

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: العلوم السياسية

تخصص: إدارة محلية



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: العلوم السياسية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي تحت عنوان

المحافظة العقارية ودورها في تحقيق التنمية المحلية

دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية برج الغدير بولاية برج بوعريج

إعداد الطالبة: سويبي سميرة

لجنة المناقشة:

أ. نوري دومي

د. حجاب عبد الغني

د. زكرياء حريزي

جامعة المسيلة

جامعة المسيلة

جامعة المسيلة

رئيسا

مشرفا ومقررا

مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024





ملحق بالقرار رقم10821.... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): سوسن سميرة الصفة: طالب، أستاذ، باحث

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 404233899 والصادرة بتاريخ 21-02-2023

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم العلوم السياسية والإدارة المحلية

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: المحافظة العقارية ودورها في تدقيق التسمية المحلية

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 10/06/2023

توقيع المعني (ة)

سوسن



شكر و عرفان

نشكر الله ونحمده عز وجل، نعم المولى ونعم النصير ان اعاننا

على الصبر على صعوبات هذا العمل الى ان اكملناه بإذن الله.

نتوجه بأسى عبارات الشكر والتقدير:

إلى الاستاذ المشرف على هذه الرسالة الدكتور: "حجاب عبد الغني"

لما بذله معنا من جهد كبير خلال المراحل المختلفة من انجاز البحث،

الذي اعتبرناه اشرافك لنا وتكريما وتشريفا لشخصنا، فلم تبخل علينا

باقتراحاتك الجدية والتي تصب في تحسين العمل، وملاحظاتك الشكلية

والموضوعية القيمة التي كان الهدف منها الوصول إلى بحث أكاديمي متكامل

بالرغم من انشغالاته الكثيرة فجزاه الله خير الجزاء.

كما نشكر كل أعضاء لجنة المناقشة على ما جادوا به من وقتهم الثمين

لقراءة ومناقشة هذه المذكرة، وحضورهم للمشاركة في إثرائها.

وفي النهاية يسرنا أن نتقدم بجزيل الشكر إلى كل من أسهم من قريب أو

بعيد في انجاز هذا العمل ومن مد لنا يد العون في مسيرتنا العلمية.

والحمد لله أولا وآخرا

إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين

أهدي هذا العمل إلى:

من ربّتي وأنارت دربي وأعانتني بالصلوات والدعوات، إلى أغلى إنسان في هذا
الوجود أُمي الحبيبة حفظها الله

إلى من عمل بكد في سبيلي وعلمني معنى الكفاح وأوصلني إلى ما أنا عليه أباي
الكريم

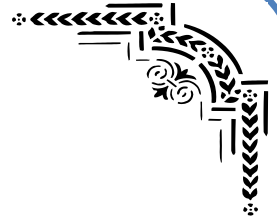
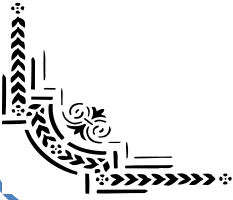
إلى زوجي الكريم وأولادي حفظهم الله

إلى اخوتي وأخواتي صغيرا وكبيرا

والى من أشرف على بحثي وإلى كل من ساهم في هذا العمل المتواضع



مقدمة



تعد المحافظة العقارية من الآليات القانونية والإدارية الأساسية التي تعنى بتنظيم وتثبيت الحقوق العينية على العقارات، بما يضمن الأمن العقاري والاستقرار في المعاملات. فمن خلال نظام التحفيظ العقاري، تسهر المحافظة العقارية على توثيق وتطهير الملكيات، وتوفير المعطيات الدقيقة حول وضعية العقار من حيث الملكية والحدود والتكليفات، الأمر الذي يعد ضروريا لتأمين الاستثمار وتحفيز التنمية.

وتزداد أهمية المحافظة العقارية على المستوى المحلي، حيث يشكل العقار الوعاء الذي تبنى عليه مختلف المشاريع الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية. فتتمية العقار وتعبئته بفعالية يتيح للجماعات الترابية تنفيذ برامجها التنموية وتحقيق العدالة المجالية، كما يسهم في خلق فرص الشغل وتحسين البنية التحتية والخدمات العمومية.

من هذا المنطلق، يطرح دور المحافظة العقارية كحلقة وصل بين تثبيت الحقوق وتمكين الفاعلين المحليين من معطيات عقارية موثوقة، تسمح لهم بالتخطيط والتنفيذ في إطار رؤية تنموية شاملة ومستدامة.

الإشكالية الرئيسية:

بناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما دور المحافظة العقارية في تحقيق التنمية المحلية؟

الأسئلة الفرعية:

وعليه انطلاقا من هذا التساؤل سنحاول الإجابة عن التساؤلات الفرعية الآتية:

1- هل هناك وعي بأهمية المحافظة العقارية في التنمية؟

2- ما العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية؟

3- ما مدى مساهمة المحافظة العقارية في التنمية المحلية؟

الفرضيات:

للإجابة عن التساؤلات المطروحة قمنا بصياغة الفرضيات التالية:

✓ الفرضية الأولى: هناك وعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبيج في التنمية.

✓ الفرضية الثانية: توجد علاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبيج والتنمية المحلية.

✓ الفرضية الثالثة: تساهم المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبيج في التنمية المحلية.

أهمية الموضوع

تنبع أهمية دراسة موضوع المحافظة العقارية ودورها في تحقيق التنمية المحلية من كون العقار يشكل الدعامة الأساسية لكل عملية تنموية، ولا يمكن تصور إنجاز المشاريع الاستثمارية أو تجهيزات البنية التحتية دون وجود إطار عقاري مستقر وواضح. وهنا تتجلى أهمية المحافظة العقارية كجهاز يعنى بتثبيت الملكية العقارية وتطهيرها، مما يوفر الأمن القانوني ويشجع على تعبئة العقار لخدمة الأهداف التنموية.

أهداف الموضوع:

تتجلى فيما يلي:

- ✓ تحليل الإطار القانوني والتنظيمي للمحافظة العقارية، وبيان دورها في تنظيم الملكية العقارية وتثبيت الحقوق.
- ✓ فهم العلاقة بين العقار والتنمية المحلية، من خلال إبراز أهمية العقار كدعامة أساسية لإنجاز المشاريع التنموية.
- ✓ توضيح دور الجماعات المحلية في تدير العقار، والصلاحيات التي يخولها لها القانون في مجالي التنمية والحماية العقارية.
- ✓ تحديد التحديات والإكراهات التي تعيق المحافظة العقارية في أداء دورها التنموي، سواء على المستوى القانوني أو الإداري أو الميداني.

أسباب اختيار الموضوع:

تم اختيار الموضوع لمجموعة من الأسباب تتمثل فيما يلي:

- ✓ أهمية العقار كأساس للتنمية المحلية.
- ✓ دور المحافظة العقارية في ضمان الأمن القانوني للعقار.
- ✓ توسع صلاحيات الجماعات المحلية في تدير العقار.
- ✓ الحاجة لفهم تحديات التنسيق بين الجهات المختصة.
- ✓ ارتباط الموضوع بتخصصي ورغبتي في دراسته بعمق.

منهج الدراسة:

من اجل إرساء مفاهيم المحافظة العقارية ومضمون التنمية المحلية ارتأينا الاعتماد على المنهجين التاليين الوصفي التحليلي من جهة منهج دراسة حالة عن طريق الاستبيان من جهة اخري حيث يعدان الأنسب إذ يتيحان فهم واقع المحافظة العقارية من خلال وصف مكوناتها ومضامينها، وتحليل فعاليتها في تحقيق التنمية المحلية.

صعوبات الدراسة:

موضوعنا يواجه جملة من الصعوبات وهي كالآتي:

- ✓ تعقيد القوانين والأنظمة العقارية وتعددتها، مما يصعب فهم الإطار القانوني للمحافظة العقارية بشكل كامل.
- ✓ نقص المصادر والمراجع المتخصصة التي تتناول العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية بشكل مباشر.
- ✓ التداخل في الاختصاصات بين مختلف الهيئات المحلية والوطنية، مما يعقد تحليل دور كل جهة.
- ✓ محدودية البيانات والإحصائيات الدقيقة حول عمليات التحفيز العقاري وتأثيرها على التنمية المحلية.
- ✓ التحديات العملية في الميدان مثل التعديات العقارية ونقص التنسيق بين الجهات المعنية.

هيكل الدراسة:

للإجابة على الإشكالية وكذلك عن الأسئلة الفرعية تم تقسيم موضوع البحث إلى فصلين كما يلي:

تناولنا في الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية والتنمية المحلية وذلك من خلال تقسيم الفصل إلى ثلاثة مباحث يتعلق الأول ب ماهية المحافظة العقارية أما المبحث الثاني فخصص ماهية التنمية المحلية والمبحث الثالث المحافظة العقارية ودورها في التنمية المحلية.

بينما في الفصل الثاني دراسة حالة المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج فقسمناه إلى 4 مباحث تتمثل في:

المبحث الأول تقديم وعرض الميدان محل الدراسة، أما المبحث الثاني الإجراءات المنهجية للدراسة الميدانية، المبحث الثالث: عرض وتحليل بيانات محاور أداة الدراسة، المبحث الرابع: اختبار فرضيات الدراسة.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية
والتنمية المحلية

تمهيد:

في ظل التحولات الاقتصادية والاجتماعية الراهنة، أضحت التنمية المحلية خيارا استراتيجيا لتحقيق التنمية المستدامة وتعزيز قدرات الترقيات الاجتماعية غير أن نجاح هذه التنمية يرتبط ارتباطا وثيقا بمدى وضوح الوضعية القانونية للعقار، وهو ما يجعل من المحافظة العقارية فاعلا أساسيا في دعم التخطيط العمراني، تشجيع الاستثمارات، وتسهيل تنفيذ المشاريع العمومية والخاصة على الصعيد المحلي.

كما تعد المحافظة العقارية إحدى الآليات القانونية والإدارية الحيوية التي تستند إليها السياسات التنموية في مختلف الدول، باعتبارها الأداة الأساسية لحماية الحقوق العقارية وضمان استقرار المعاملات المرتبطة بها، وإن تسجيل الحقوق العينية وإشهارها عبر مؤسسة المحافظة العقارية لا يقتصر على كونه إجراء شكليا، بل يشكل ركيزة جوهرية لإرساء الأمن القانوني للعقار، مما يمكن الأفراد، المؤسسات، والسلطات المحلية من استثمار هذا الوعاء الاقتصادي بكفاءة وفعالية.

إن العلاقة التفاعلية بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية تطرح جملة من الإشكاليات، خصوصا فيما يتعلق بكيفية تجاوز العراقيل المرتبطة بتعقيد الإجراءات العقارية، وضعف التغطية الطبوغرافية، وكذا الحاجة إلى تحيين البيانات العقارية لمواكبة متطلبات التنمية المتسارعة وهو ما يستدعي التفكير في إصلاحات عميقة تعزز دور المحافظة العقارية كرافعة حقيقية لتنمية شاملة ومندمجة على المستوى المحلي.

ومن خلال هذا الفصل سوف نتطرق للمباحث التالية قصد التوضيح أكثر وهي كالتالي:

المبحث الأول: ماهية المحافظة العقارية

المبحث الثاني: ماهية التنمية المحلية

المبحث الثالث: دور العقار في التنمية المحلية

المبحث الأول:

ماهية المحافظة العقارية

اختلفت تشريعات العالم في تحديد الجهة المكلفة بالعمليات العقارية أما المشرع الجزائري، قد اعتبر المحافظ العقاري، المحور الأساسي في العمليات العقارية وتعتبر المحافظة العقارية التي تديرها، والدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق وبعث الائتمان العقاري.

ولمعرفة الدور المميز الذي تلعبه هذه الهيئة، قسمت هذا المبحث إلى 3 مطالب، نتطرق في المطلب الأول إلى مفهوم المحافظة العقارية وإطاره القانوني، وفي المطلب الثاني، نتطرق إلى مراحل نشأة المحافظة العقارية، وفي المطلب الأخير نتطرق إلى أقسام المحافظة العقارية.

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية وإطارها القانوني

تعتبر المحافظة العقارية مصطلحا يحمل معنيين أساسيين: معنى لغويا وآخر اصطلاحيا. وسنتناول في هذا السياق كلا الجانبين بشيء من التفصيل.

أولا: المفهوم اللغوي للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية تسمية مركبة من كلمتين: المحافظة - العقارية.¹

المحافظ: يطلق على هذه الوظيفة عدة تسميات، منها: أمين الرهون، أمين مكتب الشهر العقاري، أو أمين السجل العقاري وهو موظف إداري يتولى رئاسة مكتب الرهون، وتقتصر مسؤولياته على تنفيذ الإجراءات القانونية المتعلقة بشهر الامتيازات والرهون من خلال عمليات القيد، وكذلك شهر الملكية العقارية عبر إجراءات التسجيل كما يتولى مهمة تحصيل الرسوم المستحقة مقابل تنفيذ هذه العمليات، ضمانا لحفظ الحقوق العقارية وتأمينها قانونيا.²

المحافظ، ذو الأنفة الذاب عن المحارم، موظف إداري فوق القائمقام، من يحافظ على قديم الأشياء من تقاليد ونحوها.

المحافظة: مصدر حافظ تقسيم إداري يتولاه المحافظ وهي فوق القائمقامية.

وتعرف القائمقامية بأنها تقسيم إداري في البلاد يتولى شؤونه القائمقام وهذا الأخير يعتبر موظفا إداريا، وهو دون المحافظ في المنصب جمع قائمقامون يقوم مقام الوالي.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط5، طبعة مزيدة، الجزائر، 2017، ص92.

² خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص77.

ثانيا: المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية، هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 175/14 من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية:

✓ تأسيس السجل العقاري.

✓ مسك مجموعة البطاقات العقارية.

✓ تسليم الدفاتر العقارية.

✓ شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تتناول حقوقا شخصية.²

وتعرف على أنها المصلحة التي تقوم بإدارة مكاتب الشهر العقاري والتوثيق كما تقوم بمراقبتها والإشراف عليها وحفظ صور جميع المحررات التي شهرت من ثم توثيقها فيها وحفظ الفهارس المتعلقة بها.³ كذلك يمكن القول إن المحافظة العقارية هيئة إدارية تقوم بمسك السجل العقاري وتنفيذ الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري عن طريق تحديد ومعرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات، كما أنها تعتبر خزان وذلك باحتفاظها على العقود والمعلومات الخاصة بالعقارات وبالأشخاص المالكين للعقارات.⁴

ثالثا: الإطار القانوني للمحافظة العقارية

طبقا للمادة 20 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على ما يلي: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر."⁵

¹ الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري معدل بالقانون رقم 09-79 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 92.

³ حبروش نور الدين، يحيواي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، المجلد 01، العدد 04، 2019، ص 280.

⁴ طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كألية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، 2014، ص 10.

⁵ الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية والتنمية المحلية

وانطلاقاً من المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على ما يلي: تحدث لدى المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري.

ويتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً للمحافظة العقارية ولم يحدد طبيعتها القانونية، غير أنه ذكر مختلف المهام المسندة لها.

هذا وطبقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري التي تنص على ما يلي: "تتبع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المديرية العامة للأملاك الوطنية وتتضمن على مستوى الولاية: مديرية لأملاك الدولة في الولاية، مديرية الحفظ العقاري في الولاية، ينسق أعمال هاتين المديرتين على مستوى الولاية، الناحية، مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري أما على مستوى البلدية: مفتشية أملاك الدولة، إدارة الحفظ العقاري.¹

تعد المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لوزارة المالية، وتخضع لإشراف محافظ عقاري. وهي مرتبطة إدارياً بمديرية الحفظ العقاري على مستوى كل ولاية، حيث تتولى تنفيذ المهام المرتبطة بحماية وتوثيق الحقوق العينية العقارية.²

¹ المرسوم الرئاسي رقم 65-91 المؤرخ في 02/03/1991 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10 الصادر في 06/03/1991، ص 379.

² علاوة بن شاكور، مهمة الموثق والمحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية، مجلة الموثق، 1998، ص 24.

المطلب الثاني:

مراحل نشأة المحافظة العقارية

مر نظام المحافظة العقارية بعدة مراحل يمكن تلخيصها في مرحلتين ما قبل الاستقلال ومرحلة ما بعد الاستقلال في النقطتين التاليتين:

أولاً: مرحلة ما قبل الاستقلال

اعتمد المشرع في هذه المرحلة نظام الشهر الشخصي، وكان سير محافظة الرهون آنذاك يخضع للتشريع الفرنسي، وكانت مهمة الشهر العقاري في الأصل تنحصر في تأمين القرض وحفظ الرهون العقارية وهو طابع المهمة المسندة لمحافظة الرهون، أي تأمين أمن البنك والقرض مما أدى إلى وضع مصالح حفظ الرهون العقارية تحت وصاية وزارة المالية، وقد أحدثت هذه الهيئة بموجب القانون المدني الصادر سنة 1804¹.

تزايدت الحاجة إلى تأمين الملكية العقارية بشكل ملحوظ، خاصة وأن ضمان القروض العقارية لا يمكن أن يتحقق دون وجود حماية قانونية للملكية نفسها ومن هذا المنطلق، تطورت الوظيفة الأساسية لنظام الحفظ العقاري عبر سلسلة من التعديلات التي شملت الجزائر، ما أدى إلى تحويل "محافظة الرهون" إلى جهاز إداري محوري تابع للدولة، مكلف بضمان حماية الملكيات العقارية وتثبيتها قانونياً.

في بداية الأمر، لم يكن الإيداع بهدف الإشهار لدى محافظة الرهون إجراء إلزامياً، كما كان يشترط أن يتم تحرير العقد باللغة الفرنسية وبشكل رسمي حتى يقبل شهره. وتجدر الإشارة إلى أنه، حتى الاستقلال، كان يسود نظام قضائي مزدوج في مجال القانون الشخصي المتعلق بالإرث والملكية: إذ كان يطبق القانون الإسلامي على الأهالي (السكان المحليين)، في حين يطبق القانون الفرنسي على الأوروبيين المقيمين في الجزائر.

وقد شهد هذا النظام بعض الإصلاحات التي بدأت في 1 مارس 1961، لكنها لم تغير في جوهر الأسس القانونية المعتمدة آنذاك. ومن بين التعديلات التي أدخلت، تم استبدال بعض الإجراءات القديمة باعتماد سجلات حديثة تحتوي على الوثائق المشهرة، تدار وتنظم وفق بطاقة شخصية لكل مالك².

ثانياً: مرحلة ما بعد الاستقلال

شهدت هذه المرحلة تمديد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض والسيادة الوطنية وهذا ما نصت عليه أحكام القانون رقم 157-62 المؤرخ في 31/12/1962 لغاية صدور تشريعات جزائية، ومن بين القوانين التي تم العمل بها في مجال التوثيق والإشهار العقاري، نجد القانون

¹ محمد عثمان، سعيد عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013/2014، ص 11.

² محمد عثمان، سعيد عبد الكريم، المرجع السابق، ص 12.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية والتنمية المحلية

رقم 59-41 المؤرخ في 1959/01/03 المعدل والمتمم بالقانون رقم 59-1436 المؤرخ في 1959/12/28 الذي كان يهدف الى تنظيم عملية الشهر في المناطق الحضرية، حيث ألزم محافظي الرهون بضرورة مسك واعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف يغير من طبيعة العقارات المتصرف فيها، بحيث لم يستحدث أية هيئة إدارية خاصة تتولى الإشهار العقاري.¹

بصدور الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي² العام وتأسيس السجل العقاري،

تأسست هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية مكلفة بمسك السجل العقاري واتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من اجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر وهذا ما اشارت اليه المادة 20 منه، أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين الى أحكام المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

في سنة 1987 صدر المرسوم رقم 87-212 المؤرخ في 1987/09/29³، أصبحت بذلك المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وتابعة للمديرية العامة لأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.⁴

¹ كحيل حكيمية، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، مطبوعة دروس ألقبت على طلبية السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 02، ص2023/2022، ص25.

² الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

³ المرسوم رقم 87-212 المؤرخ في 1987/09/29 المحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذا جمعها على مستوى الولاية والمهام الموكلة للمحافظة العقارية وكذلك تنظيمها، بعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/2.

⁴ كحيل حكيمية، المرجع السابق، ص25.

المطلب الثالث:

أقسام المحافظة العقارية

استنادا إلى أحكام المادة 04 من القرار الصادر بتاريخ 04 جوان 1991، تتكون المحافظات العقارية من ثلاثة أقسام رئيسية، وهي: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات وقسم ترقيم العقارات المسوحة، ويتولى الإشراف على كل قسم رئيس يعين من بين الموظفين العاملين ضمن نفس المصلحة وفيما يلي، سيتم تقديم عرض مفصل لكل قسم على حدة:

أولا: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

يعد قسم الإيداع المحطة الأولى في مسار الإشهار العقاري، حيث يمثل تسجيل المعلومات في سجل الإيداع الخطوة الأساسية التي تقوم عليها هذه العملية. فلا يمكن تصور قيام المحافظ العقاري بإشهار أي محرر ما لم يكن قد تم تسجيله مسبقا بهذا القسم.

ويقيد في سجل الإيداع، بشكل يومي ووفق ترتيب عددي تسلسلي، جميع العقود والقرارات القضائية، وكذا جداول الوثائق المودعة بصفة عامة، وذلك في إطار تنفيذ إجراءات الإشهار العقاري. ويتم هذا التقييد بدقة، دون ترك فراغات أو إدراج كتابات بين السطور، لضمان مصداقية السجل وسلامته، وعند إتمام عملية الإيداع، يسلم لصاحب الطلب وصل رسمي يتضمن الإشارة إلى مراجع التسجيل في سجل الإيداع، والتي يعتمد عليها لاحقا في تنفيذ عمليات الإشهار، بحسب تواريخ وتوالي تسجيل الوثائق.

يقفل سجل الإيداع يوميا من قبل المحافظ العقاري، ويوقع من طرف قاضي المحكمة التي تقع المحافظة العقارية ضمن دائرة اختصاصها، وتودع، في نهاية كل سنة، نسخة من سجلات الإيداع التي تم قفلها خلال السنة المنصرمة، لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية المختصة إقليميا، وذلك بدون أي مصاريف ولا شك أن الغرض من هذا الإجراء هو ضمان وجود نسخة احتياطية يمكن الرجوع إليها عند الحاجة، في حال ضياع السجل الأصلي أو تعرضه للتلف، فضلا عن ذلك، يتولى قسم الإيداع مهمة تحصيل الرسوم والحقوق المستحقة الناتجة عن عمليات الإشهار العقاري¹.

ثانيا: قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.

يشرف على هذا القسم موظف من بين المفتشين المرسمين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري خمس سنوات على الأقل حسب المادة 08 من المرسوم 29-116².

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 83.

² المرسوم التنفيذي رقم 92/116 المؤرخ في 14-03-1992 المتضمن والمحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج ر العدد 92 المؤرخة في 21/12/1992 ص 454.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية والتنمية المحلية

يتولى هذا القسم مسؤولية ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة في قسم الإيداع، وتسجيلها في السجل العقاري ضمن المصنفات الخاصة بالأحجام. كما يشرف على مسك هذا السجل وتحيينه بشكل مستمر، بما يضمن عكس صورة دقيقة وصادقة للوضعية القانونية الراهنة للعقارات.

ثالثاً: قسم ترقيم العقارات الممسوحة.

لا تقل أهمية هذا القسم عن باقي الأقسام، لاسيما في ظل سعي الجزائر إلى مسح كامل لأراضيها وتحديد الملكيات التي تفتقر إلى سندات قانونية ويتولى هذا القسم مهمة تسليم وثائق مسح الأراضي فور الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية، وذلك بموجب محضر تسليم يثبت عملية الإيداع، ليتم بعد ذلك ترقيم هذه الوثائق في السجل العقاري.

وجدير بالذكر، أن ضمان حسن سير المهام المسندة لهذه الأقسام، والتنسيق الفعال فيما بينها عبر مختلف أقاليم الجمهورية، يتم تحت إشراف وصاية مركزية تتمثل في المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية.¹

¹ رامول خالد، المرجع السابق، ص 94.

المبحث الثاني:

ماهية التنمية المحلية

تسعى جميع الدول والمجتمعات، سواء كانت متقدمة أو نامية، إلى تحقيق التنمية بمختلف أبعادها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، باعتبارها السبيل الأساسي للارتقاء بمستوى معيشة الأفراد وتحقيق الرفاهية العامة، فالتنمية ليست مجرد نمو اقتصادي بل هي عملية شاملة ومتكاملة تهدف إلى تحسين أوضاع المجتمع نحو الأفضل، من خلال إحداث تغييرات جوهرية في مختلف القطاعات ويتحقق ذلك من خلال الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والبشرية والمالية، واستخدامها بطريقة عقلانية ورشيدة تضمن استدامتها على المدى الطويل كما تتطلب التنمية التخطيط الاستراتيجي، والاعتماد على الكفاءات، وتطوير البنى التحتية، وإرساء نظم الحكم الرشيد التي تضمن العدالة وتكافؤ الفرص ومن هذا المنطلق، تصبح التنمية هدفا مشتركا تسعى إليه كل الشعوب، رغم اختلاف مستوياتها، لأنها الطريق نحو التقدم والاستقرار وتحقيق طموحات الأفراد والمجتمعات على حد سواء.

ومن خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلى تعريف وخصائص التنمية المحلية في المطلب الأول وإلى أهمية التنمية المحلية في المطلب الثالث، أما المطلب الثالث سنتطرق إلى أهداف ومركبات التنمية المحلية وهذا كما يلي:

المطلب الأول:

تعريف وخصائص التنمية المحلية

التنمية المحلية من المفاهيم الحيوية التي أصبحت تحتل مكانة مركزية في السياسات التنموية الحديثة، نظرا لدورها الفعال في تعزيز التقدم الاجتماعي والاقتصادي على مستوى القواعد المحلية.

أولاً: تعريف التنمية المحلية

يمكن تعريف التنمية المحلية على أنها منظومة متكاملة تتمحور حول وحدة جغرافية أو إدارية معينة، تمتلك أهدافا خاصة وآليات تنفيذية محددة، تأخذ بعين الاعتبار الجوانب الاقتصادية، المؤسسية والتنظيمية وتتميز هذه المنظومة بتفاعلها الديناميكي مع مختلف الفاعلين الاجتماعيين، من بينهم القطاع الخاص، والمجتمع المدني، والسلطات الحكومية، إضافة إلى الهيئات التي تمثل المجتمع المحلي. ويهدف هذا التفاعل إلى تحقيق تنمية شاملة تلبي احتياجات السكان المحليين وتعزز مشاركتهم في صنع القرار، بما يساهم في رفع كفاءة استخدام الموارد المتاحة وتحقيق تنمية مستدامة تتلاءم مع خصوصيات كل منطقة.¹

تعريف هيئة الأمم المتحدة: العمليات التي يمكنها توحيد جهود المواطنين والحكومات لتحسين الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية في المجتمعات المحلية ومساعدتها على الاندماج في حياة الأمة.²

تعريف جون لويس قويقو: أنها تعبير عن تضامن محلي، هذا التضامن يخلق علاقات اجتماعية جديدة ويظهر إرادة سكان منطقة معين لتثمين الثروات المحلية والذي يخلق بدوره تنمية اقتصادية.³

كما أن التنمية المحلية على أنها قيام أهالي المجتمعات الصغيرة من مناقشة حاجاتهم ورسم الخطط المشتركة لاتباعها ويتم خلال التركيز على التحرك المجتمعي لحل المشكلات.

تعرف التنمية المحلية: على أنها العملية التي بواسطتها يمكن تحقيق التعاون الفعال بين الجهود الشعبية والحكومية للارتقاء لمستويات التجمعات والوحدات المحلية اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا وحضاريا من منظور تحسين نوعية الحياة لسكان التجمعات المحلية في أي مستوى من مستويات الإدارة المحلية في منظومة شاملة ومتكاملة.

ويستنتج من هذه التعاريف أن التنمية المحلية عبارة عن عملية يتم من خلالها الدمج بين الجهود الحكومية والجهود الشعبية على مستوى المحليات من خلال استغلال الموارد المالية والبشرية والطبيعية

¹ شيني رشيد، واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تحقيق التنمية المحلية المستدامة بولاية غرداية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2021، ص 03.

² بطاهر بختة، عرقوب علي، مدى مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تحقيق التنمية المحلية، مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 01، جامعة الوادي، 2018، ص 368.

³ بطاهر بختة، عرقوب علي، المرجع السابق، ص 368.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية والتنمية المحلية

المتاحة على مستوى تلك المحليات بغية التوصل إلى تلبية وتحقيق الاحتياجات والمتطلبات الجماهيرية من أجل الوصول إلى أعلى مستويات من الرفاهية لتلك التجمعات.¹

ويمكن أن نفهم من خلال التعاريف السابقة على أن التنمية المحلية هي عبارة أحداث طفرة وتحسينات على كافة المجالات في حدود لا تكاد تختلف عن مبادئها وأساسها هي تقوم على المشاركة لمختلف أطياف المجتمع بمواردها المالية والجهود للمجتمع المحلي فهذا الأطير يحدد حاجاته وموارده وأولوياته التنموية وسيطر العملية التنموية وهو المستفيد منها.

ثانيا: خصائص التنمية المحلية

تمتاز التنمية المحلية بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من أشكال التنمية، والتي ينبغي تفعيلها وتجسيدها على أرض الواقع من أجل تحقيق أهدافها المرجوة، وتتمثل هذه الخصائص فيما يلي:

- 1- الوحدوية: تركز التنمية المحلية على سكان المجتمع وليس جماعة أو فئة محددة من المجتمع.
- 2- الشمولية: تركز التنمية المحلية على كافة جوانب حياة المجتمع وعلى جميع احتياجاته وليس على جانب معين منه.
- 3- التكاملية: تشمل جوانب عديدة متكاملة ومتناسقة فيما بينها كالجوانب الاقتصادية والعمرانية، الثقافية، الاجتماعية، السياحية.. الخ.
- 4- التشاركية: وهي الاعتماد على تظافر الجهود لكل فئات في المجتمع، القطاع الخاص، القطاع العام.
- 5- اللامركزية: حيث تتسم التنمية المحلية بتطبيق اللامركزية على ضرورة التحكم بشؤونهم وشؤون مجتمعهم المحلي في اتخاذ القرارات بكل حرية واستقلالية.
- 6- التنظيمية: بخصوص الاهتمام بالموارد المتاحة واللازمة والطاقات والاهداف المراد تحقيقها.
- 7- التفاعلية: على ان كل فئات المجتمع مسؤولون على تنشيط التنمية كما أنها تبدأ من المجتمع وتعود بنتائج محققة لصالحه.²

¹ شريف عياط، مكي الدين مقاحلية، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كآلية لتعطيل التنمية المحلية، مجلة القدس المفتوحة للأبحاث والدراسات، العدد 37 جامعة القدس، 2015، ص 212.

² طالب حسين سهام، الإطار المفاهيمي للتنمية المحلية، مجلة مالك بن نبي للبحوث والدراسات، العدد 01، 2020، ص 14.

المطلب الثاني:

أهمية التنمية المحلية

للتنمية المحلية أهمية حد بالغة بالنسبة للمجتمع وأفراده يمكن إيجازها فيما يلي:

يشعر الأفراد في ظل التنمية المحلية شعورا حقيقيا بوجود الدولة، حيث أن الرعاية تساهم في تحقيق أهداف المجتمع أو الدولة وهي تؤكد للأفراد الشعور بالوحدان الجماعي، لأن الدولة كيانها الحقيقي إذا ارتبط مواطنها بوعي جماعي وحساسية جماعية واكتسبوا قسطا من التحرر، بحيث لم تعد وظيفة الدولة تقتصر على ضمان الأمن فقط بل تمتد لتحقيق الرفاهية والسمو بأفكارهم ومعتقداتهم، والسمو بالمبادئ والقيم الإنسانية.

تظهر أهمية التنمية المحلية في تحقيق وتأمين المجتمع وضمان استقراره وتحقيق وحدته المادية والمعنوية وعدم جنوحه إلى الانحراف أو الاتجاه نحو المبادئ الصادمة التي من شأنها أن تشيع الفرقة بين أفراد.

إن سلامة الدولة واستقرارها لا يقومان إلا على قوة الروابط والعلاقات التي تربط بين الأفراد وتوحد بين أفكارهم ومشاريعهم وتعمل على تكامل وظائفهم واتحاد مواقفهم، وهو ما تسعى التنمية المحلية لتحقيقه في المقام الأول.

تعتبر التنمية المحلية عاملا من عوامل تحقيق الارتقاء بالإنسانية ومعاييرها وتقريب وجهات النظر بين أفراد الدولة الواحدة.¹

حده سلمي، أهمية تنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تحقيق التنمية المحلية المستدامة في ولاية قالمه، مذكرة ماستر تخصص 1 مالية وتجارة دولية، قسم العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قالمه، 2021/2020، ص46.

المطلب الثالث:

أهداف ومرتكزات التنمية المحلية

أولاً: أهداف التنمية المحلية

تسعى التنمية المحلية إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، من أبرزها ما يلي:

الأهداف الاقتصادية: تسعى التنمية المحلية من منظورها الاقتصادي إلى بناء اقتصاد محلي متنوع وعادل، يمكن مختلف المناطق الريفية والحضرية من تحسين مستوياتها المعيشية وزيادة إنتاجيتها، مع توفير كافة التسهيلات اللازمة لسكانها. وتهدف أيضاً إلى تقليص الفجوة الاقتصادية بين المناطق الحضرية والريفية، من خلال خلق بيئة تعاون وتكامل بين مختلف القطاعات، بما يسهم في تفعيل الاقتصاديات المحلية وجعلها داعماً قوياً للاقتصاد الوطني كما تعمل التنمية المحلية على دعم وتطوير المشاريع التنموية والنظم المؤسسية الكفيلة بتحقيق قيمة مضافة في الجانب الاقتصادي، عبر تشجيع الابتكار، وتحفيز الاستثمار المحلي، وتعزيز الاستغلال الأمثل للموارد المتاحة.¹

الأهداف الاجتماعية: ترمي التنمية المحلية في بعدها الاجتماعي إلى إحداث تحولات إيجابية داخل المجتمع، من خلال الارتقاء بمستويات المعيشة وتحسين جودة الحياة. ويتجلى ذلك في وضع معايير صارمة تخص جودة الهواء والماء ومستويات الضوضاء، بهدف ضمان حماية صحية فعالة للأفراد كما تعنى هذه التنمية بتلبية احتياجات السكان وتوفير فرص متكافئة في التعليم بمختلف مستوياته، من خلال تعزيز الخدمات التعليمية، التربوية، والتدريب المهني وتسعى هذه الجهود إلى تنمية الفرد ليصبح عنصراً واعياً وفاعلاً في المجتمع، قادراً ليس فقط على رفض الممارسات المضرة بالبيئة، بل أيضاً على المساهمة في توعية الآخرين وتوجيههم نحو السلوك البيئي السليم، بما يضمن الحفاظ على الموارد والعناصر البيئية للأجيال القادمة.

الأهداف البيئية: شهدت التنمية المحلية في السنوات الأخيرة اهتماماً متزايداً بحماية البيئة، من خلال اعتماد مقاربات تركز على صون الطبيعة والحفاظ عليها بشكل فعال وقد أصبحت التنمية البيئية جزءاً لا يتجزأ من هذا التوجه، حيث تولي أهمية خاصة للاستثمار في الطاقات المتجددة والنظيفة، وذلك عبر شراكة مجتمعية تسعى إلى ضمان استدامة الموارد البيئية وتنميتها بما يخدم مصالح الأجيال القادمة وتقوم هذه الجهود على إصلاح شامل ومتكامل لمكونات البيئة، وفي مقدمتها تطوير وتحسين البنية التحتية الأساسية بما يعزز التوازن بين متطلبات التنمية والحفاظ على البيئة.²

¹ مشري محمد الناصر، دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمصغرة في تحقيق التنمية المحلية المستدامة، مجلة التمويل والاستثمار والتنمية المستدامة المجلد 01، العدد 02، جامعة فرحات، 2016، ص 101.

² علوني عمار، العملية المحلية الأهداف والسياسات، المجلة الجزائرية للأبحاث الاقتصادية والمالية، العدد 01، 2019، ص 09.

ثانياً: مرتكزات التنمية المحلية

ترتكز التنمية المحلية على مجموعة من الأسس الجوهرية التي تعد بمثابة دعائم رئيسية لنجاحها، ويمكن تلخيصها فيما يلي:

- المشاركة الشعبية وهذا بانخراط أفراد المجتمع المحلي في مسار التنمية المحلية، من خلال مساهمتهم الفعلية في مختلف الجهود المبذولة لتحسين مستوى المعيشة وجودة الحياة، مع الاعتماد على مبادراتهم الذاتية وإمكاناتهم المحلية.

- تعزيز مختلف الخدمات ومشروعات التنمية المحلية من قبل الحكومة بأسلوب يدعم روح المبادرة الفردية، ويشجع على الاعتماد على الذات والمشاركة الفعالة من قبل المجتمع المحلي.

- السعي إلى التركيز على إقليم محلي محدد بهدف تحسين مستوى المعيشة، وتطوير الآفاق الاقتصادية، وتعزيز القدرات الذاتية لهذا الإقليم في المجال التنموي.

كما يجب أن تبني كذلك على ما يلي:

1- وضع الاستراتيجية اللازمة للتنمية.

2- يجب أن توفر الحكومات الإمكانيات اللازمة للتنمية.¹

¹ طالب حسين سهام، يعقوب محمد، المرجع السابق، ص 13.

المبحث الثالث:

دور العقار في التنمية المحلية

للملكية العقارية بمختلف أنواعها دور أساسي في التنمية الشاملة، بقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في التنمية الاقتصادية بمختلف أنواعها عمرانية، صناعية، فلاحية. ويوجد ارتباط بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد بازدهار واتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الاجتماعية من حيث مستوى الدخل والمعيشة، العمران الحضري والارتقاء بالإطار المعيشي ورفاه السكان.

المطلب الأول:

العقار كقاعدة مركزية ومدى فعاليته في تحقيق التنمية المحلية

يعد العقار قاعدة مركزية لكل عملية تنموية، إذ لا يمكن تصور إنجاز أي مشروع اقتصادي أو اجتماعي أو عمراني دون توفر الوعاء العقاري المناسب. وتبرز أهمية العقار أكثر على المستوى المحلي، حيث يشكل الأداة الرئيسية التي تعتمد عليها الجماعات المحلية لتنفيذ برامجها التنموية. غير أن فعالية العقار في تحقيق التنمية المحلية تظل رهينة بحسن تديره، وضمان تعبئته واستعماله بشكل عقلاني، وهو ما يتطلب إطاراً قانونياً وتنظيماً واضحاً، وقدرة تديرية فعالة لدى الفاعلين المحليين.¹

أولاً: البلدية قاعدة اللامركزية ومنبع التنمية

البلدية قاعدة اللامركزية وتعد الأرضية التي يركز عليها نظام الحكم في الدولة لدورها الفعال في تقريب الإدارة من المواطن وفي رفع الكفاءات الإدارية لتحقيق التنمية المحلية، بتقوية ودعم دور البلديات للمشاركة في تطبيق إستراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية على المستوى المحلي بالحفاظ على البيئة وتحقيق مبادئ التنمية المستدامة، وتوفير بنية سكنية متميزة تتمتع بالمناطق الخضراء والمنزهات وجودة الرعاية الصحية والاجتماعية.

يمنح التشريع الجزائري صلاحيات ومهام كثيرة ومتنوعة للجماعات المحلية في ميدان التهيئة والتعمير وإدارة المدن لكن تجد أن البلديات تحتوي على بنايات شيدت بطرق فوضوية وبالمخالفة للتشريع المعمول به في مجال التهيئة العمرانية، أو شيد الكثير منها على عقارات ليست لها سندات.

لكن المتبع الحالة العمران في المدن الجزائرية، وإطارها المعيشي، وما يمثله من تدهور وقصور كبيرين، يمكنه الاستنتاج بأن هناك خلافاً واضحاً في أداء البلديات لدورها في التنمية.

¹ مزباني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 04، العدد 06، 2012، ص 56.

ثانياً: مدى فاعلية العقار في تحقيق التنمية

إن قوة فاعلية الإدارة المحلية تتوقف على وفرة الموارد المالية، فالمال هو عصب كل نشاط إداري، لا فائدة من تشكيل المجالس المحلية عن طريق الانتخاب العام المباشر ومنحها صلاحيات هامة ومتعددة دون توفير الموارد المالية اللازمة والكافية، فعدم توفير الموارد للمجالس المالية يشل نشاطها ويحد من فعاليتها.

إن توفير المال للوحدات المحلية يعتبر من أهم عوامل نجاحها في تحقيق الأهداف التي أنشأت من أجلها، وأن الحكم على نجاح نظام الإدارة المحلية أو فشلها يكون بالنظر إلى مصادر مواردها المالية. يرتبط استقلال الوحدات الإدارية المحلية في مباشرة صلاحياتها ارتباطاً وثيقاً بمواردها المالية فيزداد الاستقلال قوة وضعفها من الناحية العملية وفقاً لزيادة الموارد أو قلتها.

لكي تستطيع الوحدات المحلية القيام بكل صلاحياتها يجب أن تكون الموارد المحلية كافية لمواجهة الاحتياجات المحلية.

إن الوحدات المحلية تؤدي خدمات متعددة ومتنوعة ثقافية وتعليمية واجتماعية واقتصادية، هذا يقتضي أن يكون لها موارد مالية متعددة وكافية.¹

¹ مزباني فريدة، المرجع السابق، ص 57.

المطلب الثاني:

صلاحيات الجماعات المحلية بخصوص تنمية العقار وحمايته

تعد الجماعات المحلية فاعلا أساسيا في التنمية الترابية، وتضطلع بدور مهم في تنمية العقار وحمايته باعتباره ركيزة لأي مشروع تنموي. وقد خول لها المشرع عدة صلاحيات في هذا المجال، سواء عبر التخطيط والتدبير العقاري أو عبر تنظيم استعمالات الأراضي وحمايتها من التعديات. غير أن ممارسة هذه الصلاحيات تواجه تحديات عدة، منها تعقد المساطر، وتداخل الاختصاصات، وضعف الموارد. مما يستدعي تقييم مدى نجاعة هذه الصلاحيات في تحقيق التنمية المنشودة.

أولاً: دور الجماعات المحلية بخصوص تنمية العقار وحمايته

لقد تغير وتطور دور الجماعات المحلية فلا يقتصر على أداء الخدمات ذات الطابع الإداري بل توسع ليشمل المجالات الاقتصادية، لذا يجب على الجماعات المحلية أن تمارس الوظائف الاقتصادية ومن خلالها تساهم في إنعاش الاقتصاد المحلي وتحقيق التنمية المحلية.

يتبين أنه رسخ الديمقراطية المحلية ودعم مجالات المسؤولية المحلية ووسع من اختصاصات الجماعات المحلية لكونها فاعلا اجتماعيا واقتصاديا، يفسح المجال لتنمية المجال الحضري بوضع التخطيط الاستراتيجي المتعدد السنوات لأجل تحقيق التنمية.

ومن ثم تقوم المدن بدورها في التنمية الاجتماعية والاقتصادية بتوفير المناخ المناسب الخلق وتطوير الاستثمار وخلق المردودية.

تعمل الجماعات المحلية على تقوية روابط الشراكة بينها وبين السلطات العمومية بإنعاش وتنشيط الاقتصاد بإنجاز البنايات التحتية بإقامة المناطق الصناعية وإنشاء وتجهيز القطاع السياحي والتجاري لتحقيق التنمية المحلية.¹

¹ مزباني فريدة، المرجع السابق، ص 57.

العقار ودوره في التنمية المحلية

إن الأمر رقم 74-23 والمراسيم التطبيقية له رقم 27-76، 28-76 و76-29 المتعلقة بالاحتياجات العقارية البلدية التي كانت الوسيلة القانونية وسببا في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات.¹

وحددت الإجراءات التي تقوم بها البلديات لدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية، هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، وهذه المداولة يصادق عليها الوالي باعتباره السلطة الوصية وأخيرا بعد قرار الدمج والتعويض، وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري وبعد هذه الإجراءات تصبح العقارات ملكا للبلدية التي تقوم ببيعها سواء المؤسسات عمومية أو لصالح الخواص ولا يتم هذا البيع إلا بعد القيام بأعمال التهيئة وتجزئة الأرض إلى قطع للبناء وتحديد الأسعار وإجراء مداولات بشأن بيع القطع الأرضية.

يجب أن يكون كل بيع موضوع المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يبدي رأيه حول مبدأ نقل ملكية الأرض، العناصر المكونة للملف ولاسيما ثمن البيع المخطط، ودفتر الشروط الذي يحتوي لزوما على التصاريح بالمقرر الذي رخص بموجبه نقل الملكية وكذا شروط الإشهار، بيان نوع وحالة الأملاك وأصل الملكية إلى غيره من البيانات يتبين أن المرسوم التنفيذي رقم 27-76 أخضع عمليات البيع إلى قواعد الإشهار الإداري أما الشهر العقاري لهذه التصرفات نص عليها المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري وقانون التوثيق والقانون المدني، ونصوص أخرى أوجبت الرسمية والشهر لنقل الملكية العقارية، وعليه فإن كل تصرف في هذه العقارات دون مراعاة الشهر العقاري يعتبر باطلا ولا يرتب أي أثر بخصوص نقل الملكية العقارية والمفروض أن عمليات دمج الأراضي الزائدة عن الاحتياجات العائلية في الاحتياجات العقارية البلدية وبيعها، يتم وفقا للإجراءات القانونية وتساهم في تنظيم وتسوية وضعية الملكية المقاربة.

فوجدت السلطات المحلية نفسها في مواجهة قاسية مع متطلبات حركة التنمية المحلية وكيفية مشاركتها في التخطيط الإستراتيجية للتنمية وتنفيذها وسط التطور التقني والتقدم العلمي السريع.²

¹ مزباني فريدة، المرجع السابق، ص 57.

² مزباني فريدة، المرجع السابق، ص 58.

خلاصة الفصل

يبرز هذا الفصل الإطار المفاهيمي الذي يؤسس للعلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية، حيث تم التطرق في البداية إلى مفهوم المحافظة العقارية، أطرها القانونية، وتطورها التاريخي، مع إبراز أقسامها الرئيسية التي تسهم في تنظيم وتديير الملكية العقارية. كما تم تناول مفهوم التنمية المحلية من حيث تعريفها وخصائصها وأهميتها باعتبارها آلية لتحقيق التوازن المجالي والاستجابة لحاجيات الساكنة وجرى تسليط الضوء على الدور المحوري للعقار كركيزة أساسية في دعم المشاريع التنموية، وعلى الصلاحيات المسندة للجماعات المحلية في تعبئته وحمايته، بما يعزز من نجاعة السياسات العمومية المحلية.

الفصل الثاني:

دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية ولاية برج بوعريج

تمهيد:

بعد عرض الإطار المفاهيمي والذي يبرئ الأرضية المفاهيمية لمعالجة مشكلة الدراسة نظريا، وتمهيدا لمعالجة مشكلة الدراسة ميدانيا والإجابة على فرضيات الدراسة المطروحة، خصص هذا الفصل للدراسة الميدانية حول المحافظة العقارية ودورها في التنمية المحلية بدراسة حالة بالمحافظة العقارية ولاية البرج، أعتمد الاستبيان كأداة أساسية في جمع البيانات والمعلومات، كما تم الاستعانة بالمقابلة بغية شرح بعض العبارات الخاصة بالاستبانة وتوضيحها للحصول على إجابات صحيحة، وزعت استمارات الاستبيان على عينة الدراسة، وتمت المعالجة الإحصائية والتحليل لأراء عينة الدراسة عن طريق البرنامج الإحصائي للحزمة الاجتماعية SPSS.V27. للبيانات المتحصل عنها من عمال المحافظة العقارية بولاية برج بوعريـريـج لتغطية متغيرات الدراسة والإمام بعرض وتحليل ومناقشة النتائج، قسم هذا الفصل الميداني إلى أربعة أجزاء:

المبحث الأول: تقديم وعرض الميدان محل الدراسة.

المبحث الثاني: الإجراءات المنهجية للدراسة الميدانية.

المبحث الثالث: عرض وتحليل بيانات محاور أداة الدراسة.

المبحث الرابع: اختبار فرضيات الدراسة.

المبحث الأول:

تقديم وعرض الميدان محل الدراسة

المطلب الأول:

المحافظة العقارية بـبرج الغدير

انشأت المحافظة العقارية بلدية ودائرة برج الغدير في 18 فيفري 2004 حيث يدخل في دائرة اختصاصها بلديات دائرتي برج الغدير والحمادية، مهامها تتوزع على ثلاثة اقسام رئيسية: قسم البطاقية وتسليم المعلومات، قسم الإيداع وقسم مسح الأراضي يتراس كل قسم موظف برتبة رئيس قسم بلغ تعداد موظفيها يومها 08 موظفين ليشهد ارتفاعا محسوسا حاليا ليصل الى 15 موظفا يغلب عليهم عنصر الشباب غير انه يبقى غير كاف بالنظر لحجم العمل وكثافته وكذا المهام الجديدة التي الحقت بها والمتعلقة خصوصا برقمنة السجل العقاري وارشيف المحافظة

تداول على رئاسة المحافظة العقارية لبرج الغدير منذ انشائها كلا من المحافظ العقاري عبد المالك بلم منذ 2004 الى غاية 2006 وخلفه عطية كمال على اثر شغور منصب المحافظ العقاري والى غاية سنة 2018 ليتولى ادارتها المحافظ بن مهدي عبد الوهاب الى غاية 2024 لتشهد فراغا في رئاستها كلف بتسييرها مؤقتا المحافظ العقاري بالنيابة حمودي احمد والى غاية تكليف الصالح بلحواس بصفته مساعد محافظ عقاري والى يومنا هذا، بموجب القرار المؤرخ في 8 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات ممارسة المحافظ العقاري المساعد لمهامه في انتظار ترسيمه كمحافظ عقاري دائم لاحقا.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 21 / 393 المنظم للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وضبط صلاحياتها تم استحداث قسم الترقيمات العقارية وقسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية واستحداث منصب مساعد محافظ عقاري.

للإشارة ان عملية مسح الأراضي لدائرة الحمادية مست معظم المناطق الريفية وتوسعت لتشمل المناطق الحضرية وذلك بموجب محضر إيداع وثائق المسح الخاصة بها المؤرخ في 15 اوت 2005 في حين انطلقت ذات العملية على مستوى بلديات دائرة برج الغدير بتاريخ 28 جوان 2006 لتشهد تقدما كبيرا حيث توشك العملية على الانتهاء.

وعملا بتوجيهات المديرية العامة للأماكن الوطنية يسعى كل موظفي المحافظة العقارية لبرج الغدير كل في مهامه واختصاصه لتقديم خدمة نوعية راقية تضمن تكفلا افضل وفي زمن اقل وتستجيب لانشغالات مرتفقي الإدارة من مواطنين او ضباط عموميين.

المبحث الثاني:

تحليل منهجية وأدوات الدراسة

خصص هذا المبحث لتحليل منهجية وأدوات الدراسة بالاعتماد على أربعة مطالب تضمنت على التوالي، منهج الدراسة وأداة قياسها، مجتمع وعينة الدراسة والأساليب الإحصائية المستخدمة، وعرض الصدق الظاهري وثبات أداة الدراسة، وصدق الداخلي لأداة قياس الدراسة.

المطلب الأول:

المنهج، وأداة قياس الدراسة الميدانية

أولاً: منهج الدراسة

لتحقيق أهداف الدراسة، ستعتمد الدراسة في جانبها التطبيقي على المنهج الوصفي التحليلي من وصف متغيرات الدراسة وتحليل دور المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في تحقيق التنمية المحلية، كما تم الاعتماد على أسلوب المسح المكتبي في الجانب المفاهيمي للدراسة بالاعتماد على مجموعة من الكتب والاطروحات والمقالات والتظاهرات العلمية.

ثانياً: أداة قياس الدراسة

تم استخدام الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات اللازمة لتحقيق أهداف الدراسة والإجابة على تساؤلاتها، نظراً لما توفره هذه الأداة من إمكانية تجميع أكبر قدر ممكن من البيانات، فضلاً عن سهولة فرزها وعرضها، وقد تم استخدام برنامج الحزمة الإحصائية للدراسات الاجتماعية SPSS. V26 في تحليل البيانات التي تم الحصول عليها بالاعتماد على أداة الاستبيان، والذي تم تقسيمه إلى قسمين:

*القسم الأول: يتكون من أسئلة عامة تتعلق بالبيانات الشخصية لأفراد عينة الدراسة (الجنس، العمر، المستوى التعليمي).

*القسم الثاني: يتكون من 15 عبارة موزعة على ثلاثة محاور أساسية:

- المحور الأول: الوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية، ويتكون من 05 عبارات.

- المحور الثاني: العلاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج والتنمية المحلية، ويتكون من 05 عبارات.

- المحور الثالث: مدى مساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية المحلية، ويتكون من 05 عبارات.

وقد تم الاعتماد على مقياس ليكرت الخماسي لكونه أكثر تعبيراً ودقة لرصد آراء أفراد عينة الدراسة، ويمكن توضيحه من خلال الجدول التالي:

الفصل الثاني: دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية ولاية برج بوعريرج

الجدول رقم (01): مقياس ليكرت الخماسي

غير موافق بشدة	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة	الإجابات
1	2	3	4	5	الدرجات
[1-1.8[[1.8-2.6[[2.6-3.4[[3.4-4.2[[4.2-5]	الفئة
منخفضة جدا	منخفضة	متوسطة	عالية	عالية جدا	الدرجة

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على سلم ليكرت

المطلب الثاني:

مجتمع وعينة الدراسة، والأساليب الإحصائية المستخدمة

أولاً: مجتمع وعينة الدراسة

تكون مجتمع هذه الدراسة من كل الموظفين بالوكالة العقارية بولاية برج بوعريرج، حيث تم اختيار أفراد عينة الدراسة من الموظفين بالوكالة بالاعتماد على أسلوب العينة العشوائية، حيث تكونت من 30 موظف بالمحافظة محل الدراسة، وقد تم توزيع 30 استبيان، وبلغ عدد استمارات الاستبيانات المستردة 30 استبيان أي بنسبة 100% من الاستبيانات الموزعة، وبعد فحصها لم يتم استبعاد أي استبيان، أي عدد الاستبيانات الفعلية الصالحة للتحليل الإحصائي 30 استبيان، وكانت فترة توزيع الاستبيانات من 20 ماي 2025 إلى 31 ماي 2025 حيث تم الاعتماد على التسليم اليدوي المباشر لجميع الموظفين بالمحافظة العقارية في ولاية برج بوعريرج.

ثانياً: الأساليب الإحصائية المستعملة

لعرض وتحليل أداة قياس الدراسة المتمثلة في الاستبيان تم الاعتماد على مجموعة من الأساليب الإحصائية لتحليل بيانات محاور استبيان الدراسة، والمتمثل في الآتي:

- معامل الارتباط بيرسون: من أجل قياس صدق المحتوى "الاتساق الداخلي" للعبارات مع الدرجة الكلية للمحور الذي تنتمي إليه، بهدف معرفة الصدق الداخلي لأداة قياس الدراسة (الاستبيان).

- معامل ألفا كرونباخ: لقياس ثبات أداة الدراسة (الاستبيان).

- التكرارات والنسب المئوية: لبيان ووصف الخصائص العامة لأفراد عينة الدراسة.

- المتوسط الحسابي: لمعرفة مدى ارتفاع أو انخفاض إجابات أفراد عينة الدراسة على كل عبارة من عبارات محاور الدراسة، ولكل محور من المحاور الرئيسية، مع العلم أنه يفيد في ترتيب العبارات حسب أعلى متوسط.

- الانحراف المعياري: للتعرف على مدى انحراف إجابات أفراد عينة الدراسة لكل عبارة من عبارات محاور الدراسة، ولكل محور من المحاور الرئيسية عن متوسطاتها الحسابية، كما يستخدم لترتيب العبارات ذات المتوسط الحسابي المتساوي لصالح أقل تشتت.

- اختبار شبيرو ويلك: لمعرفة طبيعة توزيع بيانات الدراسة ومدى معلمتها، ويستخدم عندما يكون حجم العينة أقل من 50 مفردة.

- اختبار ستوبودنت للعينة الأحادية: يستخدم لاختبار العينة الأحادية في حالة البيانات تتبع التوزيع الطبيعي.

صدق الاتساق الداخلي لمحاوَر أداة الدراسة

سيتم عرض وتحليل صدق الاتساق الداخلي لعبارات محاور القسم الثاني لأداة الدراسة وهذا من خلال معدل الارتباط حسب معامل بيرسون مع مراعاة مستوى الدلالة الإحصائية لكل العبارات.

أولاً: صدق الاتساق الداخلي لمحور الوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج في التنمية

كانت معدلات معامل الارتباط بيرسون ومستويات الدلالة الإحصائية للمحور الأول من القسم الثاني الخاص بالوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج في التنمية وفق الجدول التالي:

الجدول رقم (02): صدق الاتساق الداخلي لمحور الوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج في التنمية

الرقم	العبارات	ارتباط العبارة بالمحور الأول	
		معامل ارتباط بيرسون	SIG
01	تعد المحافظة العقارية حجر الأساس في أي عملية تنمية.	0.780	0.000
02	تلعب المحافظة العقارية دور حاسماً في تسهيل إنجاز المشاريع التنموية عبر توفير معطيات دقيقة حول وضعية العقارات.	0.722	0.000
03	يعتبر النظام العقاري المنظم أحد شروط نجاح المشاريع الكبرى، وهو ما يجعل المحافظة العقارية شريكا استراتيجيا في التنمية.	0.552	0.002
04	تساهم المحافظة العقارية في تعزيز البعد الاقتصادي للعقار بتحويله إلى رافعة استثمارية تخدم التنمية الشاملة.	0.756	0.000
05	تدرك أنه بدون محافظة عقارية فعالة، يصبح من الصعب ضمان استدامة المشاريع التنموية ومصداقية التعاملات العقارية.	0.786	0.000

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

يلاحظ من الجدول أعلاه يتضح بأن جميع معاملات ارتباط عبارات المحور الأول مع الدرجة الكلية للمحور الأول كانت دالة إحصائياً عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) وذات إشارة موجبة، كما أن نسبة الارتباط بلغت 55.20% بمستوى معنوية 0.002 في حدها الأدنى للعبارة (03) الخاصة ب: "يعتبر النظام العقاري المنظم أحد شروط نجاح المشاريع الكبرى، وهو ما يجعل المحافظة العقارية شريكا استراتيجيا في التنمية"، وفي حدها الأعلى بنسبة 78.60% بمستوى معنوية 0.000 للعبارة (05) الخاصة ب: "تدرك أنه

الفصل الثاني: دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية ولاية برج بوعريبرج

بدون محافظة عقارية فعالة، يصبح من الصعب ضمان استدامة المشاريع التنموية ومصداقية التعاملات العقارية"، وهذا ما يدل على وجود ارتباط جيد بين العبارات والمحور الأول.

ثانيا: صدق الاتساق الداخلي لمحور العلاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبرج والتنمية المحلية

كانت معدلات معامل الارتباط بيرسون ومستويات الدلالة الإحصائية للمحور الثاني من القسم الثاني الخاص بالعلاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبرج والتنمية المحلية كما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم (03): صدق الاتساق الداخلي لمحور العلاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبرج والتنمية المحلية

الرقم	العبارات	ارتباط العبارة بالمحور الثاني	
		معامل ارتباط بيرسون	SIG
01	توفر المحافظة العقارية قاعدة بيانات دقيقة حول العقارات ما يساهم في اتخاذ قرارات تنموية محلية مبنية على أسس واقعية.	0.599	0.000
02	تقوم العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية على أسس قانونية وتنظيمية تجعل من العقار محورا للتخطيط وتحقيق التنمية المستدامة.	0.565	0.001
03	تساهم المحافظة العقارية في تهيئة الظروف المناسبة لانطلاق مشاريع التنمية المحلية من خلال تأمين الحقوق العقارية وتوضيح وضعية الأملاك.	0.374	0.042
04	المحافظة العقارية الفعالية تعزز من قدرة الجماعات المحلية على تنفيذ سياسات التنمية وفق معطيات عقارية دقيقة وشفافة.	0.626	0.000
05	كل تطور في أداء المحافظة العقارية ينعكس بشكل مباشر على جودة التخطيط والتنفيذ للمشاريع التنموية المحلية.	0.700	0.000

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

يتضح من الجدول أعلاه يتضح بأن جميع معاملات ارتباط عبارات المحور الثاني مع الدرجة الكلية للمحور الثاني كانت دالة إحصائيا عند معنوية ($\alpha \leq 0.05$)، حيث أن نسبة الارتباط في حدها الأدنى بنسبة 37.40% بقيمة احتمالية 0.042 للعبارة (03) الخاصة ب: "تساهم المحافظة العقارية في تهيئة الظروف المناسبة لانطلاق مشاريع التنمية المحلية من خلال تأمين الحقوق العقارية وتوضيح وضعية الأملاك"، وفي حدها الأعلى بنسبة 70% للعبارة (05) الخاصة ب: "كل تطور في أداء المحافظة العقارية ينعكس بشكل

الفصل الثاني: دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية ولاية برج بوعريرج

مباشر على جودة التخطيط والتنفيذ للمشاريع التنموية المحلية"، وهذا ما يدل على وجود ارتباط جيد ذات إشارة موجبة بين العبارات والمحور الثاني.

ثالثا: صدق الاتساق الداخلي لمحور مدى مساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية المحلية

كانت معدلات معامل الارتباط بيرسون ومستويات الدلالة الإحصائية للمحور الثالث من القسم الثاني الخاص بمدى مساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية المحلية وفق الجدول التالي:

الجدول رقم (04): صدق الاتساق الداخلي لمحور مدى مساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية المحلية

الرقم	العبارات	ارتباط العبارة بالمحور الثالث	
		معامل ارتباط بيرسون	SIG
01	تعتبر المحافظة العقارية ركيزة أساسية لتحقيق تنمية محلية مستدامة من خلال تأمين الملكية وتوفير بيئة قانونية جاذبة للاستثمار.	0.626	0.000
02	تسهم المحافظة العقارية في تقوية البنية الإدارية للجماعات المحلية من خلال توفير معطيات دقيقة حول العقار تساعد في التخطيط والتدبير الحضري.	0.562	0.000
03	تساهم المحافظة العقارية في الرفع من الموارد المالية للجماعات المحلية من خلال تمكينها من ضبط الجبايات العقارية.	0.834	0.000
04	تمكن المحافظة العقارية من الحد من النزاعات وتحقيق استقرار مجاني يخدم أهداف التنمية.	0.758	0.000
05	تعتبر المعطيات التي توفرها المحافظة العقارية مرجعا أساسيا في وضع السياسات الترابية وبرامج الإسكان والمشاريع التنموية.	0.856	0.000

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

يلاحظ من الجدول أعلاه يتضح بأن جميع معاملات ارتباط عبارات المحور الثالث مع الدرجة الكلية للمحور الثالث كانت دالة إحصائيا عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) وذات إشارة موجبة، كما أن نسبة الارتباط بلغت 56.20% في حدها الأدنى بقيمة احتمالية 0.000 للعبارة (02) الخاصة ب: "تسهم المحافظة العقارية في تقوية البنية الإدارية للجماعات المحلية من خلال توفير معطيات دقيقة حول العقار تساعد

الفصل الثاني: دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية ولاية برج بوعريرج

في التخطيط والتدبير الحضري"، وفي حدها الأعلى بنسبة 85.60% بقيمة احتمالية 0.000 للعبارة (05) الخاصة بـ "تعتبر المعطيات التي توفرها المحافظة العقارية مرجعا أساسيا في وضع السياسات الترابية وبرامج الإسكان والمشاريع التنموية"، وهذا ما يدل على وجود ارتباط عالي ايجابي بين العبارات والمحور الثالث.

المطلب الرابع:

الصدق الظاهري وثبات أداة الدراسة

من أجل اختبار الصدق الظاهري لأداة الدراسة تم عرض الاستبيان على مجموعة من المحكمين وذلك للحكم على مدى صلاحية وصدق عبارات الاستبيان، وقد استجاب الطلبة لآراء السادة المحكمين وقمنا بإجراء التعديلات اللازمة بناء على مقترحاتهم، كما تم اختبار ثبات أداة الدراسة باستخدام معامل كرونباخ ألفا لكل محور من محاور الاستبيان، وعلى إجمالي محاور الاستبيان.

الجدول رقم (05): ثبات أداة الدراسة

الرقم	محاور أداة الدراسة	عدد العبارات	معامل كرونباخ ألفا
01	الوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج في التنمية.	05	0.743
02	العلاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج والتنمية المحلية.	05	0.690
03	مدى مساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج في التنمية المحلية.	05	0.708
	إجمالي محاور أداة الدراسة	15	0.823

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

نلاحظ من الجدول أعلاه أن معامل كرونباخ ألفا لمحاور الاستبيان تجاوز الحد الأدنى (0.6) حيث بلغ الإجمالي 0.823، وبالنسبة للمحور الأول الخاص بالوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج في التنمية فمعامل كرونباخ ألفا يساوي 0.743، ويساوي 0.690 في المحور الخاص بالعلاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج والتنمية المحلية، أما في المحور الثالث المتعلق بمدى مساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج في التنمية المحلية بلغ معامل كرونباخ ألفا 0.708، وهذا ما يفسر على أن أداة الدراسة تتمتع بدرجة عالية من الثبات، وهو ما يفسر إحصائيا بالحصول على نفس النتائج في حالة إعادة توزيع الاستبيان.

المبحث الثالث:

عرض وتحليل بيانات محاور متغيرات الدراسة

تضمن هذا المبحث عرض وتحليل أداة قياس الدراسة انطلاقا من مخرجات برنامج spss ذلك باستخدام الأساليب الإحصائية المذكورة سابقا.

المطلب الأول:

وصف الخصائص العامة لأفراد عينة الدراسة

تم استخدام التكرارات والنسب المئوية لوصف أفراد عينة الدراسة من خلال معلوماتهم العامة الموضحة في القسم الأول من الاستبيان والتي تم توزيعها إلى "الجنس، العمر، المستوى التعليمي"، والتي يمكن وصفها وتحليلها في الآتي:

أولا: أفراد عينة الدراسة حسب الجنس

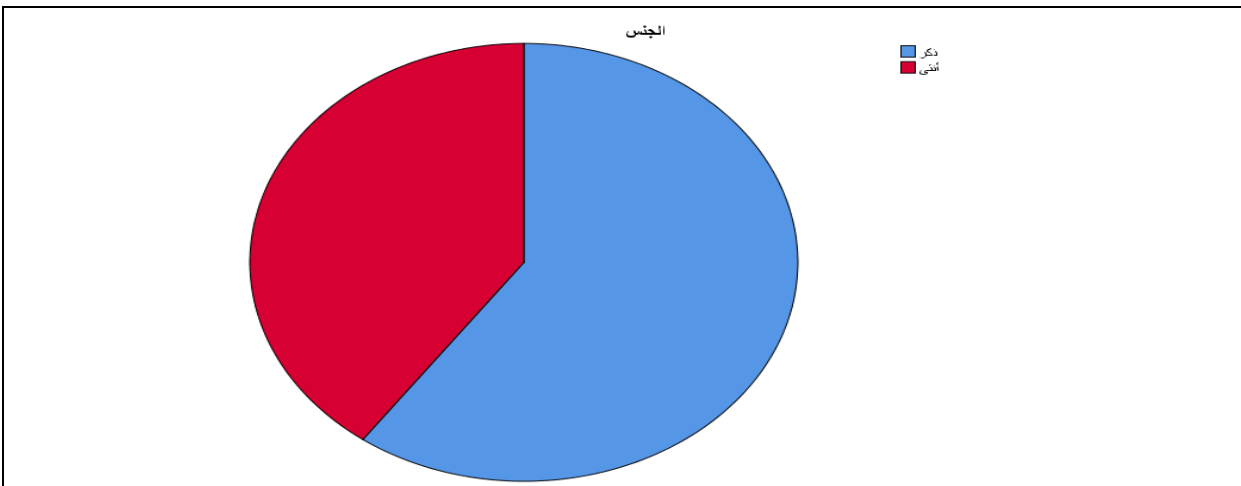
تم توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الجنس كما هو موضح من خلال الجدول الآتي:

الجدول رقم (06): توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الجنس

الجنس	التكرار	النسبة
ذكر	18	%60
أنثى	12	%40
المجموع	30	%100

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

الشكل رقم (01): توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الجنس



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

الفصل الثاني: دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية ولاية برج بوعريـج

نلاحظ من الجدول أعلاه أن غالبية أفراد عينة الدراسة من الذكور والتي جاءت نسبتهم بـ 80%، في حين جاءت نسبة الإناث من عينة الدراسة بـ 40%.

ثانياً: أفراد عينة الدراسة حسب العمر

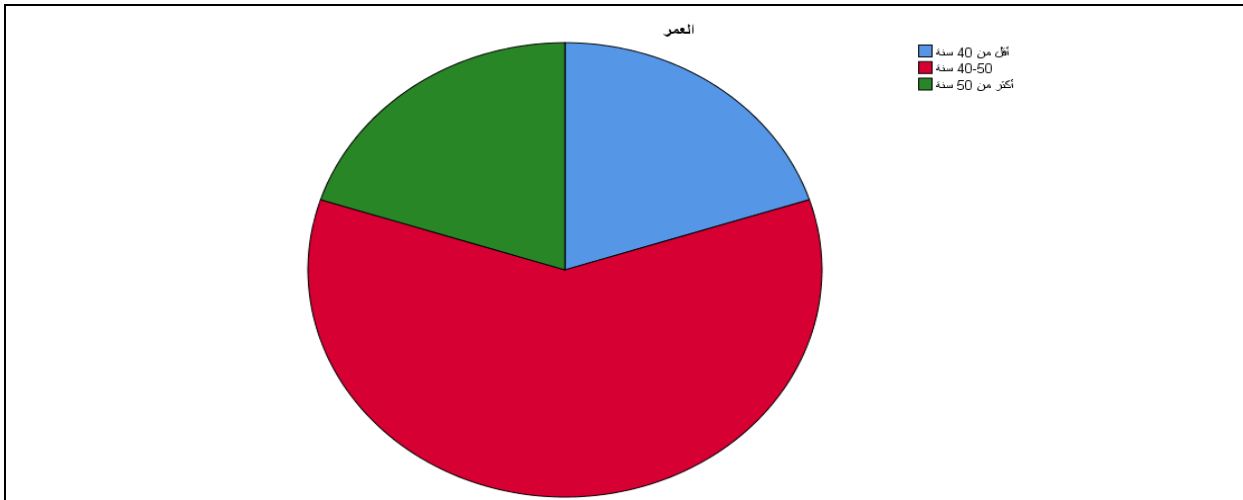
يوضح الجدول الآتي توزيع أفراد عينة الدراسة حسب متغير العمر.

الجدول رقم (07): توزيع أفراد عينة الدراسة حسب العمر

العمر	التكرار	النسبة
أقل من 40 سنة	06	20%
40-50 سنة	18	60%
أكثر من 50 سنة	06	20%
المجموع	30	100%

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

الشكل رقم (02): توزيع أفراد عينة الدراسة حسب العمر



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

نلاحظ من الجدول أعلاه أن غالبية أفراد عينة الدراسة من الفئة العمرية 40-50 سنة والتي كانت بنسبة 60%، أما ما نسبته 20% من أفراد عينة الدراسة أعمارهم أقل من 40 سنة، في حين فئة عينة الدراسة التي كانت أعمارهم أكثر من 50 سنة جاءت نسبتهم 20% من مجموع أفراد عينة الدراسة.

الفصل الثاني: دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية ولاية برج بوعريـرج

ثالثا: أفراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمي

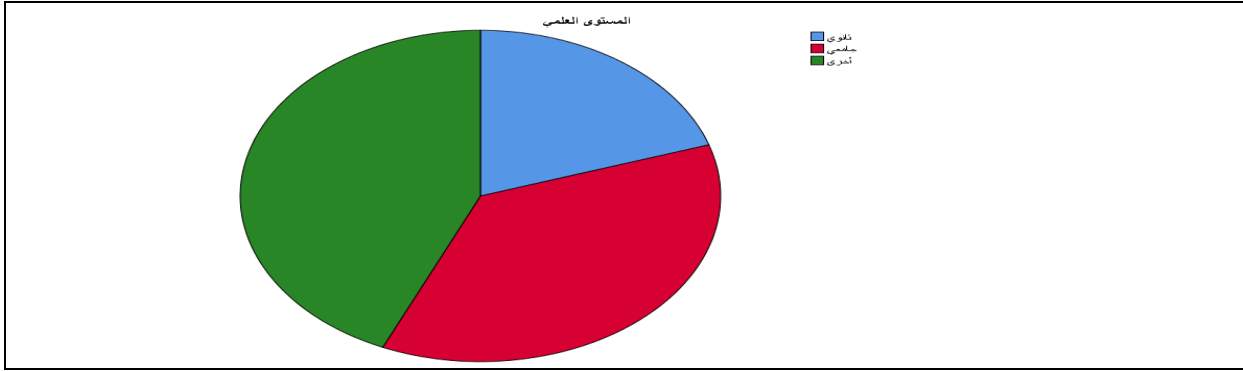
وزع أفراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمي كما هو موضح من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم (08): توزيع أفراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمي

النسبة	التكرار	المستوى التعليمي
%20	06	ثانوي
%46.70	11	جامعي
%43.30	13	أخرى
%100	30	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

الشكل رقم (03): توزيع أفراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمي



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

يتضح من الجدول أعلاه أن ما نسبته %46.70 من أفراد العينة من ذوي المستوى التعليمي الجامعي، أما ما نسبته %43.30 من العينة المدروسة كان مستواهم دكتوراه وتقني سامي، في حين أن ما نسبته %20 من مستوى الثانوي.

المطلب الثاني:

عرض وتحليل محور الوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريج في التنمية المحلية سيتم عرض وتحليل المحور الأول الخاص بالوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريج في التنمية من خلال المتوسطات الحسابية للإجابات أفراد عينة الدراسة والانحراف المعياري الخاص بها. الجدول رقم (09): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمحور الوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريج في التنمية

رقم	العبرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	ترتيب العبرة	مستوى القبول
01	تعد المحافظة العقارية حجر الأساس في أي عملية تنمية.	4.20	0.847	5	عالية جدا
02	تلعب المحافظة العقارية دور حاسما في تسهيل إنجاز المشاريع التنموية عبر توفير معطيات دقيقة حول وضعية العقارات.	4.67	0.479	1	عالية جدا
03	يعتبر النظام العقاري المنظم أحد شروط نجاح المشاريع الكبرى، وهو ما يجعل المحافظة العقارية شريكا استراتيجيا في التنمية.	4.50	0.509	2	عالية جدا
04	تساهم المحافظة العقارية في تعزيز البعد الاقتصادي للعقار بتحويله إلى رافعة استثمارية تخدم التنمية الشاملة.	4.30	0.466	4	عالية جدا
05	تدرك أنه بدون محافظة عقارية فعالة، يصبح من الصعب ضمان استدامة المشاريع التنموية ومصداقية التعاملات العقارية.	4.37	0.490	3	عالية جدا

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه وحسب ترتيب العبارات الخاصة بمحور الوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريج في التنمية أن أكبر متوسط كان للعبرة الثانية قدره 4.67 بانحراف معياري 0.479، وهذا ما يعني أن الأغلبية من أفراد عينة الدراسة موافقون بشدة على هذه العبرة، ما يفسر وبدرجة عالية على أن المحافظة العقارية بولاية برج بوعريج تلعب دور حاسما في تسهيل إنجاز المشاريع التنموية من خلال توفير معطيات دقيقة حول وضعية العقارات، ووقعت العبرة 03 في المرتبة الثانية بمتوسط حسابي قدره 4.50 ما يفسر وبدرجة عالية جدا على أن النظام العقاري المنظم يعتبر أحد أهم

الفصل الثاني: دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية ولاية برج بوعريج

الشروط لنجاح المشاريع الكبرى مما يجعل المحافظة العقارية محل الدراسة شريكا استراتيجيا في التنمية بالولاية.

وفي العبارات (01-04-05) كانت متوسطاتها الحسابية بمقدار (4.37، 4.30، 4.20) على الترتيب، والتي أسفرت نتائجهم بأن أفراد عينة الدراسة يدركون وبدرجة عالية أنه بدون محافظة عقارية فعالة يصبح من الصعب ضمان استدامة المشاريع التنموية ومصداقية التعاملات العقارية بالولاية نظرا لمساهمتها في تعزيز البعد الاقتصادي للعقار بتحويله إلى رافعة استثمارية تخدم التنمية الشاملة، وعليه تعد المحافظة العقارية حجر الأساس في أي عملية تنمية.

عرض وتحليل محور العلاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريـج والتنمية المحلية

سيتم عرض وتحليل المحور الثاني الخاص بالعلاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريـج والتنمية المحلية من خلال المتوسطات الحسابية للإجابات أفراد عينة الدراسة والانحراف المعياري الخاص بها.

الجدول رقم (10): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمحور العلاقة بين المحافظة

العقارية بولاية برج بوعريـج والتنمية المحلية

رقم	العـبارة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	ترتيب العـبارة	مستوى القبول
01	توفر المحافظة العقارية قاعدة بيانات دقيقة حول العقارات ما يساهم في اتخاذ قرارات تنموية محلية مبنية على أسس واقعية.	4.37	0.615	4	عالية جدا
02	تقوم العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية على أسس قانونية وتنظيمية تجعل من العقار محورا للتخطيط وتحقيق التنمية المستدامة.	4.53	0.629	3	عالية جدا
03	تساهم المحافظة العقارية في تهيئة الظروف المناسبة لانطلاق مشاريع التنمية المحلية من خلال تأمين الحقوق العقارية وتوضيح وضعية الأملاك.	4.73	0.450	1	عالية جدا
04	المحافظة العقارية الفعالية تعزز من قدرة الجماعات المحلية على تنفيذ سياسات التنمية وفق معطيات عقارية دقيقة وشفافة.	4.37	0.718	5	عالية جدا
05	كل تطور في أداء المحافظة العقارية ينعكس بشكل مباشر على جودة التخطيط والتنفيذ للمشاريع التنموية المحلية.	4.53	0.507	2	عالية جدا

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج 4SPSS

يتضح من خلال الجدول أعلاه وحسب ترتيب العبارات الخاصة بمحور العلاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريـج والتنمية المحلية أن أكبر متوسط كان للعبارة (03) قدره 4.73 بانحراف معياري 0.450 وهو أقل انحراف معياري من بين عبارات هذا المحور الثاني، ما يدل على أن المحافظة العقارية بولاية برج بوعريـج تساهم وبدرجة عالية في تهيئة الظروف المناسبة لانطلاق مشاريع التنمية المحلية بالولاية من خلال تأمين الحقوق العقارية وتوضيح وضعية الأملاك، ووقت العبارة (05) في المرتبة

الفصل الثاني: دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية ولاية برج بوعريج

الثانية بمتوسط حسابي 3.53 ما يفسر على أن كل تطور في أداء المحافظة العقارية بالولاية محل الدراسة من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة ينعكس بشكل مباشر على جودة التخطيط والتنفيذ للمشاريع التنموية المحلية في الولاية، وهذا ما أثبتته العبارة رقم (02) والتي كان اتجاهها في مجال الدرجة العالية جدا والتي تؤكد نتائجها على أن العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية تقوم على أسس قانونية وتنظيمية تجعل من العقار محورا للتخطيط وتحقيق التنمية المستدامة.

وكان المتوسط الحسابي للعبارات (01-05) متساوي بمقدار 4.37، حيث تفسر نتائجها على أن المحافظة العقارية بالولاية محل الدراسة تعتبر قاعدة بيانات دقيقة حول العقارات ما يساهم في اتخاذ قرارات تنموية محلية مبنية على أسس واقعية، وتعزز من قدرة الجماعات المحلية بالولاية على تنفيذ سياسات التنمية وفق معطيات عقارية دقيقة وشفافة.

المطلب الرابع:

عرض وتحليل محور مدى مساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية المحلية

سيتم عرض وتحليل بيانات المحور الثالث الخاص بمدى مساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية المحلية من خلال المتوسطات الحسابية للإجابات أفراد عينة الدراسة والانحراف المعياري الخاص بها.

الجدول رقم (11): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمحور مدى مساهمة المحافظة

العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية المحلية

رقم	العبارة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	ترتيب العبارة	مستوى القبول
01	تعتبر المحافظة العقارية ركيزة أساسية لتحقيق تنمية محلية مستدامة من خلال تأمين الملكية وتوفير بيئة قانونية جاذبة للاستثمار.	4.17	0.531	5	عالية
02	تسهم المحافظة العقارية في تقوية البنية الإدارية للجماعات المحلية من خلال توفير معطيات دقيقة حول العقار تساعد في التخطيط والتدبير الحضري.	4.40	0.498	2	عالية جدا
03	تساهم المحافظة العقارية في الرفع من الموارد المالية للجماعات المحلية من خلال تمكينها من ضبط الجبايات العقارية.	4.23	0.935	3	عالية جدا
04	تمكن المحافظة العقارية من الحد من النزاعات وتحقيق استقرار مجاني يخدم أهداف التنمية.	4.20	0.761	4	عالية جدا
05	تعتبر المعطيات التي توفرها المحافظة العقارية مرجعا أساسيا في وضع السياسات الترابية وبرامج الإسكان والمشاريع التنموية.	4.43	0.817	1	عالية جدا

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه وحسب ترتيب العبارات الخاصة بمحور مدى مساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية المحلية أن أكبر متوسط كان للعبارة (05) قدره 4.43 بانحراف معياري 0.817، وهذا ما يعني أن الأغلبية من أفراد عينة الدراسة موافقون بشدة على هذه العبارة، ما يفسر وبدرجة عالية جدا على أن المعطيات التي توفرها المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج تعتبر مرجعا أساسيا في وضع السياسات الترابية وبرامج الإسكان والمشاريع التنموية بالولاية.

الفصل الثاني: دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية ولاية برج بوعريـريـج

وكانت المتوسطات الحسابية للعبارات (04-03-02) في مجال الدرجة العالية (5-4.2) حسب مقياس لكرت الخماسي بمقدار (4.40، 4.23، 4.20) على التوالي، ما يدل على أن المحافظة العقارية بولاية برج بوعريـريـج تساهم بدرجة عالية جدا في تقوية البنية الإدارية للجماعات المحلية بها من خلال توفير معطيات دقيقة حول العقار، حيث تساعد في التخطيط والتدبير الحضري والرفع من الموارد المالية من خلال ضبط الجبايات العقارية والحد من النزاعات وتحقيق استقرار مجاني يخدم أهداف التنمية.

وبلغ أدنى متوسط حسابي بمقدار 4.17 من بين عبارات هذا المحور الثالث والذي كان من نصيب العبارة (01)، ما يدل على أن المحافظة العقارية بولاية برج بوعريـريـج تعتبر وبدرجة عالية ركيزة أساسية لتحقيق تنمية محلية مستدامة بالولاية من خلال تأمين الملكية وتوفير بيئة قانونية جاذبة للاستثمار.

المبحث الرابع:

اختبار فرضيات الدراسة

خصص هذا المبحث لاختبار فرضيات الدراسة الخاصة بدور المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في تحقيق التنمية المحلية للتأكد من صحتها أو نفيها.

المطلب الأول:

اختبار الفرضية الأولى

الفرضية الأولى: هناك وعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية.

لاختبار هذه الفرضية سنقوم باختبار التوزيع الطبيعي لبيانات المحور الأول وهذا لمعرفة نوع الإحصائية المناسبة لاختبار الفرضية الأولى، والجدول التالي يوضح نتائج اختبار التوزيع الطبيعي للمحور الأول.

الجدول رقم (12): اختبار التوزيع الطبيعي (Shapiro-Wilk) للمحور الأول

شايبروويلك (Shapiro-Wilk)		المحور الأول
القيمة الاحتمالية Sig	درجة الحرية	
0.053	30	

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

يلاحظ من الجدول أن القيمة الاحتمالية (Sig) وفق اختبار (Shapiro-Wilk) لعينة أقل من 50 مفردة، تساوي 0.053 وهي أكبر من مستوى الدلالة 0.05 لذا نستنتج أن بيانات المحور الأول تتبع التوزيع الطبيعي، وبالتالي سيتم اختبار هذه الفرضية الأولى بالاعتماد على اختبار ستيودنت للعينة الأحادية وهو اختبار معلمي، وعند متوسط فرضي 3 والجدول التالي يظهر نتائج هذا الاختبار.

الجدول رقم (13): اختبار ستيودنت للعينة الأحادية للفرضية الأولى

القيمة الاحتمالية Sig	T المحسوبة	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	الفرضية الأولى
0.000	19.020	0.405	4.40	

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

من خلال أرقام الجدول أعلاه يلاحظ أن المتوسط الحسابي يساوي 4.40 وهو أكبر من المتوسط الفرضي 3 وفي مجال الدرجة العالية جدا (4.2-5)، بانحراف معياري قدر 0.405، وبلغت t المحسوبة 19.020 وقد كانت القيمة الاحتمالية (Sig) المقابلة لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى الدلالة 0.05، وبالتالي يتم قبول الفرضية الأولى القائلة "هناك وعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية"، وهذا ما يعني صحة الفرضية الأولى.

المطلب الثاني:

اختبار الفرضية الثانية

الفرضية الثانية: توجد علاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريج والتنمية المحلية.

من أجل اختبار الفرضية الثانية سيتم اختبار التوزيع الطبيعي لبيانات المحور الثاني وهذا لمعرفة نوع الإحصائية المناسبة لاختبار الفرضية الثانية، والجدول التالي يوضح نتائج اختبار التوزيع الطبيعي للمحور الثاني.

الجدول رقم (14): اختبار التوزيع الطبيعي (Shapiro-Wilk) للمحور الثاني

شاير وويلك (Shapiro-Wilk)		المحور الثاني
القيمة الاحتمالية Sig	درجة الحرية	
0.121	30	

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

يلاحظ من الجدول أن القيمة الاحتمالية (Sig) وفق اختبار (Shapiro-Wilk) لعينة أقل من 50 مفردة، تساوي 0.121 وهي أكبر من مستوى الدلالة 0.05 لذا نستنتج أن بيانات المحور الثاني تتبع التوزيع الطبيعي، وبالتالي سيتم اختبار هذه الفرضية الثانية بالاعتماد على اختبار ستيودنت للعينة الأحادية وهو اختبار معلمي، وعند متوسط فرضي 3، والجدول التالي يظهر نتائج هذا الاختبار.

الجدول رقم (15): اختبار ستيودنت للعينة الأحادية للفرضية الثانية

القيمة الاحتمالية Sig	T المحسوبة	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	الفرضية الثانية
0.000	24.321	0.339	4.50	

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

من خلال أرقام الجدول أعلاه يلاحظ أن المتوسط الحسابي يساوي 4.50 وهو أكبر من المتوسط الفرضي 3 وهو في مجال الدرجة العالية جدا (4.2-5)، بانحراف معياري قدر 0.339، وبلغت t المحسوبة ب 24.321، وقد كانت القيمة الاحتمالية (Sig) المقابلة لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى الدلالة 0.05، وبالتالي يتم قبول الفرضية الثانية القائلة "توجد علاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريج والتنمية المحلية"، وهذا ما يعني صحة الفرضية الثانية.

المطلب الثالث:

اختبار الفرضية الثالثة

الفرضية الثالثة:

تساهم المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية المحلية.

لاختبار هذه الفرضية سنقوم باختبار التوزيع الطبيعي لبيانات المحور الثالث وهذا لمعرفة نوع الإحصائية المناسبة لاختبار الفرضية الثالثة، والجدول التالي يوضح نتائج اختبار التوزيع الطبيعي للمحور الثالث.

الجدول رقم (16): نتائج اختبار التوزيع الطبيعي (Shapiro-Wilk) للمحور الثالث

شايبروويلك (Shapiro-Wilk)		المحور الثالث
القيمة الاحتمالية Sig	درجة الحرية	
0.120	30	

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

يلاحظ من الجدول أن القيمة الاحتمالية (Sig) وفق اختبار (Shapiro-Wilk) لعينة أقل من 50 مفردة، تساوي 0.120 وهي أكبر من مستوى الدلالة 0.05 لذا نستنتج أن بيانات المحور الثالث تتبع التوزيع الطبيعي، وبالتالي سيتم اختبار هذه الفرضية الثالثة بالاعتماد على اختبار ستودنت للعينة الأحادية وهو اختبار معلمي عند متوسط فرضي 3، والجدول التالي يظهر نتائج هذا الاختبار.

الجدول رقم (17): نتائج اختبار ستودنت للعينة الأحادية للفرضية الثالثة

المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	T المحسوبة	القيمة الاحتمالية Sig	الفرضية الثالثة
4.28	0.494	14.248	0.000	

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

من خلال أرقام الجدول أعلاه يلاحظ أن المتوسط الحسابي يساوي 4.28 وهو أكبر من المتوسط الفرضي 3 وهو في مجال الدرجة العالية جدا (4.2-5)، بانحراف معياري قدر 0.494 وبلغت t المحسوبة ب 14.248، وقد كانت القيمة الاحتمالية (Sig) المقابلة لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى الدلالة 0.05، وبالتالي يتم قبول الفرضية الثالثة القائلة "تساهم المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية المحلية"، وهذا ما يعني صحة الفرضية الثالثة.

خلاصة الفصل

تم في هذا الفصل دراسة دور المحافظة العقارية في تحقيق التنمية المحلية، من خلال دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية في ولاية برج بوعريرج، وباستخدام أداة قياس الدراسة المتمثلة في الاستبيان وعينة مكونة من 30 موظف بالمحافظة محل الدراسة، توصلت نتائج الدراسة إلى وجود وعي بدرجة عالية جدا بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج في التنمية، ووجود علاقة طردية بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج والتنمية المحلية، ومساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعريرج إيجابيا في تحقيق التنمية المحلية.

الخاتمة



الخاتمة...

الخاتمة:

تنضح أهمية المحافظة العقارية كركيزة أساسية لضمان الأمن القانوني للعقار وتثبيت الحقوق، مما يجعلها أداة فعالة لتحقيق التنمية المحلية المستدامة. إذ يشكل العقار الوعاء الحيوي الذي تبنى عليه المشاريع التنموية، ولا يمكن للجماعات المحلية أن تنجح في تحقيق أهدافها دون وجود نظام عقاري منظم وموثوق. ورغم التحديات التي تواجه المحافظة العقارية من تعقيدات قانونية وإدارية، يبقى تعزيز التنسيق بين مختلف الفاعلين المحليين وتطوير آليات التدبير العقاري ضرورة ملحة لتحقيق التنمية المتوازنة والعدالة المجالية. لذلك، فإن فهم دور المحافظة العقارية ودعمها يسهم بشكل مباشر في تعزيز قدرات الجماعات المحلية على تخطيط وتنفيذ مشاريع تنموية ناجحة ومستدامة.

أولاً: النتائج

1- على المستوى المفاهيمي:

- ✓ المحافظة العقارية تعد أساساً قانونياً وإدارياً يضمن استقرار الحقوق العقارية ويوفر الأمن القانوني الضروري لتنمية العقار.
- ✓ تنمية العقار لا تتحقق إلا عبر إطار تنظيمي قانوني فعال يتيح للجماعات المحلية التدبير السليم للموارد العقارية.
- ✓ العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية علاقة تكاملية؛ فالأولى توفر المعطيات القانونية والتنظيمية، والثانية تعتمد عليها لتنفيذ المشاريع التنموية.
- ✓ ضعف التنسيق وتداخل الصلاحيات بين مختلف الجهات يعرقل فعالية دور المحافظة العقارية في دعم التنمية المحلية.
- ✓ تعزيز صلاحيات المحافظة العقارية وتقوية قدرات الجماعات المحلية يؤدي إلى تحسين الحكامة العقارية وبالتالي تسريع التنمية المحلية.

2- على المستوى التطبيقي:

- ✓ هناك وعي بدرجة عالية جداً بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج في التنمية.
- ✓ توجد علاقة طردية بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج والتنمية المحلية.
- ✓ تساهم المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج إيجابياً في تحقيق التنمية المحلية.

الخاتمة...

الاقتراحات:

من خلال ما سبق خلصنا إلى بعض الاقتراحات أهمها:

- ✓ تحديث وتبسيط القوانين المتعلقة بالمحافظة العقارية لتسهيل عملية التحفيز.
- ✓ تعزيز التنسيق بين المحافظة العقارية والجماعات المحلية لضمان فعالية التدبير العقاري.
- ✓ تطوير البنية التحتية التقنية للمحافظات العقارية باستخدام التكنولوجيا الحديثة.
- ✓ توسيع نطاق التحفيز العقاري ليشمل المناطق غير المحفظة.

آفاق الدراسة:

- ✓ إمكانية تعميق البحث في تأثير الرقمنة وتكنولوجيا المعلومات على فعالية المحافظة العقارية.
- ✓ دراسة دور المحافظة العقارية في دعم التنمية المستدامة خاصة في المناطق الريفية والحضرية.
- ✓ توسيع نطاق الدراسة ليشمل مقارنة بين تجارب دولية مختلفة في تدبير العقار والتنمية المحلية.
- ✓ بحث الآليات القانونية والإدارية لتعزيز مشاركة المجتمع المدني في عمليات التحفيز والتدبير العقاري.

الملاحق

الملحق رقم (01): الاستبيان

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم العلوم السياسية

الاستبيان

سيدي/سيديتي المحترم (ة)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحية طيبة وبعد..

نضع بين أيديكم هذا الاستبيان في إطار التحضير لمذكرة التخرج التي تدرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة
الماستر في العلوم السياسية، تحت عنوان: "المحافظة العقارية ودورها في تحقيق التنمية المحلية". دراسة حالة
المحافظة العقارية بولاية برج بوعرييج"، بهدف معرفة آرائكم حول ما تضمنه من أسئلة، لذا نرجو من حضرتكم
التكرم بتعبئة الاستبيان كون نتائج الدراسة مبنية على صدق إجاباتكم، ونحيطكم علما أن ما تدلون به من معلومات
سيتم التعامل معها في إطار علمي وبشكل موضوعي، ولن يستخدم إلا لأغراض البحث العلمي.

في الأخير تفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير.

يرجى وضع علامة (x) في المكان المناسب""

*القسم الأول: المعلومات العامة

- الج ذكر أنثى - العمر: أقل من 0 40-50 سنة أكثر من سنة - المستوى العلمي: جامعي أخرى حدد:

*القسم الثاني: محاور الدراسة

المحور الأول: الوعي بأهمية المحافظة العقارية في التنمية

الرقم	العبارات	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
01	تعد المحافظة العقارية حجر الأساس في أي عملية تنمية.					
02	تلعب المحافظة العقارية دور حاسما في تسهيل إنجاز المشاريع التنموية عبر توفير معطيات دقيقة حول وضعية العقارات.					
03	يعتبر النظام العقاري المنظم أحد شروط نجاح المشاريع الكبرى، وهو ما يجعل المحافظة العقارية شريكا استراتيجيا في التنمية.					
04	تساهم المحافظة العقارية في تعزيز البعد الاقتصادي للعقار بتحويله إلى					

					رافعة استثمارية تخدم التنمية الشاملة.
					تدرك أنه بدون محافظة عقارية فعالة، يصبح من الصعب ضمان استدامة المشاريع التنموية ومصداقية التعاملات العقارية.

المحور الثاني: العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية

الرقم	العبارات	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق بشدة	غير موافق
01	توفر المحافظة العقارية قاعدة بيانات دقيقة حول العقارات ما يساهم في اتخاذ قرارات تنموية محلية مبنية على أسس واقعية.					
02	تقوم العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية على أسس قانونية وتنظيمية تجعل من العقار محورا للتخطيط وتحقيق التنمية المستدامة.					
03	تساهم المحافظة العقارية في تهيئة الظروف المناسبة لانطلاق مشاريع التنمية المحلية من خلال تأمين الحقوق العقارية وتوضيح وضعية الأملاك.					
04	المحافظة العقارية الفعالية تعزز من قدرة الجماعات المحلية على تنفيذ سياسات التنمية وفق معطيات عقارية دقيقة وشفافة.					
05	كل تطور في أداء المحافظة العقارية ينعكس بشكل مباشر على جودة التخطيط والتنفيذ للمشاريع التنموية المحلية.					

المحور الثالث: مساهمة المحافظة العقارية في التنمية المحلية

الرقم	العبارات	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق بشدة	غير موافق
01	تعتبر المحافظة العقارية ركيزة أساسية لتحقيق تنمية محلية مستدامة من خلال تأمين الملكية وتوفير بيئة قانونية جاذبة للاستثمار.					
02	تسهم المحافظة العقارية في تقوية البنية الإدارية للجماعات المحلية من خلال توفير معطيات دقيقة حول العقار تساعد في التخطيط والتدبير الحضري.					
03	تساهم المحافظة العقارية في الرفع من الموارد المالية للجماعات المحلية من خلال تمكينها من ضبط الجبايات العقارية.					
04	تمكن المحافظة العقارية من الحد من النزاعات وتحقيق استقرار مجاني يخدم أهداف التنمية.					
05	تعتبر المعطيات التي توفرها المحافظة العقارية مرجعا أساسيا في وضع السياسات الترابية وبرامج الإسكان والمشاريع التنموية.					

الملحق رقم (02): مخرجات برنامج SPSS

الجنس

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ذكر	18	60,0	60,0	60,0
	أنثى	12	40,0	40,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أقل من 40 سنة	6	20,0	20,0	20,0
	40-50 سنة	18	60,0	60,0	80,0
	أكثر من 50 سنة	6	20,0	20,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

المستوى العلمي

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ثانوي	6	20,0	20,0	20,0
	جامعي	11	36,7	36,7	56,7
	أخرى	13	43,3	43,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Correlations

		الوعي بأهمية المحافظة العقارية في التنمية
الوعي بأهمية المحافظة العقارية في التنمية	Pearson Correlation	1
	Sig. (2-tailed)	
	N	30
تعد المحافظة العقارية حجر الأساس في أي عملية تنمية.	Pearson Correlation	,780**
	Sig. (2-tailed)	,000
	N	30
تلعب المحافظة العقارية دور حاسما في تسهيل إنجاز المشاريع التنموية عبر توفير معطيات دقيقة حول وضعية العقارات.	Pearson Correlation	,722**
	Sig. (2-tailed)	,000
	N	30
يعتبر النظام العقاري المنظم أحد شروط نجاح المشاريع الكبرى، وهو ما يجعل المحافظة العقارية شريكا استراتيجيا في التنمية.	Pearson Correlation	,552**
	Sig. (2-tailed)	,002
	N	30
تساهم المحافظة العقارية في تعزيز البعد الاقتصادي للعقار بتحويله إلى رافعة استثمارية تخدم التنمية الشاملة.	Pearson Correlation	,756**
	Sig. (2-tailed)	,000
	N	30
تدرك أنه بدون محافظة عقارية فعالة، يصبح من الصعب ضمان استدامة المشاريع التنموية ومصداقية التعاملات العقارية.	Pearson Correlation	,786**
	Sig. (2-tailed)	,000
	N	30

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Correlations

		العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية
العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية	Pearson Correlation	1
	Sig. (2-tailed)	
	N	30

توفر المحافظة العقارية قاعدة بيانات دقيقة حول العقارات ما يساهم في اتخاذ قرارات تنموية محلية مبنية على أسس واقعية.	Pearson Correlation	,599**
	Sig. (2-tailed)	,000
	N	30
تقوم العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية على أسس قانونية وتنظيمية تجعل من العقار محورا للتخطيط وتحقيق التنمية المستدامة.	Pearson Correlation	,565**
	Sig. (2-tailed)	,001
	N	30
تساهم المحافظة العقارية في تهيئة الظروف المناسبة لانطلاق مشاريع التنمية المحلية من خلال تأمين الحقوق العقارية وتوضيح وضعية الأملاك.	Pearson Correlation	,374*
	Sig. (2-tailed)	,042
	N	30
المحافظة العقارية الفعالية تعزز من قدرة الجماعات المحلية على تنفيذ سياسات التنمية وفق معطيات عقارية دقيقة وشفافة.	Pearson Correlation	,626**
	Sig. (2-tailed)	,000
	N	30
كل تطور في أداء المحافظة العقارية ينعكس بشكل مباشر على جودة التخطيط والتنفيذ للمشاريع التنموية المحلية.	Pearson Correlation	,700**
	Sig. (2-tailed)	,000
	N	30

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Correlations

		مساهمة المحافظة العقارية في التنمية المحلية
مساهمة المحافظة العقارية في التنمية المحلية	Pearson Correlation	1
	Sig. (2-tailed)	
	N	30
تعتبر المحافظة العقارية ركيزة أساسية لتحقيق تنمية محلية مستدامة من خلال تأمين الملكية وتوفير بيئة قانونية جاذبة للاستثمار.	Pearson Correlation	,626**
	Sig. (2-tailed)	,000
	N	30
تسهم المحافظة العقارية في تقوية البنية الإدارية للجماعات المحلية من خلال توفير معطيات دقيقة حول العقار تساعد في التخطيط والتدبير الحضري.	Pearson Correlation	,562**
	Sig. (2-tailed)	,000
	N	30
تساهم المحافظة العقارية في الرفع من الموارد المالية للجماعات المحلية من خلال تمكينها من ضبط الجبايات العقارية.	Pearson Correlation	,834**
	Sig. (2-tailed)	,000
	N	30
تمكن المحافظة العقارية من الحد من النزاعات وتحقيق استقرار مجاني يخدم أهداف التنمية.	Pearson Correlation	,758**
	Sig. (2-tailed)	,000
	N	30
تعتبر المعطيات التي توفرها المحافظة العقارية مرجعا أساسيا في وضع السياسات الترابية وبرامج الإسكان والمشاريع التنموية.	Pearson Correlation	,859**
	Sig. (2-tailed)	,000
	N	30

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Reliability Statistics

	N of Items
s Alpha, Cronbach	15
,823	

Reliability Statistics

	N of Items
s Alpha, Cronbach	5
,743	

Reliability Statistics

s Alpha.Cronbach	N of Items
,690	5

Reliability Statistics

s Alpha.Cronbach	N of Items
,708	5

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
تعد المحافظة العقارية حجر الأساس في أي عملية تنمية.	30	3	5	4,20	,847
تلعب المحافظة العقارية دور حاسما في تسهيل إنجاز المشاريع التنموية عبر توفير معطيات دقيقة حول وضعية العقارات.	30	4	5	4,67	,479
يعتبر النظام العقاري المنظم أحد شروط نجاح المشاريع الكبرى، وهو ما يجعل المحافظة العقارية شريكا استراتيجيا في التنمية.	30	4	5	4,50	,509
تساهم المحافظة العقارية في تعزيز البعد الاقتصادي للعقار بتحويله إلى رافعة استثمارية تخدم التنمية الشاملة.	30	4	5	4,30	,466
تدرك أنه بدون محافظة عقارية فعالة، يصبح من الصعب ضمان استدامة المشاريع التنموية ومصداقية التعاملات العقارية.	30	4	5	4,37	,490
توفر المحافظة العقارية قاعدة بيانات دقيقة حول العقارات ما يساهم في اتخاذ قرارات تنموية محلية مبنية على أسس واقعية.	30	3	5	4,37	,615
تقوم العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية على أسس قانونية وتنظيمية تجعل من العقار محورا للتخطيط وتحقيق التنمية المستدامة.	30	3	5	4,53	,629
تساهم المحافظة العقارية في تهيئة الظروف المناسبة لانطلاق مشاريع التنمية المحلية من خلال تأمين الحقوق العقارية وتوضيح وضعية الأملاك.	30	4	5	4,73	,450
المحافظة العقارية الفعالية تعزز من قدرة الجماعات المحلية على تنفيذ سياسات التنمية وفق معطيات عقارية دقيقة وشفافة.	30	3	5	4,37	,718
كل تطور في أداء المحافظة العقارية ينعكس بشكل مباشر على جودة التخطيط والتنفيذ للمشاريع التنموية المحلية.	30	4	5	4,53	,507
تعتبر المحافظة العقارية ركيزة أساسية لتحقيق تنمية محلية مستدامة من خلال تأمين الملكية وتوفير بيئة قانونية جاذبة للاستثمار.	30	3	5	4,17	,531
تسهم المحافظة العقارية في تقوية البنية الإدارية للجماعات المحلية من خلال توفير معطيات دقيقة حول العقار تساعد في التخطيط والتدبير الحضري.	30	4	5	4,40	,498
تساهم المحافظة العقارية في الرفع من الموارد المالية للجماعات المحلية من خلال تمكينها من ضبط الجبايات العقارية.	30	2	5	4,23	,935
تمكن المحافظة العقارية من الحد من النزاعات وتحقيق استقرار مجاني يخدم أهداف التنمية.	30	2	5	4,20	,761
تعتبر المعطيات التي توفرها المحافظة العقارية مرجعا أساسيا في وضع السياسات الترابية وبرامج الإسكان والمشاريع التنموية.	30	2	5	4,43	,817
Valid N (listwise)	30				

Tests of Normality

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Statistic	df	Sig.	Statistic	df	Sig.
الوعي بأهمية المحافظة العقارية في التنمية	,207	30	,200	,883	30	,053
العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية	,208	30	,153	,863	30	,121
مساهمة المحافظة العقارية في التنمية المحلية	,257	30	,200	,844	30	,120

a. Lilliefors Significance Correction

One-Sample Statistics

	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error
				Mean
الوعي بأهمية المحافظة العقارية في التنمية	30	4,4067	,40508	,07396
العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية	30	4,5067	,33930	,06195
مساهمة المحافظة العقارية في التنمية المحلية	30	4,2867	,49461	,09030

One-Sample Test

	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
الوعي بأهمية المحافظة العقارية في التنمية	19,020	29	,000	1,40667	1,2554	1,5579
العلاقة بين المحافظة العقارية والتنمية المحلية	24,321	29	,000	1,50667	1,3800	1,6334
مساهمة المحافظة العقارية في التنمية المحلية	14,248	29	,000	1,28667	1,1020	1,4714

قائمة المراجع

قائمة المراجع...

قائمة المصادر والمراجع:

الكتب:

1. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
2. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط5، طبعة مزيدة، الجزائر، 2017.

الرسائل والمذكرات العلمية:

1. حدة سلمى، أهمية تنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تحقيق التنمية المحلية المستدامة في ولاية قالمة، مذكرة ماستر تخصص مالية وتجارة دولية، قسم العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قالمة، 2021/2020.
2. شيني رشيد، واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تحقيق التنمية المحلية المستدامة بولاية غرداية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2021.
3. طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، 2014.
4. كحيل حكيم، حاضرات في مادة المحافظة العقارية، مطبوعة دروس أُلقيت على طلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، ص 2022/2023.
5. محمد عثمانى، سعيد عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014/2013.

المجلات والمقتنيات:

1. بطاهر بختة، عرقوب علي، مدى مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تحقيق التنمية المحلية، مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 01، جامعة الوادي، 2018.
2. حيروش نور الدين، يحيى سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، المجلد 01، العدد 04، 2019.
3. شريف عياط، محي الدين مقاحلية، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كآلية لتعطيل التنمية المحلية، مجلة القدس المفتوحة للأبحاث والدراسات، العدد 37 جامعة القدس، 2015.
4. طالب حسين سهام، الإطار المفاهيمي للتنمية المحلية، مجلة مالك بن نبي للبحوث والدراسات، العدد 01، 2020.

قائمة المراجع...

5. علاوة بن شاكر، مهمة الموثق والمحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية، مجلة الموثق، 1998.
6. علوني عمار، العملية المحلية الأهداف والسياسات، المجلة الجزائرية للأبحاث الاقتصادية والمالية، العدد 01، 2019.
7. مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 04، العدد 06، 2012.
8. مشري محمد الناصر، دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمصغرة في تحقيق التنمية المحلية المستدامة، مجلة التمويل والاستثمار والتنمية المستدامة المجلد 01، العدد 02، جامعة فرحات، 2016.

النصوص القانونية:

1. الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
2. الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
3. المرسوم رقم 87-212 المؤرخ في 1987/09/29 المحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهيكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذا جمعها على مستوى الولاية والمهام الموكلة للمحافظة العقارية وكذلك تنظيمها، بعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 1991/03/2.
4. المرسوم الرئاسي رقم 65-91 المؤرخ في 1991/03/02 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10 الصادرة في 1991/03/06.
5. المرسوم التنفيذي رقم 92/116 المؤرخ في 1992-03-14 المتضمن والمحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج ر العدد 92 المؤرخة في 1992/12/21.
6. القانون رقم 09-79 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
-	شكر وعرفان
-	الإهداء
أ	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية والتنمية المحلية	
06	تمهيد
07	المبحث الأول: ماهية المحافظة العقارية
07	المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية واطارها القانوني
10	المطلب الثاني: مراحل نشأة المحافظة العقارية
12	المطلب الثالث: أقسام المحافظة العقارية
14	المبحث الثاني: ماهية التنمية المحلية
15	المطلب الأول: تعريف وخصائص التنمية المحلية
17	المطلب الثاني: أهمية التنمية المحلية
18	المطلب الثالث: أهداف ومرتكزات التنمية المحلية
20	المبحث الثالث: دور العقار في التنمية المحلية
20	المطلب الأول: العقار كقاعدة مركزية ومدى فعاليته في تحقيق التنمية المحلية
22	المطلب الثاني: صلاحيات الجماعات المحلية بخصوص تنمية العقار وحمايته
23	المطلب الثالث: العقار ودوره في التنمية المحلية
24	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: دراسة حالة المحافظة العقارية بولاية برج بوعريج (برج الغدير)	
26	تمهيد
27	المبحث الأول: تقديم وعرض الميدان محل الدراسة
27	المطلب الأول: المحافظة العقارية ببرج الغدير
28	المبحث الثاني: تحليل منهجية وأدوات الدراسة
28	المطلب الأول: المنهج، وأداة قياس الدراسة الميدانية
30	المطلب الثاني: مجتمع وعينة الدراسة، والأساليب الإحصائية المستخدمة
31	المطلب الثالث: صدق الاتساق الداخلي لمحاوَر أداة الدراسة
35	المطلب الرابع: الصدق الظاهري وثبات أداة الدراسة
36	المبحث الثالث: عرض وتحليل بيانات محاور متغيرات الدراسة
36	المطلب الأول: وصف الخصائص العامة لأفراد عينة الدراسة
39	المطلب الثاني: عرض وتحليل محور الوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريج في التنمية المحلية

فهرس المحتويات..

41	المطلب الثالث: عرض وتحليل محور العلاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبرج والتنمية المحلية
45	المطلب الرابع: عرض وتحليل محور مدى مساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبرج في التنمية المحلية
45	المبحث الرابع: اختبار فرضيات الدراسة
45	المطلب الأول: اختبار الفرضية الأولى
46	المطلب الثاني: اختبار الفرضية الثانية
47	المطلب الثالث: اختبار الفرضية الثالثة
48	خلاصة الفصل
50	خاتمة
58	الملاحق
67	قائمة المصادر والمراجع
71	فهرس الموضوعات
74	الملخص

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	مقياس ليكرت الخماسي	29
02	صدق الاتساق الداخلي لمحور الوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبرج في التنمية	31
03	صدق الاتساق الداخلي لمحور العلاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبرج والتنمية المحلية	32
04	صدق الاتساق الداخلي لمحور مدى مساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبرج في التنمية المحلية	33
05	ثبات أداة الدراسة	35
06	توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الجنس	36
07	توزيع أفراد عينة الدراسة حسب العمر	37
08	توزيع أفراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمي	38
09	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمحور الوعي بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبرج في التنمية	39
10	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمحور العلاقة بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبرج والتنمية المحلية	41
11	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمحور مدى مساهمة المحافظة العقارية بولاية برج بوعريبرج في التنمية المحلية	43

فهرس المحتويات..

45	اختبار التوزيع الطبيعي (Shapiro-Wilk) للمحور الأول	12
45	اختبار ستيودنت للعينة الأحادية للفرضية الأولى	13
46	اختبار التوزيع الطبيعي (Shapiro-Wilk) للمحور الثاني	14
46	اختبار ستيودنت للعينة الأحادية للفرضية الثانية	15
47	نتائج اختبار التوزيع الطبيعي (Shapiro-Wilk) للمحور الثالث	16
47	نتائج اختبار ستيودنت للعينة الأحادية للفرضية الثالثة	17

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
01	توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الجنس	36
02	توزيع أفراد عينة الدراسة حسب العمر	37
03	توزيع أفراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمي	38

ملخص

هدفت الدراسة إلى بيان دور المحافظة العقارية في تحقيق التنمية المحلية من خلال دراسة ميدانية بالمحافظة العقارية بولاية برج بوعريريج، حيث تم الاعتماد على المنهج الوصفي وأداة الاستبيان لجمع بيانات الدراسة على عينة مكونة من 30 موظف بالمحافظة محل الدراسة، وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج منها: وجود وعي بدرجة عالية جدا بأهمية المحافظة العقارية بولاية برج بوعريريج في التنمية، ووجود علاقة إيجابية طردية بين المحافظة العقارية بولاية برج بوعريريج والتنمية المحلية، بالإضافة إلى مساهمة المحافظة العقارية محل الدراسة إيجابيا في تحقيق التنمية المحلية.

الكلمات المفتاحية: المحافظة العقارية، التنمية المحلية، المحافظة العقارية بولاية برج بوعريريج.

Abstract

The study aimed to demonstrate the role of the land registry in achieving local development through a field study of the land registry in the state of Bordj Bou Arreridj. A descriptive approach and a questionnaire were used to collect study data from a sample of 30 employees in the state under study. The study reached several results, including: a very high level of awareness of the importance of the land registry in Bordj Bou Arreridj to development, a positive and direct relationship between the land registry in Bordj Bou Arreridj and local development, and the positive contribution of the land registry in the study to achieving local development.

Keywords: Land registry, local development, land registry in Bordj Bou Arreridj.