرخ في 1963/03/22 المتعلق بقواعد وكيفية التسيير الذاتي للاستغلايات الفلاحية. (فارس علي، 2014، ص30).

وضع تحت حماية الدولة الأراضي التي تمتلكها البرجوازية الأجنبية، وبعض الأعوان المنتمين للبرجوازية المحلية الذين استغلوا الظروف لمصادرة الأملاك العقارية للمستوطنين بأثمان بخسة مصادرة الأملاك العقارية التابعة للأشخاص المرتكبين أعمال منافية للثورة .

بموجب الأمر (73/71) المؤرخ 1971/11/08 لجأت الدولة لتنفيذ الثورة الزراعية مؤمنة أن نمو القطاع الفلاحي وازدهاره لن يتحقق إلا من خلال تفكيك أوصال الملكية العقارية الكبرى المحتكرة من قبل البرجوازية المحلية التي تمثل امتداد للاستعمار وتأميمها ثم توزيعها توزيعا عادلا.

صدر الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية مضمونة إدماج جميع الأراضي مهما كانت طبيعتها القانونية الواقعة في حدود المنطقة

العمرائية ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، وأن تنظيم الأملاك الوطنية المكونة من خلال التدابير القانونية السالف ذكرها جاء متماشيا مع الأيديولوجية المتبعة التي تؤكد أن الدولة المخول الوحيد لحيازة حقوق الملكية .

إلا أن شعارات الماضي سرعان ما تم بت روح الشك فيها خاصة أمام أزمة 1986 ليوضع حجر الأساس لخطاب عبر عنه ميثاق 1986 الذي ينزع الطابع المقدس عن المبادئ الاشتراكية بجعلها قابلة للتجديد والتعديل تحت التحسين أو التصحيح. (فارس علي، 2014، ص31)

2-3-4 السياسة العقارية بعد صدور دستور 23 فيفري 1989:

بادرت السلطة العامة قبل الدستور 1989 تكريس تقليص دور الدولة للتدخل في المجال العقاري، وفتح المجال للمبادرات الخاصة من خلال (فارس علي، 2014، ص31):.

- خصوصية الأملاك العقارية ذات الطابع السكني والمهني والحرفي والتجاري التابعة للدولة بموجب قانون (01/81) المؤرخ في 07 فيفري 1981.

- خصوصية كلية لجزء من العقار الفلاحي التابع للدولة بموجب قانون (81/83) المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية من طرف الخواص عن طريق الاستصلاح منحصر في أراضي الجنوب والهضاب العليا.

- تنظيم عقد شهرة بموجب المرسوم (352/83) المؤرخ في 21 ماي 1983، وتسوية وضعية الاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية وكذا المعاملات التي تمت بين المواطنين مخالفة للتشريع بموجب الأمر (01/85) المؤرخ في 13 أوت 1985.

- صدور قانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم بحيث ترجم توجه أكثر لبرالية من خلال ضمان الاستقلال الفعلي للمستثمرات، فلم يعد المنتج مقيدا بالاعتبارات السياسية والاجتماعية على حساب النتائج الاقتصادية التي طالما همشت في سبيل تحقيق السلم الاجتماعي الذي خلق اضطراب في أحداث أكتوبر 1988، وكاد أن يؤدي بانهيار النظام

السياسي مما دفع السلطات بإعلان عن بيان رسمي نص على مراجعة الدستور بموجب استفتاء شعبي .

- والاصطلاحات الاقتصادية المعلى عنها في دستور 1989 تمثل قفزة نوعية وعميقة، فهي تعيد النظر في النصوص السابقة ذات التوجهات الاشتراكية، فصدر قانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ليمثل الإطار المرجعي للسياسة العقارية ملغيا الأمر (73/71) المتعلق بالثورة الزراعية، وإلغاء الأمر (26/74) المتضمن سياسة الاحتياطات العقارية، وهو ما يمثل عهد جديد من الإصلاحات. (فارس علي، 2014، ص31).

- تحرير السوق العقارية وإلغاء التسيير الإداري للأملك العقارية، فحسب المادة 74 من قانون (25/90) لا تخضع المعاملات العقارية لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم، ورفع يد الجماعات المحلية عن تسيير حافظتها العقارية في المادة 735 من قانون (25/90) أين خولت هذه المهمة للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

- تبني النظرية التقليدية المستوحاة من الأيديولوجية الليبرالية التي تميز في الأملك الوطنية بين الأملك العمومية غير قابلة للتصرف والحجز والتقدم، والأملك الخاصة التي يكون فيها التصرف كتصرف الأفراد في أموالهم .

4-4 السياسة العقارية رهينة الإدارة السياسة:

المجموعة المهيمنة داخل الدولة استمرت في استعمال الأسلوب الإداري لتسيير العقار لأسباب مختلفة مقتبسين فقط بعض المظاهر، إذ بالرغم من تكريس قانون التوجيه العقاري مبدأ تحرير السوق العقارية، إلا أن هذا المبدأ لا يزال في حبرا على ورق، فحسب المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 تطبق تخفيضات على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات، تصل إلى غاية 80% في المناطق الواجب تنميتها، تلاه المرسوم التشريعي (93-12) المتعلق بترقية الاستثمار ليقر في المادة 23 منه على إمكانية منح الدولة تنازلات عن أراضي تابعة للدولة تصل إلى غاية الدينار الرمزي في المناطق الخاصة. (فارس علي، 2014، ص32).

4-5 فترة الاحتياطات العقارية:

مع تنامي المدن و النمو اليمغرافي للسكان، فقد أدركت السلطات العمومية ضرورة التكفل والعمل على التخطيط العمراني و التهيئة العمرانية ضمن إستراتيجية سخرت لها استثمارات هامة من خلال برامج التنمية الوطنية بما في ذلك العمل على تدعيم الهياكل الإدارية الإقليمية وإشراك الجماعات المحلية في تسيير المدينة، و من أجل ضبط عمليات الانجاز التنموية، و توفير السكن و المرافق للمواطنين، فقد اتخذت جملة من الإجراءات التشريعية و التنظيمية أهمها صدور الأمر رقم: 26-74 المؤرخ في: 20-02-1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات. (فارس علي، 2014، ص32)

5- بؤادر إعادة النظر في سيطرة الدولة على العقار:

بالرغم من المجهودات المبذولة من طرف الدولة للتحكم في تسيير العقار و النتائج الايجابية التي حصلت عليها مثل عمليات البيع و تطبيق مشاريعها، إلا أنها لا يمكنها تجاهل حقيقة استعمال الأراضي (استهلاك كبير للأراضي الفلاحة للتعمير، تعمير عشوائي للمحيطات الحضرية، نزوح ريفي كبير...) حيث اعتقدت الدولة أنها كانت مزودة بوسائل قانونية تمكنها من السيطرة و التحكم على الوضع، لكن في الأخير بدأت تعترف بالخسارة لتعيد النظر في هذه النصوص و إنشاء قوانين تقلل و تنقص حق ملكية الدولة للأراضي.

- بدأت الدولة في التنحي و الابتعاد شيئاً فشيئاً عن السيطرة بإصدار قانون التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و هو القانون 03-81 المؤرخ في 1981 و هذه الأملاك هي أملاك ذات استعمال سكني، مهني، حرفي تجاري بأسعار في متناول الجميع.

- و بعدها جاء قانون آخر خاص بالمناطق الصحراوية و هو القانون 18-81 الذي جاء من أجل تثمين الأراضي في المناطق الصحراوية بحيث تنتقل الملكية للمشتري .

- و أيضا أنشأ قانون خاص بحماية البيئة سنة 1983 و هو القانون 03-83 و قانون الغابات 1984 دون نسيان قانون 1982 الخاص برخصة البناء و التجزئة (02-82 لكنه ملغى).

(بن عودة عبد المجيد: 2012، ص41)

خلاصة

من خلال هذا العرض المفصل لمفهوم العقار و السياسة العقارية في الجزائر، نستطيع القول أن الدولة عانت كثيرا خاصة في فترة الاستعمار حيث شهد مجال العقار خرابا كبيرا لم تتمكن الدولة من خلق سياسة تمكنها من إصلاحه بعد الاستقلال، فقد جربت السلطة عدة وسائل من أجل حماية هذا المجال، غير أنها كانت في كل مرة تغفل عن ثغرة يصعب علاجها، و بعد عدة محاولات و إصلاحات هاهي اليوم أصبحت وسيئتها الوحيدة من أجل فرض سيطرتها تكمن في القوانين و ضرورة التطبيق الصارم لما جاء فيها.

تمهيد

تعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل مواجهة كونها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب و إنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد، والجدير بالذكر أن مشكل السكن في الجزائر ليس بحديث العهد، و إنما تؤول جذوره إلى عهد الاستعمار الفرنسي، بل و قبله في بعض الأحيان. كما هو الشأن بالنسبة للمدن الكبيرة التي عرفت الاستيطان التركي كمدينة الجزائر العاصمة، قسنطينة و غيرها.

و لقد تفاقمت هذه الأوضاع بعد الاستقلال بسبب الاهتمام بحل مشاكل أخرى أعطت السلطات الجزائرية أولوية لها، في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية كبيرة بسبب ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي من جهة و الارتفاع المستمر في مستوى المعيشة من جهة أخرى. إن مثل هذه الأسباب ساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تعقيد المشكلة.

عندما نلقي الضوء على تطور قطاع السكن في الجزائر نتقلنا الذاكرة إلى الظروف السكنية البائسة التي كان يعيشها جل أبناء الجزائر في المدن والأرياف والجبال والصحاري قبل عام 1954 وعلى امتداد الفترة الاستعمارية.

إلا أن تلك الصورة البائسة لا يمكنها أن تظل راسخة في الأذهان أمام الإنجازات الكبرى من برامج سكنية التي حققتها الجزائر والآفاق الواعدة خلال السنوات الخمسة (2004-2009) وذلك بإنجاز مليون وحدة سكنية من مختلف الصيغ والأنماط.

1- السياسة السكنية :

يتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل و دقيق حولها و كذلك إبراز أهم الوسائل و الآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل و التحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن.

• **تعريف :** نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها " مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة " (A Karim, 2001, P14).

2- الحظيرة السكنية في الجزائر:

من أجل تقديم بعض الحقائق نشير بأنه إذا كان الكثير منا يعلم بأن الحظيرة السكنية في الجزائر تقارب 6 ملايين وحدة سكنية بالتحديد (5793311 وحدة سكنية)، فإن القليل منا يدرك بان مجموع الحظيرة السكنية التي سجلت على امتداد الفترة الاستعمارية أي طوال 132 سنة من الاحتلال لا تتعدى في مجموعها 85000 وحدة سكنية قبل 1945 و950000 وحدة سكنية أنجزت خلال العشرية 1945-1954 و 148000 وحدة سكنية في الفترة ما بين 1954-1962.

3- العوامل الأساسية لإنجاز السكنات :

- تركز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على. (Phillipe Auverny, 2000, p36)

1-3- توفير الأراضي السكنية :

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات، وعليه يجب أن تتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها.

و من هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان و نظرا لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، قد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية و غير معقولة، فقد صادرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تستغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء، و عليه فقد تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن.

و من بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات صغيرة من أجل البناء حتى تستفيد أكثر الشرائح تضررا في المجتمع.

2-3 - تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن :

يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إذ تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة، فمن البديهي إذا أن يتم انتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع و الشراء كأى سلعة أخرى، و تتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم و القواعد من أجل المحافظة على حقوق الملكية و تسهيل عمليات تحويلها، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما يتعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل. (Phillipe Auverny, 2000,p37)

3-3- إعداد التصاميم الهندسية :

إن إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه و زيادة الإنتاج في مجال السكن، و هي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة و التعمير على اختلاف تخصصاتهم و من خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم، و تقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية.

و من الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المعماريين والمهندسين جملة من المبادئ أهمها:

- أن تراعي متطلبات المستفيدين و طريقة معيشتهم مع مراعاة وضعهم الاجتماعي لهذا فإن الدراسات تختلف من مشروع لآخر.

- ينبغي أن يراعي في التصميم الجانب الاقتصادي و الذي ينعكس على كلفة التنفيذ.

- تأخذ الدراسات مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة و المواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن. : (Phillipe Auverny, 2000,p38)

- ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة مع تقليل الاعتماد على استيراد بعض المواد و التي عادة ما تكلف المشروع في نهاية المطاف.

4- أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية :

رغم الدور الكبير و الفعال الذي تقوم به السياسة السكنية، غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل أو العوائق تعيق مسارها و تحول دون تحقيق أهدافها، غير أن جل هذه المشاكل، تعاني منها الدولة النامية بصفة كبيرة و حادة مقارنة بالدول المتقدمة التي قلما تصادف مشكل في مسار سياستها السكنية. و لعل أهم هذه المشاكل و أبرزها، يمكن حصرها فيما يلي: (BENARBIA M,2007, P69.)

4-1- مشكل الاحتياطات العقارية :

تواجه مجمل أو مختلف المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية، حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:

- النزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية) أو إنجاز السكنات (بعبارة أبسط) بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.

- عائق تحديد " قواعد نزع الملكية"، من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة و إجراءات التحكيم (arbitrage) من جهة أخرى، و الملاحظ أن هذه الأراضي المتحصل عليها أو المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها لإنجاز السكنات و إعطاء الأولوية لـ:

- البنايات العمومية الموجهة للكرء.

- البنايات العمومية الموجهة للبيع.

- البنايات الفردية المجمعّة تحت شكل عمارات.

- مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، و مع تزايد عدد السكان و الاكتضاض و تمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد الأمر تعقيدا. (BENARBIA M,2007, P69)

2-4- مشكل التمويل :

إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ و المعايير نظرا للأهمية الكبيرة و الدور الفعّال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن غياب التمويل نقص الموارد المالية اللازمة تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

3-4- مشكل ندرة مواد البناء :

من المتعارف أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء، غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار الملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم و لإرضاء طلبات الأفراد. (BENARBIA M,2007, P69)

غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

5- السياسة العمرانية في الجزائر:

إن السياسة العمرانية في الجزائر كان لها دور في التنمية الوطنية، كما أنها عرفت تطورا محسوسا إذ أنها شملت عدة ميادين وكانت تعتمد على ركائز أساسية: (حنافي م، 2009، ص06).

5-1- الإصلاح العقاري: بعد الاستقلال مباشرة واجهت الجزائر مشكلتين أساسيتين:

- الملكية العقارية لصالح المستوطنين الفرنسيين.

- الملكية العقارية الكبرى لصالح الجزائريين.

إذ أن هاتين المشكلتين شكلتا عائقا حقيقيا أمام البرمجة التنموية الوطنية وأمام هذا الوضع تحركت الجزائر فأصدرت الحكومة آنذاك مقررته رقم 26 المؤرخة في 20-02-1974 التي نصت على إنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات في سنة 1975 تاريخ صدور الأمر الرئاسي الذي ينص على تطبيقاتها، لكن كان لزاما على الحكومة أن تسن قانونا يمكن البلديات من الحصول على هذه الأراضي فصدر قانون نزع الملكية في شكل مقررته تحمل رقم 103 المؤرخة في 27-08-1975 تفوض البلديات نزع الملكيات الخاصة للفائدة العامة حسب الشروط والقواعد التي جاء بها المرسوم الرئاسي رقم 76/29 المؤرخة في 07-02-1976.

5-2- مشروع إعادة الهيكلة: تشمل المواقع غير المهيأة وذات التهيئة الرديئة وبعض

الأحياء العشوائية وهدفها جعل هذه الأحياء قابلة للحياة، إضافة إلى التسوية العقارية وهذه الأعمال لا تشمل تدخلات ذات رأس مال كبير. (حنافي م، 2009، ص06)

5-3- مشروع احتياطي: المواقع الحرة من كل الاستعمالات العمرانية موجهة لتصبح قابلة

للحياة من أجل تشجيع عرض قطع أرضية جديدة مهيأة وموجهة عموما إلى العائلات ذات الدخل الضعيف.

6- أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن:

إن الوضعية السيئة التي آل إليها قطاع السكن في نهاية سنة 1989، دليل على عدم نجاح السياسة السكنية التي اتبعتها الدولة من خلال المخططات التنموية، رغم محاولة كل مخطط أن يعطي لقطاع السكن أولوية و يتبنى برنامج خاص به، غير أننا لاحظنا في جل البرامج أن كل ما سطر له لا ينجز بصفة كلية، و لعل أهم الأسباب التي جعلت قطاع السكن يؤول إلى هذه الوضعية الحرجة تعود إلى (حناني م، 2009، ص07):

1-6- عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية:

لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها الأول في البناء والإضطلاع به وحدها لتلبية الطلب الاجتماعي على المساكن، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية من جهة، و القيد الذي تفرضه العودة إلى التوازن المالي لميزانية الدولة حسب ما يتطلب التصحيح الهيكلي من جهة أخرى.

كما أن إعادة الهيكلة المالية و التشويش على تسيير المؤسسات العمومية للبناء يفرضان كلفة باهظة للقيام بالتصحيح الفعلي في الأمد القصير، و لن يكون التطهير المالي لهذه المؤسسات كافيا وحده لإعادتها إلى وضع يسمح لها بالإنتاج المثمر. (حناني م، 2009، ص07).

2-6- عدم استقرار نمط تمويل السكنات :

إن عدم استقرار طريقة تمويل السكنات العمومية بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص كان من شأنه أن يخلق عراقيل في عملية إنجاز المشاريع السكنية مما جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في عملية إنجازها.

3-6- صعوبة تحصيل مواد البناء:

إن توفر مواد البناء مرهون بالواردات المشكوك في تمويلها، كما أن القروض الخارجية، في حالة توفرها، لا تمنح في الوقت اللازم.

4-6- ضعف السوق العقارية الإيجارية : حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافا على ما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى و يرجع ذلك إلى عدة أسباب منها:

- أن الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التمليكي للمستفيد و بأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة، و حتى المساكن الوظيفية كانت موضوع مثل هذه العملية مما جعل معظم الإدارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها على ما هو معمول به في معظم البلدان، و كان نتيجة هذه الآليات جزءا كبيرا من المساكن العمومية ضاع في " فخ " المضاربة دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف الحصول على سكن.

- أن العرض من جانب القطاع الخاص في مجال السكن الإيجاري لا وجود له عمليا و ينبغي أن نتساءل عن الأسباب التي تجعل الملاكين الخواص للمساكن يعزفون عن خوض غمار السوق العقارية الإيجارية و يفضلون الاحتفاظ في غالب الأحيان " بأملاكهم فارغة " إلا ما قل و ندر بدلا من تأجيرها و يرجع تفسير ذلك إلى(حنافي م، 2009، ص08):

- وجود عامل سوسيولوجي أو حتى مؤسسي مفاده أن ملاك المساكن الممكن إيجارها يشعرون بارتياح و حذر إزاء شروط الإيجار و السلطة التأسيسية المكلفة بضمان احترامه، و قد قدم التنظيم المعمول به ضمانات جديدة بصدد حفظ حقوق الملاك، غير أن هذا لم يؤثر على ما يبدو في موقف المالكين.

- وجود عامل اقتصادي يعوق في الواقع توسيع السوق العقارية الإيجارية إذا ما اعتبرنا أن هذه السوق يجب أن تبقى مفتوحة للاستثمار العقاري المربح من جانب حائزي رؤوس الأموال الخواص.

و بالإضافة إلى الأسباب السابقة الذكر، نشير إلى أسباب أخرى كان لها أن أعاققت مسار السياسة السكنية في فترة المخططات التنموية لتحقيق الأهداف المرجوة، و من بينها:

5-6- الثقل الديمغرافي :

لقد عرفت الجزائر خاصة بعد استقلالها، ارتفاع في عدد السكان من سنة لأخرى، ويرجع سبب ذلك إلى تحسين ظروف المعيشة للمواطن الجزائري خاصة بعد انتهاء الحرب التي عان منها لعدة سنوات، غير أن ظاهرة زيادة عدد السكان عرفت وتيرة سريعة خاصة مع نهاية السبعينيات و بداية الثمانينيات، مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع هي كذلك، إلا أن الدولة الجزائرية آنذاك، لم تستطع أن تمتص هذا الطلب بتوفير العرض اللازم لذلك نظرا لظروف تم الإشارة إليها سابقا، مما جعل الجزائر تعرف أزمة سكن بدأت بوادرها تظهر شيئا فشيئا إلى غاية نهاية الثمانينيات، أين تجسدت أزمة خانقة عرفتها الجزائر (حنافي م، 2009، ص09).

7- مظاهر أزمة السكن:

إن للحرب العالمية الثانية وما خلفته من دمار لدليل قاطع لما ذهب إليه بن ماضي، حيث العجز المسجل فيما يخص إنجاز السكنات نظرا للطلب المتزايد يقابله الإمكانيات المحدودة المتوفرة ألزم البحث عن نماذج جديدة يراعى فيها عاملين أساسيين مدة و تكلفة الإنجاز فظهرت التجمعات السكنية الكبرى لتفي بهذا الغرض. (حاجي م. 2007.ص42).

ثم بعدها أضيف معامل آخر ألا و هو العقلانية في استهلاك المجال الذي يعتبر ملكا نادرا و غير متجدد، هذه الوضعية ناجمة أساسا عن عدم القدرة في التحكم في الامتداد السريع لعمليات التعمير داخل المحيط الحضري. لكن وللأسف فقد أصبحت هذه التجمعات بؤرا لكل أنواع التهميش و الحرمان، البؤس و الشقاء نظرا لعدم توافرها و استجابتها للحاجيات الإنسانية لسكان تلك التجمعات، يرجع هذا إلى الهوة الموجودة بين أبعاد التخطيط لإنتاج الإطار المعيشي والواقع الاجتماعي الذي يتمثل في نمط معيشة السكان التي بدورها تعود إلى تجاهل أو إهمال بعض الاحتياجات الإنسانية مما قلص من مفهوم و دور السكن إلى أحد مكوناته المتمثل في المسكن، فقد أثبتت التجارب الدولية فيما يخص فشل السياسات المتعلقة

بالسكن و تبني الحكومات لأساليب جديدة لامتناس العجز فيما يخص السكن بأسرع وقت وبأقل التكاليف تجسدت في التجمعات الكبرى، ما فتئت بعد أن كانت تعتبر منتوجا معماريا وعمرانيا حديثا يساير التقدم و الرقي الحاصل أن تتحول إلى أزمة حادة في السكن بعد عشرينين من اعتمادها.

ففي منتصف التسعينات، هذه التجمعات الكبرى و المدن الجديدة تتجلى على أنها المشكل الرئيسي للمجتمع الفرنسي...فالتجمعات الكبرى و الأحياء المشابهة لها في نفس السياق السابق لا تعرف أولا يشار إليها بتاتا على أنها تعبير أو أداة من الأدوات الضرورية للرقي الاجتماعي ، وإنما كأداة للإقصاء و التهميش ومنه التذني الاجتماعي الذي لا يمكنه إلا أن ينتج الانحراف، الإجرام و اللأمن ...” لقد تعرض و تطرق بن ماطي إلى هذه النقطة بالذات، في حديثه عن وضعية الدول المتقدمة، إذ اقر على أنها الانتقال من أزمة السكنات بعد الحرب العالمية الثانية (إلى أزمة السكن) بعد عشرينين تقريبا من القضاء على العجز الكمي ، أي من الاستجابة للجانب الكمي إلى عدم توافق المنتوج و طموحات السكان الذي يمثل الجانب النوعي.

من هنا كان من الأجر التعرض لتحديد بعض المفاهيم المتعلقة بالسكن، وكذا الحاجات الإنسانية التي يجب أن تتجسد في السكن ثم التعرض لأزمة السكن مسبباتها وأثارها و أخيرا رهان السكن واستهلاك المجال.(حاجي م. 2007.ص42)

8- التشريع العقاري في الجزائر :

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه و ترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، يتضح هذا جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية و أصلها في غالب الأحيان، فهذا يحوز في ملك الدولة و الآخر لا يملك سندا أو سنده باطل في نظر القانون.

فالجزائر عرفت إسرافا كبيرا و فوضى في استغلال العقار في إطار عملية التنمية التي بدأتها في السبعينيات، و تبين أن هناك أضرار قد تنعكس سلبا على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار بصورة فعالة، إذا فالعقار الحضري من المواضيع الحساسة لما لذلك من تشعب و تعقيد يكتنف الإحاطة بمختلف جوانبه، جراء عدة عوامل أهمها المراحل التي مر بها التسيير العقاري في الجزائر، و القوانين التي تحكم و تضبط العقار، و التي عرفت بدورها عدة تغييرات و مستجدات كانت ولا تزال تساير النظام السياسي المنتهج من طرف الدولة. (جبري محمد: 2006، ص62)

فصدرت مجموعة من التشريعات، الأمر رقم 74-23 المؤرخ في 20-12-1974 والمراسيم التطبيقية له رقم 76-27، 76-28، 76-29، المتعلقة بالاحتياجات البلدية التي كانت الوسيلة القانونية، و سببا في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية في المناطق الحضرية.

و القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي يعد النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث تصنيفه للملكية العقارية و اشتراطه للسندات الأصلية التي تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية.

و القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم.

و القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية.

و القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

و القانون رقم 07-06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تنميتها.

و القانون رقم 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها و التعليمات الوزارية المشتركة المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء و إتمام انجازها.

8-1- قانون التهيئة و التعمير 90-29 المؤرخ في 01-12-1990:

جاء القانون 90-29 لسد الثغرات القانونية التي تضمنها قانون 82-02 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، حيث هذا الأخير كان يعتبر سكوت الإدارة عن

البث في تسليم رخصة البناء خلال مدة 60 يوما المحددة قانونا يعتبر بمثابة قبول ضمنى بمنح الرخصة، و بالتالي آثار الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة هي نفسها الآثار التي تنتجها رخصة صريحة.

وهذا ما قلل من ضرورة الحصول على رخصة من الناحية القانونية و أدى إلى عزوف عن طلبها من قبل المواطنين.

و نظرا للتساهل الذي منحه القانون 02-82 في منح الرخصة حتى في حال تقديم عقد عرفي.

فقد تفادى القانون 29-90 هذا الإشكال حيث نص على وجوب أن يكون القبول أو الرفض في كليهما بطريقة صريحة و بقرار مكتوب يبلغ لصاحب الطلب ضمن الآجال المنصوص عليها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 176-91 الصادر في 28-5-1991 ، و هكذا لم يعد سكوت الإدارة عن الرد على طلب الرخصة بأنه قبول ضمنى بل أصبح سكوت الإدارة يعتبر رفضا لمنح الرخصة يخول لصاحب الطلب حق الطعن في القرار أمام قاضي إداري في إطار دعوى الإلغاء.(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير)

2-8- قانون الاحتياطات العقارية :

مع تنامي المدن و النمو الديموغرافي للسكان، فقد أدركت السلطات العمومية ضرورة التكفل و العمل على التخطيط العمراني و التهيئة العمرانية ضمن إستراتيجية سخرت لها استثمارات هامة، من خلال برامج التنمية الوطنية بما في ذلك العمل على تدعيم الهياكل الإدارية الإقليمية و إشراك الجماعات المحلية في تسيير المدينة، و من أجل ضبط عمليات الانجاز التنموية، و توفير السكن و المرافق للمواطنين، فقد اتخذت جملة من الإجراءات التشريعية و التنظيمية أهمها صدور الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، و الذي يعرف كذلك بقانون الرصيد العقاري للبلديات و يتضمن هذا التشريع العقاري تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، و جاء في صيغة الأمر بإدراج الأراضي من كل نوع (أراضي تابعة لأملك الدولة، أراضي تابعة

للجماعات المحلية، أراضي تابعة للخواص) كما أعطى الإمكانية لإدماج الأراضي التابعة للأملاك العسكرية، من أجل تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات و قد جاء في المادة الخامسة منه على أن العقارات التي تشملها المخططات العمرانية هي:

- الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها تلك العقارات التي آلت الى الدولة بمقتضى أحكام القانون المتعلق بالأملاك الشاغرة الصادر سنة 1966. (حسين جمعة:2010،ص215).

- الأراضي التابعة للجماعات المحلية.

- الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي.

- الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.

- الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

3-8- تسوية البنايات العشوائية و بداية التمهيد للإصلاح التشريعي (1981-1989):

تميزت هذه الفترة الزمنية بصدور كم معتبر من النصوص القانونية، تعبر بوضوح على بداية القطيعة مع الملكية الجماعية و التسيير الأحادي للعقار الذي تحتكره الدولة، و من ضمن هذه النصوص القانونية تلك المتعلقة بالتنازل عن بعض الأنواع من العقارات التابعة للأملاك الوطنية لفائدة الأفراد، و هذا دلالة على بداية تشجيع الملكية الخاصة بدلا من الملكية الجماعية الممجة سابقا، و ما يؤكد ذلك حرص الدولة على إشراك الخواص في الترقية و التسيير العقاري القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، أما عملية تسوية البناء العشوائي الذي يعبر على تبني سياسات الماضي فيعد كذلك دليلا على الخروج من مرحلة لا يمكن الرجوع إليها. (سوالمية سمية:2014،ص15)

4-8- تفعيل سبل محاربة البناء العشوائي و تحسين العمران:

عملا بالمعطيات الآنية للمدن الجزائرية و بما تشهده من انتشار واسع لظاهرة البناء اللاشعري، و التي خالفت كل الأطر المسطرة و المدرجة كأهداف سابقة لتهيئة الإقليم

وتنميته المستدامة، خاصة بما يتعلق بالمحافظة على الثروات الطبيعية و تمكين الأجيال اللاحقة من حقها في التنمية، و لأن العقار خاصة الحضري منه يعد أساس كل تنمية.

فقد صدر القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14-08-2004 الذي يعدل و يتمم قانون التهيئة و التعمير الصادر سنة 1990، أين اهتمت السلطات بجانب التعمير المخالف و قابلية الأراضي لل عمران و البناء، و ذلك باعتماد المؤشرات الرامية إلى ضمان (س سمية:2014،ص19):

- الاقتصاد الحضري.

- الاستغلالات الفلاحية و التوازنات البيئية.

- تجنب الأخطار الطبيعية و التكنولوجية.

- حماية المعالم الأثرية و الثقافية.

8-5- التسوية الشاملة لل بنايات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها:

نظرا للعدد الكبير لل بنايات غير الشرعية، التي أصبحت بفعالها معظم المدن الجزائرية عبارة عن نماذج من اختلالات عمرانية و أنماط غريبة و بشعة في التصميم و الانجاز، و نظرا لاقتصار قوانين التسوية الجزئية على تصحيح سندات الملكية أو تدخلها في بعض الأحيان بعمليات جراحية باهظة التكاليف و طويلة الأمد، بادر المشرع إلى سن إجراء جديد يعرف بـ "تحقيق مطابقة البنايات" بموجب القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها لتسوية وضعية البنايات غير الشرعية بعد أن تبين أن تسوية وضعية البنايات تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها البنايات. (الجريدة الرسمية للمداولات، المجلس الشعبي الوطني، العدد 66 بتاريخ 19 ماي 2008 ص 05)

9- القوانين الخاصة بالعقار الحضري بعد التسعينيات في الجزائر :

1-9- قانون التوجيه العقاري(90-25): وضع قانون التوجيه العقاري القطيعة مع النظام

أحادي السلطة عن طريق خوصصة الأراضي وتكريس مبدأ حق المبادرات ودخول فاعلين جدد في مجال التعمير مع ضمان التسيير العقلاني عن طريق:

- إنهاء الاحتكار بتعدد المتدخلين وتحديد كيفية تدخلهم.

- توضيح إطار استعمال الأراضي و كفاءات حمايتها.

- تحديد القوام التقني والإطار القانوني للأملاك العقارية.

- وضع حد للعشوائية التي كانت تميز تسيير العقار على المستوى المحلي.

2-9- قانون التهيئة والتعمير(90-29): أبرز ما جد في هذا القانون هو البحث عن

وسائل للتسيير الحضري تتلاءم مع الواقع الجزائري والتدقيق في أدوات التهيئة والتعمير بجعلها ملموسة تعكس تصورات التخطيط الحضري على المستوى المحلي على المدى القصير، المتوسط، والبعيد.

3-9- القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و تمام

انجازها:

نظرا للورشات غير المنتهية، و الافتقاد شبه الكلي للتناسق المعماري لمدننا و غياب الجانب الجمالي لها، دفع بالقائمين على القطاع إلى إعادة صياغة النصوص التشريعية، فكان لصدور قانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها و الذي تبعته المراسيم التنفيذية المؤرخة في 06-05-2009 المحددة لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

الهدف من القانون :

- الحد من حالات عدم إنهاء البناءات.

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة و التي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون.

- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.

- ترقية الإطار المبني و إعطائه منظر جمالي مهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير ردعية من أجل احترام آجال البناء وقواعد التعمير. (س سمية:2014،ص24)
تأثيره على العقار : و يتمثل هذا التأثير عن طريق تسوية وضعية الوعاء العقاري لملاكه، و يتجلى ذلك في حالة حيازة المالك على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، و في حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على إثر هذا التحقيق الذي تجرته المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، و ما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري.

و ما يمكن الإشارة إليه أن هذا القانون محدد بمدة تقدر ب 5 سنوات لتطبيقه، و نظراً لتأخر صدور المراسيم التنفيذية لهذا القانون التي صدرت في 06-05-2009 بعد سنة من صدور القانون مما جعل إمكانية تحقيق نتائج جيدة مرهونة بمدى توعية المواطن في هذا الجانب.(الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة بتاريخ 30-08-2008)

خلاصة

من خلال هذا العرض المفصل للسياسة السكنية في الجزائر و مختلف النصوص التشريعية المتعلقة بالنظام العقاري الجزائري، نستطيع القول أن الدولة مارست الاحتكار و التسلط على العقار و كذا تجميد السوق العقارية أكثر من ثلاثين سنة، تجلى ذلك من خلال تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، أين كرست هذه الأخيرة تواجدتها على جميع المستويات (التخطيط التسيير، الإدارة، التمويل، الإنجاز، التوزيع)، غير أن اصطدامها بتحولات اقتصادية وسياسية على الصعيدين الداخلي (انخفاض أسعار البنزول وارتباط الاقتصاد الوطني بصندوق النقد الدولي) والخارجي (العولمة والانفتاح على اقتصاد السوق) جعلها تنتقل إلى سياسة جديدة تتناقض تماماً مع المبدأ الأول، فتخلت عن الكثير من صلاحياتها وأعطت الفرصة للقطاع الخاص عن طريق تحرير المبادرات و التدخلات.

تمهيد

تكتسي عملية التحليل أهمية كبيرة في جميع الدراسات والأبحاث العلمية، كما أنها ضرورية ولازمة بالنسبة للدراسات العمرانية فهي محور ارتكاز بالنسبة للباحثين في هذا المجال والتخصص من أجل الوصول إلى تفسيرات منطقية وواقعية للظواهر المدروسة، لذلك تعين إجراء دراسة تحليلية لمدينة بوسعادة ، من أجل إعطاء صورة واضحة ومتكاملة على الوضعية الحالية التي تشهدها المدينة سواء من الناحية الاجتماعية، الاقتصادية و العمرانية، للأحياء السكنية بالمدينة، كما سنحاول إعطاء تقديم عام حول مدينة بوسعادة من أجل معرفة خصائصها العامة.

1- تقديم مدينة بوسعادة :

بوسعادة هي إحدى بلديات ولاية المسيلة ، وهي مركز دائرة بوسعادة و ثاني أكبر تجمع سكاني في الولاية . تعد مدينة بوسعادة همزة وصل و نقطة تقاطع بين محوري الشمال و الجنوب من جهة ، و الشرق و الغرب من جهة ثانية و أقرب واحة إلى البحر و هي بوابة الصحراء ، إضافة إلى أهميتها التاريخية التي أكسبتها مكانة و شهرة جذبت الأنظار لتصبح وجهة سياحية.

1-1 الموقع الجغرافي :

صورة رقم (01) موقع مدينة بوسعادة بالنسبة للإقليم الجغرافي.



تقع مدينة بوسعادة في السفوح الشمالية لسلسلة جبال أولاد نايل محصورة بكتل جبلية من الجهة الشمالية، الشمالية الغربية و الجنوبية و بمناطق منخفضة من الجهة الشرقية و الجنوبية الشرقية كما يحدها من الجهة الجنوبية الغربية حوض شط الحضنة.

المصدر www.bou-saada.info.

كما تقع بين خطي طول 4.09° و 4.14° شرقا و خطي عرض 35.14° و 35.35° شمالا.

2-1 الموقع الإداري :

صورة رقم (02) موقع مدينة بوسعادة بالنسبة للولاية.



تقع مدينة بوسعادة في الجنوب الشرقي للبلاد على بعد 250 كلم جنوب العاصمة الجزائرية بمتوسط ارتفاع يقدر 560 م عن مستوى سطح البحر حيث، أنها تتربع على مساحة جغرافية قدرها 809.31 هكتار و هي عبارة عن تلاقي ثلاث محاور وطنية هامة و هي :

المصدر www.bou-saada.info.

الطريق الوطني رقم 08 (بوسعادة الجزائر) والطريق الوطني رقم 46 (بوسعادة الجلفة) والطريق الوطني رقم 89 (بوسعادة بسكرة) وتشكل بذلك نقطة عبور متقاطع نحو الصحراء . وتعتبر مدينة بوسعادة دائرة تابعة لولاية المسيلة وهي من أقدم الدوائر على المستوى الوطني و قد ظهرت إثر التقسيم الإداري سنة 1965 يحدها من كل الاتجاهات:

- الشمال بلدية أولاد سيدي إبراهيم.
- الشمال الشرقي بلدية المعاريف.
- من الشرق بلدية المعاريف.
- من الغرب بلدية تامسة.
- من الجنوب الغربي كل من بلدية الهامل وبرج ولتام.

1-3 لمحة تاريخية :

يعود وجود مدينة بوسعادة للوليين سيدي سليمان وسيدي ثامر، فكان تشييد مسجد النخلة وغرس النخيل (الذي شكل فيما بعد الواحة) النواة الأولى للمدينة متمثلة في القصر، ثم تلاه بناء مساكن مجاورة للمسجد تابعة لأبناء سيدي ثامر و طلبته، بعد ذلك توسع القصر بفعل النمو الديموغرافي، فأثناء الوجود العثماني كان القصر يضم (4500) ساكن يعملون على الفلاحة، حيث (10000) نخلة موزعة على (500) بستان، و يقطنون (600) مسكن و هذا حسب العقيد (Colonel pin).

2- الدراسة الطبيعية لمدينة بوسعادة:**1-2- الطبوغرافية:**

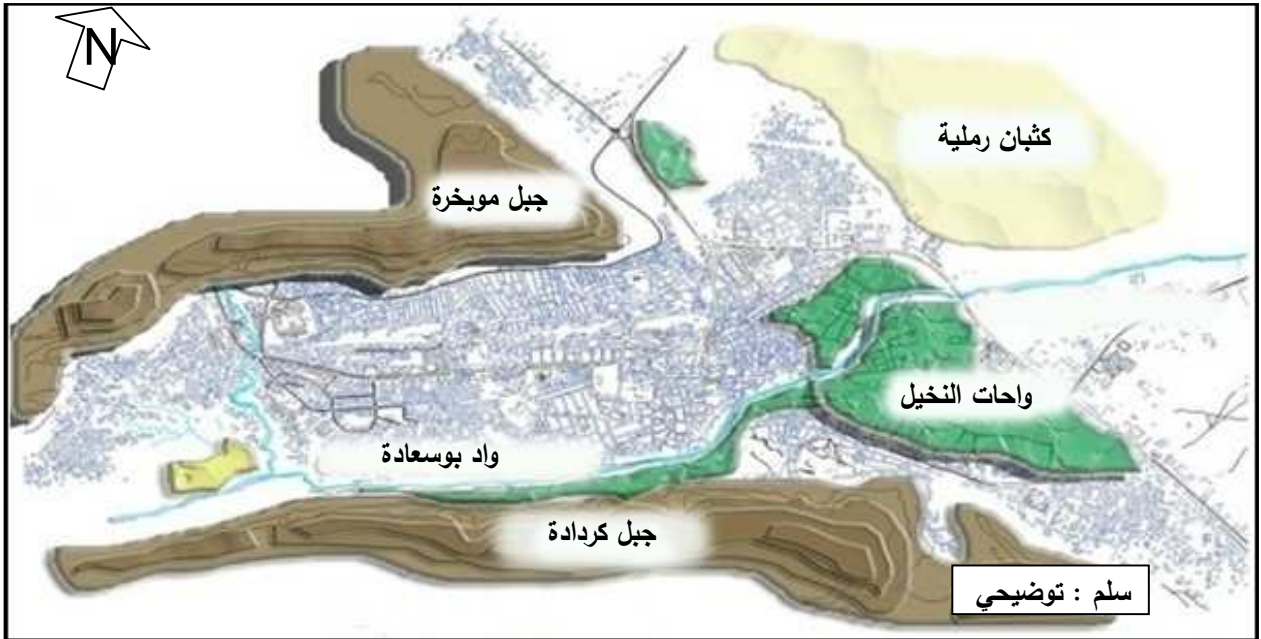
من خلال الدراسة الطبوغرافية للمنطقة نجد أنها تمتاز بثلاث مناطق :

- المنطقة المعمرة تقع على انحدار ذو ميل يتراوح بين (3-8%) وهي متواجدة بين سلسلة من الجبال.

- المنطقة الشمالية الغربية وكذا أقصى الجنوب ذو ميل يتراوح ما بين (5-10%).

- المنطقة الشمالية الشرقية والجنوبية الشرقية أقل من 5% وتحتل نصف مساحة البلدية وتمتاز بأراضي فلاحية ورعوية.

الشكل رقم (03) يوضح تضاريس المنطقة.



من إعداد الطالب 2016.

2-2- الجبال:

- في الجهة الغربية لمدينة بوسعادة نجد " جبل موبخرة " بارتفاع 772 م.
- في الجهة الشرقية يقع جبل منكب سيدي إبراهيم على بارتفاع يقدر ب 718 م.
- أما في أقصى الجهة الجنوبية للبلدية نجد " جبل كراددة " الذي يقدر ارتفاعه (1028م).
- هناك حوض موجود في الشمال يتميز بانحدار قوي.

- من الشمال و إلى الغرب ، بلدية بوسعادة محدودة " بجبل قويرهور " ، يتميز بانحداراته القوية و التي تأخذ نحو الجنوب (الحوض الجنوبي).

2-3- الوديان :

ومن أهمها :

- منخفض واد بوسعادة : وهو على شكل رواق طويل محدود بين جبل موبخرة و جبل كردادة و يصب في السهل الشمالي للبلدية.

- منخفض واد ميطر : الموجود في شمال غرب مدينة بوسعادة على الحدود الغربية من البلدية و طوله 547 م، بمحاذاة الطريق الوطني رقم 08.

2-4- السهول :

موجودة في شمال مدينة بوسعادة (شمال الطريق الوطني 46) ، تتميز بوجود أودية روافد هامة منها واد ميطر في الجهة الغربية و واد بوسعادة و الذي يخترق السهل في الوسط ، وأخيرا واد الرمانة الذي يحده من الجهة الشرقية.

2-5- الكثبان الرملية:

توجد في الجهة الشرقية للمدينة، جيولوجيا تتألف من الكلس ، صمصال جوراسي و طباشير (crétacé)، تتراوح بين (400 إلى 500م).

3- الدراسة السكانية:

تلعب الدراسة السكانية دور مهما جدا في التخطيط من جميع جوانبه، فمن خلالها يمكن تحديد كمية و نوعية الإطار المبني المطلوب و القادر على تغطية الحاجيات حتى المستقبلية منها وكذا تحديد الفضاءات وشبكة الطرق اللازمة والمتناسبة مع حجم السكان . ولأنه كلما زاد عدد السكان تطلب هذا الرد على احتياجاتهم من هياكل قاعدية ، رياضية ، ترفيهية ، ثقافية .

3-1- معدل النمو السكاني :

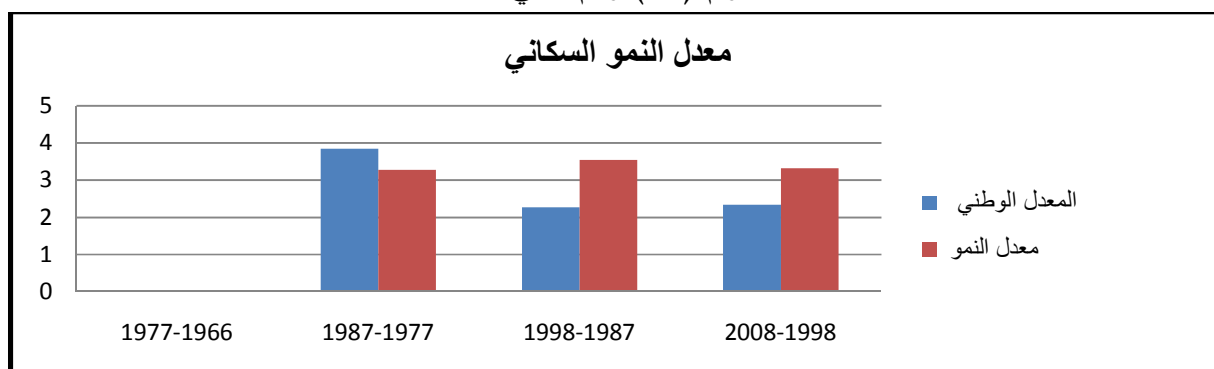
الجدول رقم (01) : نمو سكان مدينة بوسعادة مقارنة بمعدل النمو الوطني .

السنوات	1977-1966	1987-1977	1998-1987	2008-1998
معدل النمو	/	%3.28	%3.55	%3.32
بوسعادة				
المعدل الوطني	%3.21	%3.85	%2.27	%2.34
عدد السكان	50369	69620	102245	123236

المصدر: مكتب الإحصاء بلدية بوسعادة 2008.

نلاحظ من البيانات الموجودة في الجدول أن معدل النمو في بوسعادة يفوق المعدل الوطني ابتداء من السنة 1987 إلى غاية سنة 2008، ويشير ذلك إلى وجود زيادة لا بأس بها في عدد السكان، وذلك راجع إلى عدة عوامل لعل أهمها كانت الأسباب الاقتصادية والاجتماعية في تلك الفترة .

الشكل رقم (01) رسم بياني للجدول :



المصدر : من إعداد الطالب.

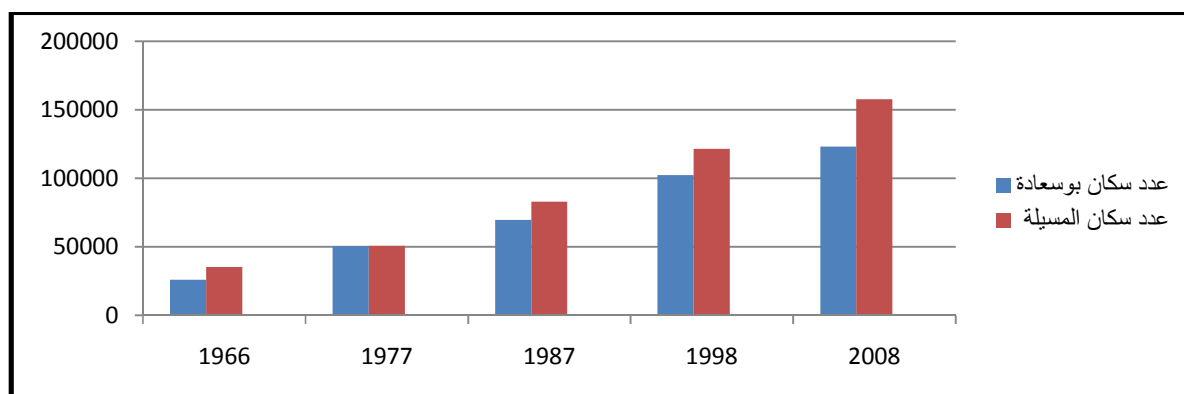
الجدول رقم (02) : نمو سكان مدينة بوسعادة مقارنة بمدينة المسيلة:

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008
المدينة					
بوسعادة	26021	50369	69620	102245	123236
المسيلة	35377	50708	82877	121683	151719

المصدر: مديرية التخطيط 2008.

الملاحظ من الجدول أن مدينة بوسعادة دائما تحتل المرتبة الثانية في عدد السكان وذلك بعد مدينة المسيلة، هذا ما جعل من مدينة بوسعادة ثاني أكبر مركز حضري بالولاية و دفع بالمسؤولين إلى تركيز و تكثيف بعض التجهيزات والمرافق العامة فيها - خاصة في بداية التسعينيات - والذي أعتبر السبب الرئيسي في جذب السكان للإقامة فيها ، زيادة على التنقلات اليومية لسكان التجمعات الثانوية القريبة إلى مركز المدينة . ولكن هذا النزوح الكبير الذي شهدته المدينة استقطب عددا كبيرا من السكان إلى المدينة الجديدة بعد نفاذ المجال داخل التجمع المركزي أو المدينة القديمة.

الشكل رقم (05) رسم بياني للجدول:



المصدر : من إعداد الطالب.

2-3- التوزيع السكاني :

2-3-1 الكثافة السكانية: كغيرها من البلديات تعرف بوسعادة توزعا غير متجانس للسكان و تختلف كثافة هذا الأخير من منطقة لأخرى والجدول التالي يوضح ذلك .

الجدول رقم (03): توزيع السكان عبر بلدية بوسعادة .

2008		1998		الفترة المناطق
النسبة (%)	العدد (نسمة)	النسبة (%)	العدد (نسمة)	
88,88	109541	95,52	97671	مقر البلدية
08,01	9868	-	-	المدينة الجديدة
0,26	320	0,61	631	المناطق المبعثرة
100	123240	100	102245	المجموع

المصدر: DPAT 2008_1998.

يعود هذا التوزيع المتباين و غير المتجانس للسكان في بلدية بوسعادة إلى سنوات السبعينيات و الثمانينيات أين لوحظ غياب كلي لتصوير تنمية إقليمية بالنسبة لمنطقة الجنوب للولاية حيث كان التركيز آنذاك على تنمية مدينة بوسعادة فقط، و بالتالي كان الفارق في مستويات الخدمة التي تقدمها التجهيزات و الهياكل القاعدية، مقارنة بما هو موجود في المناطق و البلديات المجاورة، مما دفع بالكثير من السكان الذين هم بحاجة ماسة لهذه التجهيزات إلى النزوح نحو بلدية بوسعادة، و بالطبع في ظل عجز السلطات المحلية في توفير المجال المهيأ لذلك، كانت ولادة ثلاثة أحياء سكنية فوضوية كما هو موضح في الجدول التالي :

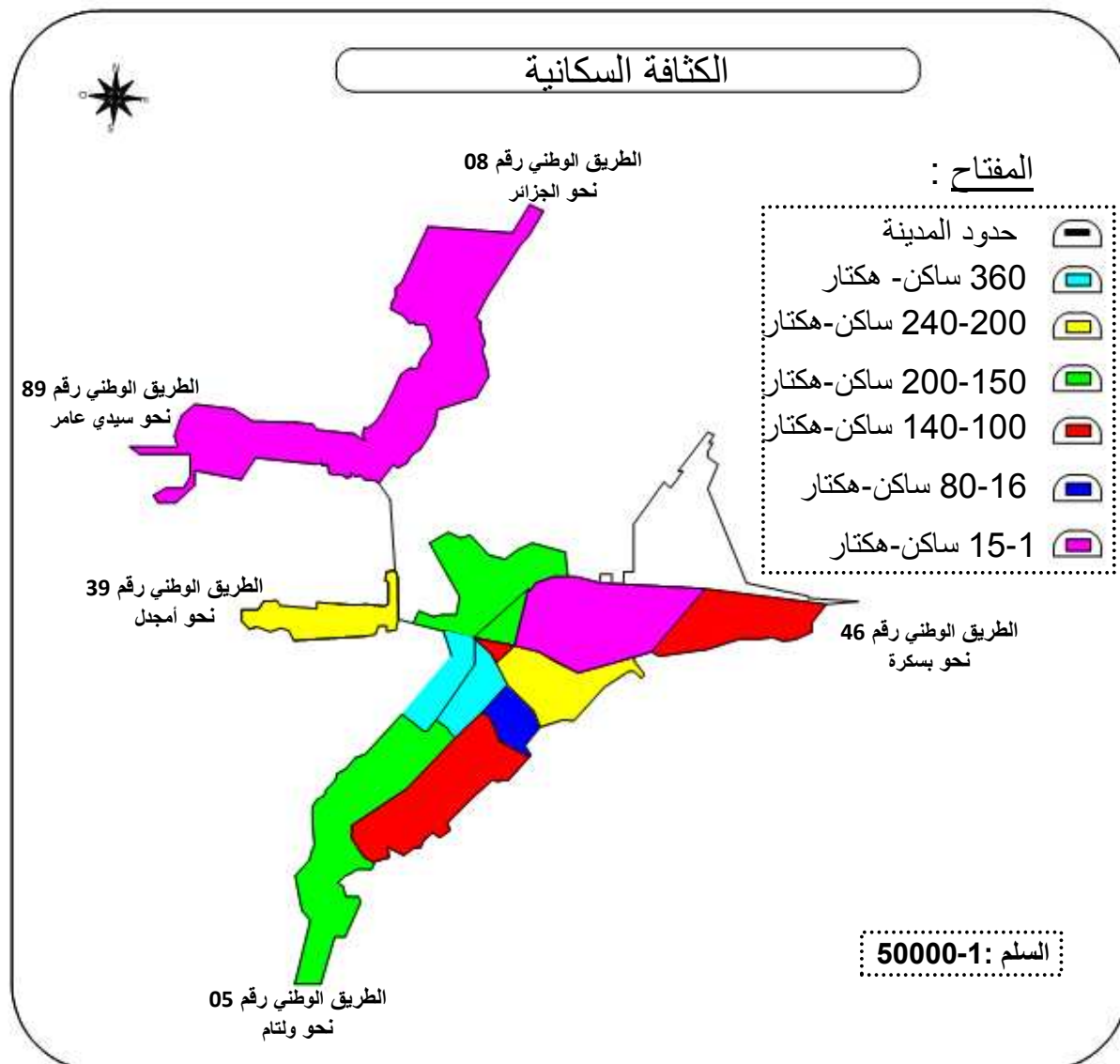
الجدول رقم (04) توزيع السكان حسب الأحياء :

اسم الحي	عدد السكان	المساحة (هكتار)	الكثافة السكانية (نسمة/هكتار)
سيدي سليمان	21865	104	210
ميتر	7019	30	233
الدشرة و الرصفة	7457	41.9	178

المصدر : أ.مخطي.التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة .رسالة لنيل الماجستير جامعة المسيلة 2008.

من خلال الجدول نلاحظ أن هذه الأحياء تتميز بكثافة سكانية عالية وهذا راجع إلى كونها أحياء غير مخططة مسبقا و نتجت كحتمية للطلب المتزايد على السكن، بالإضافة إلى عدم توفرها على أي من التجهيزات الضرورية ، و انعدام شبه كلي للمساحات الخضراء بها، كما أن السكنات الموجودة بهذه الأحياء السكنية لا تتوفر على شروط المسكن الصحي، وزيادة على هذه الوضعية الفوضوية التي تعيشها الأحياء مع غياب تدخلات تحد من توسعها بطريقة عشوائية .

مخطط رقم (01) يوضح الكثافة السكانية.



المصدر: من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بوسعادة 2008.

3-2-2 - التركيب العمري :

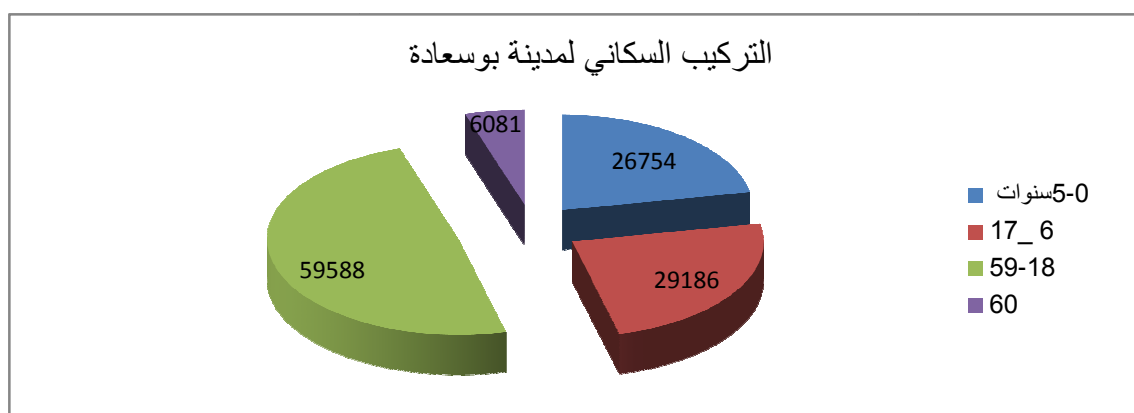
تعتبر دراسة التركيب السكاني من أهم العوامل المؤثرة في المعالم الديموغرافية نظرا لعلاقته المباشرة في توزيع السكان ونموهم وهذا حسب مؤشرين أساسيين : السن و النوع وتأثيرهما على الزيادة الطبيعية من ناحية ، والهجرة من ناحية أخرى ، وترتبط كلها بالقوة الإنتاجية للسكان ومقدار فعاليتهم الاقتصادية في المنطقة .

الجدول رقم (05) : التركيب العمري لمدينة بوسعادة :

الفئة	العدد(نسمة)	النسبة (%)
أقل من 5 سنوات	26754	22
6-17 سنة	29186	24
18-59 سنة	59588	49
60+ سنة	6081	5

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية بوسعادة 2008.

يبرز من خلال النسب الموجودة في الجدول هيمنة فئتي الشباب والكهول على التركيبة العمرية لسكان مدينة بوسعادة بنسبة تقارب النصف . وهذا يدل على أن مدينة بوسعادة تمتلك من الفئة الأكثر نشاطا نسبة معتبرة مما يسمح لها مستقبلا في تحقيق الطموحات التي يتطلع إليها سكان مدينة بوسعادة .

الشكل رقم (06) رسم بياني للجدول:

المصدر : مكتب الإحصاء ببلدية بوسعادة 2008.

4- الدراسة العمرانية:

تعد الدراسة العمرانية من أهم الدراسات التي تمكننا من معرفة الطابع العام المميز للمدينة.

4-1- التطور العمراني لمدينة بوسعادة:

يعود تعمير مدينة بوسعادة التي يرجع اسمها حسب المؤرخين لغبطة مؤسسها لما انبهر بموقها الجذاب (الولي سيدي ثامر) في موضعها الحالي كتجمع بشري لقبائل البدارنة الرحل (من جبال أولاد نايل نحو الجنوب و الحضنة نحو الشمال) في أواخر القرن الخامس عشرة (غير أن الوجود البشري بها يعود إلى عصر المماليك النوميديّة قبل حوالي ثمانية آلاف سنة)

قبل هذا التاريخ كانت منطقة بوسعادة مجال عبور للبرابرة الرحل في رحلة البحث عن المراعي إلى غاية فترة وصول الاستعمار الروماني الذي جعل منها محطة استراحة للجند متجسدة في القلعة الرومانية لضمان الحماية و المراقبة، اضمحلت معالمها فيما بعد لتستعيد دورها أثناء ولوج الاستعمار الفرنسي للمنطقة حيث أعاد تشييدها.

وقد لعب الوادي الذي يعرف اليوم بوادي بوسعادة دورا كبيرا في ظهورها بداية من القرن العاشر حيث أصبحت ملتقى للقوافل التجارية، كما تعاقب عليها الإباضيون، الهلاليون و القبائل الرحل الوافدين من مصر دون نية الاستقرار. يمكن تقسيم مراحل التطور المجالي لبوسعادة لثلاثة مراحل رئيسية حسب الوقائع التاريخية:

4-1-1- مرحلة التأسيس:

يرجع أغلب الباحثين و المؤرخين أن الفضل في وجود مدينة بوسعادة يعود للولين سيدي سليمان (رجل دين) و سيدي ثامر(رجل حرب) القادمين من الساقية الحمراء بعد سقوط الأندلس، فتفرغ سيدي سليمان لتدريس القرآن لقبائل البدارنة وأعلن ولايته لسيدي ثامر الذي قام بتأسي النواة الأولى للمدينة المتمثلة في القصر- نموذج المدينة الإسلامية- فشيّد مسجد النخلة وقام بغرس النخيل الذي شكل في ما بعد الواحة، ثم قام ببناء مسكن خاص به، فسكنات خاصة بأبنائه تليها سكنات خاصة بطلبته. هذا التابع شكل فيما بعد الهيكل المجالي للقصر المتمثل في حي

أولاد عتيق (فروع سيدي ثامر) و حي العشاشة (الطلبة و الأتباع). وقد تدعم القصر بإنشاءات خلال القرون الثلاثة الأولى من الوصاية العثمانية تمثلت في البيوت الناجمة عن النمو الديموغرافي، فبعد أن كان القصر لا يضم سوى بعض المئات من الأفراد خلال السنوات الأولى من الوجود، أصبحت بوسعادة المتمثلة في القصر الذي لا يمكن أن يعد أكثر من 1000 نسمة عكس ما ذهب إليه السلطات العثمانية - حسب العقيد (colonel Pein) - في فجر الوصاية بوسعادة حي من 4500 ساكن يعملون على فلاحه 10000 نخلة موزعة على 500 بستان يقطنون 600 مسكن(12)، بمجيء المستعمر للمنطقة وجد القصر على شكل مدرج؛ في الجزء العلوي حي أولاد عتيق أما الجزء السفلي فخاص بالميامين، يحيط به سور يرسم معالم المدينة و يحميها.

4-1-2- الحقبـة الاستعمارية:

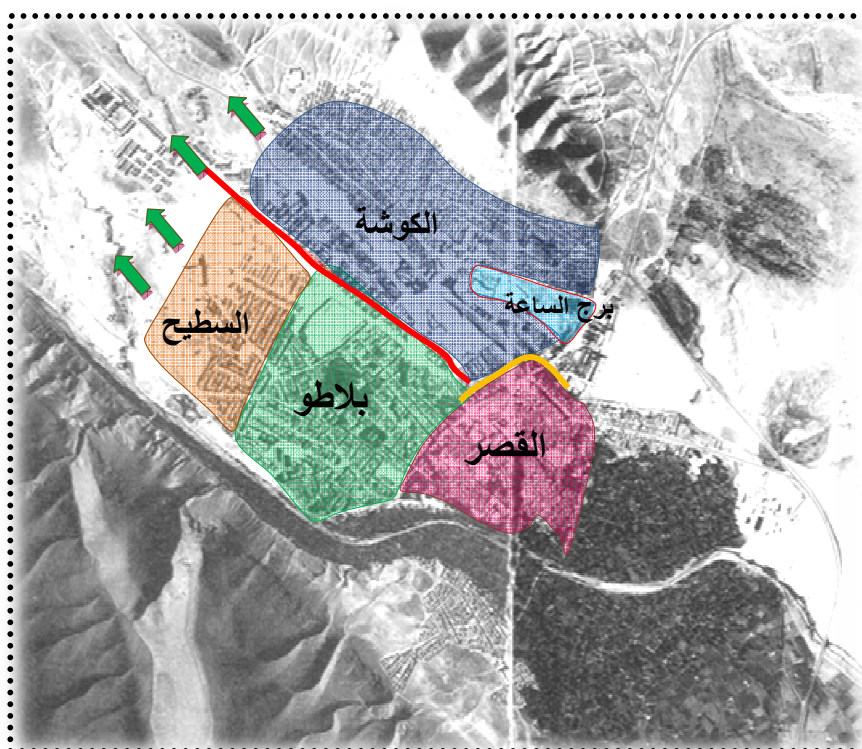
إن لمجيء المستعمر و بسط نفوذه و سلطته على المنطقة منذ 1849 وفرض منطقته في هيكلـة المدينة الأثر الكبير على النسيج العمراني وما ينجر عنه من اضطرابات في ظروف المعيشة ونمطها خاصة ما تعلق منها بالحياة الاجتماعية و الاقتصادية على وجه الخصوص. يمكن تقسيم هذه الحقبـة لمرحلتين حسب تطور النسيج و الأحداث التاريخية المرافقة له وكذا الصور و الخرائط المنجزة.

• من 1849 إلى 1902 التضاد في الهيكلـة العمرانية:

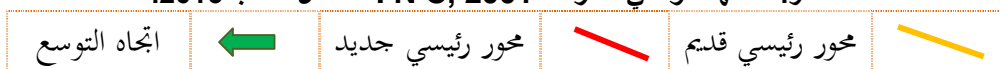
أول عنصر أسسه المستعمر عند استقراره هو قلعة كافانياك التي احتلت مكان القلعة الرومانية المضمحلة، ثم ساحة العقيد بان التي تتاخم ساحة السوق، في هذه الفترة لازال القصر يشكل الجزء الرئيسي من النسيج حسب أول مخطط منجز من طرف العسكريين سنة 1860، حيث يتضح أن القصر مشيد على منحدر - كما سبق ذكره - باتجاه الوادي حيث يمثل النسيج ربع المساحة المزروعة المتمثلة في حوالي 400 بستان التي تحيط بهذا الأخير من الجنوب و الجنوب الغربي. إضافة للعشيرة الأصلية المؤسسة للقصر، فقد شهدت السنوات الأولى للاستعمار مجيء وتوطن البدو الرحل حول المدينة المتمثلين في أولاد عمور و أولاد سيدي

إبراهيم. سنة 1870 تم إنشاء مخطط عام للواحة بسلم 4000/1 حيث تغطي المدينة و البساتين المحيطة بها مساحة قدرها 272 هكتارا. أما فيما يخص النسيج الأوروبي فتبدأ من ساحة العقيد بان المسماة بساحة السوق بالنسبة للسكان المؤسسين للقصر، بالتالي أصبح لهذه الساحة مدلولين مختلفين؛ فيعتبر هذا الإطار المدخل المفضل و المركز العصبي للحياة الإقتصادية والاجتماعية وكذا محطة للقوافل الوافدة من الصحراء و الخارج، أما بالنسبة للمستعمر فقد أخذ هذا المجال مدلولاً آخرًا لتمجيد الاستعمار كرمز للانتصار العسكري على المقاومة (الزعاطشة)، كما يشكل نقطة مراقبة لحركة السكان المحليين من خلال جعله رمز للمنطقة الحدودية بين الاستعمار و المستعمر(13). لم يشهد القصر نمواً مجالياً معتبراً في هذه الفترة، إذ خلال 50 سنة من الوجود الاستعماري النسيج لم يعرف أي زيادة فيما يخص المساحة بالرغم من الزيادة المسجلة في تعداد السكان لهذا الأخير الذي بلغ ستة آلاف نسمة بمعدل زيادة قدرها 25% مقارنة بسنة 1849 موزعون على ستمائة بيت. يمكن تفسير هذه الظاهرة على ضوء خصائص المدن العتيقة المغاربية، حيث الركود و السكون في التعمير يقابله إكتضاضاً سكاني متزايد، في نفس المرحلة و استناداً لمخطط مجهول التاريخ لكن يعود للفترة التي سبقت سنة 1901 (14) يبرز عنصرين أساسيين، أولهما أن المدينة محاطة من الجنوب، الجنوب الغربي و الشمال الشرقي بمساحة تحتوي مخيمات، وسائل عسكرية و ثكنات تغطي مساحة أكبر من تلك التي يحتلها القصر، أما العنصر الثاني فيتمثل في التضاد بين تراض النسيج الأصلي و الانفتاح المميز لشوارع و ساحات النسيج الاستعماري. هذه النقطة بالذات أشار إليها يوسف نسيب مبرزاً عناصر التضاد كما سيرد في الجدول رقم(06).

الشكل (07): بوسعادة في مرحلة الاحتلال



المصدر: المعهد الوطني للخرائط 2001, I N C + تدخل الطالب 2016.



جدول (06): مقارنة بين خصائص النسيج الاستعماري و العتيق

القصر	الحي الأوروبي
نسيج متراص	نسيج مفتوح
شوارع ملتوية	شوارع محورية
ممرات ضيقة	شرايين عريضة
بيوت مفتوحة بباب	بيوت ذات فتحات متعددة
سكنات متشابهة	سكنات تتميز بالخصوصية
إكتضاض	معدل شغل المسكن ضعيف
تغطية المساكن - سطوح	تغطية المساكن بالقرميد
حدائق خارج مجال السكنات	حدائق مجاورة للمساكن
انطباع الخوف	انطباع البهجة و السعادة
الحياة الدينية أساسية	الحياة الدينية ثانوية

المصدر: Necib (youssef), 1986

• من 1903 إلى 1962:

في الحقيقة لا توجد بيانات دقيقة حول التطور المجالي للمدينة خلال هذه الحقبة فقد إستمر نمو المدينة الجديدة (النسيج الاستعماري) المتكونة من سكنات خاصة بالموظفين الفرنسيين و محلات الإدارية الاستعمارية المتمثلة في مقرات، الدرك الوطني، السجن، البلدية المختلطة الخ... كما عرف النسيج ميلاد أحياء جديدة أهمها : حي أسطح الأوربي غرب النواة الأولى للمدينة يتميز بخصائص نمط العمارة الأوروبية، حي الدشرة القبليّة من الجهة الشرقية بمحاذاة الوادي، يضاف إليها حي القيسة و الكوشة. تتميز الأحياء غير الأوروبية بكونها لا تعتمد على تنظيم مجالي وفق مخططات على غرار نسيج القصر لكن نسجل اختلاف جوهري بين النموذجين الناجم عن الظروف المحيطة بعوامل وجودها و ظهورها الخاضعة أساسا لمعادلة المتغيرين، المكان و الزمن.

من جهة أخرى، فإن المدينة توسعت و امتدت بشكل كبير نحو الغرب و الجنوب بالرغم من عائق الجبال (جبل كردادة) الذي استندت إليه الواحة و أصبح فيما بعد عائقا لنمو المدينة نحو الجنوب . بعدما كان شكل النسيج الأهل بالسكان يتجه نحو شكل دائري حيث يبرز المخطط الإشعاعي الذي يمثل مركزه مسجد النخلة، ترك فيما بعد المكان لمحيط أقل انسجاما مقارنة بسابقهين ذو شبه دائري.

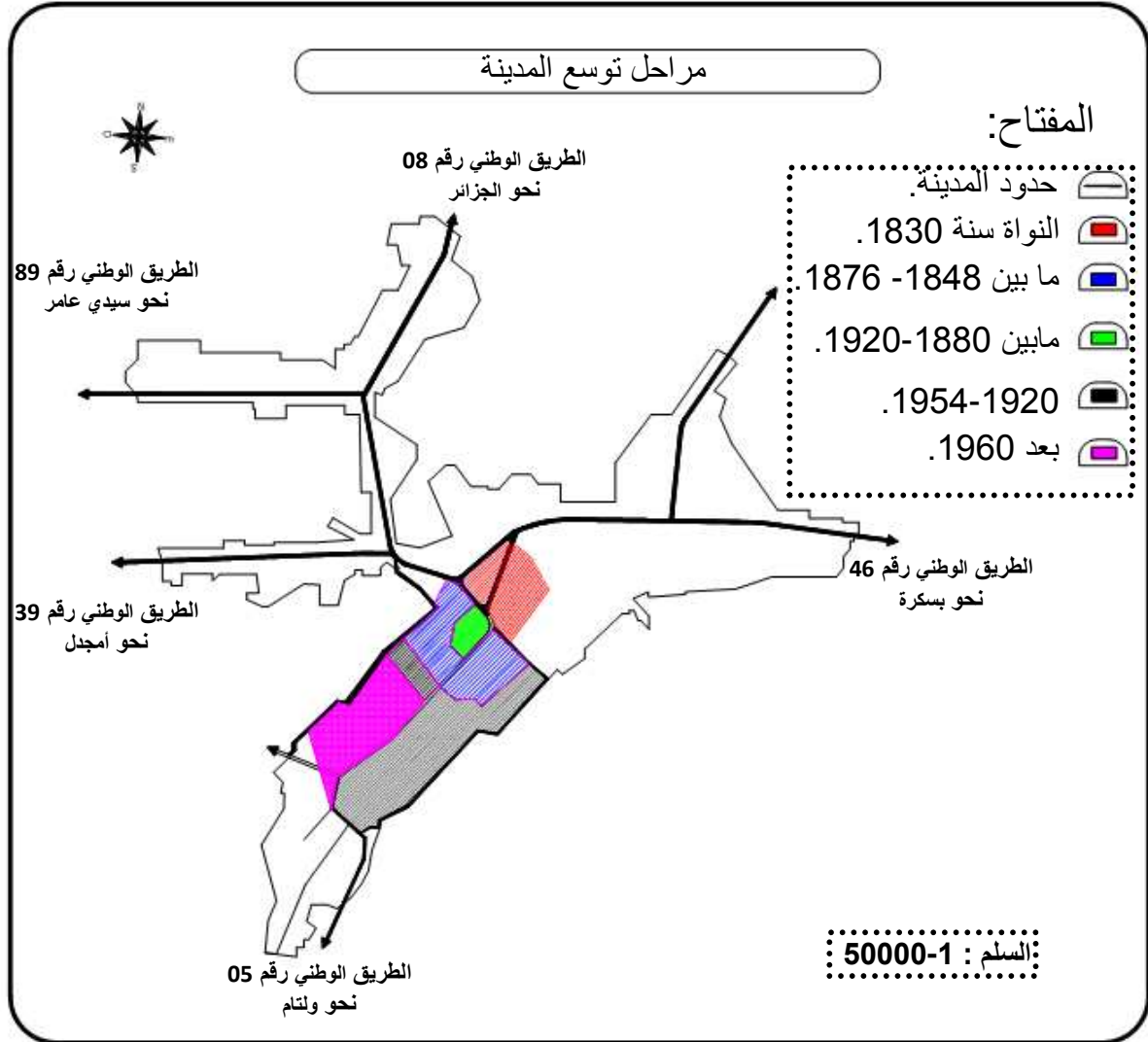
4-1-3- ما بعد الاستقلال:

يعد استقلال الجزائر نقطة تحول في تاريخ الجزائر و سيادتها و الخلاص من ظلمات الاستعمار و الانطلاق في إعادة تعمير و بناء ما خلفه هذا الأخير من دمار و خراب. وقد مرت الجزائر بمراحل هامة من خلال سياسات و مشاريع قوانين تنعكس على المجال الحضري و الهيكل العمراني الجزائري بصورة عامة. سنحاول من خلال هذا القسم – التطور المجالي بعد الاستقلال – تقسيمها إلى مراحل وفق محطات بارزة - من خلال السياسات المتبعة- لها أثرها الجلي على المجال.

• من 1962 إلى 1974:

تم تسجيل جمودا و ركودا كبيرين في قطاعي التعمير و السكن غداة الاستقلال ترتب عنه وضعية منطقية لدولة حديثة العهد بالسيادة والاستقلال و ما يرافقه من صعوبات على شتى الأصعدة خاصة السياسية و الاقتصادية. هذه الوضعية فتحت المجال أمام المواطنين لإنجاز مساكنهم بأنفسهم وهي الصورة الرئيسية التي طبعت صورة المجال في السنين الأولى من الاستقلال خاصة بعد النزوح الريفي الذي شهدته بعد الاستقلال. الجدير بالذكر هنا أن نمط العمارة المتبع تأثر بشكل كبير بالنسيج الاستعماري من جهة و من جهة ثانية فهو النواة الأولى لميلاد ما يعرف بالسكن غير القانوني الذي يعود أصله للحقبة الاستعمارية. النسيج العام للمدينة فقد اتخذ شكلا قريبا من المربع بعد أن كان شبه دائري، حيث أن الزيادة التي أكتسبها المجال الموجهة من الجنوب الغربي – الشمال الشرقي نحو فندق القائد و جزيرة سكنات الضفة اليمنى بإمكانها تعويض بساتين الضفة الشمالية للوادي. توسع المدينة يسير حسب حتمية العوائق التي تتحكم في تحديد اتجاهه، كما تم التطرق إليه في الدراسة الطبيعية فموضع المدينة الذي تحشره الجبال من الغرب و الجنوب الغربي، واحة النخيل المغذية من الشرق و الكثبان الرملية من الشمال، جعل من الجهة الجنوبية الغربية الاختيار الحتمي للتوسع المجالي، إضافة لإمكانية تجاوز الواحة و التوسع خلف البساتين نحو الشرق باتجاه طريق بسكرة. امتدت بوسعادة وإلى غاية 1974 على مساحة قدرها 420 هكتارا بعد أن كانت 272 هكتارا سنة 1870، أي اكتسبت 148 هكتارا على حساب الواحة خلال قرن من الزمن مع الإشارة إلى أن نسيج القصر لم يسجل أي نمو لمجاله المعبر عنه بوحدة المساحة.

المخطط رقم (02) يبين مراحل توسع المدينة لغاية 1971.



المصدر: Nacib Youcef, 1986 + تدخل الطالب.

• من 1974 - 1996:

خلال هذه المرحلة استفادت بوسعادة من الترقية إلى صف دائرة، لهذا القرار الأثر الكبير على النمو الحضري للمدينة، فبالإضافة لاستفادتها من مشاريع تنموية هامة مقارنة بالمراحل السابقة فقد شهدت تدفقا أكبر للسكان المهاجرين - من المناطق النائية التابعة لها وكذا من خارج إقليم الدائرة - الباحثين عن فرص عمل وتطلع لحياة حضرية أفضل عن تلك التي يقدمها الريف بصفة عامة. لكن معدل النمو السكاني الذي لا يسايره مثيله الاقتصادي أفرز ضغطا ممارسا على الجماعات المحلية لتلبية الحاجات المتزايدة في ظل محدودية الإمكانيات التي تتوفر عليها المدينة خاصة ما يتعلق منها بالسكن، التجهيزات العمومية و مناصب الشغل. تم اعتماد سياسة التجزيئات الترابية للاستجابة للحاجة الماسة على السكن فبرمجت عدة تجزيئات أصبحت تمثل فيما بعد أحياء كتجزيئات لأكادات (نسبة لصاحب المشروع)، تضاف إليها الأحياء غير المخططة أو غير القانونية فتم استهلاك أكبر للمجال الحضري في مدة وجيزة، و البناء على عقارات خاصة و أراضي عمومية و يمكننا الإشارة إلى ثلاث صور من التعمير عرفتها المدينة أثناء هذه المرحلة:

● **التعمير غير القانوني:** يبدو أن نمطا عمرانيا يمكن اعتباره أصيلا يظهر في بعض الأحياء التي أنشئت غداة الاستقلال أو في وقت الاحتلال (الدشرة القبلية ، القيسة ، ...). و نتيجة للنزوح الريفي و الهجرة الكثيفة نحو المدينة من المناطق المحيطة بها، أدى إلى ضغط كبير لم تستطع المدينة تأمين متطلبات القادمين فأقاموا وحدات سكنية بدون ترخيص و بدون عقود ملكية فقد تمت عملية الانجاز بوتيرة سريعة و في مدة قصيرة وفق مسار لا قانوني فظهرت ثلاثة أحياء: حي ميطر، حي المجاهدين ، حي سيدي سليمان.

بمساحة 137,44 هكتار سنة 1991، و ما بين (1992-1996) نشأ حي الرصفة بمساحة 30 هكتار و اتسعت الأحياء السابقة.

هذا النمط يمتاز بكثافة سكانية عالية و غياب الشكل العمراني و اختناق النسيج ، كل هذا يتم دون معايير تخطيطية و لا مواصفات عامة مما يجعل الوحدات السكنية تنمو و تتطور بشكل يصعب معالجته.

● **التجزئة:** تأخذ نفس الطابع و تتوسع بنفس الخصائص على مستوى المدينة و تزيد في طابع البيئة العمرانية بشكل يخالف الطابع المعماري المحلي لا سيما في غلافها الذي يحمل السمات الأوربية و قد وزعت ما بين (1975 و 1994) حوالي 7068 قطعة أرض صالحة للبناء بمساحة 350,22 هكتار وهي مساحة تعادل المساحة الموجودة قبل 1974 م .

● **المنطقة السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN):**

بداية نشير لوجود نمط السكنات الجماعية في الجهة الجنوبية الشرقية للمدينة منها (حي 300 مسكن، حي 110 مسكن حي 96 مسكن...) و في سنة 1993 استفادت مدينة بوسعادة من منطقة سكنية حضرية جديدة تقع على بعد حوالي 5 كلم شمال المدينة على محور بوسعادة-المسيلة ، لتشكل قطبا آخر للمدينة و بعد التوسع أصبحت تشكل مدينة جديدة فبغض النظر إلى كيفية الربط بينها و بين المدينة القديمة جاءت هذه المدينة في شكل وحدات سكنية في عمارات متعددة الطوابق تظهر بعناصر معمارية تماثل الأحياء المتواجدة في أغلب مدن الوطن و تبدو هذه المنطقة في شكل عمراني لا يمت بصلة إلى الأشكال العمرانية للمدينة حيث تشكل طفرة تضاف إلى تلك التي شكلتها المدينة الفرنسية من قبل فضلا عن الصورة التي تبديها الأحياء غير القانونية و التجزئات.

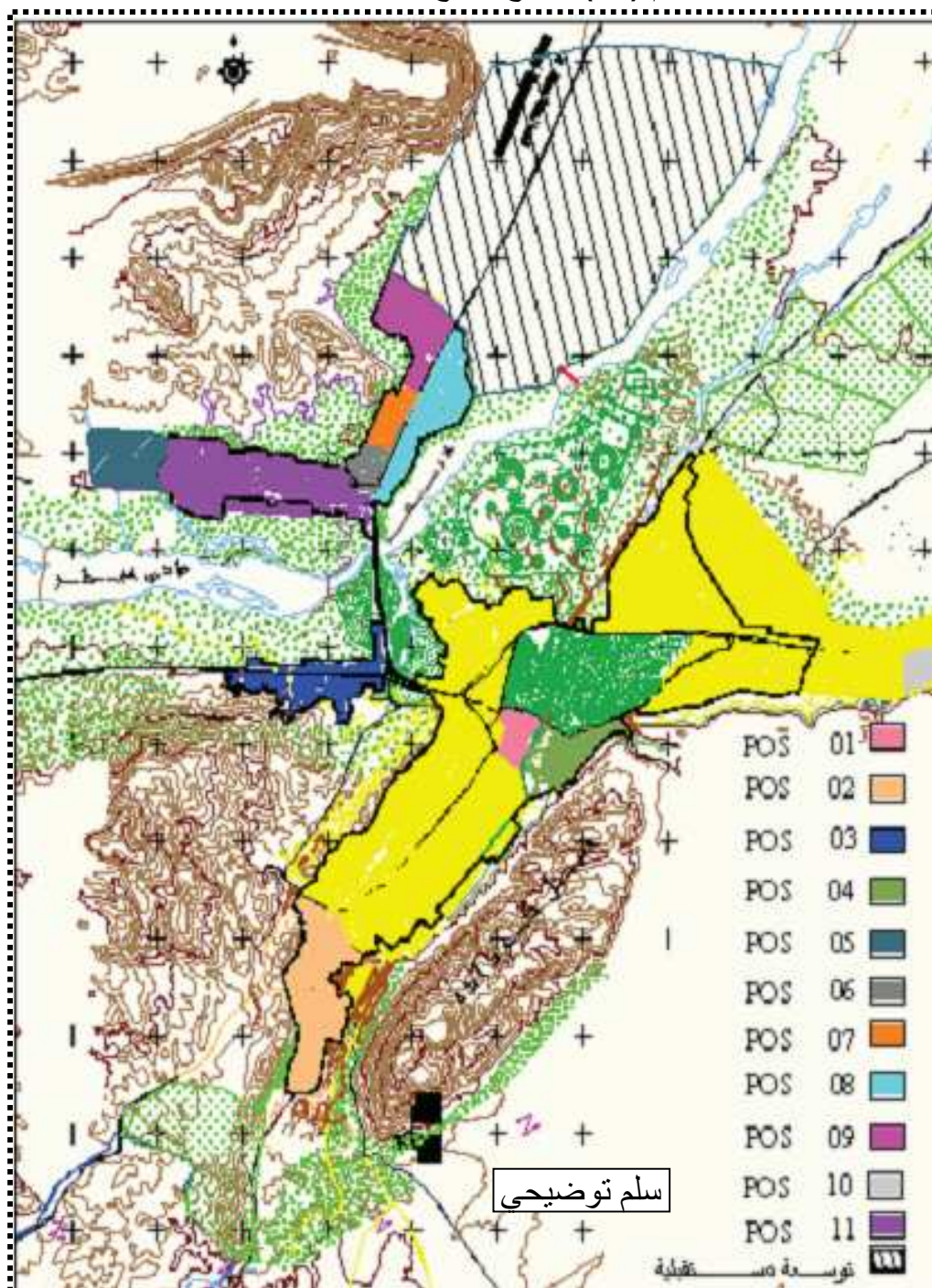
الجدول رقم (06): عدد السكنات لمدينة بوسعادة (2008-2012).

السنة	عدد السكنات	معدل شغل المسكن
2008	1722	6
2012	1802	6

المصدر: بلدية بوسعادة مارس 2013.

نلاحظ أن هناك تطور كبير في الحظيرة السكنية للمدينة مما نتج عنه توافق بين عدد السكان والسكنات خاصة في 2012 مما ساهم في القضاء جزئيا على العجز المسجل سابقا.

المخطط رقم (03) يوضح توزيع مخططات شغل الأرض.



2-4- الأحياء الموجودة بالمدينة:

الشكل رقم (08) يوضح توزيع الأحياء.



المصدر من إعداد الطالب 2016.

والجدير بالذكر هنا أن ما نسبته 65 % من تراب المدينة غير مخطط وعبارة عن بناءات عفوية استغلها السكان للحاجة الملحة للسكن في المدينة من طرف السكان أنفسهم والهجرة نحو المدينة خاصة في الأزمة الأمنية التي عاشتها الجزائر في التسعينيات، و من أهم الأحياء التي الفوضوية نذكر: حي ميطرو حي سيدي سليمان و حي الدشرة القبليّة والرصفة كما يبينهم الشكل رقم(08).

• الأحياء التي تطورت فوضويا:

الجدول رقم (06) يوضح مساحات الأحياء الفوضوية.

الحي	المساحة (هكتار)	الكثافة السكنية (ن/هكتار)
ميطر	30	233
سيدي سليمان	104	210
الدشرة و الرصفة	75	187
المجموع	209	630

المصدر : أمخطي، 2008.

من خلال الجدول نلاحظ أن هذه الأحياء تتميز بكثافة سكانية عالية وهذا راجع إلى كونها أحياء غير مخططة مسبقا ونتجت كحتمية للطلب المتزايد على السكن، بالإضافة إلى عدم توفرها على أي من التجهيزات الضرورية، و انعدام شبه كلي للمساحات الخضراء بها، كذلك ضيق

الطرق و الأرصفة و الحالة الرديئة للبنائيات، كما أن السكنات الموجودة بهذه الأحياء لا تتوفر على شروط المسكن الصحي، كما توضحه الصور التالية:
 الصورة رقم (03) توضح ضيق الطرقات و الأرصفة.
 الصورة رقم (04) توضح تداخل البنائيات.



المصدر: الطالب 2016.



المصدر: الطالب 2016.

الصورة رقم (06) توضح حالة المباني.



المصدر: الطالب 2016.

الصورة رقم (05) توضح حالة الطرقات.



المصدر: الطالب 2016.

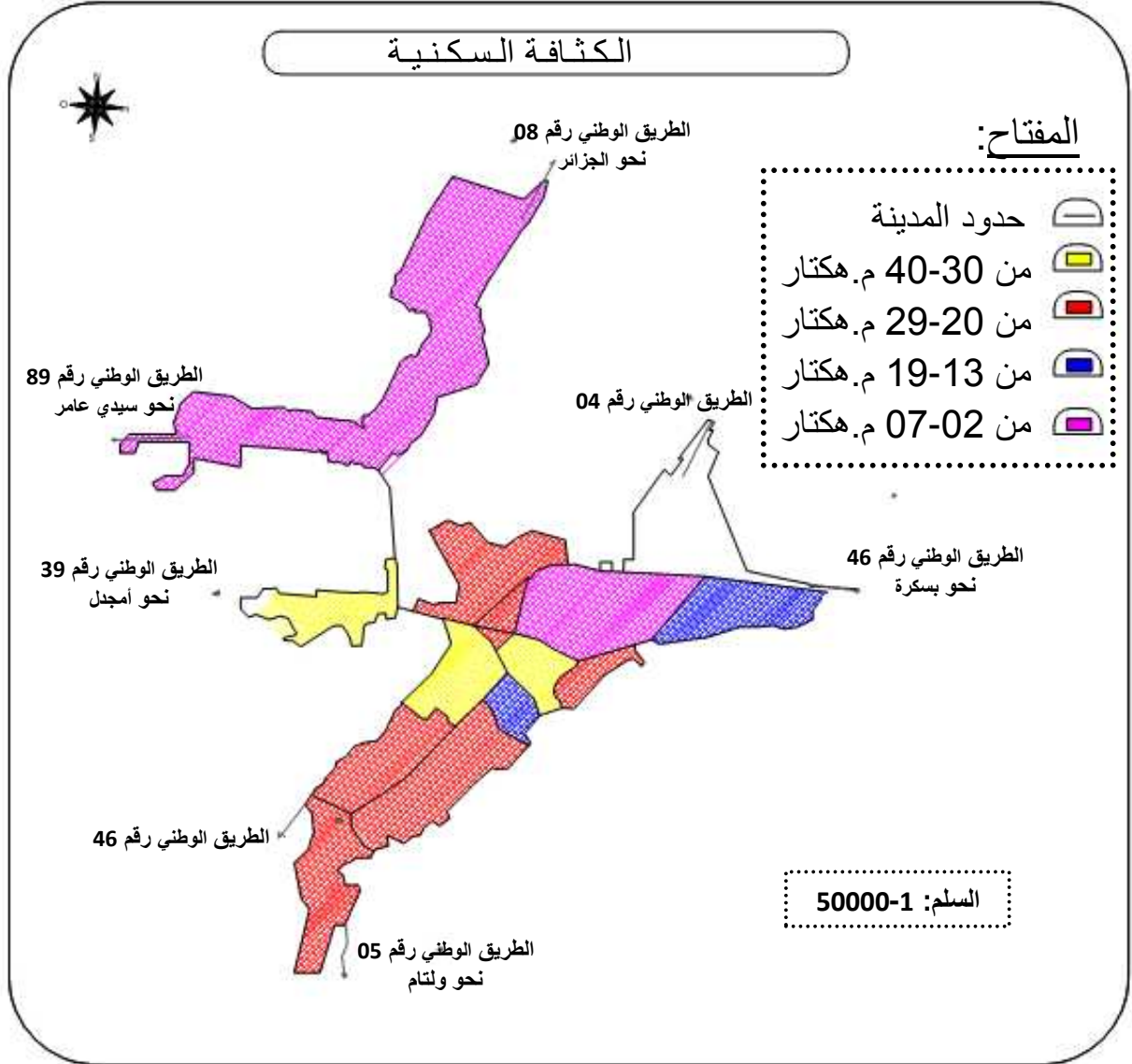
الصورة رقم (07) توضح حالة المساحات الخضراء



المصدر: الطالب 2016.

3-4 - الكثافة السكانية:

المخطط رقم (04) يوضح الكثافة السكانية للمدينة:

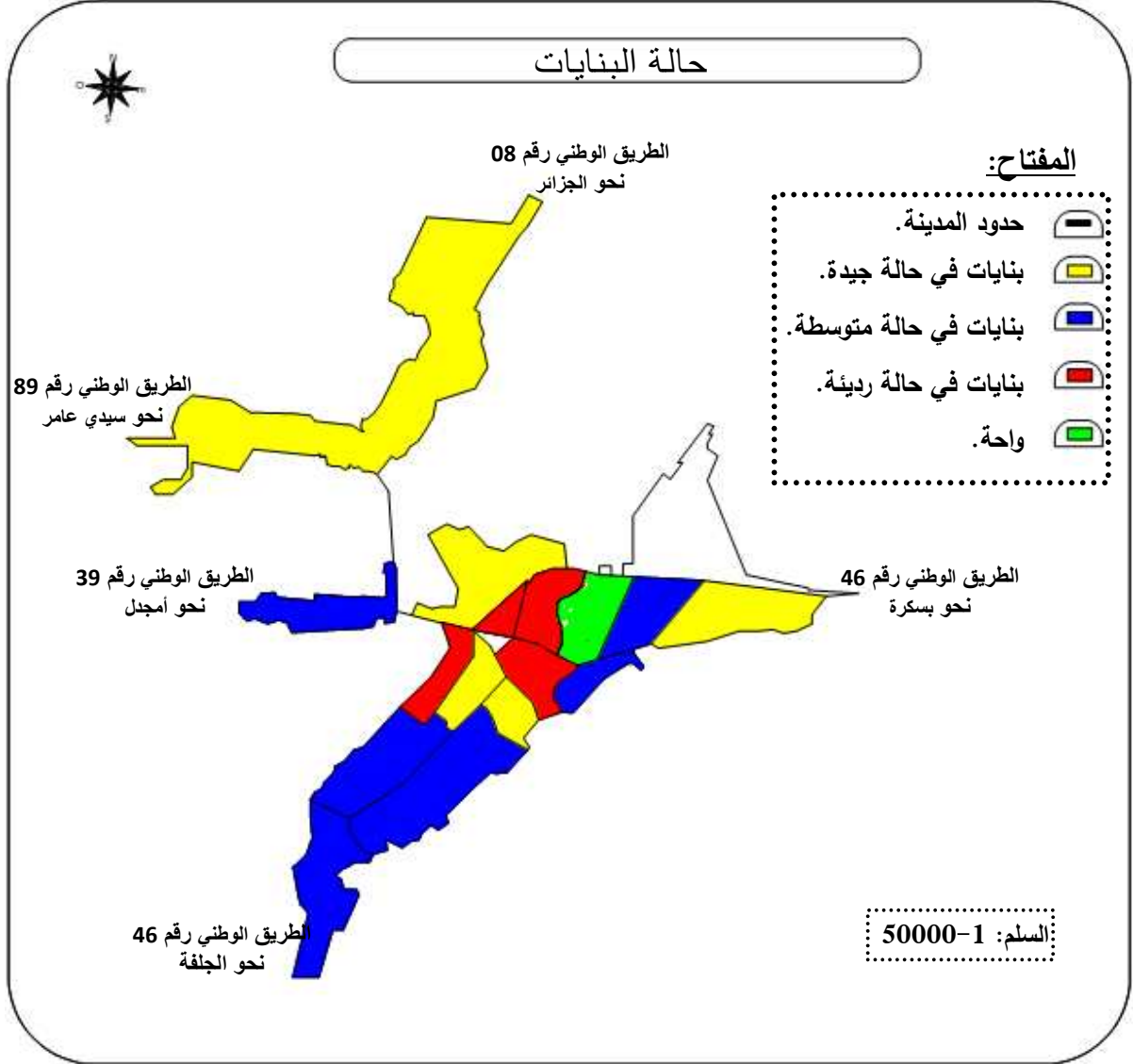


المصدر: من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بوسعادة 2008.

من خلال المخطط يتضح أن توزيع السكنات في مدينة بوسعادة يختلف من حي لآخر وباختلاف المساحة أيضا، وهذا يرجع إلى الازدياد الهائل في عدد السكان هذا ما جعل وتيرة بناء السكنات تأخذ منحى تصاعديا حتى وصلت المدينة إلى التشبع الكامل في المركز. وكان التوجه الرئيسي في البناء فيما بعد إلى الجهة الشمالية حيث المنطقة الجديدة و التي هي عبارة عن تجمعات من النمط الجماعي و النصف جماعي.

4-4- دراسة حالة المباني :

المخطط رقم (05) يوضح حالة البنايات في المدينة.

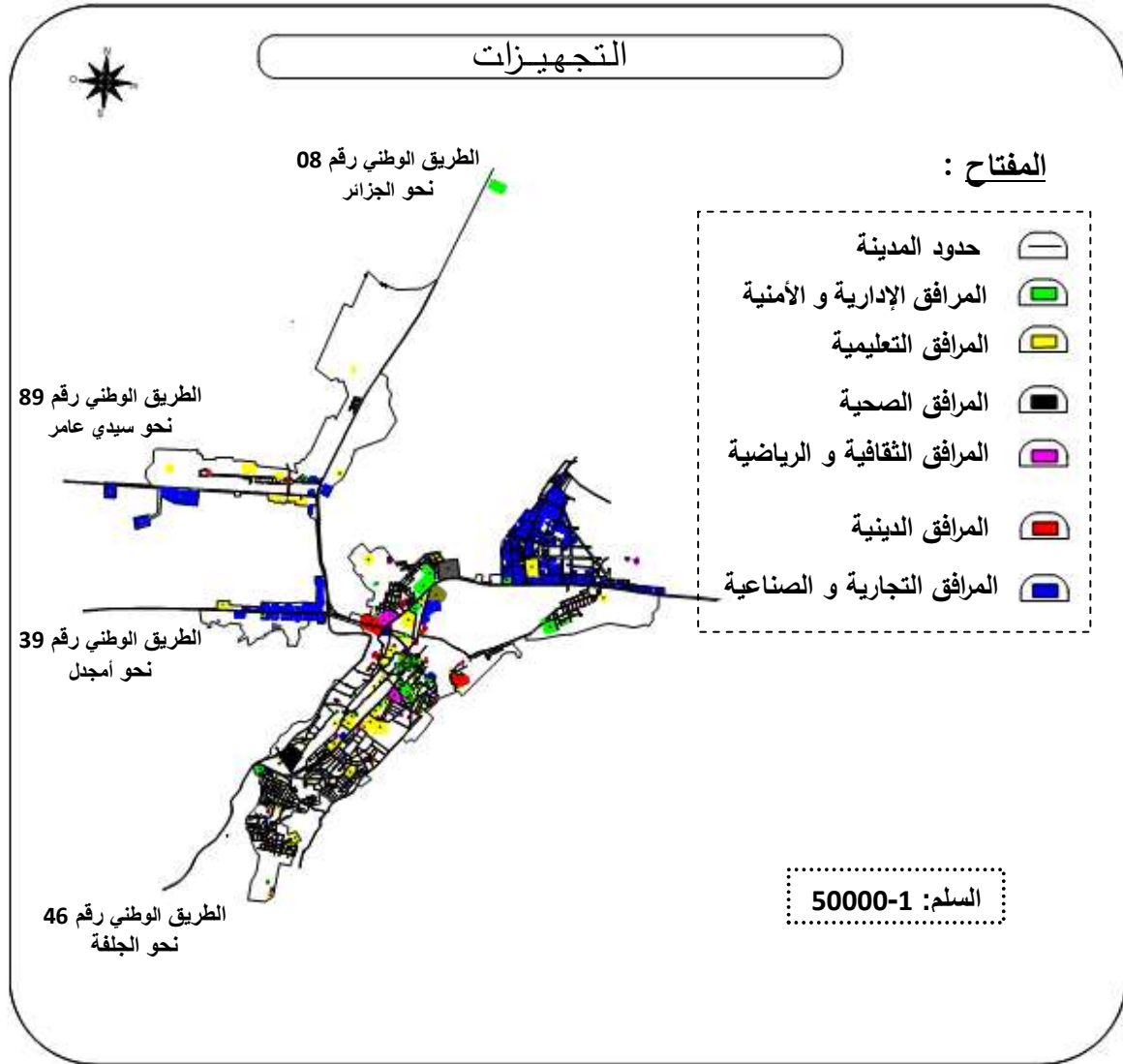


المصدر: من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بوسعادة 2008.

السكنات التي تشهد حالة جيدة أغلبها ناتجة عن التوسع الجديد المبرمج (يغلب عليها النمط الجماعي والنصف جماعي)، أما البنايات الرديئة فالملاحظ أنها تتواجد في قلب المدينة حيث المدينة القديمة و التي هي عبارة عن سكنات ذات نمط بناء عادي أو تقليدي تم بناؤها بطرق فوضوية و بمواد بناء تقليدية، كما يظهر المخطط كال البنايات الفوضوية بنفس الحالة، و هذا يدل على أنها نشأة في فترة زمنية واحدة و قصيرة.

4-5- التجهيزات:

تحتوي المدينة على تجهيزات متعددة و المخطط التالي يبين تموضعها.
المخطط رقم (06): يوضح التجهيزات في المدينة.



المصدر: من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بوسعادة 2008.

ما يمكننا ملاحظته فيما يخص التجهيزات وذلك من خلال المخطط هو تركزها في مركز المدينة و الجهة الشرقية للمدينة حيث النشاطات الصناعية والكثافة السكانية الكبيرة عكس المنطقة الشمالية والتي هي منطقة التوسع الحالي فهي تمتاز بنقص كبير في التجهيزات بمختلف أنواعها و هذا ما قد يؤكد سبب الاكتظاظ في هذه المناطق.

الجدول رقم (08): يوضح التجهيزات.

رقم	التجهيزات	رقم	التجهيزات
01	مركز البلدية	12	ساحة الوئام
02	مركز البريد	13	الملعب البلدي
03	الوكالة العقارية	14	إكماليه
04	ثكنة	15	مقر الشرطة
05	سوق مغطاة	16	الجامع الكبير
06	متحف	17	ابتدائية
07	فرع الأشغال العمومية	18	دار شباب
08	إكماليه	19	الأروقة سابقا
09	د.ت.ت.العقاري	20	ثانوية
10	دار شباب	21	مصحة سيدي ثامر
11	القرض الوطني الشعبي		

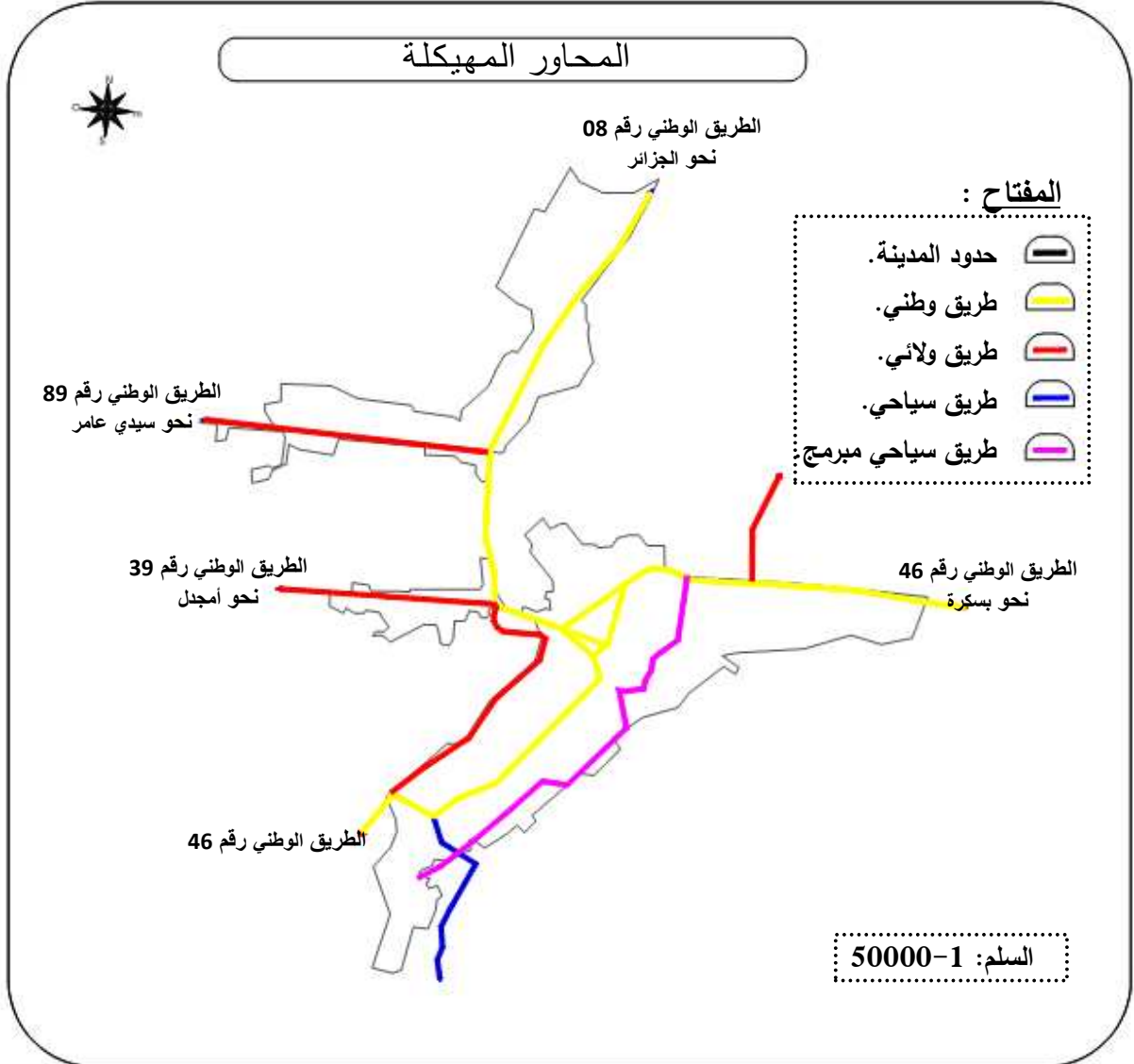
مصدر: من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بوسعادة 2008.

4-6- الطرق في مدينة بوسعادة:

تتميز غالبية طرق المدينة بالضيق و الانحرافات الكثيرة وقلّة الطرق المستقيمة على مسافات طويلة وأهم ميزة تميزها هي خاصية التدرج الهرمي، فنجد في المدينة طرقا مهيكلة تكون فيها الحركة المرورية كثيفة و كلما تعمقنا باتجاه داخل الأحياء السكنية فإن الحركة تقل في تلك الطرق، كما أنه لغالبية الطرق داخل المدينة نمط وطابع يميزها عن غيرها لذلك نجد أنه من السهل التمييز بينها.

يمكن القول أنه لمدينة بوسعادة طريق رئيسي واحد كبير (محور رئيسي) يتحمل هذا المحور كافة الحركة المرورية داخل المدينة لأنه وحسب خاصية التدرج الهرمي تصب كل الطرق في المدينة في هذا المحور.

المخطط رقم (07): يوضح المحاور المهيكلية.



المصدر: من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بوسعادة 2008.

7-4- النشاط الفلاحي و الصناعي:**1-7-4- الفلاحة :**

تعتبر بلدية بوسعادة منطقة سهوب ذات طابع زراعي رعوي ، وتعتبر الفلاحة من أهم القطاعات الجاذبة للعاملين باعتبارها الممول الرئيسي للتجمعات السكانية الثانوية المحيطة بالمدينة وحتى البعيدة عنها إضافة إلى هذا فهي تستحوذ على مساحات فلاحية كبيرة تتربع على مساحة تقدر ب 23000 هكتار من بينها 2580 هكتار صالحة للزراعة أي بنسبة (11.21%) مستغلة من طرف (3760) فلاح حسب مندوبية الفلاحة لسنة (2003) وتنقسم إلى (2260 هكتار) مسقية بنسبة (1.39 %) من المساحة الفلاحية الإجمالية ، أما المساحة الباقية فهي أراضي غير مستغلة للزراعة وتقدر بـ (20420 هكتار) أي بنسبة (88.78%) من إجمالي المساحة الفلاحية .

2-7-4- القطاع الصناعي:

يأتي هذا القطاع في المرتبة الثانية بنسبة (7.23%) من إجمالي المشتغلين فعلا ، حيث قدر بـ 1031 عامل ، ويضم هذا القطاع المنطقة الصناعية الواقعة في طريق المعذر ومنطقة النشاطات بحي ميطر إضافة إلى مجموعة من الوحدات الصناعية مثل المحاجر – الصناعات الغذائية والأشغال العمومية والصناعات الحرفية .

3-7- الخدمات وقطاعات أخرى :

تأتي في المرتبة الأولى من حيث عدد المشتغلين حيث بلغ عددهم (10137) عامل أي بنسبة (71.12%) حيث يضم هذا القطاع ، التجارة بـ (2553) عامل ، النقل والخدمات بـ 49 عامل ، الإدارة بـ (7535) عامل ، حيث بلغ عدد الإناث المشتغلين في الإدارة (3014) عامل.

و يعتبر القطاع الحيوي الذي يمتلك القدرة على جلب السكان لما يملكه من تنوع في الوظائف (إدارة – خدمات – تجارة ...).

لهذا نجد أن البلدية ساعدت على نمو هذا القطاع بفضل التجهيزات المتوفرة ، فأصبح ينافس قطاع الفلاحة ، الشيء الذي أعطى إلى البلدية وجه اقتصادي مختلط .

الجدول رقم (09): يوضح الأنشطة التجارية الغالبة.

النشاط	ألبسة	مكتبة	مقاهي	مطاعم	مواد غذائية	حلويات	أجهزة كهربومنزلية	صيدلية	أثاث	لوازم السيارات	خردوات	هاتف	اخرى
العدد	68	5	17	16	28	12	13	9	6	20	7	31	19

مصدر: من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بوسعادة 2008.

خلاصة :

من خلال التحليل توصلنا إلى أن مدينة بوسعادة مرت بفترات تاريخية مختلفة أدت إلى توسعها بشكل سريع و فوضوي، نتج عنه استهلاك كل ما كان مبرمجا في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في ظرف وجيز، كما نتج عنه كذلك اكتظاظ شديد في المدينة لدرجة أنه لا يوجد مكان لإقامة تجهيزات أو مرافق عمومية، فالتوسع العشوائي أصبح ظاهرة طبيعية للسكان بعد أن أصبحت المدينة تحتوي على أربعة أحياء كبيرة نشأة كلها بشكل فوضوي (ميطر، سيدي سليمان، الكوشة، الدشرة) حيث أن هذه البنايات تحتل نسبة 60% من المساحة الإجمالية للمدينة.

تمهيد

سننظر في هذا الفصل لدراسة كل ما يتعلق بالعقار و استهلاكه مثل زيادة عدد السكان و أنواع السكنات و التوقعات المستقبلية لاحتياجات مدينة بوسعادة من سكن من أجل معرفة سرعة توسع المدينة ومدى استهلاكها للاحتياجات العقارية، و ما تحتاجه من عقار لإنشاء مشاريعها السكنية اللازمة، و هذا اعتمادا على المعطيات المتحصل عليها من المخططات و التقارير و كذا الاستثمار و المقابلة.

1- وضعية العقار و استهلاك المجال في الفترة الحالية :

التطرق لوضعية العقار في بلدية بوسعادة يقودنا للحديث عن الإشكال القانوني الذي واجهته الجماعات المحلية لتجسيد البرامج المستقبلية نظرا لتقلص المجال بل و نفاذه عبر استعراض مراحل الزمنية لتطورها المجالي من جهة (فقد تم استهلاك كل الأراضي المخصصة للتعمير المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قبل الأجل المحددة لها)، و من جهة ثانية الخصائص الطبيعية لمجالها من حيث محدودية المجال القابل للتعمير مما عجل اللجوء إلى إجراء مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير السابق بغية تبني مخطط جديد يهدف للبحث عن أراضي جديدة للتعمير المستقبلي مع رؤية أبعد لأفاق النمو و التحكم فيه.

1-1 الاستهلاك الطبيعي:

يتميز مجال بلدية بوسعادة بخصوصية تتمثل في قلة المجال القابل للتعمير نظرا للطبيعة التضاريسية للمنطقة إذ تحتل الوحدات التضاريسية 75 % من المساحة الإجمالية للبلدية المقدرة بـ 1480.17 هكتارا (مخططات لبلدية بوسعادة) تتوزع حسب الجدول الآتي :

الجدول (10): الاستهلاك الطبيعي لمجال بلدية بوسعادة.

النسبة المئوية	الاستهلاك المجالي	الوحدات الطبيعية
21.3 %	234.3	السهول و الأودية
20.50 %	225.5	المناطق السهبية
05 %	55	الواحات
28.20 %	310.2	الكثبان الرملية
25 %	275	الجبال
100 %	1100	المجموع

المصدر: مصالح البلدية سنة 2002.

نظرا للضغط الناجم عن قلة العقار الخاص بعمليات التعمير المستقبلي فقد تم التفكير في إمكانية اللجوء للكثبان الرملية كحل للأزمة الحادة فيما يخص نقص هذا الأخير وهذا ما تم طرحه في تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعبير بصريح العبارة: وجود الكثبان الرملية كما هو الحال بغرب البلدية لا تمنع من إقامة البناءات في التوسع المستقبلي.

2-1 الاستهلاك الحضري لمقر البلدية:

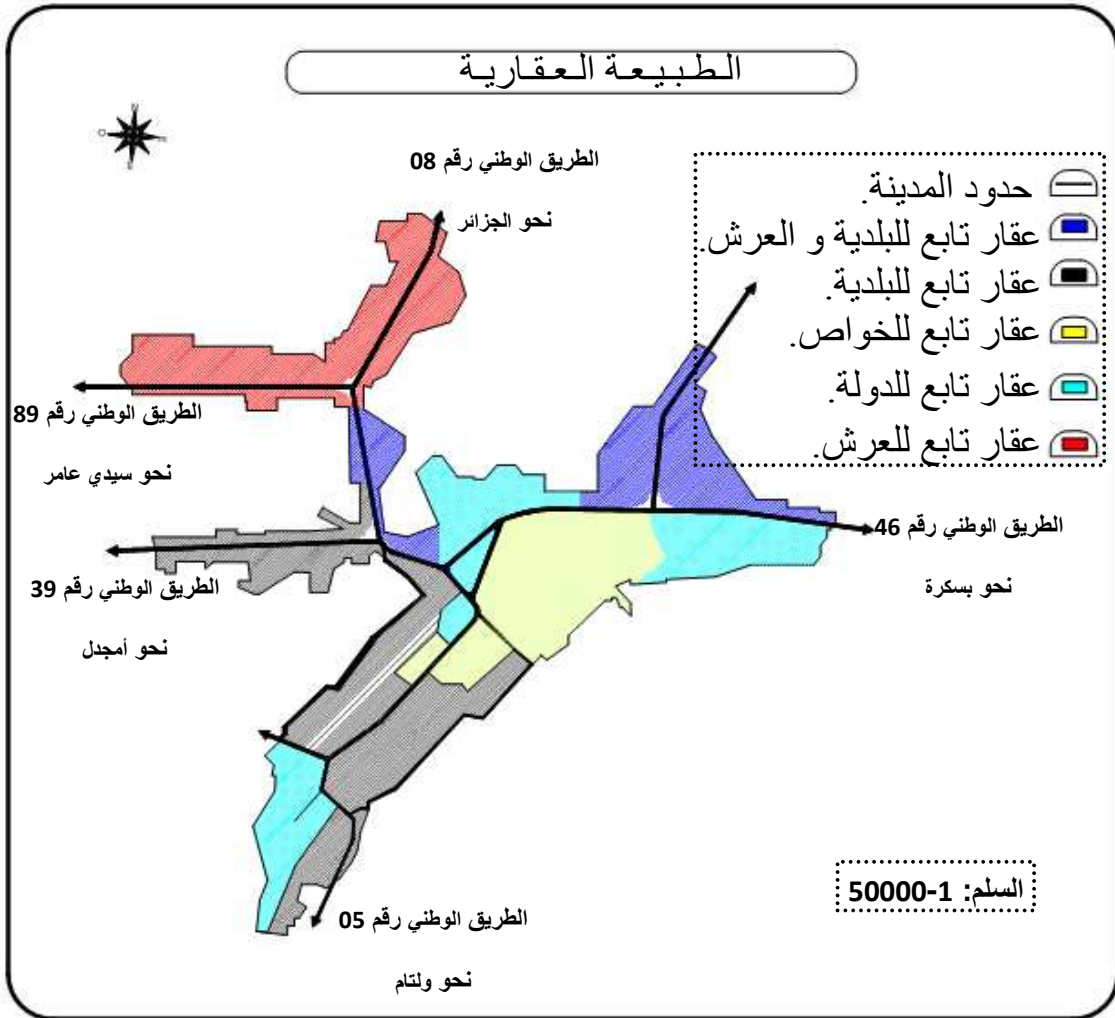
تتربع مدينة بوسعادة على 1480.17 هكتار و بالتالي فهي لا تمثل سوى 5.80 % من المساحة الإجمالية للبلدية، متمثلة في تجمعين رئيسيين مقر البلدية على مساحة 1466.67 هكتار و التجمع الثانوي المعذر بمساحة 13.5 هكتار، حيث يتألف المحيط الحضري من ثلاثة كتل مختلفة: السكن، المرافق العمومية و الطرقات و الشبكات المختلفة.

مقر البلدية يتألف من سكنات تستحوذ على مساحة 348.7 هكتار أي 23.5 % من مساحة المحيط الحضري، تليها المرافق العمومية التي تتربع على مساحة 231.7 هكتار أي ما نسبته 15.81 % من مساحة المحيط الحضري.

- أما التجمع الثانوي المعذر فيتشكل من 4.54 هكتار 33.62 % من مساحة المحيط مخصصة للسكن و 1.11 هكتار مخصصة للمرافق العمومية 8.22 % .
بالرجوع إلى تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاص ببلدية بوسعادة المنجز سنة 1993 الذي ينص على أن الاستهلاك العمراني قدر بـ 1150.9 هكتارا، بالتالي فالمساحة المعمرة في الفترة الممتدة ما بين 1993 و 2005 قدره 329.27 هكتارا استحوذ مقر البلدية على النسبة الكبيرة منه كما ورد في الفقرة السابقة.

2- الطبيعة العقارية :

مخطط رقم (08) يوضح الطبيعة العقارية للمدينة.



المصدر: من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بوسعادة 2008.

تمثل أملاك الدولة ما يقارب 44,4% من مساحة المدينة بما في ذلك الأراضي التي تم اقتحامها بشكل فوضوي من طرف السكان.

الجدول رقم (11) يوضح الطبيعة القانونية للعقار.

النسبة %	المساحة (هكتار)	الملكية
18,28	266,60	عقار تابع للدولة
28,51	427,16	عقار تابع للبلدية
18,57	290,12	عقار تابع للخواص
16,85	228,10	عقار تابع للبلدية و العرش
17,79	268,61	عقار تابع العرش
100%	1480.17	المجموع

من إعداد الطالب 2016.

3- أشكال الاستيلاء على الاحتياطات العقارية لمدينة بوسعادة:

و هي الآليات المستهلكة للعقار الحضري بصفة غير شرعية و مخالفة للقوانين لإنتاج السكن و التجهيزات و يمكن حصرها في آليتين:

- استيلاء السلطات المحلية على أراضي لتوفير أراضي لبرامج مختلفة غير مطابقة لأدوات التهيئة و التعمير.

- استيلاء المواطنين على عقارات ملك للدولة و البلدية و إنشاء سكنات فوضوية،

3-1 تحويل السلطات المحلية للعقارات بطرق مخالفة لما هو مبرمج في أدوات التعمير:

و يتضح هذا في مدينة بوسعادة في عدة مناطق نذكر منها:

- المحطة البرية لنقل المسافرين: فهذا التجهيز قد تم انجازه على أراضي صنف في

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على أنها أراضي غابية يمنع البناء عليها.

2-3 استيلاء المواطنين على عقارات أملاك الدولة:

و هذه الظاهرة منتشرة بشكل كبير في المدينة و هي السبب الثاني بعد التضاريس في نفاد الاحتياطات العقارية، فالزائر لمدينة بوسعادة قد يكاد يتيقن أن المدينة كلها سكنات فوضوية بسبب كثرة هذا النمط، حيث تتضح الصورة أكثر في حي سيدي سليمان الذي كان مخططا حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لوظيفة سياحية، لكن اليوم نجد يفقد لأغلب الخدمات إذ يوجد به ما لا يزيد عن 3 تجهيزات، و الباقي كلها سكنات فوضوية.

4- تحديد مناطق التوسع :

و من خلال دراسة المدينة و من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أمكننا حصر و تحديد المناطق الصالحة و المفضلة للتعمير و تصنيفها داخل المحيط العمراني إلى ثلاثة أقسام رئيسية و هي :

1-4 الأراضي القابلة للتعمير :

و تتمثل في الأراضي الخالية من العوائق و التي يمكن استغلالها عمرانيا و قابلة لتوسع المدينة عليها دون أي عائق أو تكلفة، مع العلم أن هذه الأراضي تتسم بتضرس طفيف لكنه لا يعيق عملية التهيئة ،و تتمثل هذه الأراضي في :

- أراضي شاغرة محصورة بين جبل قوريهور و وادي ميتر بالجهة الشمالية للمدينة وتتربع على مساحة مقدرة بـ : 1647,49 هكتار .
- أراضي شاغرة محصورة بين جبل موبخيرة و جبل كردادة بالجهة الجنوبية للمدينة وتتربع على مساحة مقدرة بـ : 117,05 هكتار.

- أراضي شاغرة محصورة بين منكب سيدي إبراهيم و الطريق الوطني رقم 46 باتجاه بسكرة بالجهة الشرقية للمدينة و تتربع على مساحة مقدرة ب: 51,92 هكتار.
- أراضي شاغرة محصورة بين حي ميتر و جبل موبخيرة بمساحة مقدرة ب : 62,86 هكتار.
- أراضي شاغرة واقعة بالجهة الشرقية للمدينة شرق منطقة النشاطات و تتربع على مساحة مقدرة ب 162,24 هكتار
- بالإضافة إلى جزء آخر بالجهة الجنوبية للمدينة محصورة بين نسيج المدينة و جبل كردادة يتربع على مساحة مقدرة ب : 34,90 هكتار.
- و بالتالي فإن إجمالي مساحة هذه الأراضي هو : 2013,6 هكتار .

2-4 الأراضي المتوسطة القابلية للتعمير :

- و هي تلك الأراضي التي تتخللها بعض العوائق المختلفة و استغلال هذه الأراضي عمرانيا يتطلب نفقة مادية معتبرة لتهيئتها و جعلها صالحة للبناء و التعمير وتمثل في :
- أراضي شاغرة محصورة بين وادي بوسعادة و وادي ميتر بالجهة الشمالية الشرقية للمدينة و التي تعتبر أراضي رملية لكن يمكن لنا تهيئتها نسبيا و ذلك بعد تثبيت حواف الوديان بالتشجير (بتجسيد مشروع الجبل الرملي) و ذلك كمرحلة أولى ثم تسوية هذه الأراضي و نزع الرمال منها و تتربع على مساحة مقدرة ب: 350,84 هكتار .
- أراضي شاغرة واقعة بالجهة الجنوبية الشرقية للمدينة محصورة بين جبل كردادة و منكب سيدي إبراهيم و التي تعتبر متضرسة نوعا ما و التي تتطلب عملية تسوية معتبرة بالإضافة إلى وقت كبير لكي تصبح قابلة للتهيئة عمرانيا و تتربع هذه الأراضي على مساحة مقدرة ب: 390,65 هكتار .
- و بالتالي فإن إجمالي مساحة هذه الأراضي هو : 741,49 هكتار .

3-4 الأراضي غير القابلة للتعمير :

و هي تلك الأراضي التي تمثل ارتفاعات بعض العوائق سواء كانت طبيعية أو بشرية و التي تمنع أي توسع محتمل أو تدخل عمراني عليها و تتمثل في :

- حواف الوديان إلى طبيعتها الرملية و التي يجب تشجيرها بالإضافة إلى الأراضي المبرمج عليها مشروع الجبل الرملي و بالتالي و بصفة عامة الأراضي التي سيتم تشجيرها و تتربع على مساحة مقدرة بـ 2155,08 هكتار .

- الجبال و التضاريس المحيطة بالنسيج العمراني للمدينة و الواقعة في حدود البلدية و التي يستحيل تهيئتها أو التدخل عليها عمرانيا و المقدرة مساحتها بـ 9391,94 هكتار .

- بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية الموجودة و المتمثلة في محيط المعذر بالجهة الشمالية الشرقية للبلدية بالإضافة إلى محيط الزريقات الموجود بالجهة الجنوبية للمدينة و الأراضي الفلاحية الموجودة داخل النسيج العمراني للمدينة عند المدخل الشرقي باتجاه بسكرة بالإضافة إلى جنان بالقزاوي و تتربع هذه الأراضي على مساحة 3005,54 هكتار . و بالتالي فإن إجمالي مساحة هذه الأراضي هو : 14480,56 هكتار .

5- قطاعات التعمير المقترحة: (الاحتياطات العقارية)

بعد دراسة و تحليل أرضية بلدية بوسعادة و اختيار المناطق و الأراضي الموجهة للتوسع تم تحديد ثلاث قطاعات وفق المساحات التالية 1285,74 هكتار + 698,84 هكتار = 395 هكتار = 2379,58 هكتار و هي موزعة كالتالي :

1-5 القطاع العمراني للمدى القريب :

و هو يضم و يشمل كل النسيج العمراني الحالي بالإضافة إلى التخصيصات التي هي في طور الإنجاز و تلك المبرمجة ، و بالتالي فإن إجمالي مساحة هذا النسيج هو : 1285,74 هكتار .

بالإضافة إلى أراضي التوسع التي تم تصنيفها صالحة للتعمير و يتعلق الأمر هنا ب :

- القطاع العمراني UA1 الموجود بالجهة الشمالية للمدينة بمساحة 151,5 هكتار.
- القطاع العمراني UA2 الموجود بالجهة الشمالية للمدينة بمساحة 59 هكتار.
- القطاع العمراني UA3 الموجود بالجهة الغربية للمدينة بمساحة 73 هكتار.
- القطاع العمراني UA4 الموجود بالجهة الشرقية للمدينة بمساحة 106 هكتار.
- القطاع العمراني UA5 الموجود بالجهة الجنوبية للمدينة بمساحة 77 هكتار.
- القطاع العمراني UA6 الموجود بالجهة الشمالية للمدينة بمساحة 157 هكتار.

2-5 القطاع العمراني للمدى المتوسط :

و هو يضم الأراضي المصنفة قابلة للتعمير بالجهة الشمالية للمدينة و المتمثلة في القطاع العمراني UA7 بمساحة 149 هكتار.

بالإضافة إلى الأراضي المصنفة متوسطة القابلية للتعمير بالجهة الجنوبية ممثلة في القطاع UA8 بمساحة 189 هكتار .

بالإضافة إلى الأراضي المصنفة متوسطة القابلية للتعمير المحصورة بين وادي بوسعادة والتي تتربع على مساحة مقدرة بـ 350,84 هكتار .

و بالتالي فإن المساحة الإجمالية لهذا القطاع هي 688,84 هكتار .

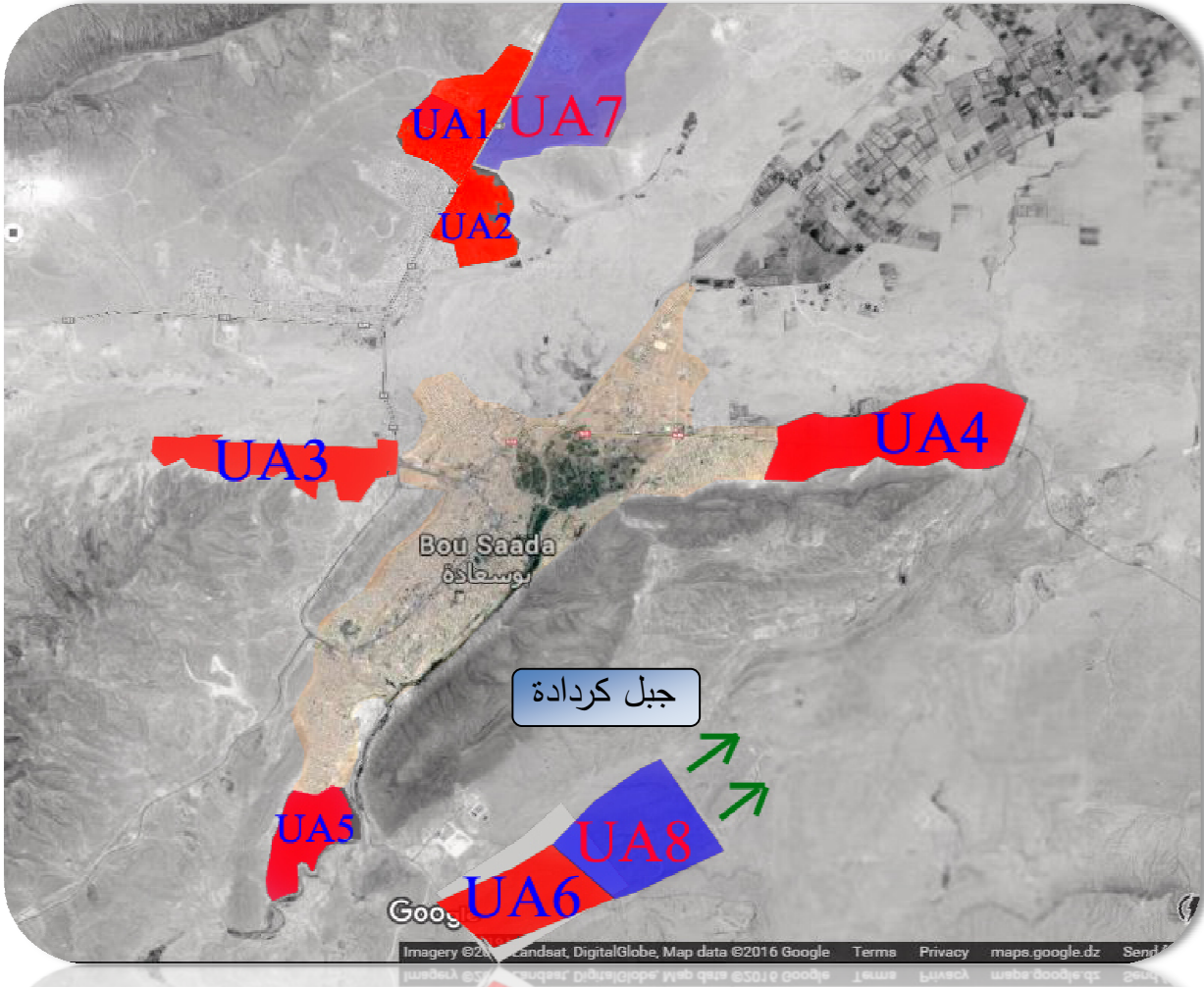
3-5 القطاع العمراني للمدى البعيد :

و هو يضم أراضي التوسع المصنفة متوسطة القابلية للتعمير الواقعة بالجهة الجنوبية الشرقية للمدينة المحصورة بين جبل كردادة و منكب سيدي إبراهيم و المقدرة بمساحة 395 هكتار.

و قد تم اختيار هذه الأراضي باعتبارها المنفذ المستقبلي للتوسع و ذلك مع توقع نفاذ الأراضي المتوفرة بالجهة الشمالية للمدينة و بالتالي لتحقيق استمرارية النسيج العمراني

الحالي و المستقبلي (للمدى البعيد)، و ذلك انطلاقا من اقتراحات قطاعات التعمير للمدى القريب و المتوسط .

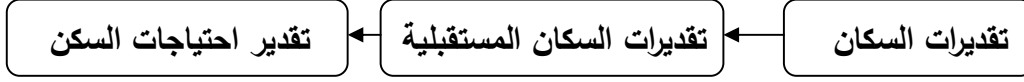
صورة رقم (08) توضح أراضي التوسع المستقبلي:



المصدر من إعداد الطالب 2016.

6 - التقديرات المختلفة للاحتياجات :

الشكل رقم (09):



من إعداد الطالب 2016.

1-6 - تقدير السكان :

يؤثر في نمو السكان عدة عوامل سواء بالزيادة أو النقصان من هذه العوامل الهجرة و الزيادة الطبيعية .

و في تقديرنا للآفاق المستقبلية أخذنا هذه العوامل بعين الاعتبار بحيث تبين من خلال دراستنا أن مجالنا يتوفر على إمكانيات تؤهله لأن يكون قطب توازن في الولاية ككل .

و لقد كان لهذه العوامل تأثير كبير على وتيرة التزايد كما هو الحال في أغلب مناطق التراب الوطني و على أساس هذه العوامل فإننا سوف نعتد في تقديرنا للسكان على معدل النمو المستنتج فيما يخص الفترة 1998 - 2002، و ذلك حتى المدى البعيد من أجل الحفاظ على السياسة المنتهجة بهذه البلدية و الرامية إلى امتصاص الضغط المفروض على مركز البلدية باتجاه المناطق المبعثرة و التجمع الثانوي و أيضا للاستعداد لأي تغيرات إدارية قد تطرأ و ما يترتب عنها من زيادات في حجم مختلف الاحتياجات وكذا معالجة أزمة السكن دون الإفراط في استهلاك الاحتياطات العقارية.

جدول رقم (11) معدلات النمو المعتمدة :

الفترة	2005-1998	2010-2005	2015-2010	2025-2015
معدل النمو	3,32	3,32	3,32	3,32

المصدر : المخطط التوجيهي 2008.

2-6 تقدير السكان لآفاق المستقبلية :

جدول رقم (12) يوضح تقديرات السكان المستقبلية.

2025	2015	2010	2005	1998	الفترة المنطقة
230389	166195	141155	119888	97671	مركز البلدية
10256	7398	6283	5336	3943	التجمع الثانوي المعذر
6345	4577	3887	3301	631	المناطق المبعثرة
246990	178170	151325	128525	102245	المجموع

المصدر : المخطط التوجيهي 2008.

3-6 تقدير احتياجات السكن :

لتقدير النقص و الاحتياجات الضرورية من سكن على مستوى مجال الدراسة في المدى القريب ، المتوسط و البعيد يتم كالاتي :

- تقييم النقص الملحوظ من سكن في 2002 انطلاقا من معطيات مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية.

- تقييم حالة البناء و حصر حالة البناء الرديئة .

- اعتماد معدل شغل المسكن العام المستنتج لسنة 2002 في الآفاق المستقبلية .

جدول رقم (13) احتياجات السكن للمدى القريب ، المتوسط و البعيد:

2025	2015	2010	2005	الفترة المنطقة
12813	4998	4245	3863	مركز البلدية
570	222	189	1340	التجمع الثانوي
353	138	117	272	المناطق المبعثرة

المجموع	5474	4551	5358	13736
---------	------	------	------	-------

المصدر : المخطط التوجيهي 2008.

جدول رقم (14) ملخص لعدد المساكن حسب النوع:

المنطقة	2010			2015			2025		
	فردى	ن جماعى	جماعى	فردى	ن جماعى	جماعى	فردى	ن جماعى	جماعى
مركز البلدية	2122	849	1274	2499	1000	1499	6406	2563	3844
التجمع الثانوي	95	37	57	111	44	67	285	114	171
مناطق مبعثرة	58	24	35	69	28	41	177	70	106
المجموع	2275	910	1366	2679	1072	1607	6868	2747	4121

المصدر : المخطط التوجيهي 2008.

4-6 المساحة المخصصة لانجاز السكنات :

جدول رقم (15) ملخص للمساحة المخصصة للسكن بالهكتار:

المنطقة	2010			2015			2025		
	فردى	ن جماعى	جماعى	فردى	ن جماعى	جماعى	فردى	ن جماعى	جماعى
مركز البلدية	60.6	17	15.9	71.4	20	18.7	183	51.3	48.1
التجمع الثانوي	2.7	0.7	0.7	3.2	0.9	0.8	80	2.2	2.1
مناطق مبعثرة	1.7	0.5	0.4	1.9	0.5	0.5	05	1.4	1.3
المجموع	65	18.2	17	76.5	21.4	20	196	54.9	51.5

المصدر : المخطط التوجيهي 2008.

من الجدول نلاحظ أن احتياجات المدينة من السكن حتى 2025 تقدر بـ 520,6 هكتار. و هي مساحة كبيرة بما أن المدينة تعاني من نقص العقار الصالح للبناء، لذا يمكن تقليل المساحة من خلال تغيير في نسبة التخصيصات، و ذلك بالتقليل في عدد السكنات الفرية و النصف جماعية و التشجيع على السكنات الجماعية لأن التوسع العمودي لا يستهلك الكثير من المساحة و بهذا توفر المزيد من المساحة للتوسعات المستقبلية.

تمتلك البلدية احتياطات عقارية تكفي للتعمير المستقبلي حيث تزيد مساحة هذه الأراضي عن 2300 هكتار، تتوزع على أربعة تجمعات هي حي ميطر (pos 3) بمساحة 73 هكتار، و المدينة الجديدة بـ 3 مخططات شغل أرض بمساحة 516 هكتار، والمنطقة الشرقية (pos4) بمساحة 106 هكتار، و المنطقة الجنوبية بـ 3 مخططات شغل الأرض تحتل مساحة 975 هكتار و هي قابلة للتوسع باتجاه الشرق مبرمجة للمدى البعيد.

خلاصة

بعد الدراسة التحليلية نجد أن مدينة بوسعادة لا تزال تحتوي على احتياطات عقارية تكفيها للمدى البعيد، و مواجهة أزمة السكن كما أن هذا العقار أغلبه متواجد بعيدا عن التجمع الرئيسي للمدينة و هذا ما قد يشكل نقطة جذب إذا تم استغلالها بشكل جيد، حتى يتم تخفيض الضغط على المدينة، وذلك بتوفير الخدمات و مناصب الشغل و المواصلات و كل متطلبات الحياة في هذه الأقطاب، خاصة المدينة الجديدة التي ستوفر أكبر عدد من السكنات التي من شأنها معالجة أزمة السكن الخائفة، و التوجه بالتوسع نحو الشمال حيث توجد الأراضي القابلة للتعمير، كما أن ترحيل أصحاب السكنات الفوضوية في المدينة يمكن البلدية من استعادة المساحات التي أنشأت عليها هذه السكنات و استغلالها من أجل القيام بالتنمية في المدينة، و فرض نفوذها من خلال تطبيق القوانين و توجيهات مخططات التعمير.

1- خلاصة عامة

إن معرفة الوضعية الحقيقية للاحتياجات العقارية تستلزم توحيد الرؤية ومعالجة النقاط السلبية، ومن الضروري تعزيز العلاقات بين السلطة السياسية العليا والسلطات المحلية للتوحيد بين النظرة الشاملة والنظرة المحلية، وهذا من أجل تحقيق التوازن الجهوي وتطوير المخططات التنموية (الوطنية، الجهوية، والمحلية) من تهيئة عمرانية حسب خصوصيات كل منطقة.

ومدينة بوسعادة التي جعلتها شهرتها وجهة للعديد من المواطنين بعد الاستقلال من أجل الاستقرار فيها، حيث كان يطغى عليها الطابع الفلاحي والأراضي الفلاحية التي كانت تملئ المنطقة، ثم الحظيرة السكنية التي خلفها المستعمر وعمرها السكان فيما بعد، كانت هذه المرحلة تمهيدا لعملية التوسع الحضري للمدينة حيث ظهرت الأحياء الفوضوية بعد سنة 1974 وبقيت في التوسع لتملئ مجال المدينة في فترة التسعينيات بسبب الظروف الأمنية التي فرض على سكان المناطق المجاورة الهجرة للمدينة خوفا على أنفسهم، وبعد صدور القانون 90-25 ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وجدت البلدية والسلطات المسؤولة أن التوسع الفوضوي قد استولى على كامل الاحتياطات العقارية للمدينة وفي الوقت نفسه تعيش المدينة أزمة في السكن، هذه المشاكل كانت نتيجة عوامل عدة مؤثرة فيها والمتمثلة في:

- قصور النصوص القانونية في وضع حد للاستهلاك المفرط للعقار الحضري.

1-1- النتائج: لقد أسفرت هذه الدراسة على إبراز مجموعة من العوامل والتي كانت وراء هذا الخلل والمتمثلة في العوامل التالية:

- قصور النصوص القانونية في وضع حد للاستهلاك المفرط للعقار الحضري، هذه القوانين نظرا لكثرتها حركت مشكل البناء الفوضوية التي أصدرها المشرع الجزائري قبل 2008 لم تكن كافية لإيقاف زحف السكنات الفوضوية ووضع حد للاستيلاء على الاحتياطات العقارية، إلى أن أصدر القانون 15-08 المتعلق بشهادة المطابقة والذي

عالج كل الثغرات التي تركتها القوانين التي سبقته، ومن هنا نستنتج أن نفاذ الاحتياطات العقارية للمدينة كان نتيجة لعدة عوامل منها:

- قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 :

لأن الأرض كانت محور صراع مرير ضد المستعمر الفرنسي، فقد جعلت الجزائر غداة الاستقلال هذه الأرض في صلب اهتماماتها لأنها محور كل تنمية، و كانت الأراضي الفلاحية ضمن أولى الأولويات، فأصدرت عدة قوانين تضبط مجال الزراعة إلا أن هذا القانون كان يعاني من قصور تمثل فيما يلي: .

- حيث منح العمال الحق في استعمال و استغلال العقارات الفلاحية التي استولوا عليها عقب رحيل المعمرين، أصدرت الدولة المرسوم 103/62 المؤرخ في 1962/10/23 الذي منع بيع الأملاك الشاغرة.

- هذا مهد إلى ظهور مشكلة جديدة حيث يقوم أصحاب الأراضي الذين لا يملكون سندات ملكية عليها ببيعها بعقود العرفية.

- قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/02/20:

- و قد غذى قانون الاحتياطات العقارية الأطماع، حيث كان رؤساء المجالس الشعبية هم المخولين بتحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات المدمجة في الاحتياطات العقارية، فترتب عن ذلك استنزاف كبير في الأوعية العقارية الخاصة بالبناء لاسيما في المحيط الحضري، و أمتد الاستنزاف حتى إلى الأراضي الفلاحية الخصبة التي مازالت يغزوها الإسمنت المسلح، و تمثل قصور هذا القانون في:

- تجميد تصرف المواطنين في الأراضي الواقعة ضمن الاحتياطات العقارية و منع بيعها ماعدا الإرث.

- انتشار ظاهرة العقود العرفية نتيجة تحديد التعويض المترتب عن الأراضي وفق سعر رسمي الذي حددته مصالح أملاك الدولة و الذي يراه المواطن إجحافا في حقه مقارنة بسعر السوق.

- بيع البلديات الكثير من الأراضي للمواطنين من أجل البناء، دون تسليم العقود الرسمية للملكية و دون القيام بإجراءات التسجيل و الشهر، مما عرقل عملية تطور البناء و أثر على التهيئة و التعمير.

- مع العلم أن البلديات لا تملك حق التصرف في هذه الأراضي التابعة للدولة، و ليس لها أي تحويل من المشرع للتدخل فيها.

قانون المستثمرات الفلاحة 19/87 المؤرخ في 1987/12/08:

- جاء القانون 19/87 لبيين كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في إطار قانون 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 المتعلق بالأملاك الوطنية الذي كان ساري المفعول آنذاك، إلا أنه و كباقي القوانين السابقة سلبيات تمثلت في ما يلي:

- غياب الآليات المتعلقة بالرقابة و فتحه المجال لإمكانية تحويل الأراضي الفلاحية عن مقصدها إلى أراضي للبناء غير القانوني.

- فالسماح بالبناء على الأراضي المستصلحة يفتح الباب لبيعها خاصة بعد أن تنتقل الملكية للمستصلح، في الوقت الذي تنعدم فيه آليات الرقابة.

- كذلك فتح هذا القانون باب التنازل عن حق الانتفاع لكل شخص شرط أن يكون عاملا في القطاع الفلاحي، و هذا ما أدى إلى رجوع ظاهرة العقود العرفية.

- بقية مسؤولية التسيير للبلدية إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 حيث استحدث في مادته 73 ما يعرف بالوكالة العقارية ومنحها الاختصاص لوحدها بتسيير المحفظة العقارية للبلدية وهكذا لم يبق لرؤساء المجالس الشعبية البلدية سوى تحرير عقود التصرف في الملكية العقارية البلدية للأشخاص المعنوية ليس إلا.

قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 1990/12/01:

جاء القانون 29/90 محاولا سد الثغرات القانونية التي كان يتضمنها القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، حيث كان هذا الأخير يعتبر سكوت الإدارة عن البث في تسليم رخصة البناء خلال أجل 60 يوما المحددة قانونا يعتبر بمثابة قبول ضمني بمنح الرخصة (المادة 13). وهكذا فإن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة، و هذا مما قلل من أهمية الحصول على الرخصة من الناحية الواقعية وأدى للعزوف عن طلبها من قبل المواطنين فجاء القانون 29-90 لسد هذه الثغرة و كانت نتائجه كالتالي:

- أن سكوت الإدارة عن منح رخصة البناء يعتبر رفضا صريحا و ليس قبولا.

- كان القانون 02/82 يمنح الرخصة حتى في حال تقديم عقد عرفي، في حين أن القانون 29-90 أمر بضرورة أن يكون صاحب الرخصة هو المالك أصلا أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا بذلك مع وجوب إرفاق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.

2- التوصيات:

و عملا بهذا و بعد دراسة المدينة و تحليل نتائج الدراسة تم الخروج بعدد من التوصيات من أجل التسيير الحسن للاحتياجات العقارية في ظل أزمة السكن و منها ما يلي:

- يجب مساهمة كل الأطراف المعنية بتسيير العقار الحضري حتى تضمن الشفافية في العمل وتنمي ثقافة المحيط الحضري للمواطن من أجل التحكم في النمو الحضري وتنسيقه و انسجامة و الحفاظ على الاحتياطات العقارية و ضمان حق الأجيال في السكن و الراحة، على هذا يمكن القول أن تسيير العقار الحضري هو مشروع مجتمع بكامله.

- تطبيق القوانين و توجيهات أدوات التعمير (PDAU .POS) في التخطيط.

- تطبيق القوانين بشكل صارم للحد من الاستغلال العشوائي للعقار.

- تسوية الوضعية الحالية للسكنات الفوضوية و ادماجها ضمن النسيج الحضري، و ترحيل سكان المباني التي يجب هدمها و استرجاع العقار الحضري.

- منح الأولوية للتوسع العمودي من أجل ربح المساحات و الحفاظ على العقار.

- إشراك المواطنين في المشاريع التنموية و الأخذ بأرائهم.

- فرض رقابة صارمة على أعمال البناء و الورشات لتجنب أي مخالفات.

- الحد من النزوح الريفي و تشجيع الهجرة العكسية لتخفيف الضغط على المدينة.

- التدخل على العوائق و مسيرتها من أجل توفير العقار الحضري.

- برمجة حملات توعية و تحسيس للسكان.

- انجاز المشاريع مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة و خصوصيات المنطقة.

- التقليل من مشاريع السكنات الفردية و اعتماد الأحياء الجماعية.

استمارة استبيان موجهة للمسؤولين

مذكرة لنيل شهادة ماستر

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

تسيير الاحتياطات العقارية في ظل أزمة السكن

مدينة بوسعادة

* (ملاحظة: هذه المعلومات سرية و لا تستخدم إلا لأغراض علمية) *

1- المصلحة:

2- ما هي الأسباب التي أدت إلى ندرة العقار الحضري ؟

.....

3- ما هي السبل الناجعة للاستغلال الأمثل للعقار ؟

.....

4- للمدينة توسعات مستقبلية - كم سنة تكفي هذه الاحتياطات ؟

.....

5- هل الهيئات المعنية تقوم بواجبها في مراقبة وتطبيق القوانين ؟

.....

6- ما هي أسباب ظهور الأحياء الفوضوية ؟

.....

7- ما هي الطرق المنتهجة للحد من هذه الظاهرة ؟

.....

8- كيف يتم التدخل على الأحياء الفوضوية ؟

.....

9- ما مدى نجاعة النصوص القانونية في محاربة البناء الفوضوي ؟

.....

11- هل يتم تطبيق القوانين الخاصة بالبنائيات الفوضوية ؟

.....

12- هل يتم تطبيق القانون 08-15 في المدينة و خاصة على البنائيات العشوائية؟

.....

13- كيف يتم التعامل مع البنائيات التي لا تحوز على شهادة مطابقة ؟

.....

14- هل تمتلك الإدارة الإمكانيات اللازمة لمراقبة التوسع و ورشات البناء ؟

.....

15- هل توجد احتياطات عقارية داخل المدينة ؟

.....

16- هل تملك المدينة أوعية عقارية داخل مجال التوسع ؟

.....

17- ما هي حالة الجيوب العمرانية داخل المدينة ؟

.....

18- هل طرق التسيير الحالية كفيلة بمكافحة بناء الفوضوي ؟

.....

19- ماذا تقترحون للحد من البانيات الفوضوية ؟

.....

20- ما مدى مطابقة المخططات لما هو موجود في الواقع ؟

.....

فهرس المخططات

الصفحة	العنوان	الرقم
55	الكثافة السكانية	01
63	مراحل توسع المدينة لغاية 1971	02
66	توزيع مخططات شغل الأرض	03
68	الكثافة السكنية	04
69	حالة البناءات في المدينة	05
70	التجهيزات في المدينة	06
72	المحاور المهيكلية	07
78	الطبيعة العقارية للمدينة	08

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
52	نمو سكان مدينة بوسعادة مقارنة بالنمو الوطني	01
52	نمو سكان مدينة بوسعادة مقارنة بمدينة المسيلة	02
53	توزيع السكان عبر بلدية بوسعادة	03
54	توزيع السكان حسب الأحياء	04
56	التركيب العمري لمدينة بوسعادة	05
67	مساحات الأحياء الفوضوية	06
69	حالة البناءات في المدينة	07
71	التجهيزات في المدينة	08
74	الأنشطة التجارية الغالبة	09
77	الاستهلاك الطبيعي لمجال بلدية بوسعادة	10
85	معدلات النمو المعتمدة	11
86	تقدير السكان لآفاق المستقبلية	12
86	احتياجات السكن للمدى القريب ، المتوسط و البعيد	13
87	ملخص لعدد المساكن حسب النوع	14
87	ملخص للمساحة المخصصة للسكن بالهكتار	15

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
06	هيكلة المذكرة	01
09	أنواع العقار	02
50	يوضح تضاريس المنطقة	03
52	نمو سكان مدينة بوسعادة مقارنة بمعدل النمو الوطني	04
53	نمو سكان مدينة بوسعادة مقارنة بمدينة المسيلة	05
56	التركيب العمري لمدينة بوسعادة	06
60	بوسعادة في مرحلة الاحتلال	07
67	توزيع الأحياء	08

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
48	موقع مدينة بوسعادة بالنسبة للإقليم الجغرافي	01
48	موقع مدينة بوسعادة بالنسبة للولاية	02
68	توضح ضيق الطرقات و الأرصفة	03
68	توضح تداخل البنايات	04
68	توضح حالة الطرقات	05
68	توضح حالة المباني	06
68	توضح حالة المساحات الخضراء	07
84	توضح أراضي التوسع المستقبلي	08

المراجع

باللغة العربية

المذكرات

- 1- بن عدودة عبد المجيد، التوسع العمراني و إشكالية العقار الحضري، 2012، جامعة المسيلة.
- 2- بن خالد الحاج، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري و العوامل المتحكمة فيه، 2009، جامعة المسيلة.
- 3- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير، 2006، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر.
- 4- حاجي محمد. مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني. 2007. مذكرة لنيل شهادة الماجستير. جامعة محمد خيضر بسكرة.
- 5- سوامية سمية، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل أزمة السكن، 2014، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة قالمة.
- 6- سويلم مراد، مذكرة الترقية العقارية، 2010، جامعة الجزائر.
- 7- شطي الهواري، سياسة تسيير العقار، 2000، المدرسة الوطنية للإدارة. الجلفة.
- 8- لمخطي أحمد، التوسع العمراني و أثره على تسيير المدينة، 2009، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة المسيلة.
- 9- مدوح يحي، التعمير و آليات استهلاك العقار في المدينة الجزائرية، 2012، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر - باتنة.

الجريدة الرسمية

الجريدة الرسمية للمداولات، المجلس الشعبي الوطني، العدد 66 بتاريخ 19 ماي 2008.

الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة بتاريخ 30-08-2008.

باللغة الفرنسية

- AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, école national d'administration, 2001.
- Hervé Autin et Phillipe Auverny- Bemetot, Acheter et financier son logement, édition de veneuil, paris,France, 2000.

مواقع الانترنت:

www.bou-saada.info

ملخص:

ظاهرة النمو الحضري التي تميز عالمنا اليوم و التي نتجت من خلال الزيادة الطبيعية للسكان و الهجرة الريفية و ما ينجر عنهما من استهلاك للاحتياجات العقارية، فتوسعت المدن وزاد احتياجات السكان من مسكن و خدمات و مساحات خضراء، ندرك حجم هذا النمو من خلال التوسعات العمرانية المتتالية الشاهدة عن تاريخ تكوين المدينة تنظيماً، حيث يرتبط تنظيماً المجالي بالتنظيم الاجتماعي لسكانها لبلوغ بيئة عمرانية ملائمة. فلما كان السكن أحد أهم مكونات المجال الحضري حيث تسري الحياة الاجتماعية للأفراد و الجماعات جاءت البيئة السكنية في المدن العتيقة كنتيجة لما تمليه التنظيمات الاجتماعية السائدة، فالبيئة المشيدة ما هي إلا صورة أخرى للتجسيد المجالي لنمط المعيشة. غير أن وتيرة النمو السريعة و الضغط الكبير للطلبات المتزايدة عجل في ظهور أشكال عمرانية جديدة خاصة تلك المتعلقة بالبيئة السكنية أدت لكسر العلاقة بين التنظيم المجالي و مثيله الاجتماعي، وما تدهور و تراجع المنظر العمراني لجل مدننا نتيجة التحويرات و التغييرات العشوائية للسكان محاولة تجسيد نمط معيشتهم إلا دليلاً على ذلك.

مدينة بوسعادة و على غرار جل المدن الجزائرية تشهد نمواً حضرياً كبيراً يدرك من خلال التوسع العمراني السريع الذي أتى على جل الاحتياجات العقارية المحدودة بسبب الطبيعة الجغرافية للمنطقة. قلة المجال المخصص للتعمير و الضغط الكبير للطلبات المتزايدة على السكن و المرافق العمومية، و ما زاد المشكلة هو غياب أدوات التعمير و تأخر إنزالها إلى الواقع دون أن ننسى تخاذل البلدية عن أداء دورها و عدم تطبيق القوانين المتعلقة بالاحتياجات العقارية.

كلمات مفتاحية: الاحتياجات العقارية، العقار الحضري، الأحياء الفوضوية، السكن.

RESUME:

La croissance urbaine est le phénomène qui caractérise notre monde aujourd'hui, elle apparaît clairement à travers le taux d'accroissement de la population urbaine qui provoque une consommation alarmante d'espace urbain, d'où un certain nombre de villes ont rapidement étalées pour satisfaire les besoins pressants résultent de ce phénomène. La croissance urbaine est conçue particulièrement dans toutes les extensions urbaines successives qui témoigne l'histoire de la ville et de son organisation à travers un rapport corrélatif entre l'organisation sociale est celle de l'espace pour atteindre un environnement urbain approprié. L'habitat est conçu comme l'un des composants majeurs de l'espace urbain qui assurent la vie sociale des individus et des groupes. L'environnement résidentiel au niveau des vieilles villes est le résultat d'une organisation sociale d'où le cadre bâti est le reflet d'une incorporation entre l'espace et le mode de vie des habitants. Cependant, la rapidité de la croissance et la grande pression des demandes en matière du logement ont créés de nouvelles formes urbaines particulièrement ceux liés à l'environnement résidentiel. En fait, le déclin et la détérioration du paysage urbain dans la plupart de nos villes, en raison de changement produite afin d'incarner leur propre mode de vie,

Boussaâda à l'instar des villes Algériennes à connue une forte croissances urbaine dans le processus d'extension urbaine ou les réserves foncières ont été épuisées davantage la nature géographique de la région. Le manque de l'espace destiné au future opération d'urbanisation, la demande pressante du logement ont provoqué l'apparition des nouvelles formes urbaines hétérogènes accablant le paysage urbain de la ville. Ces formes importées et imposé sans l'avis des futures utilisateur induit des réactions de refus ou l'espace devient le champ d'affrontement entre le concepteur et l'utilisateur.

Mot clés: réserves foncières , les quartier anomie , habitat.