



الرقم التسلسلي:

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة.

معهد تسيير التقنيات الحضرية.

الموضوع

دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري

و العوامل المتحكمة فيه.

- حالة مدينة المسيلة -

مذكرة

مكملة لنيل شهادة الماجستير.

تخصص: " تسيير التقنيات الحضرية.".

فروع: " تسيير المدينة "

من إعداد الطالب: بن خالد الحاج

نوقشت علنا يوم: 12 / نوفمبر / 2008

الموسم الدراسي الجامعي: 2009/2008.



الرقم التسلسلي:

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة.

معهد تسيير التقنيات الحضرية.

مذكرة

مكملة لنيل شهادة الماجستير.

تخصص: " تسيير التقنيات الحضرية."

فرع: " تسيير المدينة "

من إعداد الطالب: بن خالد الحاج

الموضوع

دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري و العوامل المتحكمة فيه. - حالة مدينة المسيلة -

أمام اللجنة المكونة من السادة:

نوقشت علنا يوم: 12 / نوفمبر / 2008

- | | | | |
|----------------|----------------------|--------|-------------------|
| جامعة المسيلة. | أستاذ التعليم العالي | رئيسا | زر واتي رشيد |
| جامعة المسيلة. | أستاذ محاضر | مقررا | عميش علاوة |
| جامعة سطيف. | أستاذ محاضر | ممتحنا | بلال الطاهر |
| جامعة المسيلة. | أستاذ محاضر | ممتحنا | خضور مالك |
| جامعة المسيلة. | أستاذ محاضر | ممتحنا | برحومة عبد الحميد |

الموسم الدراسي الجامعي: 2008 / 2009.

ملخص البحث

إشكالية العقار في الجزائر تزداد حدتها من سنة إلى أخرى، وهذا في ظل ندرة الأراضي القابلة للتعمير، التي تعرفها معظم المدن الجزائرية ومدينة المسيلة-موضوع دراستنا- واحدة منها. ومن أهم المشاكل التي برزت في السنوات الأخيرة على مستوى مدينة المسيلة نجد الارتفاع الكبير، السريع والمستمر الذي تعرفه أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء، مما جعلها ظاهرة جديرة بالاهتمام والدراسة. لكن السؤال الذي يطرح نفسه: **هل الزيادة في أسعار الأراضي تعود إلى أسباب حقيقية موضوعية؟**

من خلال هذا الموضوع، حاولنا البحث عن الأسباب الحقيقية التي أدت إلى الارتفاع الذي تعرفه أسعار الأرض الحضرية، وكذا تحديد العوامل التي تتأثر بها.

الكلمات المفتاحية:

الأرض الحضرية القابلة للبناء، السوق العقارية، العوامل المحددة للسعر، العوامل المكونة للسعر، المدينة.

Résumé :

La problématique du foncier en Algérie a une intensité accrue, qui augmente d'une année à l'autre, cela est due au manque considérable des terrains destinés à l'urbanisation, que connaissent la majorité des villes algériennes, et en particulier la ville de M'sila, qui constitue l'étude de cas.

Parmi les problèmes majeurs qui sont apparus au cours des dernières années au niveau de la ville de M'sila, l'augmentation, continue, forte et accélérée du prix des terrains, dans le périmètre urbain, destinés à la construction. Ce qui en fait un phénomène digne d'attention et d'étude. Mais, la question qui se pose : **Est-ce que l'augmentation du prix des terrains a des raisons vraies et objectives ou le contraire ?**

A travers ce sujet, nous avons essayé de rechercher d'une part, les vraies raisons qui ont conduit à l'augmentation du prix des terrains urbains, et d'autre part, d'identifier les facteurs qui entrent en jeu.

Mots-clés :

Les terrains urbains destinés à la construction, le marché foncier, les facteurs déterminant le prix, les facteurs constituant le prix, la ville.

Research Summary

Problematic estate in Algeria has increased intensely from year to year, and this in light of the scarcity of land for Reconstruction, which most characterise cities and the Algerian city of M'sila - the subject of our study is one of them.

One of the main problems that have emerged in recent years at the City of M'sila is of the finding very high, rapid and continuous tariff rates of urban land for construction, and this lead to take it as a phenomenon worthy of attention and study : **But the question arises: Is the increase in land prices due to objective reasons for real?**

Through this subject, we tried to search for the real reasons that led to the rise of urban land tariff rates, as well as identifying factors that affected them.

Keywords:

Urban land viable for construction, the estate market, the factors determining the price, price consisting factors, the city.

فهرس المواضيع

الصفحة	العنوان
أ	مقدمة.....
	الفصل التمهيدي: مدخل عام للدراسة
19	الإشكالية.....
23	المتغيرات الرئيسية للمشكلة:.....
23	الفرضيات.....
24	أهداف البحث.....
24	أسباب اختيار الموضوع.....
25	المنهجية المتبعة و تقنيات البحث المستعملة.....
27	تحديد إطار البحث.....
28	أبعاد و مؤشرات البحث.....
30	خلاصة الفصل
	الفصل الأول : السوق العقارية نظام متنوع و معقد
32	مدخل
33	أولاً: مفاهيم الاقتصادية
33	تعريف السوق.....
34	مميزات و خصائص السوق.....
35	تعريف العقار.....
36	الخواص المميزة للعقارات.....
37	الثمن، السعر والقيمة العقارية.....
37	الثمن العقاري.....
37	السعر العقاري.....
37	القيمة العقارية.....
38	سعر التوازن.....
39	التسعيرة.....
39	الريع العقاري.....
39	قانون الندرة.....

39	.....	ثانبا: مفاهس قانوببا
39	.....	تعرف الملكبة
40	.....	الملكبة العقاربة
41	.....	أوجه اختلاف الملكبة العقاربة
41	.....	المعاملات العقاربة
41	.....	أشكال تحويل الملكبة العقاربة
42	.....	أشكال تحويل الملكبة العقاربة فب الجزائر
42	.....	الغبف فب بب العقار
42	.....	الضرببة العقاربة
42	.....	تعرف الضرببة العقاربة
43	.....	بور الضرببة العقاربة
43	.....	قانون التوببه العقارب رقم 25/90
43	.....	ثالبا : مفاهس تقنببا (عمرانببا)
43	.....	تعرف الأرض
44	.....	أنماط الإقامة الحضرببا
44	.....	المركز
45	.....	الضابببا
45	.....	الأطرف الحضرببا
45	.....	الحبب
45	.....	احتلال المبال
45	.....	استعمال الأرض
45	.....	أبوات التهبببا والتعمبب فب الجزائر
46	.....	تعرف المخطط التوبببب للتهبببا والتعمبب
46	.....	تعرف مخطط شغل الأرضبب :
46	.....	رابعا : السوق العقاربة
46	.....	تعربببا
48	.....	مببببات السوق العقارب
48	.....	سوق ناقص
49	.....	طببببا الأملاك العقاربة
49	.....	عببب المتعاملبب وقدراتببب الإعلابببا

49	سلوك المتعاملين وطريقة تكوين الأسعار .
49	سوق المضاربة.
50	سوق تابع لسوق العقار المبني.
50	سوق محلية.
50	أنواع الأسواق العقارية.
51	سوق الأراضي الصالحة للبناء.
51	سوق العقارات المبنية.
51	سوق العقارات ذات الاستعمال السكني.
51	سوق العقارات ذات الاستعمال الإداري.
51	سوق العقارات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري.
52	العرض و الطلب العقاري.
52	الطلب العقاري.
52	العرض العقاري.
54	خلاصة الفصل

الفصل الثاني : نظريات استخدام الأرض الحضرية و السعر العقاري

57	مدخل
57	النماذج النظرية لدراسة المكان الحضري
57	النظرية الايكولوجية.
58	نظرية الدوائر المركزية.
58	منطقة الأعمال المركزية.
58	المنطقة الانتقائية أو التحول.
59	منطقة سكن العمال.
59	منطقة سكنية أفضل.
59	منطقة السفر اليومي أو الضواحي:
59	نظرية القطاع.
60	نظرية النويات المتعددة.
62	النظرية السوسيو - ثقافية.
63	النماذج النظرية لدراسة السعر العقاري و استعمال المجال الحضري
63	المدرسة الكلاسيكية و نظرية الربح التفاوتي.
63	المدرسة الكلاسيكية الجديدة و نظرية منفعة الأرض.

64	..... نموذج لودون "وإنغو" 1961
65	..... نموذج ولمان ألونسو 1960-1964
66	..... المدرسة الأمريكية لاقتصاد الأرض الحضرية
66	..... نموذج ريتشارد هارد 1903
66	..... نموذج روبير موارى هاي 1927
67	..... المدرسة الاجتماعية
67	..... نظرية نقص السوق العقارى
67	..... نموذج رالف تورفاى 1957
68	..... نموذج ريشارد راتكليف 1949-1961
70	..... نموذج بول واند 1956
71	..... نموذج مايار 1965
71	..... دراسة ماويسون كوزن 1968
72	..... العوامل المشكلة لثمن الأرض
73	..... عامل المجال و تحديد سعر الأرض فى المدينة.
74	..... عامل الزمن و تحديد سعر الأرض فى المدينة.
74	..... عامل النقل و تحديد سعر الأرض فى المدينة.
75	..... عامل المناخ المحلى و تحديد سعر الأرض فى المدينة.
76	..... خلاصة الفصل

الفصل الثالث: السوق العقارية فى الجزائر

80	..... مدخل
80	..... نظام الملكية العقارية فى العهد العثمانى
80	..... ملكيات الدولة.
80	..... ملكيات البايلىك
80	..... أراضي العزل
80	..... أراضي المخزن
81	..... أراضي الحبس (الأوقاف)
81	..... أراضي الموات
81	..... الملكيات الخاصة
81	..... أراضي الملك
81	..... أراضي العرش (القبائل)

82	.....مرحلة الاحتلال الفرنسي
82	.....أمر 01 أكتوبر 1844
82	.....الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846
82	.....قانون 16 جوان 1851
83	.....قانون 22 أبريل 1863
83	.....قانون 26 جويلية 1873 المتمم بقانون 1887
83	.....قانون 16 فيفري 1897
83	.....المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956
83	.....أمر رقم 41/59 الصادر في 03 جانفي 1959
84	.....مرسوم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959
84	.....مرحلة ما بعد الاستقلال
84	.....سياسة الاقتصاد الموجه
85	.....سياسة الاحتياطات العقارية
86	.....سياسة التنازل عن أملاك الدولة
87	.....سياسة الاقتصاد الحر
91	.....عوامل و طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء
91	.....عوامل تحديد قيمة الأراضي العمراني القابلة للبناء
91	.....العامل المادي
91	.....العامل الاقتصادي
92	.....العامل القانوني
92	.....طرق التقييم في مديرية أملاك الدولة
92	.....التقييم بالسعر المتوسط م ²
93	.....التقييم بالمناطق
93	.....التقييم حسب العبء العقاري
94	.....التقييم في الوكالات العقارية
94	.....تصنيف الأراضي العمرانية
95	.....تصنيف البلديات
96	.....الجبابة العقارية على الأراضي العمرانية
96	.....الضريبة في حالة امتلاك الأراضي
96	.....ضريبة الامتلاك

96	الرسم العقاري.....
97	الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية.....
97	الضرائب الواردة على التصرف في الملكية العقارية.....
97	الضرائب المفروضة على المشتري.....
98	الضرائب المفروضة على البائع.....
99	خلاصة الفصل
	الفصل الرابع : البيئة العمرانية لمدينة المسيلة بين احتلال المجال و استعماله
103	مدخل
103	التعريف ببلدية المسيلة.....
103	الموقع الجغرافي.....
103	عدد سكانها البلدية.....
103	الهيكل العامة للمدينة.....
103	النسيج العام للمدينة.....
106	الأراضي الصالحة للبناء في ظل التطور أزماتي و المكاني للمدينة.....
106	المرحلة الأولى : قبل الاستعمار.....
107	المرحلة الثانية : المرحلة الاستعمارية.....
107	المرحلة ما بين: 1840م و 1940م.....
107	المرحلة ما بين 1940م و 1962م.....
108	المرحلة الثالثة : بعد الاستقلال.....
108	مرحلة 1962م إلى 1974.....
108	مرحلة 1974م إلى 1989.....
109	مرحلة السوق العقارية المفتوحة من 1990 إلى يومنا هذا.....
113	التنظيم أجمالي للمدينة
113	دراسة الهيكل المادي للمدينة.....
113	دراسة وسط المدينة.....
114	دراسة التجهيزات.....
117	دراسة شبكة الطرق.....
117	دراسة خطوط النقل الحضري.....
119	دراسة الشبكات المختلفة.....
120	دراسة توزيع الخدمات التجارية وتنشيط المجال الحضري.....

120	دراسة اتجاه ومعوقات التوسع العمراني لمدينة المسيلة.....
124	دراسة نوعية السكن واستهلاك المجال.....
124	دراسة تطور الحظيرة السكنية بدلالة المساحة.....
127	أسعار الأرض في مدينة المسيلة سنة 2008 في السوق الموازية.....
128	أسعار الأرض في مدينة المسيلة سنة 2008، عند مديرية أملاك الدولة.....
130	خلاصة الفصل

الفصل الخامس: التحليل الإحصائي و تفسير النتائج

132	مدخل
132	منهجية جمع و تحليل المعطيات.
133	أولا: بناء و توزيع استثمارات البحث.
133	استمارة الاستبيان الموجهة للمواطنين.
133	تحديد مجتمع البحث.....
133	اختيار نوع العينة.....
134	تحديد عدد أفراد العينة.....
134	استمارة المقابلة الموجهة للموظفين.....
134	تحديد مجتمع البحث.....
134	تحديد عدد أفراد العينة.....
134	إجراء المقابلة.....
134	استمارة المقابلة الموجهة لأصحاب الوكالات الخاصة.....
134	تحديد مجتمع البحث.....
134	تحديد عدد أفراد العينة.....
134	إجراء المقابلة.....
135	ثانيا: تفريغ المعطيات و تحليل النتائج
135	استمارة الاستبيان الموجهة للمواطنين.....
142	استمارة المقابلة الموجهة للموظفين.....
154	استمارة المقابلة الموجهة لأصحاب الوكالات العقارية الخاصة.....
162	ثالثا: نتائج البحث النهائية
167	الخاتمة
171	المراجع
177	الملاحق

179	قائمة الجداول
181	قائمة الرسوم البيانفة
182	قائمة الأشكال
183	قائمة المخططات
184	الجراند الفومفة
189	جدول ففضمف ففءفد أسعار السوق الفرة بالنسبة للأراضف
190	وففقة ففرفر ففقفم
192	الجرفءة الرسمفة الفزائففة
197	نموفج اسفمارة اسفبفان موفه للمواطفن
199	نموفج اسفمارة مقابلة موفهه لموظفف أملاك الفولة
200	نموفج اسفمارة مقابلة موفهه لأصحاب الوكالات العقارفة الفاصة

مقدمة:

تعتبر ظاهرة ارتفاع الأسعار من وقت إلى آخر ومن مكان لآخر إحدى مميزات السوق، كما انه لا يقتصر على سلعة دون غيرها، بل ينطبق على مختلف البضائع، أيا كان نوعها، سواء كانت محلية أو مستوردة. و بالقياس فإن أسعار الأراضي الحضرية القابلة للتعمير لا تشذ عن هذه الظاهرة طالما أنها تدخل نطاق التبادل في السوق العقارية بيعا و شراء.

«...إلا أن المهتمين بالمدينة قد دأبوا على الاعتقاد بأن الزيادة في أثمان الأراضي العمرانية قد كانت بمقدار اكبر من الزيادة في أسعار السلع الأخرى. هذا ما تؤكدته الدراسة التي أجريت على إحدى مدن الصين (تايبي) والتي خلصت إلى أن سعر الأرض المخصصة للبناء زاد بمقدار 133 ضعفا عام 1976 على ما كان عليه الوضع السائد سنة 1953. علما أن هذا الارتفاع لم يبلغ سوى 2.8 ضعفا خلال نفس الفترة للسلع الأخرى....و في دولة الإمارات العربية المتحدة (إمارة الشارقة) قفز سعر المتر المربع من 25 سنتا أمريكيا عام 1969 إلى 38 دولار عام 1971 أي أن حجم الزيادة قد بلغ 150 ضعفا....» (إسماعيل إبراهيم الشيخ دره.1990.ص:125).

أما في مدينة طوكيو فبلغ ثمن المتر المربع الواحد سنة 1989 ما يعادل 1.6 مليون فرنك فرنسي، و هذا مقابل محطة السكة الحديدية. (Bastie.J. et autre .1991.p: 259)

«.... و يعتقد خبير الإسكان الدولي (تشارلز أبرمز) بأن موجة غلاء الأراضي لم تكن لتقتصر على بلد دون آخر، كما أن الارتفاع في أسعار الأراضي لم تكن متماثلة أيضا. و بناء عليه فقد أكد انه على الرغم من بلوغ تكلفة الأرض المخصصة للبناء مقدارا يتراوح ما بين 20 % إلى 30 % من تكلفة المشروع ككل في معظم الأماكن، إلا أن هذه الأسعار قد تصل أحيانا في تركيا 50 % أو أكثر.....» (إسماعيل إبراهيم الشيخ دره.1990.ص:129).

ولكن السؤال الذي يطرح نفسه: هل الزيادة في أسعار الأراضي بهذا المقدار تعود إلى أسباب حقيقية موضوعية؟ إن الإجابة على هذا التساؤل لا بد أن تكون بدهاءة بالنفي، و لا خلاف في أن يكون هناك بعض العوامل الموضوعية التي تؤدي إلى إحداث التغيير في أثمان الأراضي العمرانية.

فمنذ القرن العشرين وسعر الأرض داخل المدينة يستهوي المختصين في هذا المجال خاصة في الولايات المتحدة الأمريكية، أين توصلوا إلى أن الأرض ترتفع قيمتها ويزداد ريعها باستمرار بسبب تزايد السكان وانتشار العمران وتقدم المواصلات.....وأن هناك عوامل تكون

السعر العقاري وأخرى تحده، ومن ثم ظهرت عدة اتجاهات فكرية حاولت تفسير ظاهرة تباين السعر العقاري من خلال عدة نظريات مختلفة: كالمدرسة الكلاسيكية ونظرية الربح التفاوتي، المدرسة الكلاسيكية الجديدة ونظرية منفعة الأرض، المدرسة الأمريكية لاقتصاد الأرض الحضرية، المدرسة الاجتماعية، نظرية نقص السوق العقارية وغيرها. والتي سنتناولها بالتفصيل في فصول هذا البحث.

فالسعر العقاري إذا يعتبر عاملا هاما لا بد أن يؤخذ بعين الاعتبار من طرف مسير المدينة، خاصة فيما يتعلق بقيمة الأراضي الحضرية القابلة للتعمير، التي غالبا ما تكون نادرة والطلب عليها مرتفعا نظرا لتعدد استعمالاتها، فهي من جهة وسيط فعال لضمان واستمرارية التعمير، ومن جهة أخرى جامع و معرقل لكل تنمية اقتصادية و اجتماعية إن لم نسيرها بالشكل المطلوب. هذا ما أكدته تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي (في الجزائر) لعام 2004 (ص:10) والذي جاء تحت عنوان *La configuration du foncier en Algérie: Une contrainte au développement économique*، وعليه أصبحت مسألة تسيير المدن وفق سياسة عقارية تأخذ الاقتصاد العقاري بعين الاعتبار، وتتسجم مع التنظيم العام للمدينة والمخططات العمرانية المنتهجة ضرورة حتمية.

فمنذ صدور القانون رقم 90-25 الخاص بالتوجيه العقاري والذي فتح الباب أمام الخواص، بدأ السوق العقاري يلعب دوره في تحديد معالم المدن الجزائرية، أين يرتفع الطلب على الأراضي الحضرية القابلة للبناء نظرا لتزايد الاحتياجات العمرانية المختلفة العمومية منها والخاصة، حيث عرفت أسعار الأراضي القابلة للبناء حركة وانتعاش دائمين، مما أدى إلى بروز ظاهرة المضاربة.

وكظاهرة عمرانية تم اختيار مدينة المسيلة كعينة لدراسة وتحليل أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء وحصص العوامل الموضوعية المكونة والمحددة له. وعليه قمنا بتقسيم هذا العمل إلى محورين أحدهما نظري والآخر ميداني فجاءت المذكرة على النحو التالي :

♦ الجانب النظري فقد احتوى على أربعة فصول موزعة كما يلي:

✓ **مدخل عام للدراسة:** والذي كان بمثابة مدخل للدراسة، تطرقنا فيه إلى طرح الإشكالية العامة للموضوع، والمتمثلة في التساؤل حول ماهية العوامل الحقيقية والموضوعية التي تحدد وتكون سعر الأرض الحضرية، مع إبراز مدى الأهمية التي تكتسبها الدراسة من خلال طرح أهم الانعكاسات السلبية التي تطرحها على مختلف الجوانب الحياتية في المدينة.

وبناء على ذلك تم صياغة الفرضيات التي تعد بمثابة إجابة مؤقتة عن الأسئلة المطروحة في الإشكالية. وكذا تحديد الهدف من الدراسة، وإبراز الدوافع التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع، ثم تطرقنا إلى المنهجية المتبعة والتقنيات المستعملة في إنجاز مثل هذا النوع من البحوث، وصولاً إلى تحديد الإطار المكاني، الزماني والموضوعي للبحث.

✓ **الفصل الأول تحت عنوان السوق العقارية نظام متنوع و معقد:** خصصنا هذا الفصل لتحديد بعض المفاهيم الرئيسية في البحث. سواء التي برزت في العنوان الرئيسي أو التي جاءت في طرح الإشكالية والفرضيات، وهذا من خلال تقسيم هته المفاهيم إلى أبعاد والأبعاد إلى مؤشرات، والهدف من هذا هو الفهم الجيد والإلمام بجميع جوانب الموضوع، وتحديد بدقة أكثر الزوايا التي سيتم دراستها في هذا البحث.

✓ **الفصل الثاني جاء عنوانه نظريات استخدام الأرض الحضرية و السعر العقاري:** في هذا الفصل تطرقنا إلى أهم النظريات التي تناولت سعر الأرض الحضرية وطرق التقييم المختلفة، من حيث نشأتها، وأسباب ظهورها في العالم عامة والجزائر خاصة، والهدف من ذلك هو تحديد الإطار النظري للبحث.

✓ **الفصل الثالث تحت عنوان السوق العقارية في الجزائر:** هذا الفصل حاولنا من خلاله إلقاء نظرة حول مراحل تطور الملكية العقارية في الجزائر بصفة عامة والسوق العقارية بصفة خاصة، والغرض من ذلك هو الإلمام بجميع القوانين التي تسيّر هذا القطاع. فكانت البداية بمرحلة ما قبل الاستقلال، ثم مرحلة ما بعد الاستقلال وصولاً إلى مرحلة الانتقال من نظام السوق الموجه إلى نظام السوق المفتوح.

♦ **الجانب الميداني** أما الجانب الميداني فقد اشتمل على فصلين:

✓ **الفصل الرابع الذي كان عنوانه البيئة العمرانية لمدينة المسيلة بين احتلال المجال واستعماله:** تطرقنا فيه إلى التعريف بميدان الدراسة، من خلال إجراء قراءة عمرانية لمدينة المسيلة، واستخلاص أهم مكونات المجال الجغرافي والبشري عبر الزمن ومدى تأثيرها في تحديد سعر الأرض القابلة للبناء، وهذا باستعمال مختلف التقنيات التي تم اختيارها (الملاحظة، الاستمارة الإستبائية، استمارة المقابلة.....).

✓ **الفصل الخامس فعنوانه كان التحليل الإحصائي وتفسير النتائج :** تطرقنا فيه إلى عرض البيانات والنتائج وتحليلها وتفسيرها، ومقارنة النتائج بالفرضيات. وفي الأخير جاءت خلاصة البحث عبارة عن مجموعة من التوصيات، الاقتراحات و بعض الحلول المقترحة لحل مشكل ارتفاع أسعار الأرض الحضرية في مدينة المسيلة.

الفصل التمهيدي:

مدخل عام للدراسة.

- ❖ الإشكالية .
- ❖ المتغيرات الرئيسة للمشكلة.
- ❖ الفرضيات .
- ❖ الهدف من البحث .
- ❖ أسباب اختيار الموضوع .
- ❖ المنهجية المتبعة و تقنيات البحث المستعملة .
- ❖ تحديد إطار البحث.
- ❖ خلاصة الفصل.

I. الإشكالية.

يعتبر العقار عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بجميع مركباته المادية والمعنوية، ويلعب دورا هاما في تحقيق التماسك والعدالة الاجتماعية بين أفراد المجتمع الواحد، وإلى إنعاش وتطوير الأوساط الحضرية في شتى المجالات إن أحسنا تسييره على الوجه المطلوب، و يمكننا أن نلمس ذلك من خلال:

ففي الجانب المتعلق بتسيير المدينة: تعتبر الأراضي الحضرية القابلة للبناء من أهم مكونات مجال المدينة، بل بدونها لا يمكن للمدينة أن تقوم. فهي الوعاء الذي يحمل كل المشاريع بمختلف أنواعها (سكنية، تجارية، خدماتية، صناعية....)، وهي الحاملة لكل الشبكات المختلفة (شبكة الصرف الصحي، الغاز، الماء....).

كما أنها تلعب دورا هاما في ربط أجزاء المدينة ببعضها البعض، والمدينة بالمحيط الخارجي، انطلاقا من شبكات الطرق بمختلف أصنافها.

و لا تتوقف أهمية ودور الأرض الحضرية عند هذا الحد بل تعتبر من العناصر المهمة التي تحدد معالم النسيج العمراني والمعماري العام للمدينة، انطلاقا من تأثير تضاريسها، وكذا كثافة ونوعية السكن من خلال صلابتها وتماسكها.

مستوى المعيشة والعقار الحضري: ينبغي أن ينظر إلى الإصلاحات الاقتصادية من خلال عملية شاملة يمكن أن تمس مجمل القطاعات الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية.

إن عملية الإصلاح ينبغي أن تحدث تعميقا في التفكير وإعادة تحديد الإستراتيجية الشاملة مع الأخذ في الحسبان التغييرات التي ستجوز، ولا ينبغي أن يؤدي ذلك إلى غض الطرف عن المبادئ التي تقيد الدولة في مختلف اختياراتها ومن ضمنها ما يتعلق بالعقار حيث.

- ✓ أن العقار الحضري يتفاعل مع مستوى المعيشة للسكان، فهناك جدلية قائمة بين الحركتين.
- ✓ إن هشاشة وانهيار التراث العقاري يبرز انحطاط المستوى المعيشي.
- ✓ إن مستوى معيشيا مزدهرا يجر تطورا في قطاع الإسكان وفي نوعية العقار الحضري بصفة عامة.
- ✓ إن العقار الحضري نافذة ناطقة عن عاداتنا وتقاليدينا ونمط حياتنا سواء كان اقتصاديا، اجتماعيا سياسيا، أو ثقافيا.

العقار الحضري مستقطب للاستثمارات: لا يمكن فصل العقار الحضري عن سياسة دعم الاستثمارات، فكيف نستثمر إذا كان الأمن والشفافية وإتاحة العقار الحضري غير متوفرة.

- ✓ إن إيجاد حافظة عقارية حضرية ملائمة ومرتكزة على إنشاء مناطق صناعية أو مناطق أنشطة، تسهل الاستثمارات وتمكن من الاستعمال العقلاني للوسائل مع إتاحة أفضل توزيع للفضاء.
- ✓ إن تحديد مناطق الاستثمار ووضع الفضاءات المشخصة والمهياة تحت تصرفها، تمكن الدولة والجماعات المحلية من القيام بدورها كمنظم، وتلك هي الرقابة الغير مباشرة بواسطة توجيه غير تدخل في الاستثمارات ضمن إطار استراتيجي شامل.

العقار الحضري منشأ لمناصب شغل: إن العقار الحضري، مبني كان أو غير مبني، يستوعب جزئياً البطالة سواء في إطار إنجاز الاستثمارات أو في ما بعد استغلال الإطار المبني بالتسيير والصيانة والعناية والتكيف مع مختلف مظاهر الحياة اليومية من أجل رفاهية الإنسان، من أجل ذلك كله فالعقار يعد منشأ لمناصب شغل.

التنمية المستدامة ، البيئة والعقار الحضري :

- ✓ إن الطابع الغير متجدد الذي تتميز به العقارات وخاصة الأرض المخصصة للبناء، يحتم علينا عقلنة استعمالها وتخصيصها الأقصى في ظل مفهوم التنمية المستدامة.
- ✓ إن كل شجرة سقطت وكل متر من الاسمنت المصب في الأراضي الزراعية يضع مستقبلنا ذاته في خطر حتى وان كان ذلك جزءا من تنميتنا.
- ✓ دراسة الفضاءات المبنية وعلاقتها بالمساحات الخضراء يجب أن تكون بطريقة متناسقة وتضمن وسط حضري صحي.

وإشكالية العقار في الجزائر تزداد حدتها من سنة إلى أخرى وهذا في ظل ندرة الأراضي القابلة للتعمير التي تعرفها معظم المدن الجزائرية ومدينة المسيلة- موضوع دراستنا- واحدة منها. هذا ما يؤكد التقرير العام للمجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر لسنة 2004 أن من مجموع المساحة العامة للجزائر والتي تفوق 238 مليون هكتار، نجد أن الأراضي القابلة للتعمير لا تتعدى 0.5 % في كل الأحوال. أي ما يقارب 1.19 مليون هكتار.

فالأرض الحضرية القابلة للبناء، تعتبر بمثابة الوعاء الذي يستقبل مختلف البرامج التنموية: سكن، مرافق عمومية، صناعة،.....الخ. وعلى هذا الأساس فإن أي غموض يشوب مختلف التعاملات الإدارية والتجارية الخاصة به، يؤدي لا محالة إلى انعكاسات سلبية على مختلف النشاطات سالفة الذكر، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، و يصبح عائق في تجسيد هذه المشاريع التنموية.

ومن أهم المشاكل التي برزت في السنوات الأخيرة على مستوى مدينة المسيلة نجد الارتفاع الكبير، السريع والمستمر الذي تعرفه أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء. مما جعلها ظاهرة جديدة بالدراسة والاهتمام، وعلى سبيل المثال لا الحصر نجد:

- ✓ حي لاروكاد مثلاً قفز سعر المتر المربع للأرض فيه، من (800دج و 1200دج) سنة 2002 إلى (2000دج و حتى 3000دج) سنة 2005 وإلى أكثر من 5000دج سنة 2007 وبعقود عرفية في أكثر الأحيان، ودون تهيئة للقطع الأراضية. (المصدر: مديرية أملاك الدولة+الوكالات العقارية الخاصة)
- ✓ أما في حي 924 تجزئة ترابية فقد وصل سعر المتر المربع للأرض فيه إلى أكثر من 15000دج سنة 2007، بعد ما كان لا يتعدى 5000دج للمتر المربع سنة 2000، وفي حي ولاد سيدي إبراهيم وصل السعر إلى 20000دج للمتر المربع. (المصدر: مديرية أملاك الدولة + الوكالات العقارية الخاصة).

وبهذا الخصوص أشار الكاتب جاكليين بوجوقارني في كتابه جغرافية المدن: إلى أن لارتفاع سعر الأرض الحضرية تأثيرات سلبية عديدة على مستوى مختلف الجوانب الحياتية للمدينة، و يلعب دورا هاما في توجيهه، نمو، واستهلاك الأراضي الحضرية المخصصة للبناء وكذا توزيع وتحديد نوع و طبيعة الأنسجة العمرانية، و حجم المشاريع التنموية. (جاكليين بوجوقارني. 1989. ص:150)

- ✓ **ففي ما يخص الجانب الاجتماعي :** يقول: «وقد كان لاستعمال الأرض و ثمنها منذ القديم ارتباط بالاختلاف بين الطبقات الاجتماعية.....ويتجلى هذا في تقسيم أحياء بعض المدن بالهند إلى طبقات مغلقة متشعبة، بإفريقية الزنجية التقسيم حسب الأجناس البشرية يظهر واضحا في بعض المدن كل هذا يبين بوضوح التقسيم الاجتماعي لمجال المدينة. » (جاكليين بوجوقارني. 1989. ص:150).

وهذا ما نلمسه على مستوى مدينة المسيلة، من خلال انتشار الأحياء العشوائية (كحي لاروكاد، حي سيدي عمارة، و حي المويلحة.....).في ظل غياب تكفل حقيقي بالفئات الاجتماعية ذات الدخل الضعيف من جهة، وغياب الأوعية العقارية المدروسة والمخططة، بعد استهلاك معظم الأراضي التي كانت مخصصة من طرف أدوات التهيئة والتعمير، وبالمقابل وجود أراضي للخواص تباع دون تعقيدات إدارية وبأقل ثمن من جهة أخرى.

- ✓ **أما فيما يخص جانب استغلال المجال :** فذكر يقول: «والخلاصة أن قيمة الأرض الحضرية لا يحددها فقط موقع الأرض داخل المجال الحضري ولكن أيضا صفة المباني التي تحملها. ففي مثل هذه الظروف انتقلت أثمان الأرض في حلب (سوريا) من 200 ليرة إلى 4000 ليرة للمتر المربع.» (جاكليين بوجوقارني. 1989. ص:150).

و إذا ما أسقطنا هذا الواقع على مدينة المسيلة، نجد أن العديد من المجالات العمومية في التجمعات السكنية الجماعية (كحي 600مسكن، 1000مسكن 500مسكن) والتجزئات الترابية كحي 924 قطعة، حولت من وظيفتها الأصلية كأماكن للعب، مواقف سيارات ومساحات خضراء تخدم الصالح العام، إلى مشاريع ذات طابع تجاري وخدماتي تخدم مصالح ضيقة، نظرا لموقعها الاستراتيجي والهام على مستوى النسيج العام للمدينة، مما أدى إلى رفع قيمتها.

✓ **أما من الناحية الاقتصادية :** فتؤكد الدراسة التي قام بها مجموعة من الخبراء على مستوى وزارة المالية في الجزائر حيث توصلوا إلى أن الخزينة العمومية تخسر 80 % من قيمة كل عملية إيجارية أو بيع وهذا بسبب التصريحات الكاذبة في العقود التوثيقية وان تسع (09) عقود إيجارية من مجموع عشرة (10) تصريحاتها كاذبة.

هذه الوضعية التي تعاني منها المعاملات العقارية تسببت في تسجيل خسائر تقدر بملايير الدينارات خاصة خلال الفترة الممتدة بين 1995 و 2005.(جريدة الخبر اليومية 15 أكتوبر 2006 ص: 13).

✓ **و بخصوص الجانب التنموي :** ذكر جاكلين بوجوقارني «...ولقد بينت دراسة دقيقة لأثمان الإيجار أو البيع للمحلات في أحياء الأوبرا، ومادلين، وشان سيليزي في باريس انه في بعض الأنهج لا تستطيع مجابهة هذه الأعباء إلا الدكاكين الممتازة جدا أو توابع الشركات الأجنبية: أمريكية أو يابانية، ومن هنا ندرك أن لهذا معنا وتأكيدا لبعض عناصر النظرية المجددة للتقاليد.....فبعد الحرب العالمية الثانية و بالذات سنة 1965 ارتفعت أثمان الأرض بـ 50 مرة عن المتوسط في التجمع الحضري الباريسي و 600 مرة في الدائرة 16، وبالنسبة للمباني ذات الكراء المعتدل ستنبع أثمان أراضيها في القريب أكثر من العمارة المبنية فوقها.» (جاكلين بوجوقارني.1989.ص:150)

نفس الشيء حصل في حي لاروكاد بمدينة المسيلة، حيث برمجت السلطات المعنية إكمالية بغلاف مالي يقدر بـ 03 مليار سنتيم لفك الضغط على الإكمالية الحالية، لكن صاحب الأرض طلب تعويض أضعاف ما تكلفه عملية الإنجاز وصلت إلى أكثر من 7مليار سنتيم وبالتالي فان سعر العقار رهن تجسيد هذا المشروع منذ سنة 2000 إلى يومنا هذا (حسب مسؤولي البلدية).

ونظرا لهذا التأثير الكبير الذي تلعبه القيمة العقارية في تحديد معالم أي نسيج عمراني وكيفية استغلاله و كذا التوزيع الجغرافي و التركيبية العامة للسكان بشكل أو بآخر، صار لزاما علينا أن نبحث ويجدية عن الأسباب الحقيقية التي أدت إلى عدم استقرار أسعار الأرض الحضرية لمدينة المسيلة وكذا العوامل التي تتأثر بها و تحدها، وهذا لا يكون إلا بإتباع خطوات علمية وعملية مدروسة، ومحاولة إيجاد حلول و بدائل ملموسة، تضمن التحكم الجيد في هذا المجال الحساس.

وللوصول إلى ذلك لابد من معرفة كل العناصر (المجالية، الاقتصادية، القانونية، الاجتماعية، التاريخية.....) التي تدخل في تحديد سعر الأراضي المخصصة للبناء. ومن هنا فإن السؤال الجوهرى الذي تركز عليه إشكالية بحثنا هو:

✓ ما هي الأسباب الحقيقية التي ساهمت في ارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة؟ هل هي مختلفة من فضاء لآخر؟ ما هي أهم العوامل الموضوعية المكونة و المحددة لهذا السعر؟

من خلال الطرح السابق، يتضح جليا أن سعر الأرض القابلة للبناء يؤثر ويتأثر بمختلف الجوانب الحياتية للمدينة، والتي يمكن حصرها في أربعة أبعاد نراها أساسية وهي: البعد الاجتماعي، البعد الاقتصادي، البعد القانوني، والبعد التقني. ومن أجل الإلمام والتحكم الجيد في الموضوع، رأينا أنه من الأحسن التركيز في هذا البحث على بعدين فقط وهما البعد القانوني، والبعد التقني، وترك البعدين الاقتصادي و الاجتماعي لفرصة أخرى (الدكتوراه إنشاء الله).

II. المتغيرات الرئيسية للمشكلة :

يمكننا القول أن ثمة متغيرين رئيسيين في مشكلتنا هما :

المتغير المستقل: والمتمثل في ارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء.

المتغير التابع: وهو ذو حدين أحدهم خاص بجملة القوانين التي تنظم وتسيير السوق العقارية، والآخر خاص بالجوانب المجالية، التقنية لنسيج المدينة العام.

III. الفرضية الرئيسية:

❖ إن التحول من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر الذي عرفته الجزائر مطلع التسعينيات وما صاحبه من تخلي الدولة عن احتكار مجموعة كبيرة من القطاعات الاقتصادية وفتح المجال أمام الخواص ولاسيما قطاع السوق العقارية الحضرية، من جهة وعدم استعداد مختلف المؤسسات، الهيئات والذهنيات، لهذا التحول السريع من جهة أخرى، قد يكون هو السبب الذي أدى إلى الاضطرابات التي تعرفها أسعار العقار بصفة عامة والأراضي القابلة للبناء بصفة خاصة.

1. الفرضية الأولى التشريعية (القانونية) :

❖ تتأثر أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، بجملة القوانين المنظمة لسوقه.

2. الفرضية الثانية التقنية (المجالية) :

❖ تتأثر أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، طبقا لخصائصها المجالية والتقنية في إطار الشكل العام لاستعمال الأرض.

IV. أهداف البحث.

❖ التفكير جدياً في وضع ميثاقيات واضحة وفعالة للتسيير العقاري، على المستويات الإدارية، التقنية من جهة، الاجتماعية والاقتصادية من جهة ثانية، والتي من شأنها أن تساعد في تنظيم سوق الأرض الحضرية القابلة للتعمير لمدينة المسيلة، وهذا من خلال الإطلاع على القوانين المنظمة له وتوضيح العلاقة الموجودة بين مختلف المتدخلين فيه وتحديد العوامل التي تحكمه.

الأهداف الجزئية.

- إبراز مدى خطورة انعكاسات التأثيرات السلبية للسوق الأرض الحضرية على التنمية العمرانية المتكاملة من خلال دراسة وصفية نقدية تقوم على معطيات ميدانية.
- معرفة أهم الخصائص التي تميز السوق العقارية للأرض الحضرية في مدينة المسيلة، وهذا من خلال دراسة تحليلية لمجالها الحضري، وتحديد أهم العناصر الأساسية المكونة للسعر العقاري.
- الإطلاع على القوانين المنظمة لسوق الأرض الحضرية والتعرف على طبيعة الدور الذي يلعبه والتأثير الذي يمارسه مختلف المتدخلين فيه، خاصة في ظل أزمة نقص الأراضي المخصصة للبناء.
- كما أننا نهدف من وراء هذا البحث البسيط إلى إنتاج معرفة علمية والمساهمة في إثراء النقاش والبحث العلمي الذي يتناول إشكالية ارتفاع أسعار الأرض الحضرية، وتحديد الإطار العام الذي ينظم هذا المجال الحساس داخل المدينة.

V. أسباب اختيار الموضوع.

1. سبب شخصي.

الاحتكاك المباشر بالعديد من الأساتذة الجامعيين والزملاء الذين يعملون في مختلف الهيئات والمصالح العمومية والخاصة التي لها علاقة بالمدينة، إضافة إلى طبيعة التكوين (تخصص تسيير المدينة)، طبيعة العمل الذي أمارسه (المصلحة التقنية في البلدية) والملاحظات الميدانية للانعكاسات السلبية التي تفرزها السوق العقارية للأرض الحضرية، على التنمية العمرانية في جميع جوانبها، جعلنا نشعر مبكراً بأهمية وضرورة القيام بدراسة حول واقع وعوامل وانعكاسات اضطراباته هته السوق على مدينة المسيلة.

2. سبب علمي.

• حداثة الموضوع: لم تتجزأ في حدود علمنا أية دراسة محلية معمقة حول هذا الموضوع، سواء في إطار البحوث الجامعية الأكاديمية – الماجستير و الدكتوراه – أو في إطار نشاط مؤسسات بحثية مستقلة أو تابعة لوزارة التعليم العالي والبحث العلمي؛ حيث أن دراسة موضوع السوق العقارية للأرض الحضرية حديث وغير ثري.

• التوجه الاقتصادي الحر الذي تبنته الدولة الجزائرية و الذي يتمثل – في أحد أبعاده – في تراجع وتخلي الدولة عن أداء دورها السابق كمنظم ومسير للسوق العقارية، كان له تأثيرات سلبية مباشرة وغير مباشرة على تحديد ماهية هته السوق وانعكاساتها في الوقت الحالي والمستقبلي، على التنمية المحلية والوطنية، جعل هذا الموضوع جدير بالاهتمام و البحث.

• انشغال مختلف المتدخلين في المجال الحضري بحل المشاكل العمرانية الظاهرة للعيان (كالبناء العشوائي، الاكتضاض المروري، أزمة السكن...) التي تشهدها مختلف المراكز الحضرية وتؤثر على سيرورتها بشكل مباشر، وإهمال الجوانب الأخرى ذات التأثير الغير مباشر (كارتفاع أسعار الأرض القابلة للبناء) وهذا في غياب أو تغييب المعطيات الحقيقية ومحدودية المتدخلين فيها.

• يعتبر العقار بصفة عامة والأرض الحضرية الصالحة للبناء بصفة خاصة من أهم وأندر العناصر المكونة للمجال الحضري، مما جعل هذا النوع من المواضيع من بين أهم مواضيع الساعة، نظرا للدور الحساس الذي يلعبه والتأثيرات السلبية التي يمارسها داخل الوسط الحضري، وعليه كان لزاما علينا ضمان تسييرها بشكل جيد لتحقيق التنمية العمرانية المتكاملة والمستدامة، و هذا هو لب موضوعاتنا واهتماماتنا نحن طلبة اختصاص – تسيير المدينة-

VI. المنهجية المتبعة و تقنيات البحث المستعملة :

1. المنهج

تختلف المناهج باختلاف المواضيع، و لكل منهج وظيفته وخصائصه التي يستخدمها كل باحث في ميدان اختصاصه. و المنهج كيف ما كان نوعه، هو الطريقة التي يسلكها الباحث للوصول إلى نتيجة معينة.

وانطلاقا من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته والمتمثل في دراسة ارتفاع أسعار الأرض الحضرية الغير مبنية في مدينة المسيلة، فقد اقتضى منا الأمر إلى استخدام

• **المنهج الوصفي** : كونه طريقة لوصف الظاهرة المدروسة وتصويرها كميًا عن طريق جمع معلومات عن مشكلة وتصنيفها، وتحليلها وإخضاعها للدراسة الدقيقة، وهو منهج مناسب لموضوع

البحث، قصد التعمق أكثر في معرفة سيرورة السوق العقارية الحضرية، ومحاولة تفسيرها على ضوء تحليل النتائج. لكننا إلى جانب هذا المنهج وظّفنا منهجين تدعيمين هما :

- **المنهج التاريخي** : ويعتمد هذا المنهج على عملية استرداد ما كان في الماضي ليتحقق من مجرى الأحداث، ولتحليل القوى والمشكلات التي صاغت الحاضر. حيث أننا نحاول من خلاله معرفة تطور أسعار العقارات من فترة لأخرى و الوقوف على أهم الأسباب المؤدية لذلك.
- **والمنهج المقارن** : وذلك لإجراء مقارنة بين مختلف الدراسات والأبحاث المحلية منها والأجنبية التي تناولت موضوع السوق العقارية الحضرية من أجل الوقوف على الطرق التي تسير بها هذه الأخيرة والاستفادة منها والوقوف على أوجه الاختلاف و التشابه.

2. تقنيات البحث

أما وسائل التقصي أو تقنيات البحث، والتي عرفها موريس أنجرس(2004.ص:184) بأنها إجراءات التقصي المستعملة منهجيا فتفرضها طبيعة العمل في حد ذاته، حيث في عملنا هذا سنعتمد على التقنيات التالية.

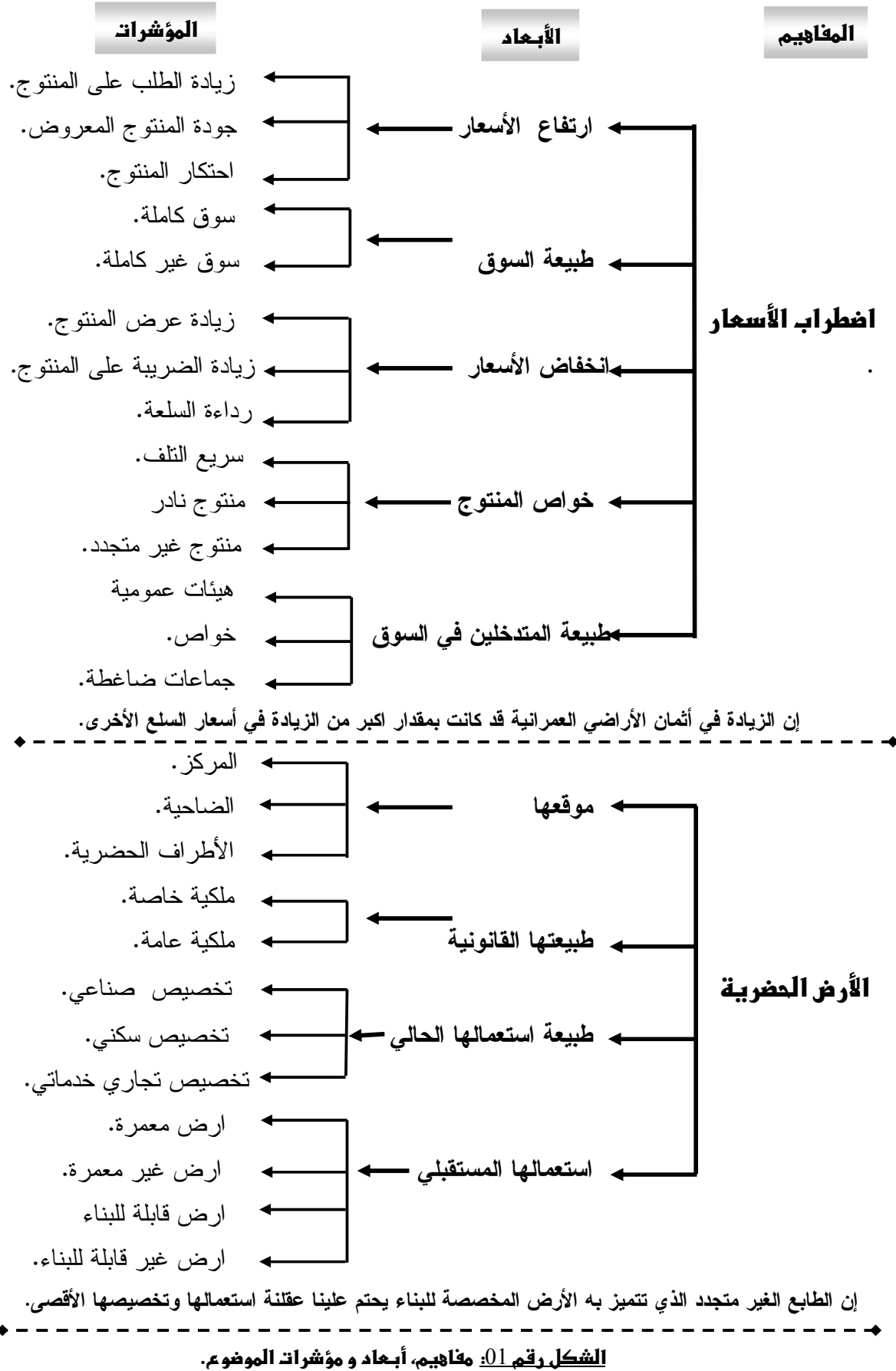
- **المقابلة نصف الموجهة** : كونها تعتبر من أهم الوسائل البحثية لجمع البيانات والمعلومات بدقة أكثر من الميدان. وقد استعملنا هذه التقنية مع العديد من موظفي المصالح التقنية التي لها علاقة مباشرة وغير مباشرة بالسوق العقارية، و كذا أصحاب الوكالات العقارية الخاصة.
- **استمارة الاستبيان** : التي هي دليل منهجي يشتمل على قائمة أو مجموعة من الأسئلة المحددة والمرتبة ترتيبا منهجيا وتتضمن عدة مواضيع فرعية ومقصودة وهي تتميز بالاختصار في الجهد والتكلفة وقد وجهنا هذا النوع من التقنيات إلى المواطنين من أجل معرفة آراءهم و تطلعاتهم لهذا الموضوع.
- **البحث الوثائقي** : الذي ساعدنا في تكوين ملف وثائقي حول القوانين والمراسيم الرسمية المتعلقة بتسيير قطاع مختلف المعاملات العقارية في الجزائر خلال السنوات الماضية، إضافة إلى مجموعة من المقالات الصحفية و المنتديات المحلية، الجهوية، الوطنية وحتى الدولية.
- **المعالجة الإحصائية للبيانات**: إن استخدامنا للإحصاء الوصفي والإحصاء التحليلي يظهر على مستوى العمليات التالية: التفريغ الشامل للاستمارات، بناء الجداول البسيطة التي تصف توزيع المبحوثين على قيم مختلف المتغيرات، بناء الجداول المتقاطعة التي تصف العلاقة الارتباطية بين المتغيرات المستقلة والتابعة، حساب النسب المئوية التي تسمح بالمقارنة، القراءة الإحصائية المباشرة للجداول البسيطة والمتقاطعة.

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

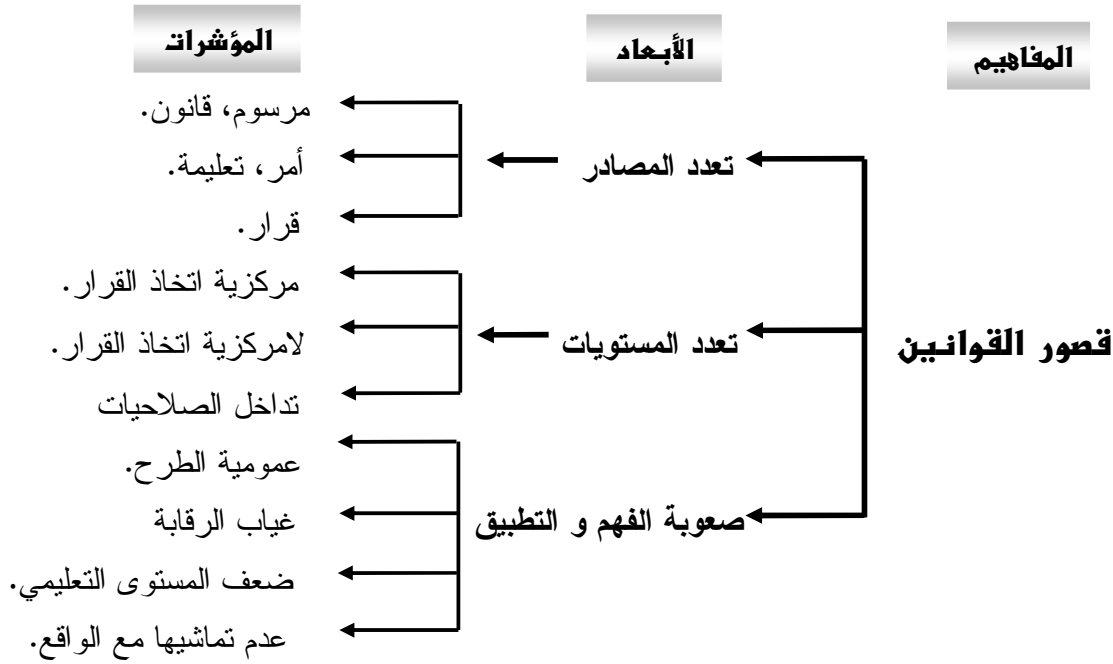
VII. تحديد إطار البحث :

حدد إطار دراستنا للموضوع بـ :

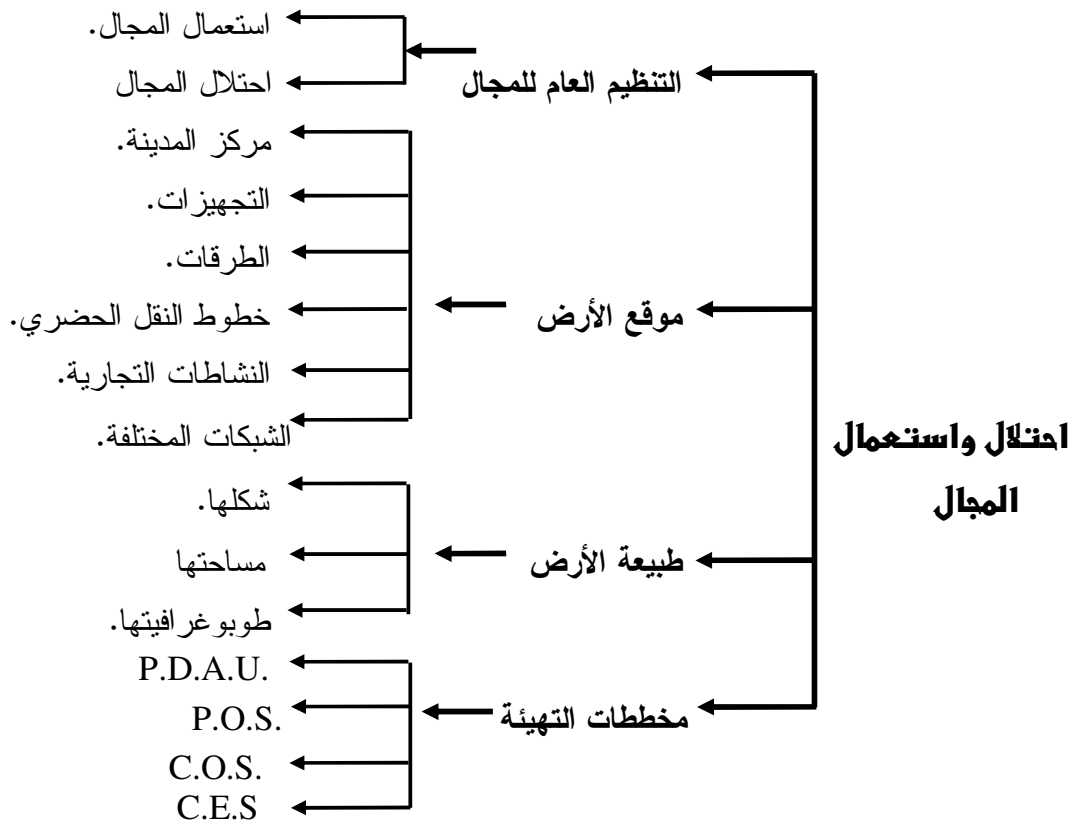
1. **الإطار المكاني:** يركز مجال دراستنا الميدانية بشكل عام على مدينة المسيلة كعينة للدراسة، وبصفة خاصة كل الهيئات والمؤسسات العمومية (مديرية الحفظ العقارية، الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، مديرية أملاك الدولة...) والخاصة (الوكالات العقارية الخاصة، مكاتب الدراسات...) التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالسوق العقارية.
2. **الإطار الزمني:** أما الإطار الزمني فهو محدد بالمدة التي استغرقتها هذه الدراسة عام و نصف من منتصف 2006 الى نهاية 2008 تقريبا.
3. **الإطار الموضوعي:** دراسة أسباب ارتفاع أسعار الأرض الحضرية الغير مبنية، والعوامل المتحكمة في تحديده.



الشكل رقم 01: مفاهيم، أبعاد و مؤشرات الموضوع.



هل القانون هو وسيلة لتنظيم المجتمع أفرادا و مؤسسات ؟ أم هونعلق عليها إخفاقاتنا و سوء تسييرنا؟

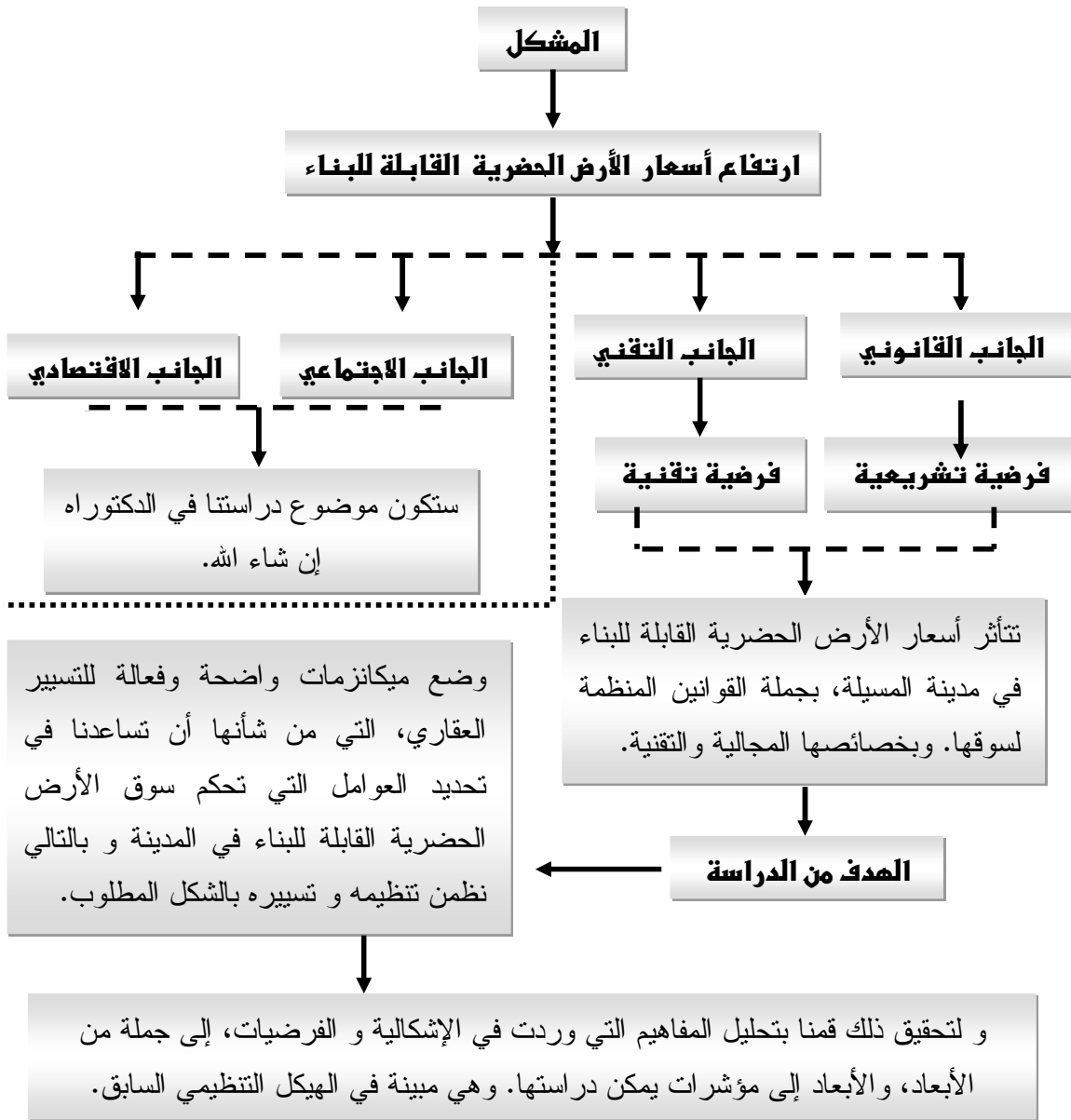


إن المدن أصبحت كمعامل اختبار ضخمة، للمحاولة والخطأ، الفشل والنجاح، حيث أصبح هم المخططين الأول والأخير هو مظهر المدينة ولا يهم كيف تعمل وكيف تتفاعل أجزائها مع بعضها البعض.

الشكل رقم 02: مفاهيم، أبعاد و مؤشرات الموضوع.

خلاصة الفصل

الشكل رقم 03: الخطوات العامة لإنجاز هذا البحث.



سؤال الفصل: ما هي أهم المفاهيم، الأبعاد والمؤشرات التي تحدد معالم السوق العقارية للأرض الحضرية في المدينة؟ وكيف تعمل و تتفاعل فيما بينها؟ هذا ما سنحاول الكشف عنه في الفصل الثاني الذي سيكون تحت عنوان: * السوق العقارية نظام متنوع ومعقد *

الفصل الأول:

السوق العقارية نظام متنوع ومعقد.

مدخل

أولاً: مفاهيم اقتصادية: السوق والعقار.

1. تعريف السوق. مميزات و خصائص السوق.
2. تعريف العقار. الخواص المميزة للعقارات.
3. السعر، الثمن والقيمة.
4. سعر التوازن.
5. التسعيرة.
6. الربح العقاري.
7. قانون الندرة.

ثانياً: مفاهيم قانونية: الملكية العقارية.

1. تعريف الملكية.
2. الملكية العقارية.
3. المعاملات العقارية.
4. الغبن في بيع العقار.
5. الضريبة العقارية.
6. قانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

ثالثاً: مفاهيم تقنية :

1. تعريف الأرض.
2. أنماط الإقامة الحضرية.
3. الحيز.
4. أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر.

رابعاً: مفهوم السوق العقارية :

1. تعريف السوق العقارية.
2. مميزات السوق العقاري.
3. أنواع الأسواق العقارية.
4. العرض و الطلب العقاري.

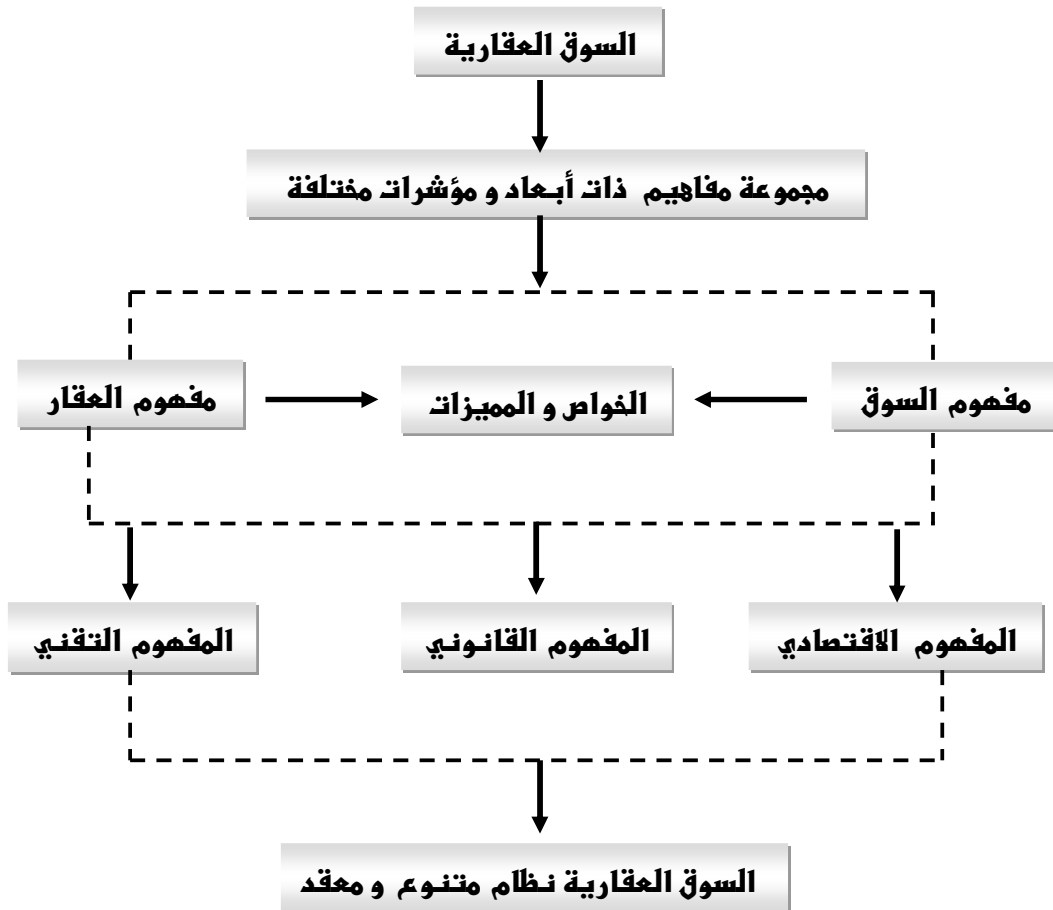
خلاصة الفصل

مدخل

« لا شك أن للمفاهيم وتعريفاتها أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من ناحية، وتوجيه سيرها من ناحية أخرى، وذلك لأن للمفاهيم دور كبير في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها، كما أن لها دور في توضيح الرأي بأبعاد الواقع المرتبط بالظروف العامة أين تتواجد الظاهرة المدروسة. وبدون المفاهيم والتعريفات الدقيقة لها لا نستطيع أن نقدم التعريفات الإجرائية للمفاهيم التي نستخدمها في دراستنا. خاصة أن تلك المفاهيم ما تزال تحتاج لمزيد من الوضوح، وذلك لتحديد الإطار النظري للموضوع. » (د.فاديه عمر أوجلاني 1993.ص: 28)

انطلاقاً من هذا الطرح سنحاول في هذا الفصل وضع إطار نظري يحدد ويوجه هذا البحث، انطلاقاً من التطرق إلى جملة المفاهيم والتعريفات، التي نرى أن لها علاقة مباشرة بالظاهرة المدروسة (ارتفاع أسعار أرض البناء) في الوسط الحضري، ولكي تكون خطوات هذا العمل واضحة، سهلة ومنهجية، قمنا بدراسة هذه المفاهيم و التعاريف من ثلاث جوانب نراها تمثل الخطوط العريضة لأي سوق عقارية وهي :

الشكل رقم 04: مفاهيم وأبعاد السوق.



أولاً: مفاهيم اقتصادية

1. تعريف السوق

1.1. لغة:

- جاء في معجم الغني سوق.ج: « أسواق. (تذكر وتؤنث). وصلت بضائع جديدة إلى السوق: موضع بيع، شراء البضائع، أي مختلف المواد التجارية: سوق الخضار، "السوق المركزي"»
- ✓ "السوق السوداء": « كناية عن التعامل بيعاً وشراءً خفيةً وخارج القوانين الجاري بها العمل في المجال التجاري.»
- ✓ "السوق الحرة": « مكان خارج الحدود الرسمية يتعامل فيه دولياً وغير خاضع للرقابة الجمركية.»
- ✓ "السوق المشتركة": « نظام اقتصادي قائم بين ثلاث دول أو أكثر يهدف إلى تحقيق وحدة اقتصادية وتوازن ما بين أعضائها في أفق تحقيق وحدة سياسية.»
- #### 2.1. اصطلاحاً:

أما عن اصطلاح السوق فقد اختلف علماء الاقتصاد في تعريفه اختلافاً واضحاً، كل حسب وجهة نظره، و الجانب الذي تناوله به.

♦ فالدكتور (صبحي تادس قريصه والدكتور محمود يونس. 1984. ص: 54) أراد أن يعطيا بعدا اقتصادي للسوق فعرفاه على انه « مجال يكون فيه البائعون والمشترون على اتصال وثيق ببعضهم البعض، كما أن الأثمان المدفوعة في أي جزء من هذه السوق لها أثر على الأثمان المدفوعة في أي جزء آخر منه. » ويعرفه بعض الاقتصاديين ومنهم، أوكزنت « على أنه ليس بالمكان الذي تتم فيه البيوع لكن هو كل إقليم أين تتجمع الأجزاء بفوائد التجارة الحرة والأسعار تكون محل المفاضلة، وتتم بسهولة وعجلة. » أما اندرلسين « فعرّفه بأنه مجموع الأشخاص الذين تربطهم علاقات أعمال محددة ويقومون بصفقات هامة على منتج معين.»

♦ ويرى الدكتور (عبد المنعم السيد علي. 1984. ص: 87). أن لمفهوم السوق بعد تاريخي وجغرافي يتجلى من خلال أن السوق « كان تاريخياً عبارة عن منطقة تقع عادة قرب قرية أو مدينة حيث يلتقي المنتجون والتجار، ويتبادلون السلع ومن ثم أصبح السوق أي مكان يبيع فيه التاجر عادة سلعته.»

♦ وفي كتابه دراسة السوق أعطى الدكتور (نصيب رجم. 2004. ص: 4) مفهوم آخر ذا بعد تنظيمي حيث ذكر في هذا الشأن « قد يفهم من السوق المكان الذي تعمل فيه القوى المحدد

للأسعار والتي يتم فيها تبادل السلع بضاعة حاضرة أو عقود، وهو الجهاز الجامع للمواد الهامة في المجتمع وموزعها بين الاستخدامات المختلفة والتي تتنافس للحصول عليها. »

♦ أما البعد الاجتماعي فيمكن أن نلمسه في تعريف الدكتور (نصيب رجم.2004.ص:4) من خلال تعريفه للسوق على انه « متغيرة ومتقلبة نتيجة التغيرات التي قد طرأت في المجتمعات، إذ هو تحت ضغط وتأثيرات مختلفة منها على وجه الخصوص التأثيرات السكانية والتغيرات في الدخل وتوزيعه وتوفير القدرة فضلا عن تغيرات الأسرة والمجتمع.»

ومن هذا كله نقول: أن السوق هو مجال قد يكون محدد و قد لا يكون محدد. يكون فيه البائعون والمشترون على اتصال سواء كان هذا الاتصال مباشر أو غير مباشر، حيث يتم فيه تبادل السلع بضاعة حاضرة أو عقود، و أن أثمان السلع تتأثر ببعضها البعض، وهي متغيرة ومتقلبة نتيجة التغيرات التي قد طرأت في المجتمعات. والسوق يتميز بمجموعة من الخصائص التي نلخصها في الهيكل التنظيمي الموالي:

الشكل رقم 05: مميزات وخصائص السوق.

مميزات وخصائص السوق

✓ عامل المكان ليس هو العامل الرئيسي المحدد لنطاق السوق ولكن هذا العامل هو إمكانية الاتصال؛

✓ أن السوق يعتبر المكان الذي تعمل فيه القوى المحدد للأسعار؛

✓ أن تأثير الأثمان في أجزاء السوق المختلفة ببعضها بعض أمر ضروري؛

✓ أن السوق متغيرة ومتقلبة نتيجة التغيرات التي قد طرأت في المجتمعات؛

✓ أن السوق خاضعة لمجموعة من القوانين و التشريعات التي تعطيها الصبغة الشرعية؛

✓ بأنه مكان لاتفاق معد بين البائع والمشتري.

2. تعريف العقار:

1.2. لغة:

« كل ملك ثابت كالأرض والدار » (الأستاذ احمد العايد وآخرون.1989.ص:854)

2.2. اصطلاحا:

- ✓ وفق لما ذهب إليه الحنفية فان العقار هو « ما لا يمكن نقله وتحويله عن مكانه »
- ✓ وعرفه الإمام مالك رضي الله عنه: « بأنه الشيء الثابت الذي له أصل ثابت ولا يمكن نقله من مكان لآخر مع بقاء هيئته.»
- ✓ أما القانون المدني الجزائري فنصت المادة 683 منه على أن العقار « كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما دون ذلك من شيء فهو منقول.»
- ✓ وحسب قانون التوجيه العقاري رقم 90 / 25 : المؤرخ في 18/11/1990 وفي المادة الثانية منه فعرف العقار بأنه: « الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية.»

و نخرج من كل ما سبق بأن العقار هو الملك الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر، وأن العقار الحضري يمثل مجموعة العقارات المبنية والغير المبنية الواقعة ضمن حدود التعمير، والمكيفة لتلبية الحاجيات الضرورية للسكان. ونحن ركزنا في هذا البحث على الأراضي القابلة للتعمير في الوسط الحضري لمدينة المسيلة.

الشكل رقم 06: الخواص المميزة للعقارات.



3. الثمن، السعر و القيمة العقارية:

يميز الدكتور (يوسف كمال محمد 1998.ص:217) بين السعر، الثمن و القيمة انطلاقا من أن « الثمن هو العرض المعين المقابل للبيع، والسعر هو ما يفسر عنه توازن العرض والطلب معا في أي ظرف، أما القيمة فإنها التكلفة مع هامش الربح، وهو السعر في الظروف العادية، دون أي تغيير أو احتكار أو غرر. » و بناءا على ذلك يمكن القول: بأن أي السلعة مهما كانت لها قيمة ولها ثمن وسعر.

1.3. الثمن العقاري :

♦ جاء في المادة 351 من القانون المدني الجزائري بأن « عقد البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي.»
من هذا التعريف يتبين أن الثمن ركن أساسي من أركان البيع لا ينعقد إلا بوجوده. وهو عبارة عن مبلغ نقدي يدفعه المشتري مقابل انتقال ملكية أحد الأشياء له أو حق مالي.

♦ ويرى (DENIS Barthélemy.1985 .P: 60) بأن « ثمن الأرض يمكن حسابه في الرأسمالية من الضرائب التي تأتي بعد دفع ثمن السكن من طرف الساكن. ويمكن إذن أن نبني ثمن سوق الأراضي المبنية حوالي 20% من ثمن المسكن هذا التقويم يبدو على العموم مقبول. »

2.3. السعر العقاري :

أما معنى سعر الأرض عند (ALAIN Lipietz.1974.P-P :11-101) فقد عرفه بأنه « هو مبلغ رأسمال الضريبة العقارية.....و بان سعر الأرض ليس هو فعل اقتصادي فقط.»

♦ أما (JOSEPH.Comby. 1994.P:171) فأراد أن يعطي تعريف للسعر العقار انطلاقا من إبراز اختلاف مفهومه من بلد إلى آخر، حيث ذكر بان:

- ✓ السعر الحقيقي يمكن أن يحدد موضوعيا. (الدانمرك)؛
- ✓ السعر الحقيقي هو ذلك الذي يحترم عن طريق المشتري والبائع الذي يعلم على الوجه التام، أي علاقة حرة. (الولايات المتحدة الأمريكية واليابان)؛
- ✓ السعر الحقيقي يختلف عن ذلك المطبق في السوق فشبكية المناورة النظرية أو في سوق الإعلام، وعليه يجب إذن أن نصحه (اسبانيا، فرنسا، ألمانيا).

3.3. القيمة العقارية.

♦ فقد ذكر (JACQUES Dupuis 1954 . p : 391) بهذا الخصوص أن:

- ✓ القيمة العقارية هي أمر جد نسبي لان القيمة ليست نفسها حسب منظور المالك أو الوارث، أو البائع أو المشتري، أو مستغل محتمل؛
- ✓ وهي تتغير مع مرور الزمن، وليس فقط منطق تغير اقتصادي، لكن هي كذلك من منطق مجموعة من العناصر الأخرى مثل المنفعة، الندرة، الرغبة، الشكل. إذن مهم جدا أن نتحفظ على تعريف القيمة على أنها غير ثابتة ولا توجد قيمة أصلية أو ذاتية أو ثابتة؛
- ✓ القيمة العقارية تثبت في بعض الأحيان بواسطة شروط خاصة بالاحتياج، المنفعة، الندرة وبشروط شخصية كالرغبة لدى المشتري.

وعلى هذا الأساس يمكن القول أن:

- ◆ قيمة العقار هي مقدار ما فيها من منفعة مع ملاحظة عامل الندرة،
- ◆ وأن ثمن العقار هو مقدار بدله بشيء آخر من سلعة أو نقد في زمن معين والذي يحدد هذا المقدار هم البائعون والمشترون.
- ◆ تكلفة العقار هو ثمن شراء الأرض وتهيئتها والبناء عليها وليس بالضرورة ثمن بيعها.
- ◆ أما سعر العقار فيعبر عن مستوى العرض و الطلب كما يعتبر مقياسا لجودة المنتج.

4. سعر التوازن :

- بالنسبة للدكتور (ناظم محمد نوري أشمري.1999.ص:71) فإن سعر التوازن هو: « السعر المحقق عند تساوي الكمية المطلوبة من قبل المشتريين مع الكمية المعروضة من قبل البائعين لسلعة أو خدمة معينة » وأنه هناك مجموعة من العناصر التي تحقق لنا سعر التوازن وهي:
- ✓ حالة المنافسة في السوق واستقلال سلوك البائعين عن بعضهم البعض وكذلك المشتريين؛
 - ✓ العلاقة العكسية بين (سعر السلعة المطلوبة) من جهة والكمية المطلوبة منها من جهة أخرى؛
 - ✓ العلاقة الطردية بين (سعر السلعة المطلوبة) من جهة والكمية المعروضة منها في السوق من جهة أخرى؛
 - ✓ ثبات العوامل المؤثرة أو المحددة لكل من جانبي العرض والطلب باستثناء سعر السلعة المطلوبة والمعروضة.

5. التسعيرة :

جاء في كتاب الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية (للدكتور أحمد فراج حسين. 1999.ص:66) « ذكر ابن القيم وابن تيمية أن التسعيرة عدل جائز إذ امتنع أرباب السلع على بيعها، مع ضرورة الناس إليها إلا بزيادة على القيمة المعروفة فهاهنا يجب عليهم بيعها بقيمة المثل. »

6. الريع العقاري:

« فائض يحصل عليه مالك الأرض الزراعية لمجرد ملكيته لها دون أن يبذل جهدا في سبيل ذلك هذا بالنسبة لآدم سميث أما ريكاردو فعرف الريع بأنه ذلك الجزء من ناتج الأرض الذي يدفع لمالكها نظير استخدام قوامها الطبيعية الأصلية التي لا تهلك. »(صباحي تادرس + د.محمد يوسف. ص:282).

♦ إذن هو عائد الأرض الذي يدفع للمالك لكسب حق استغلال القدرات الإنتاجية للأرض، فهو يساعد بدرجة كبيرة في تفاضلية قابلية الأرض للبناء، وبالتالي في اختيار حدود التوسع.

7. قانون الندرة :

« إن مفهوم الندرة الاقتصادية يشتق من معطية أساسية وهي أنه توجد فقط كمية معينة محدودة من الموارد (عوامل إنسانية وغير إنسانية) التي لا تؤدي استثماراتها لإنتاج كمية قصوى محدودة من كل سلعة، أو باللجوء إلى التقنية الأكثر تقدما. » (بول أسامويلسون. 1993. ص:63).

ثانيا: مفاهيم قانونية

1. الملكية :

1.1. لغة:

جاء في تاج العروس (الزبيدي: صص:180- 184) « ملك هو التملك والتولي، والملك هو القوة على ذلك. استبد به وتملكه ملكه قهرا. »

وفي لسان العرب.(ابن منظور.ص:528): « والملك: ما ملكت اليد من مال، و الملك احتواء الشيء و القدرة على الاستبداد به. »

أما قاموس المحيط (للفيروزي أبادي. ص:320) : « ملكه أي احتواه، قادر على الاستبداد

به. »

2.1. اصطلاحا:

فقد عرفه الدكتور (أحمد فراج حسين.1999.ص-ص:31-64) بأنه « عبارة عن اختصاص الإنسان بالشيء والتصرف فيه ابتداء، والانتقال به منفردا ومنع الغير عنه على الوجه الذي أذن فيه الشارع، إلا إذا منع مانع من التصرف والانتقال كما في المحجور عليه، والمجنون والمعته، والسفيه.»

مما سبق نستنتج أن معاني الملك أو الملكية تدور حول احتواء الشيء والقدرة على استبداده، أو أقول الشيء والقدرة على الاستبداد به.

2. الملكية العقارية.

عرفها (ALAIN Lipietz .1974. P :93) « أن الملكية العقارية هي حق الاستعمال، أو حجز قطعة أرض. »

أما الأستاذ (سماعيل شامة.2002.ص:166) فيقول بأن « الملكية العقارية تختلف جذريا على حق الملكية الممارسة على كتاب أو سيارة، لأنه مهما كانت التعديلات أو التغييرات التي يمكن أن ندخلها على قطعة أرضية فان ذلك لا يغير شيئا فيها، كما أن الحقوق الأخرى يمكن تعويضها لا كن قطعة الأرض لا يمكن إنتاج غيرها فهي غير متجددة.»

أما من وجهة نظر المشرع الجزائري ومن خلال المادة 02 و03 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 فإن الأملاك العقارية هي كل الأراضي، أو الثروات العقارية غير المبنية، وتشمل الأراضي الفلاحية، الغابية، الحلقاوية، الصحراوية، وأخيرا الأراضي العامرة، والقابلة للتعمير.

بالرجوع إلى حق الملكية، وان كان ممكن تطبيق التعريف المذكور أعلاه وكذا نظرية التعسف في استعماله، إلا أن حق الملكية العقارية تختص بميزات تفرقه عن أي حق عيني آخر.

وعليه فمالك قطعة الأرض ليس مالكا عادي، فهو صاحب حقوق مختلفة و متعددة يعترف القانون بممارستها على تلك القطعة، وعليه فإن إعطاء تعريف للملكية العقارية يقودنا إلى تعريف مختلف الحقوق التي يمكن أن تمارس فوق تلك القطعة، فمالك الأرض لا يعني انه مالك لجميع الحقوق التي يمكن أن تمارس على تلك القطعة، بل يكون في مواجهة الغير، هو الوحيد صاحب سلطة التصرف في ملكية الأرض وهذا بنقلها للغير سواء بعوض أو بدونه، أو إنشاء حق جديد فوق تلك الملكية كأن يؤجرها.

1.2 أوجه اختلاف الملكية العقارية.

جاء في كتاب L'évaluation des bâtiments métré et estimation (JACQUES Dupuis.1954. P: 389) أن الملكية العقارية تختلف انطلاقاً من ثلاث جوانب هي:

- ✓ الجانب الفيزيائي: له علاقة بطبيعة الأرض واستعمالها، الطبيعة البيولوجية، المرفلوجية، المناخية.....الخ
- ✓ الجانب القانوني: أي الطبيعة القانونية للملكية والتي تختلف من مكان لآخر ومن مرحلة تاريخية لأخرى.
- ✓ الجانب الاقتصادي: ونقصد بها كل ما هو مالي (الضرائب على البيع، فوائد الإيرادات، الصيانة، الأعمال الكبرى).

3. المعاملات العقارية.

المقصود بالمعاملات العقارية هي جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية، سواء كانت منسوبة على حق الملكية أو على عنصر من عناصرها (الانتفاع والاستعمال والاستغلال والامتياز)، أو على الحقوق التبعية كالرهون الرسمية والامتيازات. وتشمل المعاملات العقارية جميع التصرفات القانونية التي تتم من طرف الدولة والجماعات المحلية لفائدة الأفراد الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية العمومية أو الخاصة كما تشمل مجموع التصرفات القانونية التي تتم بين الأفراد الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية الخاصة.

1.3 أشكال تحويل الملكية العقارية :

في هذا الخصوص ذكر (JEAN. Jacques Granelle. 1975. P: 17) انه يمكن التمييز داخل السوق العقارية، ثلاث أشكال لتحويل الملكية العقارية و هي:

- ✓ البيع بالتراضي؛
- ✓ نزع الملكية (التحويل الجبري) ؛
- ✓ البيع بالمزايدة.
- ✓ وهناك بعض الأنواع الأخرى التي ليس لها تأثير كبير على السوق مثل التبادل.

2.3. أما في الجزائر فإن أشكال تحويل الملكية العقارية هي:

تتنوع المعاملات العقارية في الجزائر بتنوع التصرفات القانونية والوقائع القانونية التي يمكن أن تنصب على العقار. كما تتنوع بتنوع واختلاف العقود الرسمية التي تتضمنها، فهي إما أن تكون منشئة للحق أو ناقلة ومصرحة أو معدلة للملكية أو الحقوق العينية العقارية طبقاً لأحكام المادة (14) من الأمر (47/75) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر. و من أهم المعاملات العقارية في القانون الجزائري نجد : (عقد البيع، عقد المبادلة، عقد القسمة، الشهادة التوثيقية، الوصية، الهبة، الوقف، عقد الامتياز).

4. الغبن في بيع العقار.

هو ذلك التفاوت بين قيمة المال الذي يلتزم البائع بنقل الملكية وقيمة هذا الشيء أي ثمنه الذي يلتزم المشتري بدفعه حيث تنص المادة 358 من القانون المدني الجزائري على أنه « بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس، فللبائع الحق طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد عن الخمس أن يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع.»

وتنص المادة 359 على انه: « تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن إذا انقضت ثلاث سنوات من يوم انعقاد البيع.»

5. الضريبة العقارية:

1.5. تعريفها:

عرفها الدكتور سماعيل شامة في كتابه النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (سماعيل شامة.2002.ص:164) « بأنها مجموعة من القواعد التي تتعلق بالعقارات المبنية وغير المبنية، تخص العقارات في مجالها الديناميكي، كما تعتبر كذلك مجموعة من القواعد التي تنظم العلاقة التعاقدية بين الخاضعين للضريبة والإدارة الجبائية.» وهي تمس العقارات سواء في حالة استقرارها عند الممول أو عند انتقال ملكيتها، كما يخضع لها المتعاملون سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين في المجالات الآتية:

- ✓ بيع أو شراء العقارات؛
- ✓ إنشاء عقارات؛
- ✓ تقديم حصص لإنشاء شركات.

2.5. دور الضريبة العقارية :

إن الضرائب العقارية، هي أقدم الضرائب المباشرة، إذا عرفت منذ العصور القديمة كالعهد الفرعوني وقبل ذلك بكثير وقد ظهرت في الجزائر في شكلها الحديث منذ 1918 على شكل ضرائب مباشرة بموجب قرار DECISION DES DELEGATIONS 1918/06/21 FINANCIERES والذي ألغى في نفس الوقت الضرائب الإسلامية.

وتستعمل الضريبة المباشرة كوسيلة للتدخل في جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية:

- ✓ فبالنسبة للجانب الاقتصادي فنلمسه في استعمال الجباية كوسيلة تدخل وتأثير على السوق العقارية حفاظا على سيولتها، وذلك بفرض ضرائب ثقيلة على المالك وتخفيفها على المشتري، فيكون المالك ملزما بالبيع إذا أراد تقادي تحمل ضريبة مباشرة ثقيلة على تملكه، في أن واحد تخفف الضريبة على المشتري الذي يريد الاستثمار والبناء على تلك الأرض.
- ✓ في حين يكمن الدور الاجتماعي للضريبة المباشرة بصفة عامة والضريبة العقارية بصفة خاصة، في خلق شعور بالعدالة الاجتماعية وهذا بإلزام مثلا الملاك العقاريين بالمشاركة في تمويل المشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق، يصبحون المستفيدين منها وهذا بما يعود على ملكياتهم من تميمين وارتفاع في أسعارها. (سمايل شامة.2002.ص:167)

6. قانون التوجيه العقاري رقم 25 / 90 :

هو وسيلة و آلية قانونية وضعتها السلطات الجزائرية من اجل تنظيم و تسيير كل المعاملات العقارية، وهذا من خلال النظام والطبيعة القانونية للملكية العقارية من جهة، وضع حدا لاحتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية وجعلها منتظمة وواضحة وذلك للحد من المضاربة والفوضى التي كانت تعرفها السوق العقارية قبل صدور هذا القانون وبالتالي يتسنى لكل شخص طبيعي أو معنوي بأن يتصرف بكل حرية في مجال البيع والشراء ولكن في إطار قانوني محض.

ثالثا: مفاهيم تقنية

1. تعريف الأرض

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

2.1. أما الأرض الصالحة للبناء : فقد عرفها (ALAIN Lipietz.1974. P:59) في قاموس التهيئة والتعمير بأنها « هي قطعة من الأرض قانونية محدودة حول نفسها لها إمكانية أو قابلية البناء. »

3.1. وفي المادة 21 من قانون التوجيه العقاري الجزائري رقم 25/90، جاء تعريف الأراضي القابلة للتعمير على النحو التالي « هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير. »

4.1. وحسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يقسم المجال الحضري إلى أراضي غير قابلة للتعمير وأخرى قابلة للتعمير، هته الأخير بدورها تقسم إلى نوعين:

♦ **القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط والذين لا يتعديا آفاق عشر سنوات.

♦ **قطاعات التعمير المستقبلية:** هي كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد أي في آفاق عشرين سنة، وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا لارتفاع بعدم البناء عليها ولا يرفع هذا الحظر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل أراضي في نهاية الآجال المحدد أعلاه.

وعلى هذا الأساس يمكننا اعتبار الأرض الحضرية الصالحة للبناء هي الأرض التي تسمح لها خصائصها التقنية والقانونية باستقبال مشاريع عمرانية مختلفة، كما أنها تشكل سلعة تباع وتشتري، وخاضعة للضرائب.

2. أنماط الإقامة الحضرية

جاء في كتاب علم الاجتماع الاقتصادي (للدكتور السيد عبد العاطي السيد و محمد احمد بيومي.2000.ص:46) « أن تنوع أنماط الإقامة هو بعد من أبعاد الظاهرة الحضرية الحديثة، لأن هذا التنوع يعكس الطبيعة الاجتماعية للتحضر ويبرز خطورة التحديات التي يطرحها والانعكاسات التي يبرزها، وهو حاصل العلاقة التفاعلية بين الإنسان والمجال الحضري، ثم إن هذا التنوع مرتبط بتنوع المدن أصلا في أحجامها ووظائفها وأعمارها. وأن هناك شبه اتفاق بين الباحثين حول تصور الإقليم الحضري في حدود ثلاثة نطاقات متميزة هي: المدينة المركزية والضواحي والأطراف الحضرية. »

1.2. **المركز:** فالمركز هو موقع حضري يقصد به المدينة ذاتها بالمفهوم الضيق، من أجل التمييز بين هذه الأخيرة وبين الضواحي والأطراف التي تتشكل تدريجيا على الحدود النسبية الأولى لها، ثم تصبح بفعل الاقتراب الفيزيقي والتداخل البنائي والتفاعل الوظيفي جزءا متميزا منها أي من المدينة الأم أو المركزية أو الأصلي.

2.2. الضاحية : هي الموقع الحضري الذي يتسم بالقرب الفيزيقي من مركز المدينة الأم، يقيم فيه سكان مرتبطين بالمركز من الناحية الإدارية والمهنية والخدماتية، كما يعمل بها بعض سكان المركز، وبالتالي فهي منطقة انتقال يومي من وإلى المركز لأغراض متعددة.

فهي منطقة محيطة بالمدن تنشأ إما نتيجة الضغط السكاني على المدينة الأم أو نتيجة قيام نشاط صناعي مثلا خارج المركز. تؤدي الضاحية عدة وظائف، اقتصادية (كاستقبال أنشطة صناعية خاصة) وسكنية وإدارية (فروع المصالح الإدارية) وترفيهية (الفنادق والنادي والمطاعم الفخمة التي تبحث عن المواقع الواسعة والهادئة).

3.2. الأطراف الحضرية: تقع فيما وراء أجزاء المدينة، وهي تمثل احتياطا هاما تتوسع فوقه المدينة حيث تستقبل المشروعات الجديدة الصناعية منها والتجارية والسكانية ولذلك تحرص البلدان في سياستها الحضرية على حماية هذه المناطق من التحضر العشوائي لأنها تمثل المناطق المناسبة لهذا النوع من العمران الناشئ عن الهجرة الخارجية من مركز المدينة والهجرة الريفية في ذات الوقت. و تتميز بانخفاض سعر الأرض فيها.

3. الحيز:

« ترجع أهمية هذا العنصر (الحيز) إلى أن الحضرية أصلا ظاهرة مكانية لها أبعاد اقتصادية واجتماعية وسياسية ومن ثم فإن الإطار المكاني يظل بارز ومحوريا. وتبرز أهميته في الأدوار التي يلعبها سواء كانت تقنية، اجتماعية، اقتصادية وتنظيمية.» (د.محمد الكردي 1986. ص:159)

1.3 احتلال المجال: « هو عمل أو فعل يترجم في الميدان بإنشاء وإقامة بعض الأنواع من العمارات أو بتوضيح بعض النشاطات التي قد تكون أو لا تكون موافقة لها.»(جاكولين بوجوقارنيي.1989.ص:143)

2.3 استعمال الأرض: « هو حاصلة تعبر مجاليا عن حالة التوازن المؤقت بين معطيات الوسط ونشاط الإنسان المعقد سواء أكان نشاطا من البداية أو أخذ يظهر حديثا. كما يمكن تسميته بتنظيم المجال.» (جاكولين بوجوقارنيي. 1989.ص:143).

4. أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر.

يعرف ويحدد المشرع الجزائري أدوات التهيئة كما يلي: « يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وعلى مخطط شغل الأراضي « المادة 13 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 والمادة 16 من قانون 29/90 الصادر في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية رقم 52.

♦ **يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** على أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، فهو يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

♦ **يعرف مخطط شغل الأراضي:** على انه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار محدد.

مما سبق يمكننا القول أن التخطيط الحضري هو أداة للبرمجة والتنظيم يتيح للسلطات العمومية على المستوى المحلي والجهوي والوطني التحكم في النمو العمراني، وتحديد أنماطه ومختلف عناصره ومركباته، وخاصة الأرض القابلة للبناء، وهذا من خلال آليات وأدوات تسمى بمخططات التهيئة. فبدون شك أن هناك علاقة تأثير وتأثر لمختلف المخططات العمرانية على السوق العقارية للأرض الحضرية، وعليه كان لزاما علينا التركيز على تحليل هته العلاقة وتحديد أبعادها المجالية و الزمانية من اجل فهم السوق العقارية.

رابعا: مفهوم السوق العقارية:

1. تعريفها

1.1. حيث عرفها (DENIS Barthélemy. 1985. P:181) « بأنها مكان اجتماعي أين تحول القطع الأرضية التي تعرف تغير في الاستعمال. نعني في هذا القانون العام الأراضي المخصصة لمختلف الاستعمالات، في هذه الحالة يعتبر السوق العقارية التي تباع فيه مختلف المنتوجات العقارية كسوق قانونية أين تحول الملكية.»

2.1. أما (MERLIN Pierre et CHAÉY Françoise. 1996. P : 468) فقد جاء تعريفهما على النحو التالي « يمكن أن نعرف سوق كمنطقة جغرافية أو مجموعة أشخاص تربطهم علاقة من اجل بيع أو شراء منتج، في الظروف التي تكون فيها طريقة المعاملات في نفس اللحظة و نفس السعر. الأسواق العقارية لها خصوصية جد مميزة تتوقف على محيطها، حيطتها، التصورات والنتائج الخاصة لاقتصاد السوق.»

وأضافا يقولان « السوق العقارية هي في كثير من الأحيان سوق (قانونية) أكثر منها سوق منافع عادية. في هذا السوق يتم تبادل على سبيل المثال (القطع الأرضية مع حقوق البناء، أو أرضيات شبه احتياطية للمرافق أو التجهيزات العمومية. وعلى العموم أرضيات في شكل

مجموعات منظمة والارتفاقات التي تلعب دورا فاصل في تحديد السعر.» ويمكن أن ندرج تحت هذه السوق:

✓ **سوق الأرض الفلاحية:** على العموم هو القطاع الأكثر شيوعا في السوق العقارية. يمكن أن نطبق عليه تصورات اقتصادية واضحة الارتباط في القياس. على العكس الأراضي العمرانية يمكن تحديدها بموضوعية بالقيمة الفلاحية لأرضية معينة.

✓ **سوق الأراضي العمرانية:** هته السوق محددة بمناطق أصلا معمرة، هي نموذجا سوق قانونية. القيمة العقارية لأرضية محددة مسبقا، لأنه يمكن زراعتها. في هته الحالة نشترى حق البناء أكثر من شرائنا للأرضية.

✓ **سوق الأراضي القابلة للتعمير:** هو القطاع التي تكون فيه قواعد السوق أكثر تعقيدا وتنوعا. هته الحالة المتوسطة بين الأرض الفلاحية والأرض المعمرة، تقابل ملكيات الأراضي الفلاحية أو أرض بور من جهة. المرشحين للبناء، المجزئين، المرقين، الجماعات المحلية عامة أو خاصة من جهة أخرى. هذا الحيز يمتاز بالمضاربة وعالم القوانين العقارية، في هذه المناطق يلعب دور محدد في وظيفة هذه السوق والسعر.

3.1. أما قانون التوجيه العقاري في الجزائر رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 فقد نصت المادة (74) منه على « لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإيراداتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في الشكل الرسمي طبقا للتشريع المعمول به. »

ولفهم هذه القاعدة، فقد صدر المنشور الوزاري المشترك بين وزارات الداخلية والاقتصاد والتجهيز بتاريخ: 27 أبريل 1991، والذي نص على أن « كل المعاملات العقارية حرة وغير مقيدة بأي شرط ما عدا تلك المتعلقة بأهلية ورضا الأطراف المعنية، وكذا شرعية الاتفاقية التي يلزم إصدارها في شكل رسمي، وطبقا للقانون الساري المفعول. »

خلاصة هذه التعاريف يمكننا القول أن السوق العقارية للأرض القابلة للبناء، هي منظومة عمل يقوم من خلالها الجمع بين الأطراف المكونة لها (المشتري والبائع أو المالك والمستأجر...) في صفقة عقارية، تتم خلالها عملية بيع وشراء وتأجير العقارات. تقوم على مبدأ حرية المعاملات العقارية، ما عدا تلك المتعلقة بأهلية ورضا الأطراف المعنية، وكذا شرعية الاتفاقية التي يلزم إصدارها في شكل عقد رسمي طبقا للقانون الساري المفعول.

2. مميزات السوق العقاري.

جاء في كتاب مقدمة في الاقتصاد (للدكتور صبحي تاديس قريصة والدكتور محمود يونس 1984 ص: 56). أن السوق بصفة عامة يمكنه أن يأخذ شكلين هما: سوق المنافسة الكاملة والذي يتميز بكون :

- ✓ جميع البائعين والمشتريين الفعليين والمحتملين على علم تام ومستمر بالأثمان التي نعقد بها الصفقات في هذا السوق؛
- ✓ أن يكون المشتريين على علم تام بنوع وكمية ما يعرضه البائعون؛
- ✓ أن يكون البائعون على علم تام بنوع وكمية ما يطلبه المشترون؛
- ✓ أن يتمكن أي مشتري من شراء أي سلعة والعكس؛
- ✓ أن تكون هناك منافسة تامة بين البائعين وبين المشتريين؛

إذا تحققت جميع هذه الشروط يكون للسلعة ثمن واحد في جميع أجزاء السوق وذلك لأنه لا يقبل أي مشتري شراء السلعة بسعر أعلى في الوقت الذي يستطيع أن يشتري نفس السلعة بثمن أقل من بائع آخر وبنفس المنطق البائع. أما السوق الغير الكاملة فهو نقيض السوق الكاملة (المنافسة التامة).

من خلال التعاريف سابقة الذكر، يمكن القول أن السوق العقاري تختلف عن الأسواق الأخرى كونها تتميز بثلاثة ميزات أساسية وهي: النقص، المضاربة والتبعية، إذن فهو سوق منافسة غير كاملة عكس ما جاء في تعريف السوق الكاملة، حيث يتميز بما يلي:

1.2. سوق ناقص.

إن تميز سوق العقار الحضري بالنقص جعل من المستحيل تحقيق سوق يقوم على مبادئ اقتصادية مثلى، وهذا لا يتفق أبدا مع النماذج الكلاسيكية الجديدة للقيم العقارية المبنية على فرضيات المنافسة الكاملة والتخصيص الأمثل للموارد المتاحة، ويمكن إرجاع هذا النقص إلى ثلاث مصادر أساسية:

- ✓ طبيعة الأملاك العقارية؛
- ✓ عدد المتعاملين وقدراتهم الإعلامية؛
- ✓ سلوك المتعاملين وطريقة تكوين الأسعار؛

♦ طبيعة الأملاك العقارية.

تتميز أراضي المجال الحضري بطبيعة غير متجانسة، فإذا أخذنا قطعتين لهما نفس المساحة نجد أنهما تختلفان دائما في بعض الخصائص منها: الشكل، الموضع، الانحدار، التعرض للشمس والرياح، نوعيات طبقات التربة، البيئة المحيطة، القرب أو البعد عن المساحات الخضراء، خطوط النقل الجماعي، مختلف أنواع الخدمات العمومية والتجارية، وكذلك استخدام الأرض وإمكانية البناء التي تسمح بها التنظيمات العمرانية.

♦ عدد المتعاملين وقدراتهم الإعلامية.

حسب نظرية الأسعار فإن أسواق المنافسة الكاملة هي أسواق مثالية، إلا أن السوق العقاري هو سوق غير مثالي لا يحقق شروط المنافسة الكاملة، فبالإضافة إلى عدد المتعاملين المحدود، هناك عامل آخر أكثر أهمية وهو القدرات الإعلامية لدى المتعاملين، حيث نجد أن معظم المالكين العقاريين لا تتشكل لديهم فكرة واضحة عن القيمة المتوسطة للأراضي خاصة في المناطق الحضرية، وهذا راجع أساسا إلى غياب الإشهار ونقص الإعلام الخاص بالمعاملات العقارية.

♦ سلوك المتعاملين وطريقة تكوين الأسعار.

إن طريقة تكوين الأسعار ترتبط بوضعية المتعاملين الذين يمكن أن نصنفهم إلى ثلاثة مجموعات: مجموعة ملاك الأراضي، مجموعة المشترين ومجموعة الوسطاء. فالمجموعة الأولى تكون على علم بالقيمة الحقيقية لثروتها العقارية، لذلك لا تتنازل عنها بسهولة لأنها تريد المحافظة عليها، ولكن إذا لجأت إلى عملية البيع لظروف خاصة، فيجب على المالك أن يكون على دراية تامة بالأسعار والمعاملات المحققة، أما المجموعة الثانية فهي تنقسم على مجموعة مباشرة، ونقصد بها الأفراد الذين يشترون الأرض مباشرة، ومجموعة غير مباشرة تخص شراء أو استئجار المساكن، أما المجموعة الأخيرة فهي التي بإمكانها التدخل بين المجموعتين السابقتين كأعوان عقاريين، وذلك لتغطية النقص الموجود في المعلومات الخاصة بالسوق العقارية.

2.2. سوق المضاربة.

المضاربة العقارية هي نتيجة حتمية للتنافس الذي يميز مجموعات المتعاملين الثلاثة: ذلك أن كل واحد يسعى إلى تحقيق أقصى ربح ممكن، فهذه المنافسة مع قلة العرض وكثرة الطلب تجعل أسعار العقارات المطبقة بالسوق مرتفعة بصفة خيالية مما يخلق جمودا بالمعاملات العقارية وركودا بالسوق العقاري، وهذا راجع إلى إبطال مفعول قانون العرض والطلب الذي تسبقه المضاربة العقارية، فتتعطل المشاريع والاستثمارات، كما أن الملكية الخاصة تعتبر عنصرا

مشجعا لظهور المضاربة العقارية لأنها تؤدي إلى تحويل المجال العمراني للمدينة وتوسيعه على حساب المجال الريفي المجاور له.

3.2. سوق تابع لسوق العقار المبني.

إن إشكالية تحكم سوق العقار الغير مبني بسوق العقار المبني تمتد جذورها إلى الأصول البعيدة للنظرية الاقتصادية، لكن إثباتها تم في سنوات الستينات في فرنسا، حيث أن سعر الأرض والقيمة العقارية للأرض تتأثر بثمان البيع للمنتوج النهائي، أي البناء الواقعة فوق هذه الأرض سواء كانت ذات طابع سكني أو تجاري أو غيرها من الاستعمالات، وكلما كان الطلب على هته المشاريع كبيرا، فإن الظروف تصبح مواتية لارتفاع سعر الأرض الحضرية، لكن في سنوات السبعينات ظهر تيار عكسي ينادي بأن سوق عقار الأرض يتحكم بسوق العقار المبني نتيجة احتكار المالك لأرضه خصوصا بمركز المدينة، فالسياسيون يعتقدون أن غلاء المساكن راجع إلى غلاء الأراضي بينما الاقتصاديون يرون العكس، أما في نظر المهياً فإن سعر الأرض الحضرية هو التكلفة الأولية للإنتاج مستقلة عن سعر العقار المبني.

4.2. سوق محلية.

بسبب خاصية ثبات العقارات وعدم القدرة علي نقلها، يعتبر سوق العقارات محلي جدا ومحدد بحدود جغرافية. وبسبب هذا كل سوق محلية يجب أن ينظر إليها بشكل منفصل، واكبر وأهم عامل مؤثر على سعر العقارات هو الموقع. لأن الأرض لا يمكن توفيرها حسب العرض الكبير و لا يمكن نقلها من حيث الطلب ضعيف كما أن الأرض لا يمكن تخزينها إلى حين يراد استعمالها. وبائع الأرض يمكنه عن طريق الإعلان إظهار خواص السلعة ولكن الشيء الوحيد الذي لا يمكن له عمله هو نقل السلعة.

3. أنواع الأسواق العقارية:

إن إشكالية الملكية العقارية في الجزائر التي كانت طيلة أكثر من ثلاث عشرات مطروحة بمفهوم سيطرة الدولة على المعاملات العقارية للأراضي سواء كانت ذات طابع فلاحي أو ذات استعمال عمراني أو صناعي أو تجاري، تستدعي طرقا متجددة في ضوء الإصلاحات القائمة. وبالفعل فإن قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 لسنة 1990 الذي جاء لوضع مقدمات سياسة جديدة للمعاملات العقارية و تطهير الوضعيات الناتجة عن الاختيارات السابقة.

و من ضمن ما جاء به هذا القانون، هو ضمان السير الحسن للأسواق العقارية الحضرية لأنه يعتبر شرط ضروري للنجاح في مختلف السياسة العمرانية المنتهجة، وعليه وجب التمييز بين مختلف أنواعها و المتمثل فيما يلي:

1.3. سوق الأراضي الصالحة للبناء:

يعتبر سوق الأراضي الصالحة للبناء من أهم الأسواق العقارية لما يلعبه من دور فعال في تجسيد المشاريع التي تسطرها الدولة أو الأفراد، وتحقيق التنمية الاقتصادية، فبتزايد الطلبات على هذه الأراضي نظرا للأزمة التي يعيشها قطاع السكن، جعل أسعارها ترتفع بشكل ملحوظ نتيجة تهاون السلطات المحلية في مراقبة سير نظام هذا السوق الذي فتح المجال أمام المضاربين لفرض أسعار تتلاءم و أهدافهم المتعلقة بتحقيق أكبر الأرباح.

2.3. سوق العقارات المبنية:

وهو يتعدد حسب طبيعة الاستعمال والاستغلال كما يلي: سوق العقارات ذات الاستعمال السكني، الإداري، التجاري والصناعي.

♦ **سوق العقارات ذات الاستعمال السكني:** هو السوق الذي يخص العقارات الموجهة للاستعمال السكني دون الاستعمالات الأخرى فيعرف سوق السكن تقنياً، بأنه مجموع العلاقات التي تربط العرض بالطلب على المنتج النهائي، وبما أن إنتاج المسكن يتطلب يد عاملة، مواد للبناء، أرض صالحة للبناء، ورأسمال، فإن فعالية سوق السكن تكون متعلقة دائماً بسوق مختلف العناصر التي تتدخل في إنتاجه.

♦ **سوق العقارات ذات الاستعمال الإداري:** هو السوق الذي تعرض فيه العقارات ذات الاستعمال الإداري أو الخدمات حيث لا يمكن تغيير طبيعة نشاطها إلا بعد الحصول على رخص من السلطات العمومية، و هي أنواع:

✓ المحلات التجارية ذات الاستعمال المكتبي التابعة للمؤسسات التجارية القائمة بنشاط إداري كالتهيئة، المراقبة والتنظيم؛

✓ المحلات ذات الاستعمال المهني التي تكون مقراً للمؤسسات أو الأشخاص من أجل أداء مهن حرة كالمحامين أو التي تكون مقراً للجمعيات التي تمارس نشاطاً مهنياً غير مربح كالتهذيب والتربية؛

✓ المحلات الإدارية المشغولة من طرف المصالح والمؤسسات العمومية كالأمانة أو البلدية، ويمارس من خلالها نشاطاً إدارياً خدمياً يحقق خدمة عمومية.

♦ **سوق العقارات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري:** يضم هذا النوع من الأسواق العقارات القابلة لممارسة نشاط صناعي من إنتاج، تخزين، توزيع وبيع المنتجات وتقديم الخدمات.

4. العرض والطلب العقاري :

1.4. الطلب العقاري:

يعرف الطلب على سلعة معينة « بأنه مقادير تلك السلعة التي يرغب الأفراد في شرائها في وقت معين بأسعار بديلة ممكنة » (د عبد المنعم السيد علي.1984.ص:101)

وعليه يمكننا القول أن الطلب العقاري هو مجموعة العقارات أو القيم العقارية التي يرغب الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون شرائها، على أساس الأسعار المنخفضة أو ملائمة خلال فترة زمنية معينة، مع توقع أنه كلما كان سعر أقل كلما ازداد الطلب على العقارات المعروضة في السوق، أما إذا ارتفعت أسعار العقارات فإن الطلب عليها سيقبل. فالطلب العقاري إذن هو عبارة عن علاقة بين متغيرين.

- ✓ الأول هو السعر؛
- ✓ الثاني هو مقدار ما يرغب الأفراد في شرائه من سلعة أو خدمة معينة.

2.4. العرض العقاري:

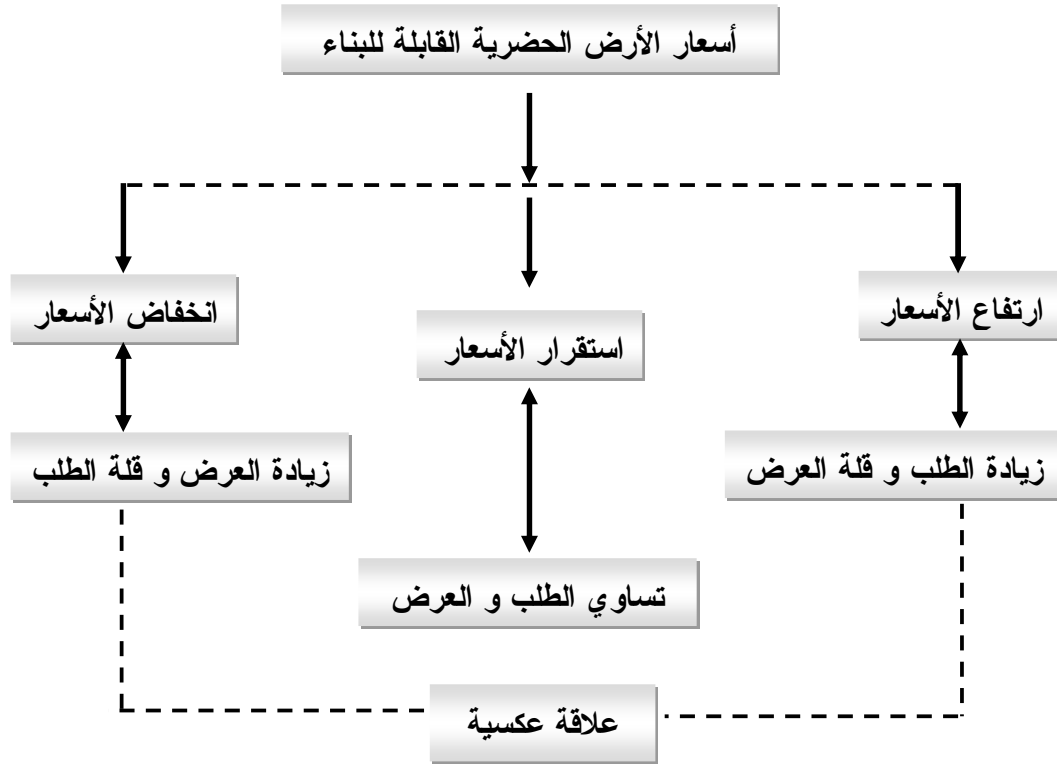
أما العرض فيعرفه الدكتور(ناظم محمد نوري أشمري.1999.ص:57) « بأنه الكمية التي يمكن أن تباع فعلا في السوق من سلعة أو خدمة معينة خلال فترة زمنية، وتبعا لتفاعل مجموعة من العوامل المحددة للعرض. » ويمكن حصر هته العوامل فيما يلي:

- ✓ فنون الإنتاج السائدة مستويات التقانة المستخدمة في الإنتاج (التكنولوجيا).
- ✓ أسعار عوامل الإنتاج (المواد الأولية).
- ✓ أسعار السلع الأخرى (غير سعر السلعة المعروضة للبيع).
- ✓ توقعات المنتجين المستقبلية حول الأسعار في السوق.

ومنه نقول أن العرض العقاري هو مجموعة أو كمية العقارات التي تستطيع الدولة أو الخواص عرضها خلال فترة زمنية معينة.

والعرض والطلب في تضارب مستمر وهذا لوجود العلاقة العكسية بينهما، حيث كلما قل العرض ازداد الطلب وبالتالي يزيد السعر، وعندما ينقص الطلب ويزيد العرض يقل السعر، وكلما تساوى العرض مع الطلب فإن هناك استقرار في الأسعار.

الشكل رقم 07: كيفية عمل منظومة أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء.



خلاصة الفصل

وهكذا نكون قد استعرضنا مجموعة من التعاريف والمفاهيم، التي نرى أن لها علاقة مباشرة مع موضوع الدراسة (أسعار الأراضي الصالحة للبناء)، وخلصنا إلى أن السوق العقارية بصفة عامة هو عبارة عن مجموعة مشكلة من مركبات متباينة مرتبطة ببعضها بعدد من العلاقات متنوعة ومعقدة، هذا التنوع والتعقيد لمسناه في تعدد المفاهيم و التعاريف من جهة و تداخلها من جهة أخرى. و من جملة ما توصلنا إليه يمكن القول أن:

السوق العقارية هي منظومة عمل يقوم من خلالها الجمع بين الأطراف المكونة لها (المشتري والبائع أو المالك والمستأجر.....) في صفقة عقارية. وهو يتميز بكونه :

♦ من الناحية القانونية

- ✓ هي في كثير من الأحيان سوق قانونية أكثر منها سوق منافع عادية أين تحول الملكية؛
- ✓ مكان اجتماعي أين تحول القطع الأرضية التي تعرف تغير في الاستعمال؛
- ✓ إن الصفقات التي تبرم في السوق العقارية (تحويل الملكيات) يكون وفق أطر وتصرفات قانونية تسمى بالمعاملات العقارية.

♦ من الناحية الاقتصادية

- ✓ السوق العقارية هي منطقة جغرافية أو مجموعة أشخاص تربطهم علاقة من أجل بيع أو شراء منتج. قواعدها أكثر تعقيدا و تنوعا؛
- ✓ الأسواق العقارية لها خصوصية جد مميزة تتوقف على محيطها، حيطتها، التصورات والنتائج الخاصة لاقتصاد السوق. فهي تختلف عن الأسواق الأخرى لكونه يتميز بثلاثة ميزات أساسية وهي: النقص، المضاربة والتبعية، وخاضعة لقانون العرض والطلب فهي سوق منافسة غير كاملة؛
- ✓ بسبب خاصية ثبات العقارات وعدم القدرة علي نقلها، يعتبر سوق العقارات محلي جدا ومحدد بحدود جغرافية. والأسواق قد تختلف بين المدن أو حتى بين الأحياء المختلفة لنفس المدينة وبسبب هذا كل سوق محلية يجب أن ينظر إليها بشكل منفصل؛
- ✓ نظرا لعدم إمكانية نقل العقار وخاصية تفرد العقارات ولأن عملية الإنشاء أو التعديل في خواص العقارات تأخذ فترة زمنية طويلة فان التغيير في السوق العقاري يكون بطيئا؛

✓ إن العرض والطلب العقاري في تضارب مستمر وهذا لوجود العلاقة العكسية بينهما حيث كلما قل العرض إزداد الطلب وبالتالي يزداد السعر، وعندما ينقص الطلب ويزيد العرض يقل السعر، وكلما تساوى العرض مع الطلب فإن هناك استقرار في الأسعار.

♦ من الناحية العمرانية

✓ قيمة الأرض الصالحة للبناء يمكن أن تتأثر بالسلب والإيجاب بحسب المنطقة التي تقع فيها؛
✓ سوق الأراضي الصالحة للبناء من أهم الأسواق العقارية لما يلعبه من دور فعال في تجسيد المشاريع التي تسطرها الدولة أو الأفراد، وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

♦ من الناحية التنظيمية

✓ عدد المتعاملين في هذه السوق محدود، وكذا القدرات الإعلامية، وهذا راجع أساسا إلى غياب الإشهار ونقص الإعلام الخاص بالمعاملات العقارية.

ومما سبق ذكره نرى أن تعدد واختلاف المفاهيم والمصطلحات الخاصة بالسوق العقارية، وعدم الإلمام الجيد بأبعادها الاقتصادية، القانونية، و التقنية، قد يجعل مختلف المتدخلين في هذه السوق مهما كان نوعها و نطاقها، يجدون صعوبة في ضبطها و تسييرها بالشكل المطلوب. هذا ما جعلنا نتساءل عن مدى معرفة وإحاطة مختلف المتدخلين في السوق العقارية لمدينة المسيلة بهته المفاهيم.

في نهاية هذا الفصل يمكننا القول أن السوق العقارية للأرض الحضرية القابلة للبناء، هي نظام "système" يتكون من مجموعة من العناصر(البائع، المشتري، السعر، الثمن، التكلفة، العرض، الطلب...) تؤثر وتتأثر فيما بينها، يقوم بنشاط معين وله هيكل، وهو يتطور عبر الزمن، وله أهداف محددة أو غاية. وإن المعرفة الجيدة لعناصر هذا النظام ودرجة تكاملها تمكن من الكشف على جميع الاختلالات والانحرافات وإعادة النظر لتصحيح الخلل بما يسمى بالتغذية العكسية.

سؤال الفصل: بعد معرفتنا لأهم المفاهيم و الأبعاد التي تحدد معالم السوق العقارية، فيا ترى ما هي أهم الدراسات والنماذج النظرية التي عالجت موضوع استعمال الأرض الحضرية في المدينة و تأثيراته على السعر العقاري ؟ الإجابة على هذا السؤال سننترق إليها في صفحات الفصل الثاني من هذا البحث و المعنون بـ: * نظريات استخدام الأرض الحضرية و السعر العقاري *

الفصل الثاني:

نظريات استخدام الأرض الحضرية و السعر العقاري.

مدخل.

1. النماذج النظرية لدراسة المكان الحضري.

1.1. النظرية الايكولوجية.

1.1.1. نظرية الدوائر المركزية.

2.1.1. نظرية القطاع.

3.1.1. نظرية النويات المتعددة.

2.1. النظرية السوسيو — ثقافية.

2. النماذج النظرية لدراسة السعر العقاري و استعمال المجال الحضري:

1.2. المدرسة الكلاسيكية و نظرية الريع التفاوتي.

2.2. المدرسة الكلاسيكية الجديدة و نظرية منفعة الأرض.

3.2. المدرسة الأمريكية لاقتصاد الأرض الحضرية.

4.2. المدرسة الاجتماعية.

5.2. نظرية نقص السوق العقاري.

3. العوامل المشكلة لثمن الأرض:

1.3. عامل المجال و تحديد سعر الأرض في المدينة.

2.3. عامل الزمن و تحديد سعر الأرض في المدينة.

3.3. عامل النقل و تحديد سعر الأرض في المدينة.

4.3. عامل المناخ المحلي و تحديد سعر الأرض في المدينة.

خلاصة الفصل.

مدخل

حاول الكثير من العلماء والباحثين دراسة مدى تأثير السعر العقاري على التنظيم العام للمجال الحضري، كل حسب طريقته و وجهة نظره الخاصة. ومن خلال استعراضنا لبعض هته الدراسات والأبحاث، سنحاول الخروج في نهاية هذا الفصل بإطار نظري يساعدنا في فهم سيرورة وخلفيات السوق العقارية والعوامل التي تحدد وتكون سعر الأرض الحضرية في المدينة.

وأول ما نستهل به هذا الفصل هو دراسة نظريات استخدام الأرض الحضرية، ثم نحاول التطرق إلى أهم النماذج التي تناولت السعر العقاري، وفي الأخير نتناول بعض الأمثلة عن كيفية تقييم الأرض الصالحة للبناء.

1. النماذج النظرية لدراسة المكان الحضري.

إن استخدام الأرض في الوسط الحضري أخذ أنماطا توزيعية متعددة وتدخلت في تحديد جملة من العوامل أثرت في عملية التوزيع، ولفهم هذا التوزيع رأينا انه من الضروري التعرض إلى نظريات التركيب الوظيفي للمجال الحضري، لإعطاء نظرة عامة وشاملة عن التوزيعات الوظيفية التي يمكن أن توجد في أي مركز أو تجمع حضري، ثم بعد ذلك نتحدث عن كيفية استخدام الأرض بمنطقة الدراسة لمعرفة أي الأسس النظرية التي قامت عليها.

والسؤال الذي يطرح نفسه هل استخدام الأرض في المدينة يتم بطريقة عشوائية أم انه يعكس تركيب و تنظيما وظيفي معين يمكن الكشف عنه ؟

وقد حاول الأستاذ إسماعيل قبيرة و آخرون.(1999.ص:13 إلى 46) الإجابة على هذا السؤال من خلال عرضهم لأهم النظريات التي تناولت استخدام الأرض في المدينة، والتي اختصرت على:

1.1. النظرية الايكولوجية.

ظهرت النظرية الايكولوجية لدراسة المكان الحضري، كإمتداد للمحاولات المبكرة التي استهدفت فهم العلاقة بين الإنسان وبيئته. على أن أهم الجهود النظرية والأمبريقية التي قدمت في العشرينات وساهمت في تطوير الايكولوجيا الحضرية، هي أعمال برجس Burgess وهويت Hoyt، وهاريس وألمان Harris et Ullman. ولقد تمحورت هذه الأعمال حول ايكولوجيا المدن، ومن حيث التوزيع المساحي والجغرافي للأفراد والخدمات والامتداد الفيزيقي.

1.1.1. نظرية الدوائر المركزية :

صيغت من طرف بوجيس Burgess (1923) لمدينة شيكاغو. ولقد عرض إسهامه هذا في كتابه: "نمو المدينة مدخل لمشروع بحث" ولكي يحقق برجس أهدافه، عالج نمو المدينة في ضوء امتدادها الفيزيقي وتمايزها في المكان، ولقد انطلق في ذلك من فكرة أساسية هي أن أسعار الأراضي وسهولة الوصول، تبلغ أقصاها في قلب المدينة التجاري ثم تتخف تدريجيا بالبعد عن المنطقة المركزية. ثم أكد برجس بعد ذلك فكرة أساسية أخرى مؤداها أن "المدينة تتخذ في نموها خمس حلقات، أو نطاقات متناقصة ومتحدة المراكز". هذه الحلقات هي :

✓ منطقة الأعمال المركزية؛

✓ المنطقة الانتقائية أو التحول؛

✓ منطقة سكن العمال؛

✓ منطقة سكنية أفضل؛

✓ السفر اليومي أو الضواحي.

◆ **منطقة الأعمال المركزية:** تقع هذه المنطقة في مركز التوزيع الايكولوجي للمدينة وتشكل النواة الحيوية اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا فهي ملتقى طرق المواصلات، وأكثر أجزاء المدينة التي يسهل الوصول إليها، كما تدور فيها أكثر نشاطات المدينة كثافة، وتكثر فيها المسارح ودور السينما، والمتاجر المتخصصة والفنادق الكبرى والإيرادات، والمكاتب التجارية والبنوك. وفضلا عما سبق، أدى أفضلية الموقع في منطقة الأعمال المركزية وسهولة الوصول إليه، إلى زيادة الطلب على الأرض وارتفاع أسعارها. وهذا هو السبب الذي دفع "برجس" إلى القول أن الأعمال التي تحقق ربحا مرتفعا نسبيا وتستخدم الأرض بكثافة، هي التي يمكنها أن توجد في المنطقة الأولى.

◆ **المنطقة الانتقائية أو التحول:** يؤدي التوسع والنمو الذي تتعرض له منطقة الأعمال المركزية إلى تعرض المنطقة الانتقائية (وهي المنطقة الثانية التي تحيط بالأولى) للتغير المستمر. وتتميز بالكثافة السكانية العالية، والانخفاض الملحوظ في الدخل الفردي، وانتشار الأمراض الاجتماعية كظهور التفكك الشخصي والاجتماعي كما يسودها أحوال سكنية متدهورة حيث تكثر الأكواخ والمنازل القديمة، وتنتشر مخازن السلع والبضائع والمصانع والغرف المفروشة للإيجار. وبسبب أن السكن والمهن التي توجد في المنطقة الانتقائية مرفوضة اجتماعيا فإنها توصف عادة

بالانحلال والفساد الخلقي والفيزيقي. وعلى هذا الأساس فإن أسعار الأرض فيها تكون اقل من المنطقة الأولى.

◆ **منطقة سكن العمال:** يقطن هذه المنطقة العمال ذوي الياقات الزرقاء، وأصحاب المهن الكتابية وأطفال المهاجرين، ولكن الشيء الواضح من ذلك هو أن قاطني المنطقة الثالثة لهم تطلعات لتحسين مستوى معيشة أطفالهم ودفعهم لصعود السلم الاجتماعي (الحراك).

◆ **منطقة سكنية أفضل:** تتضمن هذه المنطقة مساكن الأسرة الواحدة، وأحياء الأعمال المحلية والشقق والعمارات الجميلة وبعض فنادق الإقامة. ويسكن هذه المنطقة ذوي الياقات البيضاء وأصحاب المهن وصغار المنظمين.

◆ **منطقة السفر اليومي أو الضواحي:** تقع منطقة السفر اليومي خارج حدود المدينة، وتمثل منطقة سكنية لذوي الدخل المرتفعة، كما يمكن أن تكون مقرا لبعض الأحياء المتخصصة. تتكون منطقة السفر اليومي إذن من الطبقات العليا، كما أن معظم سكانها من الذين يقومون برحلة العمل اليومية.

وعلى أية حال، فقد أوضحت محاولة برجس أن المدينة تنمو وتتوسع في شكل حلقات ودوائر، وتمثل هذه الحلقات (الخمسة) مناطق متتابعة من الامتداد الحضري. وفضلا عن ذلك أوضح برجس انه كلما ازدادت المسافة عن مركز المدينة، كان هناك ميل نحو زيادة أحجام القطع الأرضية، وانخفاض في كثافة التملك.

2.1.1. نظرية القطاع:

ظهرت هذه النظرية في نهاية الثلاثينات (1939) كرد فعل للانتقادات العديدة التي تعرضت لها نظرية برجس، ولقد تحقق ذلك حينما قدم هومر هويت H.Hyt إطارا تصوريا يحاول فيه النمط الايكولوجي للمدينة في ضوء فكرة القطاع.

ولقد منح هويت هذا المفهوم أهمية خاصة في تحليل نمو المدينة، فأوضح أن تحديد سكنى القطاعات أو سكنى الطبقات الاجتماعية يعتمد على القيم الايجارية. ولكي يزيد هويت هذه القضية وضوحا درس بصفة خاصة متغير الدخل وأتضح له أن ما يحدد انتشار المناطق السكنية هو دخل الأفراد، وما يحكم التركيب الداخلي للمدن هو الطرق التي تخرج من قلب المدينة في اتجاه الأطراف. ويرتب هويت على هذه القضية، قضية أخرى هي أن هذه المناطق السكنية تنقسم إلى ثلاث قطاعات رئيسية إلى جانب مناطق النشاطات التجارية في مركز المدينة :

✓ قطاع الإيجارات المنخفضة ، ويضم العمال ذوي الدخل المحدودة؛

✓ قطاع الإيجارات المتوسطة، ويضم الأفراد ذوي الدخل المتوسطة؛

✓ قطاع الإيجارات المرتفعة، ويضم الأغنياء ذوي الدخل المرتفعة.

واستنادا إلى الفهم الخاص الذي قدمه هويت لنمو المدينة، أكد أن النمو الحضري يتحدد في ضوء امتدادات النمط السائد من أنماط استخدام الأرض ونظر إلى المدينة كدائرة، وإلى المناطق المختلفة كقطاعات، كما أوضح أن النمو الحضري يتم بأقصى سرعته على خطوط النقل الرئيسية وعلى طول الخطوط الأقل مقاومة.

3.1.1. نظرية النويات المتعددة:

وتستند هذه النظرية إلى فكرة أساسية تؤكد أن النمو في المدينة لا يعتمد على نواة واحدة وإنما على نويات متعددة. وقد صاغ نظرية النويات المتعددة هاريس وألمان اللذين يعتقدان أن أنماط استخدام الأرض في المدن تنمو حول بعض النويات المنفصلة وليس حول مركز واحد. ومن أمثلة تلك النويات:

✓ نواة النشاطات التجارية والخدمات الرئيسية في مركز المدينة؛

✓ نواة تجارة الجملة والصناعات الخفيفة؛

✓ نواة الصناعات على أطراف المدينة.

وفضلا عما سبق، أشار هاريس وألمان إلى أن هناك أربعة عوامل تؤثر على توزيع أنشطة (قيام النويات) في المدينة :

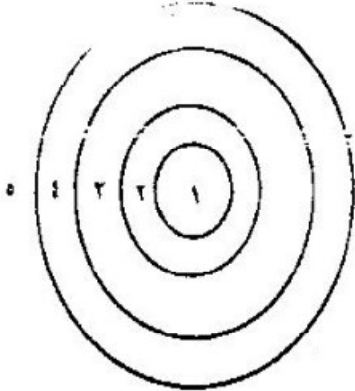
✓ تتطلب بعض الأنشطة تسهيلات خاصة، توجد في أجزاء محددة من المدينة، من هذا مثلا منطقة الأعمال المركزية التي تتطلب سهولة في الوصول إليها؛

✓ تستفيد بعض الأنشطة من وجودها في مكان واحد (تجاورها) كما هو الحال في الصناعة ومحل إقامة الطبقة العاملة؛

✓ تميل بعض الأنشطة إلى أن تكون متعارضة، وأن يكون تأثير بعضها سلبيا، الأمر الذي يقلل من احتمال تواجدها في مكان واحد كما هو الحال في تعارض تجاور المصانع لمساكن الطبقة الراقية؛

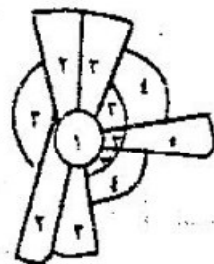
✓ لا تستطيع بعض الأنشطة الحصول على المواقع الممتازة، الشيء الذي يدفعها للبحث عن مواقع أقل مرغوبة وذات إيجار منخفض. ومن أمثلة تلك الأنشطة مناطق التخزين التي تقع في المناطق الفقيرة والهامشية.

الشكل رقم 08: تركيب هيكل استعمالات أرض المدينة.



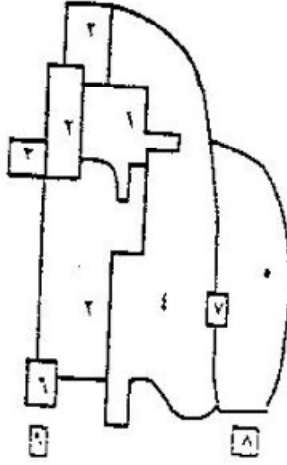
(أ) نظرية الدوائر المركزية:

- 1- منطقة قلب المدينة.
- 2- منطقة الانتقال.
- 3- منطقة مساكن العمال.
- 4- منطقة المساكن الأفضل.
- 5- منطقة الضواحي البعيدة.



(ب) نظرية القطاعات:

- 1- المنطقة المركزية لأعمال التجارة.
- 2- منطقة تجارة الجملة و الصناعات الخفيفة.
- 3- مساكن ذوي الدخل المنخفض.
- 4- مساكن ذوي الدخل المتوسط.
- 5- مساكن ذوي الدخل المرتفع.



(ج) نظرية المراكز المتعددة:

- 1- المنطقة المركزية لأعمال التجارة.
- 2- منطقة تجارة الجملة و الصناعات الخفيفة.
- 3- مساكن ذوي الدخل المنخفض.
- 4- مساكن ذوي الدخل المتوسط.
- 5- مساكن ذوي الدخل المرتفع.
- 6- الصناعات الثقيلة .
- 7- منطقة الأعمال و التجارة خارج المدينة.
- 8- مساكن الضواحي .

و إذا ما أردنا إسقاط هذه النماذج والتصورات النظرية على واقع مدينة المسيلة فإننا نجد نظرية النوايا المتعددة تعكس إلى حد كبير التوزيع العام لمجال المدينة، كونها تحتوي على مجموعة من المراكز الثانوية، و كذا تشترك معها في مميزات كثيرة التي ذكرها هاريس وألمان. ✓ نواة النشاطات التجارية والخدمات الرئيسية في مركز المدينة؛ والمتمثلة في المركز التجاري بن الطيبي و الرحبة، الحي الإداري..... ✓ نواة تجارة الجملة ؛ كما هو الشأن بالنسبة لشارع دبي وحي جنان بوديعة... ✓ نواة الصناعات على أطراف المدينة، و المتمثلة في المنطقة الصناعية الحالية و المبرمجة..

2.1. النظرية السوسيو — ثقافية :

وتقوم على أساس التأكيد على دور الثقافة في تحديد السلوك البشري. وتعرف الثقافة، وفق هذا التصور على أنها السلوك المتعلم الذي قد يرتبط أو لا يرتبط، بالاستخدام الاقتصادي العقلاني للأرض والموارد النادرة.

واهم دراسة تناولت دراسة البعد السوسيو— ثقافية هي التي قام بها كل من كيبير L.Kuperk وواط H.Watt، و ديفس Davies حول العزل الاجتماعي والتنميط الايكولوجي في ديربان Durban جنوب إفريقيا. حيث قدموا في تحليلهم لهذا البعد، صورة عن تأثير القرارات السياسية على التنمية الايكولوجية، حين أوضحوا أن سياسة حكومة جنوب إفريقيا القائمة على أساس التمييز العنصري لا تسمح لمناطق سكنى السود أن تحيط بها مناطق سكنى البيض. كما أن أغلب المناطق السكنية التي يقطنها السود توجد في المناطق الهامشية، والشيء الجدير بالملاحظة هنا هو أن مناطق البيض المحاذية للمدن توصل بخطوط اتصال، في حين "توضع" مناطق السود بعيدا عن شريان المواصلات. وكشفت هذه الدراسة عن نتائج (أهمية القيم الثقافية في تحديد استخدام الأرض الحضرية).

ونفس الشيء ينطبق تماما على تموضع بعض الأحياء العشوائية في مدينة المسيلة كحي (سيدي عمارة، قرفالة، مويلحة....)، التي اتخذت من أطراف المدينة مستقرا لها. الاختلاف هنا يكمن في كون السبب في اختيار سكان هذه الأحياء لهذه المواقع، لم يكن ناتج عن التمييز العنصري كما جاء في النظرية السوسيو— ثقافية، بل راجع إلى ظروف اجتماعية، اقتصادية، أمنية... لا يسعنا الوقت لكي نشرحها.

2. النماذج النظرية لدراسة السعر العقاري وإستعمال المجال الحضري:

إن الاقتصاديين الذين ربطوا اهتمامهم بالدوافع أكثر من النتائج الملحوظة اجبروا على إعادة بناء نظريات عديدة تخص السعر العقاري. حيث ذكر (DERYCKE Pierre Henri) في كتابه (Economie et planification urbaines.1979.P :327 et 333) أن العديد من المدارس التي تتادي باتجاهات فكرية مختلفة تخص قيمة الأرض في المجال الحضري، ظهرت نظرا للدور الذي أصبحت تلعبه هذه الأخيرة في التوزيع الجغرافي للسكان ورسم الصورة العامة للمدن. و من أهمهته النظريات و المدارس نجد:

1.2. المدرسة الكلاسيكية و نظرية الريع التفاوتي:

نادرا ما أعطى علماء الاقتصاد الكلاسيكيون أهمية للأسعار العقارية في المدن، فقد اعتبر آدم سميث (ADAM Smith) المجال الحضري غير منتج، لكنه لم يفسر سبب تفضيل ملاك الأراضي لموضع عن موضع آخر.

وفي سنة 1817 اقترح دافيد ريكاردو (DAVID Ricardo) إسناد الريع العقاري إلى تفاوت في اختلافات الخصوبة وتموضع الأراضي الزراعية، كما أنه افترض أن الأراضي البعيدة والبعيدة جدا تحمل فائضا متفاوتا للقيمة لصالح الأراضي المزروعة، لكنه لم يسع لامتداد نظرية ريع العقار الريفي إلى مواقع داخل المجال الحضري، فقد أثار الريع العقاري العديد من الخلافات بين المدارس الفكرية المختلفة، وقام "ريكاردو" بتوضيح فكرة الريع التفاوتي التي أصبحت تدعى بالنظرية الريكاردية في الريع، حيث يرى أن تقدم أي مجتمع يؤدي إلى ارتفاع الطلب على المواد الغذائية، وأن أحد الصفات الأساسية للأرض هو تفاوتها في الخصوبة، مما يؤدي إلى زراعة الأراضي الأقل خصوبة لتغطية احتياجات السكان، وترتفع نسبة نفقة الإنتاج وينشأ الريع التفاوتي.

وفي سنة (1826) قام تونان بوضع علاقة لقيمة الأرض في الريف. هذا التصور لتونان لتتابع النطاقات الدائرية حول المدينة المركزية المختصرة في نقطة، مكنه من تحديد أحسن موضع لبعض أنماط الإنتاج الزراعي تبعا لشروط العبور إلى السوق أي التوقيع المثالي للحصول على أقصى ربح ممكن أو أقصى قيمة ممكنة.

2.2. المدرسة الكلاسيكية الجديدة و نظرية منفعة الأرض:

لقد اهتم مؤسسو المدرسة الكلاسيكية القديمة فيما يخص الريع بالعرض وظواهر الإنتاج الزراعي، في حين أن المدرسة الكلاسيكية الجديدة لا سيما المدارس النمساوية والانجليزية قد ركزت اهتمامها على الطلب والمنفعة الحالية والمستقبلية للأموال العقارية، وعلى خط تونان ارتبطت المدرسة القديمة بالأرض الريفية، إلى أن جاءت فترة التجديد مع مارشال (1890) الذي

نادى بأهمية أرض المدينة وأعطى لهذه الأرض القيمة الأولية. من خلال إصداره لكتاب "أسس ألفريد مارشال"، حيث يرى أن قيمة أي موقع حضري تعادل القيمة الفلاحية للأرض مضاف إليها القيمة الحقيقية للموضع التي تتغير حسب نوع الاستعمال لا سيما الاستعمال التجاري والصناعي، ومن هنا تنشأ المنافسة بين مختلف المشترين للأرض متعددة الاستعمالات التي تسبب ظهور حركة المزايدة في الأسعار من أجل المساواة بين دخل الأرض في استعمالها الجديد وقيمة الشراء مضاف إليها تكاليف المنشآت المزعم بناؤها من مسكن، مصنع، محل تجاري..... الخ.

قبل عشرية من صدور كتاب مارشال، قام "والراس" Walras في سنة 1880 بتقديم شروحات مبتكرة حول أخطار النمو غير المحدود للربح العقاري، ولو أن حجته كانت تمس الأراضي الزراعية إلا أنها يمكن أن تمتد للأراضي الحضرية، حيث افترض أن سعر الأرض يتعلق بالحالة العامة للاقتصاد لأنه بارتفاع أسعار الأراضي لن يكون هناك حد للمنافسة إذ سيتشجع الكثير من المالكين العقاريين لاقتناء الأراضي الزراعية والحضرية، وسيؤدي ذلك إلى نقص كبير في الأراضي الخصبة والمواضع الحضرية الجيدة، وترتفع الأسعار العقارية من جديد. وللدرد من هذه المشكلة، يرى والراس Walras أن الطريقة الوحيدة للخروج من هذه الحلقة المفرغة هو تدخل الدولة لاسترداد جميع الأراضي.

و قد استمرت هذه المدرسة إلى سنوات الستينات حيث ظهرت عدة نماذج أساسية للقيم العقارية كانت من أهمها نموذجي: لودون وينغو LOWDON Wingo وويليام ألونسو WILLIAM Alonso اللذان يشتركان في ارتباط سعر الأراضي بتكلفة النقل، و في إدماج ميكانيزمات تكوين القيم العقارية في نظرية تنظيم المجال الحضري و نمو المدن.

♦ نموذج لودون "وينغو" 1961: LOWDON Wingo

وهو يعتبر أول محاولة تخص إدماج تكاليف النقل في تحليل القيم العقارية للمدينة، حيث يشترط وينغو Wingo من خلال كتابه (النقل والقيم الحضرية) أن يكون للقيم العقارية علاقة بالنقل الحضري، فهو يقترح أن يكون العرض فيما يخص النقل أي تكنولوجيات وسائل النقل الحضري، موافقا للطلب الناشئ أساس عن الهجرات المتناوبة (سكن.عمل).

فكل فرد يسعى لأقصى دخل ممكن وهو يقيم بالقرب من مكان عمله كي ينقص من التكلفة العامة للنقل، وهذا ما سيؤدي حتما للمنافسة على المواضع الأقرب إلى المركز أين تتركز الأعمال وبالتالي ترتفع الكثافة السكانية به، لذلك افترض وينغو Wingo أن سعر الأرض معدوم في الضاحية مما يسهل قياس ريع الموقع لكل موضع في المدينة.

نستخلص من هذا النموذج أنه من الممكن تحديد تركيب القيم العقارية في المجال الحضري انطلاقاً من معرفة شبكة وتكاليف النقل، وبالخصوص تحسين الشبكة التي ستعمل على انخفاض القيم العقارية والكثافات السكانية ويؤدي إلى امتداد الحدود المجالية للمدينة. وأن " القيمة العقارية للمكان الذي يقيم فيه أعلى من قيمة المكان البعيد عنه. وكل زيادة في حجم المدينة يوافق في نفس الوقت زيادة في القيمة العقارية وكثافة للإقامة".

♦ نموذج ويليام أونسو 1960-1964: WILLIAM Alonso

بالنسبة لأونسو ALONSO فإن التركيز والاهتمام يجب أن يقع على الإمكانيات المالية للأفراد. فميزانية العائلة (ب) عنده تنقسمها ثلاثة أجزاء: مصاريف النقل (ت) والسكن (ل) والاستهلاك الضروري (ص) حيث: $ب = ت + ل + ص$ وباعتبارنا (ص) ثابتاً نرى أن التغيرات المعدلة تؤثر على ت ، ل

فإذا أخذنا أكبر قيمة من الدخل للنقل انخفض وتقلص الجزء الخاص بالسكن والأرض التي بني عليها هذا المسكن. فالعامل يتحمل نفقات الهجرة اليومية لكنه يسكن نطاقاً أكثر بعداً من مكان عمله ذلك لانخفاض قيمته. إن توازن النموذج بإمكان تعديله بزيادة الدخل أو النمو الديمغرافي، أو تحسين للوسائل، أو تغيير لنفقات النقل، أو تدخل خارجي في أثمان السكن (منح خاصة، مساعدات مالية....) وفي حالة استقرار المتغيرات السابقة فإن شدة الطلب تزيد من المنافسة بين المستعملين وتطرد الفقراء شيئاً فشيئاً من المركز.

وحسب أونسو فإن " تحسين النقل يؤدي إلى توسيع وتمديد أطراف أو محيط التجمع وبالتالي ارتفاع أثمان الأرض في هذا النطاق بينما الضغط العقاري يتناقص في المركز" حيث افترض ما يلي :

- ✓ تكلفة جميع التنقلات لا تتعلق إلا بالبعد عن المركز؛
- ✓ المركز يتوفر على كل الأعمال و الخدمات؛
- ✓ مساحة الأراضي هي المتغير العقاري الوحيد؛
- ✓ تفضيل الموقع من طرف الأسر والمؤسسات، فالموقع المثالي للمؤسسات التجارية يعرف من خلال النموذج الخاص بالتوازن المجالي، كما أن كل شخص يسعى للحصول على أرض في الموقع المناسب الذي يحقق كل شروط الراحة حسب إمكانياته المادية.

كما قام أونسو بدراسة انعكاس تغير أحد العوامل الاقتصادية على القيم العقارية وعلى النمو الحضري، فتوصل إلى أن القيم العقارية تتأثر بثلاث عوامل:

- ✓ ارتفاع المداخل يؤدي بالطبقة الغنية إلى التخلي عن المركز من أجل الإقامة بالضاحية رغم ارتفاع تكاليف النقل، و هذا ما نلاحظه بالمدن الأمريكية الكبرى؛
- ✓ النمو الديمغرافي يزيد من حجم المدينة، فيزداد الطلب وترتفع الأسعار، وما يلاحظ هو أن وتيرة النمو الديمغرافي أسرع من نمو المجال الحضري، مما يؤدي إلى ظهور ظاهرة التكتيف المرافقة لارتفاع القيم العقارية؛
- ✓ تحسين النقل يؤدي إلى انخفاض القيم العقارية بالمركز إرتفاعها بالضاحية فتظهر أراضي جديدة للتعمير، ويمتد النسيج الحضري.

3.2. المدرسة الأمريكية لاقتصاد الأرض الحضرية:

◆ نموذج ريتشارد هارد 1903: RICHARD Hurd

أكد على الإطار التحليلي لمارشال عند دراسته لمدينة أثناء نموها معتمداً في ذلك على الطريقة التي تبناها "ريكاردو" فيما يخص القيمة التي يضيفها بعد الأراضي المعمرة عن الأراضي المزروعة، فتوصل إلى أن الأراضي الضاحوية تحمل فائداً للقيمة بالنسبة للأراضي المعمرة في المركز، و منه يكون الربح العقاري مرتفعاً في مركز المدينة ويقال كلما اتجهنا إلى الضاحية، كما قام بتوضيح دور حجم المدينة، وتيرة نمو المدن فيما بينها، و أيضاً النقل والخدمات العمومية في تحديد القيم العقارية، وتوقع أن يكون لتحسين النقل الفضل في تخفيض القيم العقارية بشق الطرق نحو أراضي جديدة من أجل التعمير.

◆ نموذج روبرت موراي هاي 1927: ROBERT MURRAY

أكمل ما بدأه هارد فيما يتعلق بدور النقل، فقد قام بتحضير النظرية التي سميت " تكاليف الاحتكاك"، في إطار التحضير لمخطط النقل للمنطقة الحضرية بنيويورك.

حسب موراي هاي، فإن هناك علاقة تكامل بين اكتساب عقار وتكاليف النقل، إذ أن مشتري الأرض في المدينة يكون قد اقتنى ملكاً عقارياً واستفاد من سهولة الدخول إلى المركز، فالموضع المركزي يكون كثير الطلب عليه، لأنه يضمن سهولة الحركة ويسمح بأقصى انخفاض لتكاليف وزمن التنقل، ومنه تكون القيم العقارية مرتفعة في المركز مقابل انخفاضها في المواقع الضاحوية التي يقل الطلب عليها لارتفاع تكاليف النقل بها.

4.2. المدرسة الاجتماعية:

من بين التغييرات الفكرية الانجلو سكسونية هناك موريس هالب واشز الفرنسي (MAURICE Halp Washs 1909) الذي أكد على دور العوامل النفسية والاجتماعية في تحديد القيم العقارية، فالمدرسة الاجتماعية لشيكاجو تؤكد على التقسيم الاجتماعي للمجال الحضري المكون من أحياء، وتطور هذا التيار بعد الحرب العالمية الثانية بفضل العديد من المؤلفين أمثال هاو لاي HAWLAY، مارك كنزي MARK Kenzie، و QUIN في 1950 الذين طالبوا بالبيئة الإنسانية، فقد لاحظوا أن القيم العقارية تشكل انفصالا، ليس فقط بين الأسر حسب إمكانياتهم المادية لدفع الكراء المرتفع بالمركز، بل أيضا بين الأسر والأعمال، هذه الأخيرة تطرد الأسر ذات الدخل المرتفع من مركز المدينة إلى الضاحية.

مشاركة علماء الاجتماع في النظريات العقارية كانت هامة ومتنوعة مثل فيراي FIREY، ببوسطن الذي أكد على دور العوامل غير الاقتصادية في تحديد القيم العقارية مثل العادات، التقاليد، الجانب الرمزي للملكية كاستعمال الأراضي التي ترتبط بقيم متباينة للأرض، فقربها من أماكن هامة كمقر الحكومة يمكن أن يرفع أو يقلل من قيمتها تبعا لوجهة نظر مالكيها وأهمية الاستخدام.

5.2. نظرية نقص السوق العقاري:

صدر في سنة 1933 مؤلفان يعالجان نظرية التنافس غير الكامل تحت عنوان " نظرية التنافس الاحتكاري" لإدوارد تشمبرلين EDWARD Chamberlin و "اقتصاديات التنافس غير الكامل لجوان روبنسون Jean Robinson"، فقد كان لهما بالغ الأثر على تطور النظريات العقارية بإدخال عناصر عدم تكامل التنافس في السوق العقاري في نظرية المدرسة الكلاسيكية الجديدة لمارشال. من بين مؤسسي هذه النظرية نذكر:

♦ نموذج رالف تورفاي 1957: RALPH Turvey

حلل القيم العقارية بواسطة خصائص سوق العقار المبني، فقيمة البناية تتعلق بمعطيات فيزيائية كعمر البناية، التجهيزات والإصلاحات الداخلية....الخ، وموقعها وسهولة الحركة العامة والخاصة، واتصالها بمختلف النشاطات، فالحركة العامة نجدها بالمواقع المركزية أما الحركة الخاصة فهي التي تكون بالقرب من بعض الخدمات والمواقع كأماكن الترفيه، المسارح، المساحات الخضراء....الخ، وهذا ما أكده إدغار هوفر EDGAD Hoover في نظريته المتعلقة بمواقع النشاطات الاقتصادية.

وجد تورفاي تبعا لتحليله لسوق العقار المبني بأنه غير كامل لأنه لا يستوفي كل شروط السوق الكامل والمتمثلة فيما يلي:

- ✓ إعلام المشترين والبائعين بظروف و أحوال السوق سواء تعلق الأمر بأسعار المعاملات أو بالعروض التي يتقدم بها البائعون؛
- ✓ استعداد وحرية دخول الأفراد في الصفقات مع توفر المصلحة في حالة الشراء أو البيع، وهو شرط ضروري لضمان وجود منافسة كاملة، حيث لا توجد قيود مفروضة على دخول الأفراد الجدد، أما إذا حدث العكس فإن المعاملات سيشوبها بعض الصفات الاحتكارية، وقد يصبح البائعون في مركز يتحكمون من خلاله في الأسعار بحرية تامة؛
- ✓ حرية الانتقال الكاملة، أي لا توجد عراقيل أمام انتقال المشترين أو البائعين من مكان إلى آخر داخل السوق، إذ أن وجود هذه العوائق قد يؤدي إلى وجود أكثر من ثمن واحد في السوق؛
- ✓ الشفافية في المعاملات؛
- ✓ الدقة في تحديد الأسعار؛
- ✓ تغير سريع في الأسعار المعروضة والمطلوبة حسب الظروف؛
- ✓ وجود مهلة بين قرار و تاريخ البيع؛
- ✓ توفر سوق واسع يتميز بوجود:

- عدد كبير من المشترين والبائعين، حيث أن المشتري لا يؤثر في الثمن السائد في السوق وعليه أن يتقبله كما هو.
- عدد كبير من الصفقات كي يكون هناك مجال للاختيار من طرف البائعين والمشتريين.
- تجانس الأملاك.

فإذا ما تحققت كل هذه الشروط فسيسود حتما سعر واحد في ظل المنافسة الكاملة عبر كافة أنحاء السوق.

◆ نموذج ريشارد راتكليف 1949-1961: RICHARD Ratcliff

بين أن قيمة الأرض تتعلق بثلاث عوامل:

- ✓ العوامل الفيزيائية؛
- ✓ عوامل الموقع؛
- ✓ والعوامل التنظيمية.

مؤكدًا بذلك على الخصائص والمميزات التي تجعل من سوق العقار الأرض سوقًا ناقصًا

وهي:

- ✓ ثبات الأرض؛
 - ✓ اختلاف تكاليف التهيئة؛
 - ✓ البيئة الاقتصادية والاجتماعية؛
 - ✓ العلاقات المتكاملة بين الأنماط المختلفة لاستعمال الأرض.....الخ.
- أما فيما يخص البناء فقد وضع راتكليف ثلاثة أصناف للخصائص الفيزيائية وهي:
- ✓ مدة صلاحية البناء؛
 - ✓ المظهر الجمالي للبناء؛
 - ✓ وتكييف البناء مع النشاط الموجه له.

كما أكد راتكليف على الدور الكبير الذي يلعبه الموقع في تحديد قيمة الأرض، حيث أن اختلاف القيم بين الترميزات ما هو إلا انعكاس مباشر لمحاسن الموقع، والمتعلقة بالحركة وسهولة الاتصال. ومنه فإن سعر الأرض يتعلق أيضًا بسوق العقار المبنى وبدوافع المكتسب بين الذي يشتري أرضًا للاستعمال الشخصي أو لأجل المضاربة.

كما واصل في اتجاه مفكري اقتصاد الأرض الحضرية بجامعة ويسكونسين WISCONSIN وفق نظرية النمو الحضري التي تقوم على مبدأ المنافسة بين مختلف مستخدمي الأرض، مبيّنًا أن كل مالك يسعى للحصول على أقصى دخل لما يملكه مهما كان نوع الاستعمال، في حين أن بعض الاستعمالات في موقع معين وبسبب الامتيازات الخاصة بكل موضع في المدينة تكون أكثر تخصصًا من غيرها، فلكل قطعة أرض ريع خاص بها، ومن هنا جمع راتكليف التغيرات التي تحدثها المنافسة في استعمال الأرض في فئتين:

✓ الأولى تكمن في إمكانية انتقال الأرض من استعمال غير حضري إلى استعمال حضري مثل حالة تحويل الأرض الفلاحية إلى أرض حضرية، أو تحويل أرض شاغرة في منطقة حضرية إلى أرض مبنية.

✓ أما الثانية فهي تكمن في إمكانية تعاقب استعمالات الأرض كتقسيم مبنى كبير إلى عدة مساكن أو إضافة طابق في بناية، فهذا التغيير يتعلق بكثافة الاستعمال، كما يمكن أن يتعلق التغيير بنوع النشاط أو بنوع الاستعمال كتحويل منطقة سكنية إلى منطقة صناعية.

ويرى راتكليف أنه إذا لم تطبق المنافسة الكاملة على العقار المبنى، فلا يمكن أن يكون هناك احتكار على السوق، فمن أجل كل استخدام للأرض هناك موقع معين، لكن ليس هناك أي موضع يحتفظ لنفسه بموقع احتكار.

هذه المنافسة الكاملة تستدعي توفر شروط بالسوق كي يكون كاملاً، فسوق العقار المبني حسب راتكليف يتكون عموماً مما يلي:

- ✓ أملاك عقارية معروضة؛
- ✓ متعاملين يسهلون إتمام الصفقات أو المعاملات؛
- ✓ مشتريين و بائعين مصنفيين إلى أربعة أنواع من الملاك:
- ذلك الذي يشتري لحسابه الشخصي كإقتناء منزل لإسكان عائلته أو محل لممارسة نشاطه التجاري.
- ذلك الذي يبحث عن دخل منتظم لما يملك.
- ذلك الذي يشتري لبيع من جديد بالفائدة وتحقيق المكسب.
- ذلك الذي يريد الحصول على دخل من المال المقترض من البنك برهن عقاري.
- ✓ و لضمان الاتصال بين المشتريين والبائعين هناك ثلاث طرق رئيسية:
- تعيين الملك المراد بيعه.
- وضع إعلان في الجرائد.
- تدخل المتعامل العقاري.

إن لتدخل المتعامل العقاري في السوق دور كبير، إذ أنه يسمح بالوصول إلى اتفاق بين مختلف الجهات، فبعض المتعاملين يرفضون سعر العرض العالي جداً، و يوصون بسعر يخضع للشروط العادية للسوق، و يسمح بإتمام صفقة البيع في مدة معينة، لذلك يجب أن يكون هناك اتصال دائم بين مختلف المتعاملين العقاريين، وأن يكونوا على علم بالبيع المقترحة.

♦ نموذج بول واند 1956: PAUL Wantd

اتخذ موقفاً يتعلق بالدفاع عن سعر السوق كمقياس للقيمة معبراً عن وجهة نظر الكثير من الخبراء العقاريين و معتمداً على معطيات السوق و الحساب الاقتصادي للدخل المنتظر من التوظيف.

قام العالم الأمريكي واند Wantd باقتراح نموذج للقيم العقارية وهو ملخص في الصيغة

التالية:

V : القيمة العقارية.

R : الدخل الإجمالي للمبنى.

C : التكاليف المحتملة.

a : معدل التجديد.

حيث

$$V = \frac{R - C}{a}$$

- ✓ R = يتعلق بتطور حجم المدينة، أي بعدد السكان، الفوائد المنتظرة من الخدمات العمومية الحضرية، التجهيزات الجماعية و خصائص عرض الأرض الحضرية.
- ✓ C = يتعلق بالضرائب العقارية المحلية، بمصاريف الصيانة وبالإصلاحات الداخلية..الخ.
- ✓ أما a = فهو يتعلق بمعدلات الفوائد، بتوقع المكسب المالي....الخ.

◆ نموذج مايار 1965: RENNE Mayer

وفي نفس الوقت تقريبا اقترح مايار Mayer نموذجا آخر للحساب، مبني مرة أخرى على القيمة المتناقصة للأعباء العقارية من المركز نحو الأطراف وعلى التدرج العكسي لقيمة الوقت الضائع في التنقلات من الأطراف حيث الإقامة إلى المركز حيث تتجمع معظم الأشغال. والحركتان متعارضتان. " فثمن الأرض عند أطراف المدينة معادل لثمن الأرض الزراعية مضاف إليه أثمان التهيئة والتجهيز بقيمة عائدة إلى تسبيقة على القيمة المأخوذة للأرض الحضرية وتطبيق هذا النموذج يعمل (بزيادة كمية الأراضي المجهزة وتحسين سرعة النقل الحضري) على خفض أو إزالة الربح أو التنقيص في المجموع من القيم العقارية."

◆ نموذج دراسة ماديسون كوزن 1968:

إن الفحص الدقيق والموضوعي للتطور التاريخي للاحتلال وتحولات الإقليم الحضري، سواء بالنسبة للمدن العتيقة أو الحديثة منها، الذي تبنته دراسة ماديسون (كوزن 1968) ساعده على توضيح أن قاعدة تشكيل أثمان الأرض مرتبطة بوضعية الممثلين لها، في الحاضر الذين يمكن أن نصنفهم إلى ثلاث مجموعات :

- ✓ مجموعة ملاك الأرض؛
 - ✓ مجموعة المشترين مباشرة (الأرض) أو غير مباشرة (المساكن) أو المستفيدين (المستأجرين)؛
 - ✓ ثم المجموعة الثالثة وهم الوسطاء أي الذين بإمكانهم التدخل بين المجموعتين السابقتين.
- هذه المجموعات الثلاثة يخلق بينها حالة من التنافس حيث أن كل واحد يسعى إلى تحقيق أقصى قدر ممكن من الفوائد.

فالمالك للأرض إن كان فلاحا يبيع أرضه المنتجة وهي التي تضمن له الحياة : لذا يجب عليه أن يخرج من هذه الصفقة بما يتمكن به من إعادة تنصيبه في أحسن ما يمكن (فالزراع الذين أجبرهم التوسع الحضري لباريس على ترك مساكنهم أعيد تركيزهم على بعد حوالي 50 كلم في مزارع عصرية وواسعة) أو الانسحاب والعيش من فوائد هذا البيع.

والوسطاء يشترون بأرخص الأثمان الممكنة، ثم يجهزون، يبنون ويعيدون بيع المتر المربع بأعلى قيمة ممكنة، ولرفع فوائده، يستعمل الوسيط الوسائل النفسية، كالإشهار لخلق صورة ملائمة (الطبيعة، التذكير بمكان يجلب الانتباه أو يعود للذاكرة بعض التصورات...) فهو يستعمل كل المبررات، لذا فإن قيمة الأرض تزداد مع مرور الزمن.

أما **المشتري** فهدفه هو الحصول على أقصى الارتياح والسعادة تبعا لإمكانياته المادية، فهو يظهر بذلك كالمحرك (لأن له حاجيات) وفي نفس الوقت كفرامل (لأنه يريد تحديد نفقاته) للسوق العقاري، وإذا كانت الفترة ملائمة، " الأثمان ترتفع والتعمير يرتقي بسرعة، والعكس يحدث إذا تدهورت الأحوال الاقتصادية حيث ينخفض الطلب وتستقر الأسواق."

لكن في بعض الأحيان التغيرات السريعة للحالة الاقتصادية المتذبذبة بإمكانها إحداث حركة عكسية : فترة الازدهار، تالية لأزمة، تزيد من عدد المشتريين بينما في الفترة السابقة تجعل الوسطاء يترددون في مغامرة البناء الذي لا يضمنون تجارتهم، فالعمليات العقارية تدوم مدة طويلة وسوقها سواء كانت حرة أو مراقبة من طرف الدولة لها تقلبات سريعة جدا.

وحاول ماديسون وضع عدة نماذج عملية للتكيف مع قوانين هذه السوق حيث ذكر يقول انه:

✓ يمكن أن نقصد الأرض بالبناء على علو وتقليل المجال المصاحب للبناء، أو باختصار حجم المنزل؛

✓ ويمكن أيضا إثارة الإشهارات وتهيجها؛

✓ الموافقة على التقليل من نسبة الأرباح؛

✓ توزيع الأثمان الواجب دفعها على فترات طويلة؛

✓ تصور ظروف القرض والوصول إلى الملكية المتعددة الأشكال؛

✓ ويمكن أيضا التأثير على النقل وتنمية أشكال حضرية حديثة.

3. العوامل المشكلة لثمن الأرض.

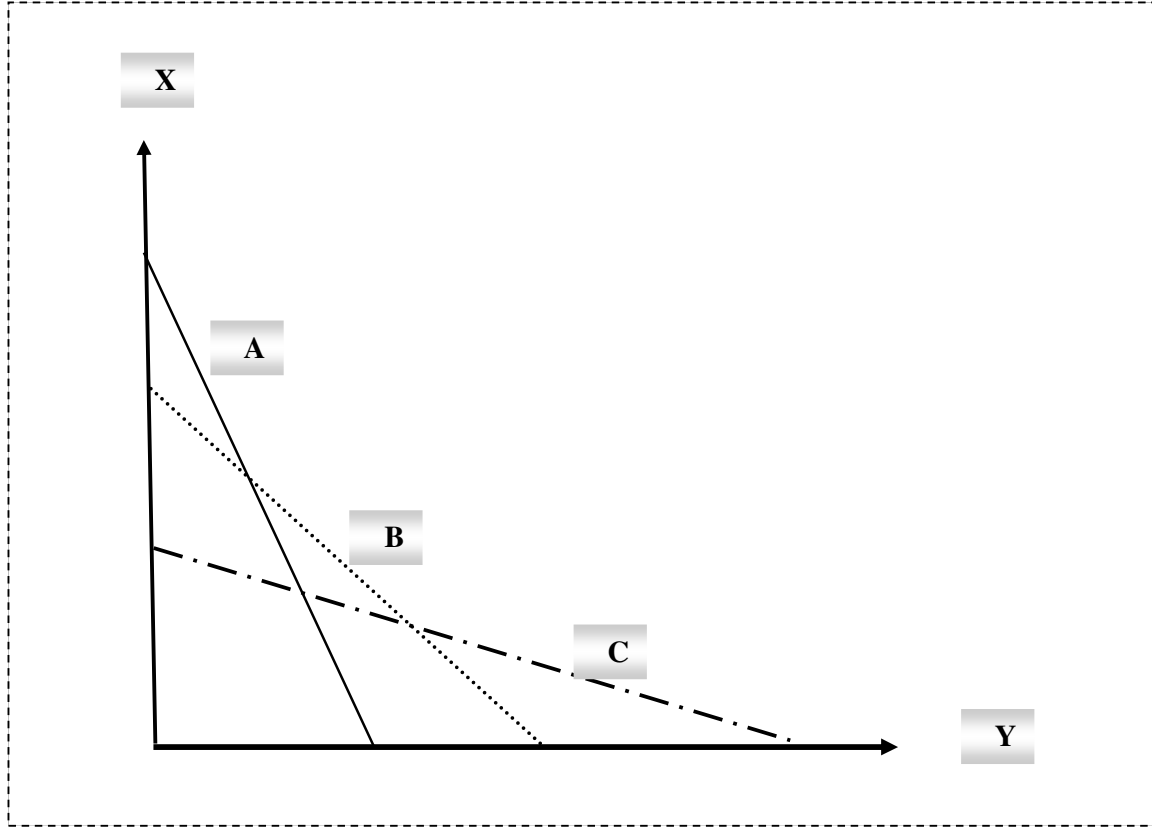
« أثمان الأرض تخضع إلى مجموعتين من العوامل : البعض منها يمكن أن نطلق عليها اسم الاقتصاديات الكبرى وهي التي ترسم الخطوط العريضة والبعض الآخر مرتبط بشدة المحل، فهي محلية ودقيقة.» (جاكولين بوجوقارنيي.1989.ص:154)

و أضاف جاكولين بوجوقارنيي يقول «... ففي البلدان الرأسمالية الحرة أثمان الأرض من اللازم أن يعكسها قانون السوق، أي التوازن بين العرض والطلب. وهذا التوازن له مظهر مجالي وآخر زمني.»

1.3. عامل المجال وتحديد سعر الأرض في المدينة.

إن مركز المدينة يعتبر مكانا مفضلا عن غيره، إذ عادة ما تلتقي محاور الاتصالات فيه، فهو بذلك يمثل أقصى العبور، وفيه أيضا أقدم المباني والتجهيزات المنتهية، وعلى هذا الأساس كان الطلب عليه قويا والعرض فيه منخفضا لأن المجال فيه ضيق ومحصور ثم أن كثافة الاحتلال مرتفعة، وينتج عن هذا أن المركز هو الذي تبلغ فيه أثمان الأرض أقصى حدودها. وكلما ابتعدنا عن هذا المركز، يقل التزاحم للمساحة المبنية والمواصلات الأسهل هي الإشعاعية، التي تتم على بعض المحاور الأكثر أهمية، وظروف الموقع أقل امتيازاً، والمجال أوسع، لهذا كان الضغط على الطلب أقل كثافة والأثمان أقل ارتفاعاً. وقد قام جاكليين بوجوقارنيي تمثيل هذه الملاحظات على رسم بياني الموضح في الشكل (رقم 09) أسفلة.

الشكل رقم 09: علاقة سعر الأرض بالبعد والقرب من مركز المدينة.



المصدر: جاكليين بوجوقارنيي. 1989. ص: 154

X = سعر الأرض.

Y = المسافة عن مركز المدينة.

A = الثمن المدفوع من طرف النشاطات.

B = الثمن المدفوع من طرف السكان.

C = الثمن المدفوع من طرف الفلاحين.

انطلاقاً من هذا الشكل فقد أعطى جاكليين بوجوقاريني تفسيراً برسم ثلاث منحنيات معبرة باختصار عن هذه الظروف التي تفسر التوزيع النظري لاحتلال الأرض.

2.3. عامل الزمن و تحديد سعر الأرض في المدينة.

وإذا أدخلنا عامل الزمن، تغيرت الظروف العامة، فكلما مر الزمان إلا وازدادت المساحة المحتلة من طرف المدينة وتغيرت الظروف المجالية. فالدارة الخارجية تتوسع شيئاً فشيئاً، والنطاق المركزي المفضل يصبح هدفاً لتحويلات متضاعفة:

♦ إذ من جهة يمتد ومن جهة أخرى يتشعب. ففي المرحلة الأولى التي من الممكن أن تدوم مدة طويلة كما حدث لمعظم المدن الكبرى في العالم ترتفع الأثمان إلى حدودها القصوى في الجزء المركزي وبذلك يكون السبب في طرد الأقل ثراءً لفائدة النشاطات الأكثر دخلاً.

♦ ثم فيما بعد إذا لم تتدخل السياسة الحضرية أو لم تكن حازمة، أو إذا توجه نمط حياة السكان نحو تصور مختلف لدور نواة المدينة إذا كان هذا ظهرت أنويه أخرى ثانوية. فإن الصناعات القديمة المندمجة بالحرف والمنخرطة في النسيج الحضري تحتل أو تضاف المصانع الحديثة المهمة التي تركز على حدود المدينة للحصول على الأراضي الواسعة والأقل ثمناً.

♦ وقد تبدو مظاهر الاحتقان والشيخوخة وأحياناً حتى التقهقر والرفض في النواة المركزية للمدينة. ففي هذه الحالة تبقى الأرض دائماً قليلة بالمركز لكنها أقل رغبة فيها أو أقل طمعا فيها مما يؤدي إلى انخفاض قيمة المراكز وهي مرحلة التطور التي بلغت مدن عديدة في الولايات المتحدة.

3.3. عامل النقل و تحديد سعر الأرض في المدينة.

مبدئياً عامل النقل بإمكانه أن يظهر في أشكال متنوعة، شبكة جديدة أو طرق واسعة وسريعة محددة لخطوط التسوية الزمنية في شكل سبحة أو عقد داخل محيط إحدى التجمعات تساعد على الرفع المحلي للأثمان بجوار المحطات أو نقاط التحويل. وعكس هذه الطرق التي تساعد النمو ارتفاعاً محلياً للأثمان خاصة إذا كانت له أو ستكون له تصورات ربطه الجيد بالمركز الحضري. فالمحتكرون يشترون الأراضي الزراعية المختلفة البعيدة عن الجبهة الحضرية لتهيئتها ثم ينتظرون لبيعها مرة أخرى أو لبنائها فترة تحرك ضاحية المدينة نحوها. فهذا الاحتكار المسبق منتشر في المدن السريعة النمو مثل ساوباولو، سلفادور، داكار.....

4.3. عامل المناخ المحلي و تحديد سعر الأرض في المدينة.

و داخل المجال الحضري نجد الاعتبارات المناخية المحلية، (السعي نحو الأبهة أو الفعالية، التصرفات العنصرية، إرادة المحافظة على تقوية المجموعة العائلية، روابط خاصة بأحسن مردود مالي)، كل هذه تتعاون وتتضافر لرسم الفسيفساء وتؤثر بعمق على الرسم العام لاستخدام الأرض. فالأبهة للأحياء الغربية في باريس الخاصة بالشأن زيليزي جعلت هذا المكان هو المفضل لدى المقرات الاجتماعية والمؤسسات الوطنية الكبرى وكذلك الدولية لدرجة أن البعض منهم لا يملك في هذا الحي سوى صندوق بريد فقط، وفيها تبلغ القيمة العقارية أعلى مستواها والعكس حيث عرفت الغيطوات أي الأحياء المخصصة لليهود التي لا يسمح لغيرهم بالسكن فيها في كثير من المدن، وكذلك الأحياء المركزية للزواج التي ابتعد عنها البيض، مما كان سببا في انخفاض قيمة أرضها وإيجارها.....

فأثمان الأرض، أو بالأحرى الحقوق في الأرض، شديدة التغير في التفصيل وبإمكانها أن تتطور خلال الزمن تحت تأثير قوى متنوعة. وعلى أي حال فإن آليات تشكيل الأثمان توجد موضوعة في مقابل نظامين ثانويين:

✓ النظام الثانوي الزمني المعبر عن نتائج ظواهر التطور والاستبدال في سلسلة التاريخ من جهة؛

✓ ومن جهة أخرى النظام الثانوي الوظيفي الذي يترجم بتضعيف التبعية للعلاقات.

خلاصة الفصل

ومن خلال هذه الدراسة النظرية المختصرة التي تطرقنا فيها لأهم الأعمال والدراسات التي تناولت تأثير وتأثر الأسعار العقارية بصفة عامة وسعر الأرض الحضرية بصفة خاصة، على التوزيع العام للمجال الحضري في جانبه المادي (الأنسجة العمرانية، شبكات الطرق، توزيع النشاطات...) وكذا في جانبه الاجتماعي، الإنساني (توزيع السكان، والمهن، الطبقات الاجتماعية...) يمكننا القول أن استخدام الأرض في الوسط الحضري أخذ أنماطا توزيعية متعددة وتتدخل في تحديد سعره جملة من العوامل المكونة له وأخرى محددة له و التي نلخصها في النقاط التالية:

♦ **العوامل المكونة للسعر العقاري:** فيمكن حصرها في ثلاثة عناصر نراها أساسية وهي:

✓ **عناصر فائض القيمة:** التي تشكل ريع العقار الحضري، ونقصد بها العناصر التي تزيد من القيمة العقارية للأرض، وهي ريع الندرة، الريع المسبق، وريع الموقع وهي تعمل مشتركة على النحو التالي :

• حيث أن نقص الأراضي المجهزة خاصة في المركز يؤدي لارتفاع سعر الأرض، نتيجة تأثير ريع الندرة؛

• وأحيانا بتأثير الريع المسبق، إذ أنه بمجرد وجود عقار بمنطقة معينة قابلة للتعمير يرتفع سعره؛

• أما فيما يخص ريع الموقع فتحده مساحة وشكل القطعة الأرضية، الموضع المناسب، سهولة الوصول إلى المركز وإلى مختلف أقطاب الجذب الرئيسية للمدينة وغيرها.

✓ **تكاليف التهيئة:** وهي مجموع مصاريف التهيئة والتجهيز لجعل هذه الأرض قابلة للبناء. ويمكن تقسيم هذه المصاريف إلى جزئيين، جزء يتكلف به مالك الأرض أو مشتري المسكن والجزء الآخر تتكفل به الجماعات المحلية والخاص بالطرق والشبكات المختلفة (V.R.D).

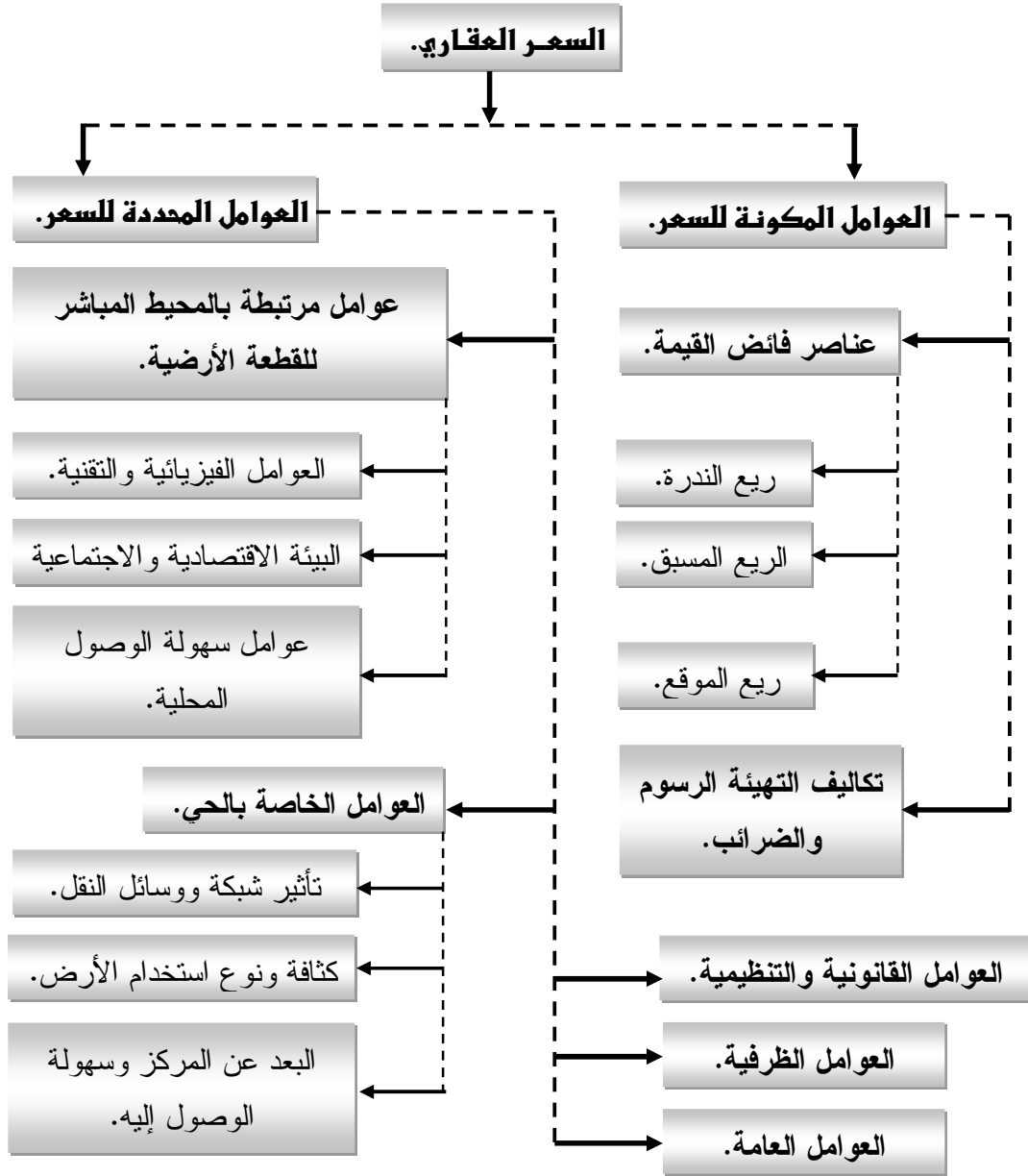
✓ **الرسوم والضرائب:** و التي تضاف إلى القيمة الكلية للأرض المهيأة، فمن المهم معرفة ما تمثله هذه الضرائب والرسوم في القيمة الكلية للأرض المهيأة.

♦ **أما العوامل المحددة للسعر العقاري:** فهي مقسمة إلى ثلاث مجموعات على النحو التالي:

✓ **عوامل مرتبطة بالمحيط المباشر للقطعة الأرضية:** حيث سعرها يتحدد مقارنة بالسعر المتوسط للحى، وتتمثل في:

- **العوامل الفيزيائية والتقنية:** كامتداد القطعة ومساحتها وشكلها الهندسي، وضعيتها وموقعها بالنسبة للنسيج الحضري وحتى طبيعة باطن الأرض وتوفر التجهيزات بها تؤثر بشكل كبير على قيمة الأرض وبالتالي على سعرها.
- **عوامل سهولة الوصول المحلية:** يعتبر قرب العقار من بعض التجهيزات الضرورية اليومية وسهولة الوصول إليها محليا كالمدراس، المحلات التجارية.... قيمة إضافية لسعر العقار.
- **البيئة الاقتصادية والاجتماعية:** فنجد أن أصحاب الدخل العالي من إدارات وموظفين سامين يبحثون دائما عن مواقع ذات مكانة رفيعة لإنشاء بيوتهم الجديدة، تعكس ندرة تلك الأراضي المرغوب فيها فيرتفع سعرها.
- ✓ **العوامل الخاصة بالحي:** و التي يمكن أن نعد منها:
 - **البعد عن المركز وسهولة الوصول إليه:** ويرتكز هذا العامل على القيمة المتناقصة للأعباء العقارية من مركز المدينة نحو أطرافها وعلى التدرج العكسي لقيمة الوقت الضائع في التنقلات من أطراف المدينة حيث الإقامة إلى المركز أين تتركز النشاطات الضرورية.
 - **تأثير شبكة ووسائل النقل:** تعتبر ذات دور هام في تنظيم وتوجيه العمران، فهي واحدة من العناصر الرئيسية المكونة للمنظومة العمرانية، ومن هنا تبرز أهمية النقل انطلاقا من العلاقة بين زمن الانتقال ونفقة النقل من جهة، والقيمة العقارية من جهة أخرى.
 - **كثافة ونوع استخدام الأرض:** من الواضح أن كثافة استخدام الأرض تقل كلما انتقلنا من المركز إلى المحيط، فكل مركز أو تجمع عمراني يقوم بوظائف حضرية تختلف فيما بينها من حيث، الأهمية الاقتصادية والاجتماعية ومجال نفوذها والمساحة التي تحتلها ومناصب الشغل التي توفرها، هذا الاختلاف هو الذي يؤدي الى كثافة وتنوع في استغلال الأرض، فيؤثر بصفة مباشرة على قيمتها.
- ✓ **العوامل العامة:** فقد تطرأ تغيرات على سلم الأسعار الخاص بالمدينة ككل، وذلك تحت تأثير عوامل عامة. كالنمو الحضري، اتجاهه وحجم المدينة.
- ✓ **العوامل الظرفية:** ويقصد بها مجموع العوامل التي لها علاقة بالأوضاع السياسية والاقتصادية والأمنية للبلد.
- ✓ **العوامل القانونية والتنظيمية:** تتمثل في جميع القوانين وقواعد التعمير التي تقيد إمكانية استعمال العقار وتؤثر على قيمته كمعامل المساحة المبنية (C.E.S) (C.O.S) والارتفاقات.....الخ، بالإضافة إلى الجباية العقارية.

الشكل رقم 10: العوامل المكونة والمحددة لسعر الأرض.



سؤال الفصل: بعد معرفة أهم النظريات و النماذج التي تناولت سعر الأرض الحضرية، قادننا الفضول العلمي إلى البحث عن ماهية السوق العقارية في الجزائر، كيف نشأة؟ وما هي أهم السياسات التي تبنتها الدولة لتسيير العقار الحضري ؟ وكيف يتم تحديد و تقييم الأرض القابلة للبناء ؟ هذا ما سنحاول الإجابة عنه في الفصل الثالث: * **السوق العقارية في الجزائر** *

الفصل الثالث:

السوق العقارية في الجزائر.

مدخل

1. نظام الملكية العقارية في العهد العثماني.

1.1. ملكيات الدولة.

2.1. الملكيات الخاصة.

2. مرحلة الاحتلال الفرنسي.

3. مرحلة ما بعد الاستقلال.

1.3. سياسة الاقتصاد الموجه.

◆ سياسة الاحتياطات العقارية.

◆ سياسة التنازل عن أملاك الدولة.

2.3. سياسة الاقتصاد الحر:

4. عوامل و طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء :

1.4. عوامل تحديد قيمة الأراضي العمراني القابلة للبناء:

2.4. طرق التقييم في مديرية أملاك الدولة:

◆ التقييم بالسعر المتوسط م² (évaluation au prix moyen de m²)

◆ التقييم بالمناطق (évaluation par zones)

◆ التقييم حسب العبء العقاري (évaluation par La surcharge foncière)

3.4. التقييم في الوكالات العقارية التابعة للبلدية.

5. تصنيف الأراضي العمرانية.

1.5. تصنيف البلديات.

6. الجباية العقارية على الأراضي العمرانية.

1.6. الضريبة في حالة امتلاك الأراضي.

◆ ضريبة الامتلاك.

◆ الرسم العقاري: La taxe foncière

2.6. الضرائب الواردة على التصرف في الملكية العقارية.

◆ الضرائب المفروضة على المشتري.

◆ الضرائب المفروضة على البائع.

خلاصة الفصل

مدخل

رأينا في الفصل السابق أهم النظريات التي تناولت العوامل المحددة والمكونة للسعر العقاري، وكيف تؤثر و تتأثر فيما بينها، وكذا على التنظيم العام للمدينة. وفي هذا الفصل سنحاول استعراض واقع السوق العقارية للأرض الحضرية في الجزائر، من خلال عرض تاريخي لنظام الملكية العقارية، و التي نهدف من ورائها إلى تحديد أنواعها، القوانين التي كانت تضبطها، كيفية استغلالها وطرق التصرف فيها، و كل هذا من اجل معرفة مختلف العوامل التي أثرت بصفة مباشرة وغير مباشرة في تحديد معالم هذه السوق من فترة إلى أخرى.

وعلى هذا الأساس قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مراحل زمنية مختلفة، الأولى الخاصة بالحكم العثماني، المرحلة الثانية أثناء الاحتلال الفرنسي للجزائر، وأخيرا مرحلة ما بعد الاستقلال، والتي بدورها شهدت سياستين مختلفتين هما: سياسة السوق العقارية الموجهة وسياسة السوق الحرة. و هذا حسب ما جاء في كتاب الملكية والنظام العقاري في الجزائر للكاتب (عمار علوي 2004.ص: 25 إلى 100).

1. نظام الملكية العقارية في العهد العثماني.

1.1. ملكيات الدولة:

◆ ملكيات البايليك:

وهي الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة مباشرة ويحق للحكام التصرف فيها، وأغلبها تم إلحاقه بسجلات البايليك عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور أو عند، ترحيل السكان القيمين عليها، عند امتناعهم عن دفع المطالب المخزنية أو عصيانهم أوامر القيادة ورجال البايليك.

◆ أراضي العزل:

نظريا وعمليا تعتبر أراضي العزل ملك الدولة. الفرق بينها وبين أراضي البايليك هو أن أراضي العزل بقيت تستغل من طرف القبائل التي أخذت منها وأن مدا خيل هذه الأراضي كانت موجهة نحو دفع رواتب موظفي الدولة.

◆ أراضي المخزن:

تعتبر هذه الأراضي أيضا ملك الدولة، فقد سلمت لبعض القبائل مقابل مساهمتها عسكريا في جمع الضرائب. وكما هو الحال في كل أراضي الدولة فإن أراضي المخزن لا يمكن تملكها أو توريثها.

◆ أراضي الحبس (الأوقاف):

ارتبط هذا النوع من الملكية بالمؤسسات الدينية، كالمساجد والزوايا والمدارس. ومن هنا ارتبط بالحياة الحضرية، احواز المدن، وبعض المزارع المجاورة لها. ونظرا للأحكام الشرعية المتعلقة بها والمعاملات القانونية الخاضعة لها، فإنها لم تكن تخضع لأية ضريبة أو رسم وهي غير قابلة للبيع ولا للشراء، ولم تكن تتعرض لأية مصادرة أو حجز من طرف الحكام. لذا أصبحت تستعمل من طرف الملاك للحفاظ على ملكيتهم وحمايتها من تسلط الحكام.

◆ أراضي الموات:

وهي الأراضي التي تركت بدون استغلال ولم تكن ملك لأحد أو متصرف عليها، وشكلت أراضي الموات كل الجبال، الأراضي الحجرية، الأنهار، وغيرها. وهي عادة تكون بعيدة عن العمران وخالية من المساكن. نظريا كل من أستصلح هذه الأراضي أصبحت ملك له، لكن عمليا يبدو أن السلطة التركية راقبتها.

2.1. الملكيات الخاصة:

◆ أراضي الملك:

وهي التي كان يستغلها أصحابها مباشرة، ولا يتوجب عليهم إزاء الدولة سوى فريضة العشر والزكاة، وقد كانت تتصف بعدم الاستقرار وصغر المساحة نظرا لخضوعها لأحكام الوراثة، البيع والشراء، ولتعريضها في كثير من الأحيان إلى المصادرة والحيابة من طرف الحكام ولوقوع أغلبها في المناطق الجبلية المكتظة بالسكان، أو بجوار المدن حيث يكثر الإقبال على امتلاكها من طرف سكان المدن وموظفي الدولة.

◆ أراضي العرش (القبائل).

هي تلك الأراضي التي تنازل عليها الحاكم التركي للقبائل المغاربية لاستغلالها فقط. فأرض العرش تعتبر ملكية جماعة لا تقبل لا القسمة ولا تخضع لعملية البيع والشراء ولا الإرث، فهذا الصنف من الملكيات يجمع بين حق الملكية الجماعية والاستغلال الفردي.

◆ ومن خلال هذه الأصناف للملكية ونوعية الانتفاع بها وطبيعة المطالب المالية المتعلقة

بها، يمكننا القول أن:

✓ نظام قانون السوق العقارية السائد في الجزائر في ظل السيادة العثمانية كان يخضع

لأحكام الشريعة الإسلامية التي تميزت بفكرة الأموال العامة للدولة؛

- ✓ كما نتج عن طبيعة الملكية وكيفية استغلال الأرض اضطراب في توزيع السكان واختلال في نسبة الكثافة السكانية من جهة إلى أخرى؛
- ✓ إن علاقة دولة الخلافة العثمانية بأمصارها كانت علاقة جني لريع الأرض وما عليها؛

♦ وخلاصة القول أن ثبات ملكية الأرض في الدولة العثمانية، وعدم تحوله إلى شكل "سوقي" أي شكل متحرك بقيمه بيعا وشراء، هو واحدا من أهم الأسباب التي أدت إلى عدم نشأة سوق عقارية حقيقية للأراضي، موحدة ومتكاملة بين أجزاء هذه الدولة المترامية.

2. مرحلة الاجتلال الفرنسي:

بعد الغزو الفرنسي للجزائر عام 1830 وجدت الإدارة الاستعمارية نفسها أمام هيكل غريب للملكيات العقارية يختلف عن نظامه القانوني الذي كانت تعمل به. و يمكن تقسيم هذا الهيكل إلى قسمين: الأول تملكه الطبقة الحاكمة التركية ويتمثل في أراضي البايلك، المخزن أو العزل، والثاني خاص بأراضي العرش و الاحباس، وهو خاضع في معاملاته لنظام الشريعة الإسلامية. ومن اجل تسهيل عملية الاستيلاء على الأراضي وتثبيت المعمرين فيها لجأ المشرع الفرنسي إلى إصدار العديد من الأوامر والقوانين التي تساعده على ذلك ومن أهمها نجد:

1.1. أمر 01 أكتوبر 1844:

وكان الهدف منه تحقيق هدفين هما:

- ✓ إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوربي.
- ✓ وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب وإلا أدمجت أرضيه ضمن أملاك الدولة الفرنسية.

2.2. الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846:

الذي نص على مصادرة كل الأملاك التي هي بدون صاحب، أو صنفت سنداتها غير كافية، وضمها إلى أملاك الدولة الفرنسية. والتي شملت أراضي البور و الرعي التابعة للعرش.

3.2. قانون 16 جوان 1851:

حيث يعتبر بمثابة القاعدة الأولى التي تخضع لها كل المعاملات العقارية حيث جاء في نصه (يستمر تحويل الأملاك من مسلم إلى مسلم وفق الشريعة الإسلامية، أما بين الأشخاص الآخرين تخضع للقانون العام). هذا وقد تضمن القانون سلسلة من القواعد التي تهدف إلى:

- ✓ حماية الملكية العقارية الخاصة (وهذا بإخضاعها للقانون الفرنسي).
- ✓ تأكيد حرية المعاملات العقارية.
- ✓ وجوب تطبيق القانون الفرنسي واختصاص القاضي الفرنسي للنظر في كل معاملة عقارية تتم بين الأهالي والمعمرين.
- ✓ تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة.

4.2. قانون 22 أبريل 1863:

حيث سمح هذا القانون بتقسيم الأراضي بين العشائر، وهذا من أجل إدخال أراضي العرش ضمن نظام السوق العقاري، بطريقة قانونية وهذا عن طريق تسليم عقود ملكية انفرادية تسمح بتسهيل مختلف المعاملات العقارية (بيع وشراء) الخاصة بها.

5.2. قانون 26 جويلية 1873 المتمم بقانون 1887:

تسليم سندات الملكية للأهالي وهذا من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي، والهدف من ذلك هو تسهيل المعاملات العقارية من الأهالي إلى الأوربيين.

6.2. قانون 16 فيفري 1897:

بدأ المشرع الفرنسي يبتعد شيء ما على سياسته القديمة بعد أن حققت له النتائج المنشودة، وأصبح في ظل هذا القانون يعطي الأولوية إلى عمليات التطهير العقاري، وهذا عن طريق استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم.

7.2. المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956:

المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر والذي يهدف أساسا إلى:

- ✓ تشجيع عمليات التبادل الودية من أجل توقيف تجزئة الأراضي.
- ✓ إعادة تنظيم الملكية العقارية.
- ✓ إعادة ضم المستثمرات الفلاحية.

8.2. أمر رقم 41/59 الصادر في 03 جانفي 1959:

كان هدفه إنشاء نظام عقاري جديد يقوم على إثبات حقوق الملكية العقارية، وتعيين حدودها. على أن تسلم سندات الملكية المنفردة.

9.2. مرسوم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959:

المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية واعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك.

ونستشف مما سلف ذكره، أن إصدار المشرع الفرنسي لمجموعة من النصوص القانونية على الملكية العقارية في الجزائر، كان هدفه الأول والأخير هو الاستيلاء على أكبر قدر ممكن من الأراضي لصالح المعمرين، وتشجيعهم على الاستثمار فيها. لكن من جهة أخرى وحسب رأينا، أن هته القوانين واللوائح ساعد على إعادة تنظيم وتوزيع الملكية العقارية، ما أدى إلى خلق ديناميكية ونشاط في السوق العقارية للأراضي وتحرير المعاملات العقارية.

3. مرحلة ما بعد الاستقلال :

منذ نيل الجزائر استقلالها سنة 1962 والى غاية 1988 فإن مجال تدخل الدولة بصفتها هي السلطة المخططة والمقررة والمنفذة كان واسعا في جميع المجالات، ولا سيما النشاط العقاري. بدليل أن كل النصوص التي صدرت في تلك الفترة، أعطت للدولة حق القيام بجميع المعاملات العقارية وخاصة تلك المتعلقة بالأراضي القابلة للتعمير تحت إشراف الجماعات المحلية. ولما جاء دستور 1989 حرر جميع المعاملات العقارية، من خلال قانون رقم: 25/90 الذي اعتبر نصه إعلانا صريحا على السياسة الجديدة للعقار والتي تقوم على:

✓ تحديد العلاقة القانونية بين المالك (العام / الخاص) والملكية العقارية.

✓ إنشاء سوق عقارية حرة.

وفي هذا السياق يمكن القول أن السوق العقارية في الجزائر بعد الاستقلال خضعت إلى سياستين مختلفتين، لكل واحدة مميزات والقوانين والمراسيم التي كانت و مازالت تسييرها وهي:

1.3. سياسة الاقتصاد الموجه:

يتحدد السعر العقاري في الجزائر خلال سياسة الاقتصاد الموجه وفق عدة قوانين ومراسيم، يرجع تاريخ صدورها إلى سنوات السبعينات، وهي تتجسد في سياستين عقارين، هما: سياسة الاحتياطات العقارية وسياسة التنازل عن أملاك الدولة.

◆ سياسة الاحتياطات العقارية:

والتي خولت للجماعات المحلية احتكار كل العقارات الموجودة داخل محيطها العمراني وفق الأمر رقم 74 / 26 المؤرخ في: 20 / 02 / 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

أنشئت الاحتياطات العقارية البلدية خصيصا لتلبية الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية، فقد منح الأمر رقم 74-26 والنصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه، السلطة المطلقة للبلدية في مجال التهيئة والتعمير على كامل ترابها انطلاقا من تخصيص واستعمال الأراضي في الوسط الحضري، حيث ينص الأمر السابق ذكره في مواد 07-10-11 على مايلي:

✓ يتم إكتساب الأراضي التي تملكها الدولة أو الخواص من قبل البلدية لدمجها في احتياطاتها العقارية لقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة.

✓ فيما يخص الاستثمارات، فإن البلدية تتنازل عن الأراضي لقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة، كما أنها تتحمل جميع أنواع النفقات.

✓ يمكن للبلديات أن تبيع قطع الأراضي بعد تهيئتها على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة، ويكون ذلك بالتراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد.

هذا وحسب المرسوم رقم 79 / 108 المؤرخ في 23 / 06 / 1979، فإنه يمكن للبلديات أن تحصل على تسبيقات من الخزينة العامة لشراء أراضي تدخل في إطار الاحتياطات العقارية وتهيئتها باستثناء ما كان منها مخصصا لتأسيس الاستثمارات المخططة، ويتم التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو الولاية في إطار الاحتياجات العقارية مقابل دينار واحد رمزي للبلديات المحرومة، ولقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة بالنسبة للبلديات الأخرى.

تتكون الاحتياطات العقارية البلدية من أراضي واقعة داخل المنطقة العمرانية المحددة بمخطط عمراني والمنصوص عليها في الأمر رقم 74 / 26 كما يلي:

✓ الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأراضي التي آلت ملكتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 76 / 102 المؤرخ في 06 / 05 / 76 والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

✓ الأراضي التابعة للجماعات المحلية.

✓ الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي للفلاحي.

✓ الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقداماء المجاهدين.

- ✓ الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثروة الزراعية.
 - ◆ و لأجل تحديد المساحة المتعلقة بالتعمير والاستعمال المعقول للأراضي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار المبادئ الأساسية التالية:
 - ✓ حفظ الأراضي الصالحة للزراعة بقدر الإمكان.
 - ✓ تحديد المساحة الضرورية على أساس ما يلي:
 - الزيادة التقديرية لعدد السكان.
 - ضرورة البناء المرتفع.
 - المساحة الموحدة الحتمية لكل ساكن، والمحددة تبعا للموقع الجغرافي، التضاريس، القيمة العقارية للأراضي وأهمية المحيط الحضري.
 - تنظيم السكن في وحدات متلازمة مجهزة وذات نسق تدريجي (وحدات الجوار من 2500 إلى 5000 ساكن والحي من 25000 إلى 35000 ساكن.)
 - الاحتفاظ بمجازات المرور المتعلقة بشبكة الطرق والشبكات المختلفة.
 - الاحتفاظ بالمساحات الضرورية للنشاطات الصناعية.
- وكان الهدف من سياسة الاحتياطات العقارية، هو وضع كل الأراضي الواقعة داخل المحيط العمران للبلديات تحت تصرفها، وذلك مهما كان نوعها وبنيتها العقارية، قصد تلبية الاحتياجات المختلفة سواء تعلق الأمر بإقامة التجهيزات والاستثمارات العامة أو تلبية احتياجات المواطنين فيما يخص بناء المساكن والمحلات ذات الطابع المهني أو الحرفي.
- ◆ سياسة التنازل عن أملاك الدولة:

التي حثت على التنازل عن الأملاك العقارية المبنية فقط والمساحات التابعة لها في المناطق الحضرية وفق القانون رقم 81 / 01 المؤرخ في 07 / 02 / 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، حيث أوكلت بموجبه مهمة تقدير الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها إلى إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

2.3. سياسة الاقتصاد الحر:

نظرا للتغيرات التي تعرض لها اقتصاد البلاد والتي بدأت تظهر نتائجها منذ سنوات الثمانينات أصبحت السياسة المتبعة من قبل السلطات لا تجدي أي نفع، ولأجل ذلك اهتم دستور فيفري 1989 بتحديد سياسة اقتصاد السوق، التي يكون أساسها مبنيا على تحرير كافة المعاملات لا سيما تلك الخاصة بالعقار، والتخلص من كل الأسعار المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة لأنها لا تعكس الأوضاع الواقعية للسوق، الذي يتطلب توفر حرية التبادل بين الأطراف ورفع القيود التي تؤثر على إرادة الأفراد، حيث من خلاله تحدد أسعار الأملاك العقارية انطلاقا من الصفقات المبرمة بين المتعاملين والكمية والنوعية المعروضة بالسوق.

ولهذا صدر القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري للحد من سيطرة البلديات فيما يخص الصفقات العقارية، وتشجيع سوق عقاري حر، تقوم الجماعات المحلية بفضل مختلف التشريعات بتنظيم هذا السوق والمحافظة على طابعه القانوني، لتقادي سوق المضاربة الذي لا يمكن التحكم فيه والتميز بالاضطراب وسوء التنظيم.

حيث جاء نص المادة (74) منه ليضع حدا لكل الشروط والقيود التي كانت مقررة بموجب الأحكام التشريعية السابقة، والتي كانت تتضمنها العقود الإدارية، مثل الشروط المانعة للتصرف في الأراضي المعدة للبناء، والبناءات المقامة عليها طيلة عشر سنوات من تاريخ اكتسابها، والتي لم تعد تتسجم ومتطلبات التحولات الاقتصادية والاجتماعية، حيث نصت المادة (74) المذكورة على أنه « لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإيراداتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في الشكل الرسمي طبقا للتشريع المعمول به. »

ومن ثم فإن نص المادة (74) المشار إليه يكون قد أرسى قاعدة حرية المعاملات العقارية، بإزالة جميع العوائق التي كانت مفروضة عليها. ولتوضيح مفهوم هذه القاعدة، فقد صدر المنشور الوزاري المشترك بين وزارات الداخلية والاقتصاد والتجهيز بتاريخ: 27 أبريل 1991، والذي نص على أن « كل المعاملات العقارية حرة وغير مقيدة بأي شرط ما عدا تلك المتعلقة بأهلية ورضا الأطراف المعنية، وكذا شرعية الاتفاقية التي يلزم إصدارها في شكل رسمي، وطبقا للقانون الساري المفعول. »

وإذا كان قانون التوجيه العقاري قد أرسى بموجب المادة (74) قاعدة حرية المعاملات، فإنه قد وضع في يد السلطات العمومية للدولة والجماعات المحلية أدوات قانونية تمكنها من المحافظة على النظام العام للمعاملات العقارية، وحماية المصلحة العامة التي تبقى إطارا عاما لممارسة الحقوق الفردية الخاصة، وهي أدوات تتمثل في سلطة ممارسة حق الشفعة كلما اقتضت الضرورة ذلك وهذا بموجب نص المادة (71) من قانون التوجيه العقاري، التي تنص على أنه « ينشأ حق الدولة والجماعة المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل على إجراء نزع الملكية. » ويطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

إن قانون التوجيه العقاري عندما رفع كل القيود والشروط عن المعاملات العقارية، قد جعلها خاضعة لأحكام القانون المدني، وإن قاعدة حرية المعاملات التي جاءت بها المادة (74) المشار إليها لا تتعارض مع القاعدة العامة المقررة في القانون المدني بمقتضى المادة (106) التي تنص على أن « العقد شريعة المتعاقدين. »

وانطلاقا من هذا المبدأ، فقد جاءت أحكام المرسوم التنفيذي رقم (91 / 454) المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ليميز بين حالتين:

♦ **الحالة الأولى:** في حالة البيع بالمزاد العلني طبقا للمادة (10) من المرسوم المذكور، أو البيع بالتراضي في بعض الحالات الخاصة التي حددتها المادة (11) من نفس المرسوم وهي: (حالة الشيوخ، الأراضي المحصورة، حالة الشفعة، إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم، في حالة عدم جدوى المزايدة مرتين.)، ويمكن أن يضاف لها حالة المبادلة طبقا للمادة (34) من نفس المرسوم.

ففي هذه الحالات كلها، لا تتضمن عقود البيع أو التنازل أو المبادلة أية شروط أو قيود على حرية المالك في التصرف في العقار المكتسب بكل حرية.

♦ **الحالة الثانية :** في حالة البيع بالتراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص أو تعاونيات عقارية، لعقارات مخصصة للتعمير والبناء، طبقا للمادة (12) من نفس المرسوم.

وفي هاته الحالة فإن الفقرة الثالثة من نفس المادة (12) من الرسوم المذكور، قد نصت على أنه « تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط تعدها مصلحة الأملاك الوطنية بمساعدة الوزارة المكلفة بالبناء، تحدد دفاتر الشروط كفاءات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها لالتزاماتهم. »

وهذا إعتبارا لخصوصية التنازلات الودية والأسعار الامتيازية التي تتم بها هذه التنازلات لفائدة المرقين والمستثمرين والتعاونيات العقارية، كما بررت ذلك المديرية العامة للأماك الوطنية في إحدى مذكراتها التفسيرية.

وفي هذا السياق فان شروط استعمال الأرض كتحديد طبيعة ومحتوى المشروع، وآجال الإنجاز، وكيفيات التمويل، تحدد كلها في دفتر الشروط الذي يتضمن خاصة الشرط المانع للتصرف في الأرض على حالتها بالبيع أو التنازل أو الإيجار، وأن هذه الشروط تكون مضمنة في صلب عقد البيع أو التنازل الذي بمقتضاه تم اكتساب الأرض، فهي إذن شروط اتفاقية تضعها الدولة أو الجماعة المحلية المعنية، وعلى أساسها تقبل التنازل لهؤلاء الأشخاص، وهي تنبثق من القاعدة العامة « العقد شريعة المتعاقدين » (المذكرة رقم 1479. عن المديرية العامة للأماك الوطنية: 28 مارس 2000)

وتطبيقا لهذا المبدأ فقد صدر القرار الوزاري المشترك بين وزارات التجهيز والسكن والاقتصاد والداخلية: 19 فبراير 1992، يتضمن تحديد دفتري نموذجيين، الأول: خاص بالأماك العقارية المبنية، والثاني خاص بالأماك العقارية غير المبنية، التي تتنازل عنها الدولة في إطار أحكام المادتين (12 و 13) من المرسوم التنفيذي رقم (91 / 454) المشار إليه أعلاه.

ثم صدر قرار وزاري مشترك آخر بتاريخ 07 جوان 1994، يقضي بإلغاء القرار الوزاري المشترك السابق، وتوحيد دفتري الشروط السابقة في دفتر شروط نمونجي واحد، وبنفس البنود والشروط تقريبا، وما زال ساريا إلى يومنا هذا.

♦ وإضافة حرية أكبر على المعاملات العقارية قام المشرع الجزائري بإلغاء العديد من نظام الرخص التي كانت تعقد وتعرقل المعاملات العقارية المختلفة، وتحد من حرية الأجانب خاصة في التعامل في العقار، و قد لخصها الأستاذ سمايل شامة في كتابه النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة و صافية و تحليلية (سمايل شامة.2002.ص:65) في النقاط التالية:

✓ شهادة التعرف :

حسب ما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة بتاريخ 28 مارس 1981 أن كل تصرف في عقار من قبل أجنبي يخضع إلى تحقيق مسبق من أجل معرفة ما إذا كان العقار محل المعاملة قد تم دمجها ضمن أملاك الدولة بعد إعلان شغوره أم لا.

✓ رخصة التعامل في العقار:

إن إلغاء رخصة التعامل في العقار التي كرسها المرسوم رقم: 83 / 344 الصادر في 22 / 05 / 1983 وجعلها قيد على الأجانب دون المواطنين.

✓ ترخيص المديرية الخارجية للمالية بإتمام المعاملات:

وقد تم إنشاء هذا الترخيص بموجب المرسوم رقم: 72 / 32 الصادر في 21 جانفي 1972، حيث يقوم الموثق المكلف بتحرير المعاملة، بطلب من وزارة المالية (المديرية المالية الخارجية) رخصة عدم معارضتها عن تصرف الأجنبي في ملكيته العقارية ويكون للمصلحة المذكورة مدة شهرين من تاريخ استلامها للطلب من أجل إبداء رأيها في الموضوع.

✓ إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي العمرانية:

حيث أشارت المادة 6 من أمر 74 / 26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، على أن الأراضي التابعة للخواص تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكها فيما يخص البناء، وفعلا قد تم تحديد مساحة 20م² كمساحة مرجعية لكل مواطن على أساس المقاييس المحددة من قبل المنظمة العالمية للصحة O.M.S وهذا من أجل تلبية الحاجة للسكن، أما حاجيات الميدان المهني (تجارة، صناعة، مهن حرة.....) فحددت بـ 600 م² للنشاطات و بـ: 1500م² بالنسبة لبقية النشاطات. حسب المرسوم رقم: 76 / 28 الصادر في 07 فيفري 1976.

♦ خلاصة: لقد عرفت السوق العقارية في الجزائر بعد الاستقلال سياستين مختلفتين، لكل واحدة منها أهدافها، تصوراتها، و مبرراتها وهما:

الأولى: سياسة الاقتصاد الموجه، أين تعتبر الدولة المنظم والمسير والمتحكم الوحيد في الأسعار العقارية والمتعامل الوحيد في السوق العقاري.

والثانية: سياسة الاقتصاد الحر، التي وضعت نهجا جديدا للتسيير وألغت الصفة الاحتكارية للدولة، أين يتعدد المتعاملون العقاريون وتتحرر المعاملات والأسعار في سوق حر.

4. عوامل و طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء.

تعتبر الأراضي صالحة للبناء مهما كان استعمالها (سكني، تجاري، صناعي، خدماتي....) كل الأراضي التي تكون فعلا معدة لهذا الغرض من طرف أدوات التهيئة والتعمير (P.D.A.U.) (P.O.S.) ومجهزة بالطرق و الشبكات المختلفة. وتعتبر قيمة أي ارض حضرية كثيرة التغيير ليس فقط لطبيعة استعمالها ولكن أيضا بالنسبة لموقعها، كما أن للوضعيات السياسية والاقتصادية والاجتماعية وأزمة السكن تأثيرا على مستوى أسعارها. ومن اجل تقييم الأراضي القابلة للبناء وضعت مديرية أملاك الدولة مجموعة من المعايير التي تحدد هذا السعر وأخرى تكونه وهي على النحو التالي:

1.4 عوامل تحديد قيمة الأراضي العمرانية القابلة للبناء:

إن العوامل التي تتدخل في تحديد القيمة التجارية مشتركة لكل من الأراضي العمرانية والفلاحية، وهناك اختلاف من حيث أهمية كل عنصر، ونحن هنا سنركز على الأراضي العمرانية القابلة للبناء، حيث يتم تقييم القيمة التجارية لها لدى مديرية أملاك الدولة، وهذا حسب مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية، تحت رقم 92 / 91 المؤرخة في 23 جانفي 1991. ص - ص 111 - 120. وفقا للعوامل التالية:

◆ العامل المادي (facteur physique) : ويتمثل في العناصر التالية:

- ✓ الطريق (la voirie) : قيمة قطعة الأرض مرتبطة بأهمية وعرض الطريق المؤدي إليها، ارتباطا وثيقا، حيث أنه كلما كانت الطريق هامة و كثيرة الاستعمال كلما ارتفعت وزادت قيمة الأراضي التي تحاذيها.
- ✓ التجهيز (la viabilité) : لكي تعد قطعة أرض صالحة للبناء يجب توفر التجهيزات التي تناسب وأهمية القطعة، ونقصد بها اتصال أو إمكانية إيصال بالشبكات المختلفة (الكهرباء، الغاز، المياه الصالحة للشرب وكذا تصريف المياه القذرة).
- ✓ الشكل و المنحدر (Relief et Configuration) : إذ أن التضاريس الصعبة (منحدر كبير، شكل غير منتظم.....) قد تقلل من قيمة العقار.
- ✓ المساحة (La surface) : مساحة الأرض إذ يجب أن تكون للأرض مساحة كافية من أجل البناء وهذا وفقا لقواعد التعمير المحددة للحد الأدنى لتلك المساحة.

◆ العامل الاقتصادي (facteur économique) ويتمثل في:

- ✓ الموقع : وهو عنصر هام جدا في تأثيره على قيمة الأرض الصالحة للبناء. كأن يكون العقار في منطقة صناعية، وسط المدينة أو في إحدى الضواحي.....إلخ.

✓ الحالة العامة للسوق: ملاحظة السوق المحلي، أي كل المعاملات العقارية يجب أن تكون معروفة، مدروسة ومحللة من طرف مصلحة التقييم. والتي تكون في تأثير مستمر بقانون العرض والطلب.

◆ العامل القانوني (**facteur réglementaire**) : إن للعوامل القانونية أثر كبير على تحديد قيمة الأراضي العمرانية وهذا حسب قانون التعمير، فهناك عوائق تتمثل في الارتفاقات، التي وجدت من أجل المصلحة العامة، إذ أن مجموع هذه العوامل هو الذي يحدد طرق استعمال أو تخفيض قيمة تلك العقارات، ونذكر على سبيل المثال:

✓ تصنيف الأراضي وفق أدوات التعمير إلى الأراضي عمرانية، قابلة للتعمير في المدى المتوسط أو البعيد، غير قابلة للتعمير.....إلخ.

✓ الارتفاقات المثقلة لملكية الأراضي باختلاف أنواعها. كضرورة الترافف مع البناء الأخرى، أو منطقة لا يسمح فيها البناء كالرصيف مثلا.

✓ طبيعة وحجم البناء المرخص بإنجازه وفقا لقواعد التعمير.

2.4. طرق التقييم في مديرية أملاك الدولة :

حسب التعلية الخاصة بتحديد قيمة العقارات، و المؤرخة في 23 جويلية 1991 تحت رقم 92/1991 ص: 121 إلى 130 هناك ثلاثة طرق لتحديد القيمة الحقيقية لقطعة ارض في الوسط الحضري وهي:

✓ التقييم بالسعر المتوسط للم²؛

✓ التقييم بالمناطق؛

✓ التقييم حسب العبء العقاري.

◆ التقييم بالسعر المتوسط م² (évaluation au prix moyen de m²) :

هذه الطريقة يمكن استعمالها بسهولة بالنسبة للأراضي الواقعة داخل أو خارج المحيط الحضري، و تستلزم مايلي:

✓ البحث في فهرس المعاملات العقارية لسوق العقارات المحلي(أين توجد القطعة الأرضية) عن تقويمات قامت بها المصلحة (مديرية أملاك الدولة) عن تبادلات تجارية بمقابل، خالية من كل غش، حيث تكون تشابهها من حيث الموقع، الشكل والمساحة.

✓ تحديد السعر المتوسط للم²؛

✓ تطبيق هذا السعر على مساحة القطعة المراد تقييمها.

ومنه : **القيمة التجارية = سعر المتر المربع × المساحة.**

◆ التقييم بالمناطق (évaluation par zones) :

تستعمل هذه الطريقة في حالة ما إذا كانت الأرض المعنية بالتقييم تشمل على إحدى الخصائص التالية :

✓ كأن تكون بالطول أي أن واجهة الأرض على الطريق العمومي تكون صغيرة، الأمر الذي ينقص من قيمتها التجارية.

✓ تضاريس قطعة الأرض صعبة وغير متساوية، الأمر الذي ينقص من قيمتها التجارية، إذ يتطلب الأمر نفقات إضافية لتسوية سطحها.

هذه الطريقة تتطلب تقسيم اصطناعي (artificiel) لمساحة القطع الأرضية في اتجاه العمق، و إعطاء كل قسم قيمة وحدوية م² تنازلية انطلاقا من الطريق العمومي الأقرب، فالقطعة الأرضية الموجودة على حافة الطريق العمومي والقريبة من التجهيزات تكون قيمتها أكبر من القطعة الأخرى البعيدة عن الطريق، لذلك يستحسن استعمال هذه الطريقة لتقييم أرض ذات مساحة كبيرة وشكل ممتد وغير منتظم (irrégulier).

✓ بالنسبة لثمن 1م² المطبق على المنطقة الأولى، يتم تحديده عن طريق المقارنة، أي وفق السعر المتوسط للم²؛

✓ بالنسبة للمنطقة الثانية، نأخذ مباشرة نسبة 60% من السعر المطبق لـ 1م² في المنطقة الأولى؛

✓ بالنسبة للمنطقة الثالثة، نأخذ مباشرة نسبة 60% من سعر 1م² للمنطقة الثانية؛

✓ أما المساحة المتبقية فإنها تقيم على أساس حديقة (أرض غير صالحة للبناء).

◆ التقييم حسب العبء العقاري (évaluation par La surcharge foncière) :

وهي طريقة، تكون في الغالب مستعملة في حالة بيع قطع أراضي تمت تهيئتها وأصبحت جاهزة لاستقبال البناءات والتجهيزات الجديدة، فبالرجوع إلى فهرس المعاملات العقارية يتم استخراج المعاملات التالية:

- ✓ الثمن المتوسط للمتر المربع الواحد بالنسبة لقطع شبيهة بالأرض المراد تقييمها أي أن لها نفس معامل شغل الأراضي (C.O.S)، فيتم في البداية البحث عن المعامل المتوسط لشغل الأراضي للقطع المعتمدة من أجل تحديد الثمن المتوسط لها؛
- ✓ بعد الحصول على مجالات المقارنة، نقوم بحساب السعر المتوسط لـ 1م² للقطعة الأرضية موضوع التقييم؛
- ✓ حساب متوسط المعاملات للقطع موضوع المقارنة؛
- ✓ تحديد ثمن 2م² للقطعة موضوع التقييم باستعمال القاعدة الثلاثية؛
- ✓ استخراج ثمن القطعة.

3.4. التقييم في الوكالات العقارية التابعة للبلدية.

إن الوكالات العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية تقوم بعملية تقييم العقارات عن طريق مداولة يتخذها أعضاء مجلس الإدارة وذلك بحساب التكاليف التي تتم عن طريقها اقتناء العقار بإضافة هامش الربح لتكاليف الشراء، ما يعادل 10 % وهذا بتحديد التهيئة التي يتم استعمالها في التجزئيات العقارية وقسمة القيمة الإجمالية على عدد القطع المجزئة وبالتالي يحدد السعر دون استثناء لسعر السوق المتداول محليا، هذا إلى جانب قيام هذه الوكالات بإنشاء مشاريع خاصة تقوم بكرائها أو بيعها عن طريق المزاد العلني بالاعتماد على السعر المرجعي المذكور في آلية تحديد السعر.

أما بالنسبة للوكالات العقارية الخاصة فهي تعتمد على أسعار السوق التي يتم تحديدها إما عن طريق اتفاق الوكيل والموكل أو ترك الحرية للوكيل في عملية البيع أو عن طريق التبادل.

5. تصنيف الأراضي العمرانية.

جاء في كتاب النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري للأستاذ (سماعيل شامة.2002. ص:103) انه وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 / 05 / 1994 (الجريدة الرسمية لسنة 1994. رقم 70) والمتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق والمناطق الفرعية لتحديد القيمة الايجارية الجبائية في مجال الرسم العقاري المطبق على الملكيات غير المبنية وتقييم الأملاك العقارية في حالة وجود نقص في التصريح (تصنيف البلديات)، وفي مرحلة ثانية يتم تقسيم الأراضي الحضرية للبلدية الواحدة، وفقا للتقسيم المحدد في أدوات التعمير (تصنيف الأراضي داخل كل بلدية).

1.5. تصنيف البلديات :

صنفت البلديات وفقا للجدول الملحق بالقرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه إلى أربع مناطق، كل منطقة، بها ثلاث مناطق فرعية أي أن السوق العقارية في الجزائر تحتوي على 12 منطقة رئيسية للنشاط العقاري وهذا وفق الجدول (رقم 01) التالي :

الجدول رقم 01: تصنيف البلديات عبر الوطن.

التعيين	المنطقة الفرعية (أ)	المنطقة الفرعية (ب)	المنطقة الفرعية (ج)
المنطقة 1	124	129	11
المنطقة 2	61	22	250
المنطقة 3	109	22	373
المنطقة 4	17	12	225

المصدر: سما عيل شامة (2002، ص:103)

- ◆ المنطقة 01: تضم البلديات المحدودة النمو العمراني ذات التجمعات الحضرية الكثيفة أو الواقعة في أراضي زراعية غنية.
- ◆ المنطقة 02: تضم البلديات ذات التجمعات الحضرية الكثيفة التي يخضع نموها العمراني للمراقبة قصد إضفاء قيمة قصوى على شغل أراضيها.
- ◆ المنطقة 03: تضم البلديات ذات النمو العمراني النشط و الذي يتطلب التحكم فيه لتحقيق التوازن في البنية الحضرية.
- ◆ المنطقة 04: تضم البلديات التي تسعى لتحقيق النمو الذي تتجسد عن طريقه اختيارات سياسة التهيئة العمرانية.

الشيء الملاحظ من خلال هذا التقسيم الذي حدده القانون بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 / 05 / 1994 من الجريدة الرسمية لسنة 1994 رقم 70، انه عام في طرحة ويعتمد على معطيات وأسس اقتصادية و إدارية بحتة، ولا يراعي الخصوصيات المجالية، التقنية لكل نسيج حضري على حدا، وعليه فسننتوقع صعوبة في تطبيقه على ارض الواقع، هذا ما سنعرفه في الفصول القادمة.

6. الجباية العقارية على الأراضي العمرانية.

إن الجباية العقارية تعتبر نوعا من أنواع الضريبة على الدخل الإجمالي، على الثروة العقارية وكذا على مجموع العمليات العقارية، وعلى هذا الأساس فإننا نميز بين نوعين من الضرائب. المفروضة على الأملاك، وتلك المفروضة على انتقال الملكية العقارية.(سماعيل شامة 2002.ص:149). و هي:

1.6. الضريبة في حالة امتلاك الأراضي.

1.1.6. ضريبة الامتلاك:

استحدثت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1993 الصادر بموجب المرسوم التشريعي 93 / 01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 الجريدة الرسمية رقم 04 وهي ضريبة تفرض على الأشخاص الطبيعيين الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر، وكذا الأشخاص الطبيعيين الذين ولو لم يكن مقرهم الجبائي في الجزائر غير أن لهم أملاكهم بالجزائر، عملا بمبدأ الإقليمية المطبق على الملكية العقارية.

وعلى كل يعفى المعني بالضريبة إذا أثبت أن ملكيته العقارية هي ضرورية لنشاطه الصناعي، التجاري، الحرفي، أفلأحي، أو لنشاط حر. هذا ويتم تخصيص عائدات ضريبة الأملاك حسب النسب التالية:

✓ 60% إلى ميزانية الدولة؛

✓ 20% إلى ميزانيات البلديات؛

✓ 20% إلى الصندوق الوطني للسكن.

2.1.6. الرسم العقاري : La taxe foncière

يؤسس الرسم العقاري على جميع الملكيات المبنية وغير المبنية، الموجودة فوق التراب الوطني باستثناء تلك المعفية من الضريبة صراحة (المديرية العامة للضرائب.1992.المادة 248)، ويكون هذا الرسم لصالح البلدية بعدما كان لصالح ميزانية الدولة، و هو الرسم الوحيد المصنف ضمن الجباية المباشرة، كما أنه يخضع لمبدأ السنوية حيث يطبق على العقارات منذ أول جانفي لسنة فرض الضريبة، ويكون مكلفا بها صاحب حق الملكية المبنية أو غير المبنية عند هذا التاريخ، وأي شخص يملك عقارا بعد هذا التاريخ فلا يخضع للرسم إلا في أول جانفي للسنة القادمة.

◆ الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية:

يطبق هذا الرسم على كل الملكيات غير المبنية وعلى الملكيات المعفاة صراحة، و هو رسم سنوي يؤسس باسم صاحب الملكية غير المبنية في الحالة العامة، كما يمكن أن يؤسس باسم المستفيد لحق الانتفاع إذا كان العقار منقلا بحق الانتفاع أو باسم المستأجر إذا كان العقار مؤجرا.

و قد حددت هذه الملكيات بصفة حصرية وهي:

✓ الأراضي الواقعة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير؛

✓ الأراضي الفلاحية؛

✓ المحاجر و مواقع استخراج الرمل و المناجم؛

✓ مناجم الملح و السبخات.

كما تستفيد من الإعفاءات بصفة دائمة من الرسم العقاري الملكيات غير المبنية التالية:

✓ الأراضي التابعة للدولة، الولاية، البلديات والمؤسسات الرسمية ذات الطابع الإداري

المخصصة لنشاط ذي منفعة عامة وغير مربحة؛

✓ الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية؛

✓ الأملاك الوقفية والمتكونة من ملكيات غير مبنية؛

✓ الأراضي و القطع الأرضية الخاضعة للرسم العقاري على الملكيات المبنية.

2.6. الضرائب الواردة على التصرف في الملكية العقارية :

1.2.6. الضرائب المفروضة على المشتري :

◆ رسم التسجيل: وهو يقدر بـ 8 % من قيمة ثمن الأرض وفقا للمادة 252 من قانون التسجيل

الصادر بموجب أمر 76 / 105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976. و يتم الإعفاء من هذا الرسم:

✓ اكتساب الأراضي من اجل إنشاء نشاط صناعي جديد ذي طابع أولي مقرر في المخطط

الوطني للتنمية؛

✓ اكتساب الأراضي لفائدة الشركات التعاونية، والجمعيات ذات الطابع العمومي والتي

تهدف إلى العمل الخيري، والحفاظ على الصحة الاجتماعية؛

✓ اكتساب الأراضي لصالح الجماعات المحلية من اجل تهيئة المناطق العمرانية؛

✓ شراء الأراضي الناجمة عن عملية التجزئة والمهيأة للبناء الذاتي.

◆ رسم الإشهار: هو الرسم الذي يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر ونقل ملكية الأراضي لدى المحافظات العقارية، هذا وتقدر نسبة الرسم بـ 2 % من قيمة ثمن العقار، وتعفى منه:

- ✓ كل المعاملات العقارية التي يكون نقل الملكية العقارية لفائدة الدولة؛
- ✓ عملية نقل الملكية جراء نقل الملكية من اجل المنفعة العامة؛
- ✓ التصفية العقارية المترتبة على انجاز مسح الأراضي؛
- ✓ وقف الأراضي؛
- ✓ التأمينات العينية التي تعطي لصالح الهيئات المالية ضمان للقروض؛
- ✓ العقود التي تبرمها التعاونيات العقارية و التعاونيات التضامنية عند شرائها للأراضي؛
- ✓ الارتفاقات التي تنشأ على الملكيات لصالح نقل الكهرباء الغاز وتوزيعهما.

2.2.6. الضرائب المفروضة على البائع:

◆ الضريبة الخاصة على فائض القيمة: وتطبق على الأراضي المخصصة للبناء والتي اكتسبت منذ خمس عشرة (15) سنة أو اقل (المادة 192 من قانون الضرائب المباشرة المعدلة بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1988 الصادر بموجب قانون رقم 87 / 20 المؤرخ في 23 ديسمبر 1987 الجريدة الرسمية رقم 54).

من خلال تناولنا لعنصر الضريبة على العقارات و خاصة الغير مبنية منها، يتضح لنا أنه بغض النظر عن طابعها الاقتصادي الضريبي فهي:

- ✓ قيمة إضافية معتبرة تضاف إلى السعر الإجمالي الذي ستباع أو تشتري به الأرض القابلة للبناء و بالتالي فهي تعتبر عنصر مهم من عناصر تحديد سعر العقار.
- ✓ وبما أنها قيمة إضافية، لا يستفيد منها البائع والمشتري على حد سواء، فإن معظم المتعاملين في السوق العقارية يحاولون التهرب من دفعها، إما بالتصريح الكاذب عن القيمة الحقيقية لسعر العقار، أو بتغيير نوع المعاملة العقارية (كالهبة والتنازل خاصة لدى الأقارب بدل عقد البيع).

و في كل الأحوال فالضريبة على العقار إن لم تكن مراقبة بشكل جيد فإنها تساعد على غياب الشفافية في السوق العقارية.

ملخص الفصل

و كخلاصة لهذا الفصل يمكن القول أن السوق العقارية للأرض الحضرية في الجزائر، مرت بأربع مراحل أساسية هي:

♦ مرحلة الحكم العثماني والتي تميزت في مجملها، بثبات الملكية العقارية وعدم تحولها إلى شكل "سوقي" أي شكل متحرك بقيمه يباعا وشراء، هو واحدا من أهم الأسباب التي أدت إلى عدم نشأت سوق عقارية حقيقية للأراضي، موحدة ومتكاملة بين أجزاء هذه الدولة المترامية الأطراف.

♦ ثم بعد ذلك جاءت الحقبة الاستعمارية، والتي اتسمت بإصدار المشرع الفرنسي لمجموعة من النصوص القانونية على الملكية العقارية في الجزائر، كان هدفه الأول والأخير هو الاستيلاء على أكبر قدر ممكن من الأراضي لصالح المعمارين، وتشجيعهم على الاستثمار فيها.

لكن من جهة أخرى، فإن هذه القوانين واللوائح ساعدت على إعادة تنظيم وتوزيع الملكية العقارية، ما أدى إلى خلق ديناميكية ونشاط في السوق العقارية للأراضي وتحرير المعاملات العقارية.

♦ المرحلة الأخيرة وهي بعد الاستقلال، والتي تميزت السوق العقارية فيها بسياستين مختلفتين و لكل واحدة منها أهدافها، تصوراتها، ومبرراتها وهما:

الأولى: سياسة الاقتصاد الموجه، أين تعتبر الدولة المنظم والمسير والمتحكم الوحيد في الأسعار العقارية والمتعامل الوحيد في السوق العقاري.

والثانية: سياسة الاقتصاد الحر، التي وضعت نهجا جديدا للتسيير وألغت الصفة الاحتكارية للدولة، أين يتعدد المتعاملون العقاريين وتحرر المعاملات والأسعار في سوق حر. وهذا بصدر قانون التوجيه العقاري رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990.

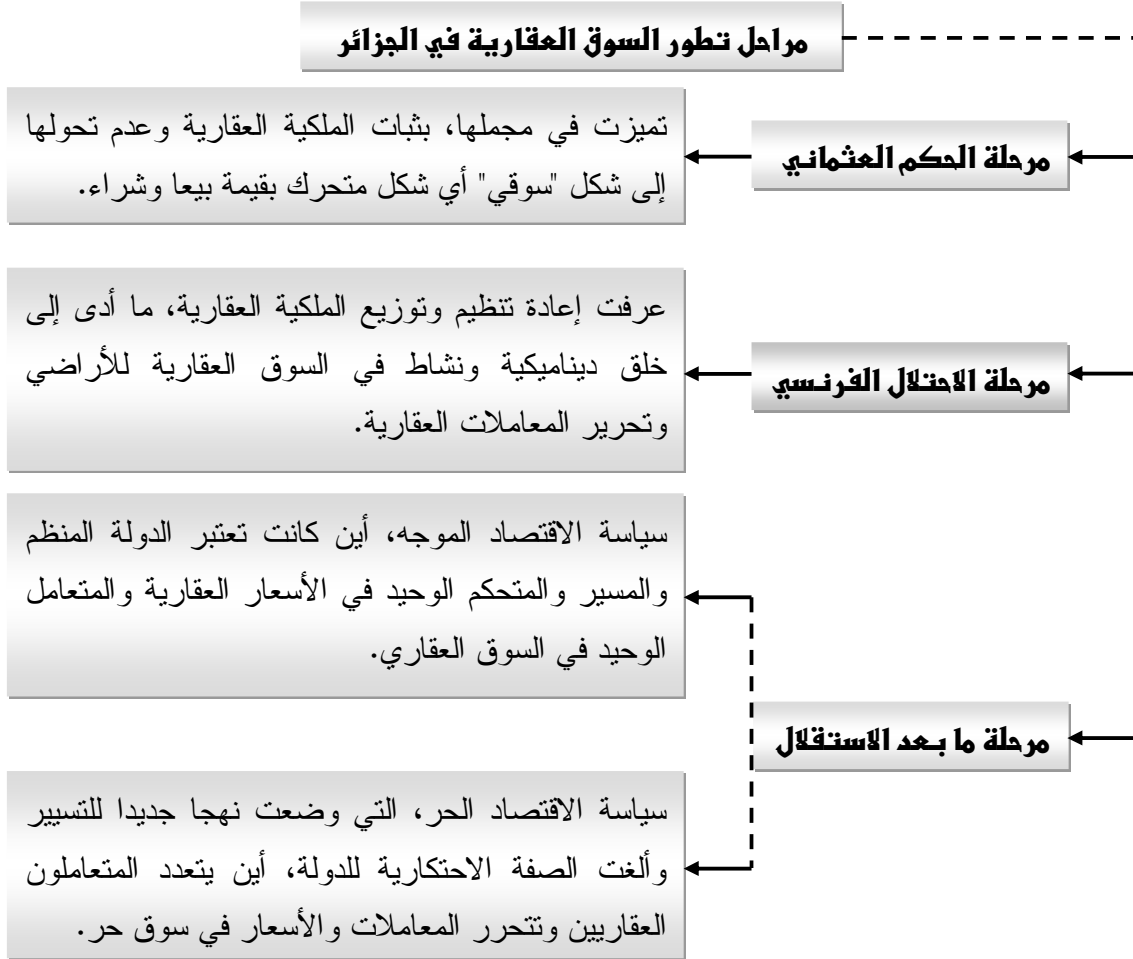
هذا القانون جاء لوضع حدا لاحتكار البلديات في ميدان المعاملات العقارية عن طريق تبني – مبدأ تحرير السوق – وذلك بإنشاء سوق عقارية حرة، مع تكليف الجماعات المحلية بأن تجعلها شفافة بفضل الأدوات التقنية المنصوص عليها قانونا، وذلك لنفاذي إقامة سوق المضاربة وفوضى يصعب التحكم فيها.

ولإنجاح العملية قام المشرع الجزائري بالتمييز بين الأملك العقارية التابعة للدولة (تسيير المحافظة العقارية التابعة للدولة) وبين تلك التابعة للجماعات الإقليمية المحلية (تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية). ثم وضع الأطر والآليات التي تسييرها ويمكن تلخيصها فيما يلي:

رفع قيد تلبية الملكية العقارية الحضرية، للحاجات العائلية وكذا وضع حد لاحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأراضي الحضرية تنبأ بإنشاء سوق عقارية حرة.

هذا وقد تبع عملية إلغاء القيود الواردة على التملك والتصرف في الملكية العقارية، اتخاذ سلسلة من الإجراءات الهادفة إلى تحقيق المساواة فيما بين المتعاملين الخواص والعموميين على الأراضي التابعة لأملاك الدولة، بقصد تكريس سوق عقارية قائمة على المنافسة الحرة.

الشكل رقم 11: مراحل تطور السوق العقارية في الجزائر.



سؤال الفصل : ولإسقاط ما جاء في الفصول النظرية على أرض الواقع، اخترنا مدينة المسيلة كظاهرة عمرانية بكل أبعادها المجالية لتكون عينة لدراسة الجانب الميداني للموضوع. فيا ترى كيف ومتى نشأة مدينة المسيلة؟ ما هي العوامل التي كانت تحدد أهمية وقيمة المجال الحضري؟ وكيف تتفاعل المركبات المادية المكونة لنسيجها في تحديد سعر الأرض؟ هذا ما سنعرفه في الفصل الموالي * **البيئة العمرانية لمدينة المسيلة بين احتلال المجال واستعماله ***

الفصل الرابع:

البيئة العمرانية لمدينة المسيلة بين احتلال المجال و استعماله.

مدخل

I. التعريف بمدينة المسيلة :

II. الأراضي الصالحة للبناء في ظل التطور أزماني و المكاني للمدينة

المرحلة الأولى : قبل الاستعمار.

المرحلة الثانية : المرحلة الاستعمارية.

المرحلة الثالثة : بعد الاستقلال.

III. التنظيم أجمالي للمدينة.

1. دراسة الهيكل المادي للمدينة.

1.1. دراسة وسط المدينة.

2.1. دراسة التجهيزات.

3.1. دراسة شبكة الطرق.

4.1. دراسة خطوط النقل الحضري.

5.1. دراسة الشبكات المختلفة.

6.1. دراسة توزيع الخدمات التجارية وتنشيط المجال الحضري.

7.1. دراسة اتجاه ومعوقات التوسع العمراني لمدينة المسيلة.

8.1. دراسة نوعية السكن واستهلاك المجال.

9.1. دراسة تطور الحظيرة السكنية بدلالة المساحة.

خلاصة الفصل

مدخل:

سنحاول في هذا الفصل التركيز على معرفة مختلف العوامل التي من شأنها أن تحدد سعر الأراضي القابلة للتعمير في مدينة المسيلة، من خلال ربط أهم التغيرات والتطورات المجالية والسكانية التي شهدتها المدينة، وانعكاساتها المباشرة والغير مباشرة على ديناميكية السوق العقارية وعلى هذا الأساس ولكي تكون دراستنا مترابطة، متسلسلة وأكثر منهجية، تناولنا المراحل التاريخية لتطور مدينة المسيلة، في ضوء أهم المحطات التي عرفتها السوق العقارية في الجزائر، والتي تم التطرق إليها في الفصل الثالث، و عليه تم تقسيمها إلى أربع مراحل أساسية متمثلة في مرحلة العهد التركي، مرحلة الاستعمار الفرنسي، مرحلة سياسة السوق الموجهة وفي الأخير مرحلة سياسة السوق المفتوحة.

I. التعريف ببلدية المسيلة :

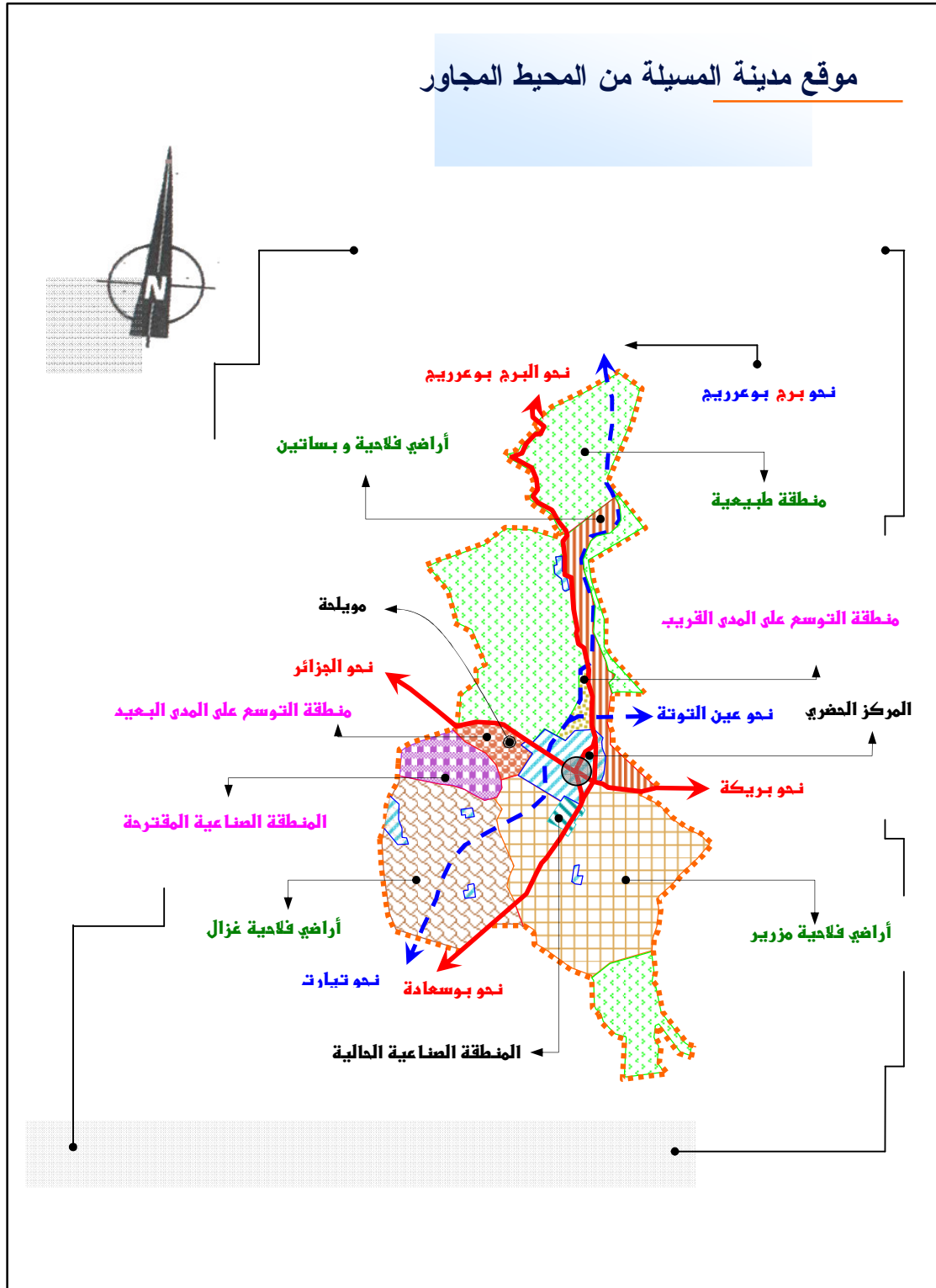
♦ **الموقع الجغرافي:** تقع بلدية المسيلة، في الجهة الشمالية الغربية للولاية، وحسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهي تتربع على مساحة تقدر بحوالي 233 كلم². و تتوسط مجموعة من التجمعات الثانوية، ثلاثة شبه حضرية و هي: مزير، وغزال في الجهة الجنوبية، و بومخيسة في الجهة الشمالية وستة تجمعات ريفية وهي: تجمع سد القصب، تجمع لمجاز، تجمع ذراع برباح، تجمع الحصن، تجمع أولاد سلامة، تجمع أولاد بديرة.

♦ **عدد سكانها البلدية:** يقدر بـ 147945 نسمة سنة 2005 أي بمعدل 635 نسمة/كلم². أما مدينة المسيلة فيقدر عدد سكانها سنة 2005 بـ 121.482 نسمة.

♦ **الهيكل العامة للمدينة:** تعتبر مدينة المسيلة نقطة تقاطع ثلاث طرق وطنية هامة والمتمثلة في، الطريق الوطني رقم 40 الرابط بين مدينة بريكة ومدينة تيارت، والطريق الوطني رقم 45 الرابط بين مدينة برج بوعريريج ومدينة بوسعادة، والطريق الوطني رقم 60 الرابط بين بريكة والجزائر العاصمة.

♦ **النسيج العام للمدينة :** المجال الجغرافي العام للمدينة يحتوي على مجموعة من الأحياء العتيقة ذات النسيج العمراني العضوي المتراص والمتمثلة في(حي الكوش، حي العرقوب، حي الجعافرة...الخ)، ومساحة معتبرة من التجزئات الترابية التي تتميز بالنسيج الشطرنجي (كحي 700، 924، 322، 500 سكن فردي....الخ)، والأحياء الجماعية (كحي 1000، 300، 600 مسكن.....الخ)، إضافة إلى المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات في الناحية الجنوبية.

الرسيمة رقم 01: موقع المحيط الحضري لمدينة المسيلة من المحيط المجاور



رسيمة رقم 02: موقع مدينة المسيلة من التجمعات الحضرية و شبه حضرية

II. الأراضي الصالحة للبناء في ظل التطور الزماني و المكاني للمدينة .

من خلال الدراسة التحليلية لعناصر النسيج الحضري لمدينة المسيلة، نجده يتكون من خليط من الوحدات الحضرية المختلفة، هذا ما يعكس بوضوح تنوع الحضارات والشعوب التي تعاقبت عليها عبر مراحل تاريخية مختلفة، وعلى هذا الأساس سنحاول ربط التطور الزماني والمكاني للمدينة بواقع حركية الأراضي القابلة للتعمير وتحديد العوامل التي كانت تحدد قيمتها وأهميتها.

المرحلة الأولى : قبل الاستعمار

- ♦ تعتبر الحضارة الرومانية أول شاهد على نشأة مدينة المسيلة، من خلال بقايا مدينة زيبي جوستيانا والتي تسمى حاليا بشيلقا.
- ♦ ثم أعقبتها فترة الحكم العربي الإسلامي في نواحي 670 م، وتميزت بإنشاء أربعة أحياء هي : (رأس الحارة، شتاوة، خرب تليس و بعد ذلك حي الجعافرة).
- ♦ وفي القرن السادس عشر جاء الأتراك واستقروا في المدينة، فبنيت القلاع العسكرية وشيد حي الكراغلة.

من خلال هذا العرض المختصر لنشأة مدينة المسيلة في مراحل تكوينها الأولى نستنتج أن التخطيط العام للمدينة تميز بنسيج عضوي ذو كثافة سكنية عالية، أما فيما يخص الموضع الذي شيدت عليه النواة الأولى للمدينة فكان بالقرب من واد القصب وبالذات في الجهة الشرقية منه، وهذا الاختيار في رأينا لم يكن وليد الصدفة بل راجع لتوفر العديد من العوامل الموضوعية من أهمها :

- ✓ وجود الماء (واد القصب).
- ✓ وجود الأراضي الزراعية الخصبة ذات الطبيعة الطبوغرافية المنخفضة عن مستوى الوداد مما سهل عملية سقيها.
- ✓ وجود أراضي مرتفعة نسبيا عن مستوى واد القصب والتي خصصت للمساكن من اجل تفادي الفيضانات.

و هذا ما أكده الدكتور محمد الكردي في كتابه التحضر دراسة اجتماعية. (1986.ص:33).
« و لا نستطيع أن ننكر أهمية عملية التجمع السكاني التي كانت تتم أساسا بالمناطق الزراعية و تجمع الماء، حيث الاستقرار الذي فرضته طبيعة النشاط الزراعي.....»

خلاصة المرحلة الأولى: و خلاصة لهته المرحلة نقول أن أهم العوامل التي كانت تحدد أهمية وقيمة احتلال المجال في ذلك الوقت هي: الماء، الأراضي الزراعية الخصبة والأراضي المرتفعة نسبيا التي كانت تخصص لبناء المساكن.

المرحلة الثانية: المرحلة الاستعمارية

مرحلة ما بين: 1840م و 1940م:

- ◆ وصول الاستعمار الفرنسي إلى مدينة المسيلة سنة (1841).
- ◆ إنجاز ثكنة عسكرية في الجهة الغربية لواد القصب، على مساحة 2.2 هكتار، من أجل المراقبة والسيطرة في البداية ثم بسط النفوذ العسكري و الإداري فيما بعد.
- ◆ بناء مقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة.
- مرحلة ما بين 1940م و 1962م: تميزت هته المرحلة بأن :
 - ◆ مدينة المسيلة أصبحت مركزا إداريا.
 - ◆ ممارسة المستعمر لسياسته القمعية على الأهالي وخاصة في القرى والمداشر، وفي المقابل اندلاع الثورة التحريرية، كل هذا أدى بسكانها إلى النزوح للتجمع الحضري القائم آنذاك (حي الجعافرة وما جاورها)، لكن محدودية الأراضي المخصصة للبناء من جهة وكذا طبيعة ملكيتها الخاصة ونشاطها أفلححي الذي كانت تؤديه، أجبر النازحين إلى الانتقال للجهة الغربية من الواد، فأنشئ حي الكوش والعرقوب اللذان عرفا توسعا سريعا.
 - ◆ مع استمرار عدد الوافدين من الأرياف على المدينة من جهة، و قلة الأراضي القابلة للتعمير(نظرا لاستحواذ المعمرين عليها) من جهة أخرى، طرح مشكل ندرة العقار المخصص للبناء فكان حي لاروكاد و حي النيلو كمجال عمراني بديل، نظرا لقربه من المركز الإداري الذي يتوفر على بعض التجهيزات و الخدمات (مدرسة، مستشفى.....).
 - ◆ لم تستفيد المدينة من برنامج إسكاني واسع إلا ما كان يخدم مصلحة الجالية الفرنسية، حيث تم انشأ حي الظهرة الاستعماري ذو نمط عمراني ومعماري جديد مخالف للنسيج الموجود في المدينة الأم، والذي يتميز بالقطع الأرضية المنظمة والشوارع الواسعة، المستقيمة والمتعامدة، وذلك لتسهيل مراقبة تنقل السكان.

خلاصة المرحلة الثانية: تميزت هته المرحلة بزيادة نسبية للطلب على الأراضي المخصصة للبناء، وكذا ظهور عوامل جديدة أصبحت تتحكم في تحديد معالم استغلال المجال العمراني للمدينة وهي:

- ✓ القرب من المركز الحضري (الإداري) الذي يحتوي على بعض التجهيزات والخدمات.
- ✓ زيادة تركيز السكان في المدينة نتيجة النزوح الريفي.

المرحلة الثالثة : بعد الاستقلال

- مرحلة السوق العقارية الموجهة من 1962م إلى 1974 م : أهم ما ميز هته المرحلة هو :
- ♦ خروج المستعمر من مدينة المسيلة وتركه لمجال عمراني يتوفر على مقومات الحياة الحضرية العصرية (المساكن، المرافق، الخدمات، الطرق، الإنارة، البساتين...)، وفي المقابل أرياف وقرى مدمرة لا تتوفر على ظروف الحياة الكريمة آنذاك، كل هذا شجع سكان الأرياف على النزوح إلى المدينة و الاستيلاء على كل الأملاك العقارية التي تركها المعمرون.
 - ♦ شروع السلطات المحلية في تطبيق مشروع البناء الذاتي، فكانت المنطقة الواقعة غرب الطريق المؤدي إلى برج بوعريريج أول منطقة توزع للمستفيدين، ثم تلتها أحياء أخرى مثل حي اشبيليا، وبعده حي وعواع المدني، الشواف و فورستي سنة 1963م.
 - ♦ في سنة 1965 تم انشأ حي 500 مسكن في الجهة الشمالية الغربية للمدينة، وحي 300 مسكن في الجهة الجنوبية الغربية لها، وهذا إثر الزلزال الذي ضرب المنطقة في الفاتح من جانفي سنة 1965م.

ومن 1974م إلى 1989: فتميزت هته المرحلة بـ:

- ♦ في جويلية سنة 1974 تم تصنيف مدينة المسيلة كمقر ولاية تضم 23 بلدية. بعد هذا التقسيم الإداري زادت وتيرة النزوح الريفي نحو المدينة ما أدى إلى ظهور العديد من الأزمات الحضرية التي لم تكن معروفة من قبل، و في مقدمتها البطالة و السكن.
- ♦ بناء على ذلك تم سنة 1975 اقتراح العديد من المشاريع التنموية التي من شأنها الحد من التدهور الحاصل، فكانت أول عملية هي انجاز المنطقة الصناعية في الناحية الجنوبية من المدينة، ثم تلتها المناطق السكنية الحضرية الجديدة (Z.H.U.N) في الجهة الغربية منها، في إطار التصور العام للمخطط العمراني الموجه (PUD)، وبتمويل الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم (C.A.D.A.T).
- ♦ مع بداية الثمانين تغيرت السياسة العمرانية للمدينة، وهذا بالانتقال من انجاز المساكن الجماعية إلى نمط المساكن الفردية، وفي هذا الإطار تم تشييد حوالي 28 تجزئة ترابية حتى 1989. هذا الكم الهائل من القطع الأرضية التي وزعتها البلدية والوكالة العقارية فيما بعد (حوالي 6000 قطعة أرضية) استهلكت مساحة عقارية كبيرة قدرت بحوالي 174.6 هكتار.
- ♦ انجاز بعض التجهيزات ذات التأثير الواسع على المستوى المحلي والوطني كالحى الإداري، جامعة محمد بوضياف و المركب الرياضي.....

خلاصة هذه المرحلة أن سياسة السوق العقارية الموجهة التي تبنتها الدولة وجعلت منها المتصرف الأول والأخير لمختلف المعاملات العقارية سواء التجارية أو الإدارية، لم تتماشى مع الحركية المجالية السريعة التي عرفتها مدينة المسيلة كباقي المدن الجزائرية الأخرى.

مرحلة السوق العقارية المفتوحة من 1990 إلى يومنا هذا:

في إطار القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 تم وضع حد للسيطرة التي كانت تمارسها الدولة على السوق العقارية، حيث فتح المجال أمام الخواص لممارسة حقهم في هذا السوق وهذا ما ترجم على أرض الواقع بـ:

♦ توزيع العديد من التجزئات الترابية على شكل تعاونيات عقارية (كتعاونية النصر، تعاونية الأمل، تعاونية بومدين.....الوكالة العقارية) تجزئة خرخاش (60 قطعة) تجزئة 20 مسكن خواص..... هذه التجزئات تميزت بموقعها القريب من الطرق الرئيسية والتجهيزات الهامة في المدينة مما أعطاهما قيمة تجارية مهمة على مستوى المدينة.

♦ مع بداية سنة 2001 شهدت مدينة المسيلة إعادة تكثيف في النسيج الحضري الموجود خاصة على مستوى الحي الإداري أين ظهرت مجموعة من المرافق العامة مثل المجلس القضائي دار المالية، بنك التنمية الريفية، ومقر جديد لمديرية الفلاحة..... وكذا الوحدات الحضرية الجديدة حيث قدرت على سبيل المثال في التجزئات الترابية بحوالي 1195 قطعة(من 1994 إلى 1999) أي 30 هكتار تقريبا. نفس الشيء بالنسبة لمختلف الأحياء الجماعية (كحي 500، 600، 1000 مسكن.....). وهذا بعد الاستهلاك السريع لكل الأراضي التي حددتها أدوات التهيئة والتعمير كمجالات للتوسع المستقبلي من جهة وزيادة الاحتياج من جهة أخرى.

خلاصة المرحلة الثالثة : أهم ما ميز هذه المرحلة هو زيادة الطلب على الأراضي القابلة للتعمير من جهة و ندرتها الكبيرة من جهة أخرى، ما أدى بالسلطات المحلية الى اللجوء إلى عمليات التكتيف في النسيج الحضري القائم، وتعود أسباب هذه الحركية حسب رأينا لعدة عوامل مجتمعة و متداخلة نلخصها في ما يلي:

- ✓ تصنيف مدينة المسيلة كمقر ولاية وما صاحبه من سياسات تنموية تمثلت في انجاز العديد من المشاريع و التجهيزات الإدارية والخدماتية وشق الطرق الحضرية.
- ✓ النمو الديمغرافي الكبير الذي بلغ معدله 8.1 سنة 1987 ثم 3.86 حسب إحصاء 1998، نتيجة الزيادة الطبيعية من جهة والنزوح الريفي خاصة في سنوات التسعينات نظرا للظروف الأمنية آنذاك من جهة ثانية.

✓ فتح السوق العقارية للخواص ما جعل المجال الحضري للمدينة يعرف مزايدات وصراعات من أجل الحصول على الأراضي ذات القيمة التجارية الهامة، وهذا ما تفسره عمليات التكثيف التي شهدتها معظم الأحياء وخاصة الجماعية منها (1000 مسكن، 500 مسكن 600 مسكن.....).

✓ توسع المدينة كان في اتجاه واحد وهو الجهة الشمالية الغربية لواد القصب كون الأراضي ملك للدولة ولا تطرح أي تعقيدات إدارية أو قانونية من جهة، وجود أراضي ملك خاص في الجهة الشرقية للوادي، وكذا المنطقة الصناعية في الجنوب من جهة أخرى.

الجدول رقم 02: التطور السكاني لمدينة المسيلة (1966-2005)

السنوات	1966	1977	1987	1998	2003	2005
عدد السكان	19675	30419	66373	100745	113643	121.482

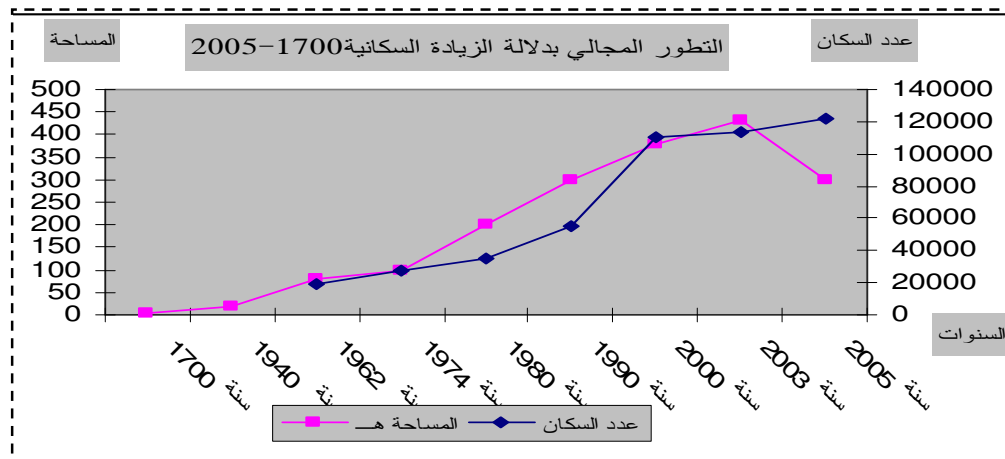
المصدر: مديرية التخطيط وتهيئة الإقليم لولاية المسيلة 2006

الجدول رقم 03: التطور المساحي لمدينة المسيلة (1700-2005)

السنوات	1700	1940	1962	1974	1980	1990	2000	2003	2005
مساحة مدينة المسيلة هـ	02	20	80	100	200	300	380	430	300

المصدر: قرميط على مذكرة ماجستير (الأمن المروري) 2003 ص: 115

الرسم البياني رقم 01: التطور المجالي لمدينة المسيلة بدلالة الزيادة السكانية

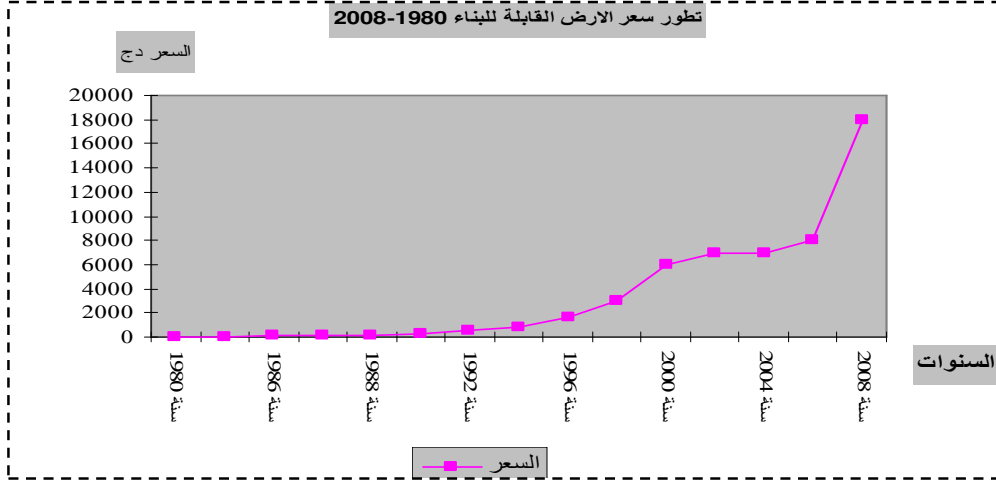


الجدول رقم 04: تطور سعر المتر المربع من الأرض في مدينة المسيلة (1984 – 2005)

التعيين	1984	1988	1992	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008
سعر المتر المربع (دج)	40	120	500	1600	3000	5000	7000	8000	10000	18000

المصدر: مديرية أملاك الدولة لولاية المسيلة 2008

الرسم البياني رقم 02: تطور أسعار الأراضي القابلة للبناء في مدينة المسيلة (1984 – 2008).



مخطط رقم 01: التطور المجالي و الزماني للمدينة

III. التنظيم المجالي للمدينة.

« إن المجال الحضري هو نطاق محدود، يعيش فيه مجموعة من السكان، وتتركز به الأنشطة الصناعية أو التجارية أو الخدماتية (أو كل ذلك)، وتتشكل في حدوده المؤسسات والتنظيمات المحركة لتلك الأنشطة، ويتميز المكان الحضري بنمو واضح في علاقاته المكانية مع غيره من المناطق المحيطة، بينما تتحدد العلاقات الاجتماعية بين سكانه في ضوء البناء الاجتماعي السائد. » (د.محمود الكردي، 1986، ص:99)

إن المجال الحضري هو ظاهرة مكانية لها أبعاد اقتصادية واجتماعية وسياسية. وهو بكل مكوناته المادية والمعنوية وسيلة من وسائل التعبير الاجتماعي، ومن ثم فإن الإطار المكاني يظل بارز ومحوريا نظرا للأدوار التي يلعبها سواء كانت تقنية، اجتماعية، اقتصادية وتنظيمية.

وعلى هذا الأساس فإن دراسة خصائص ومميزات هذا المجال، ومعرفة نوع العلاقات المكانية والوظيفية بين مختلف أجزائه والعوامل المسببة لها، يساعدنا في فهم ديناميكية السوق العقارية للأراضي الحضرية القابلة للتعمير وطريقة سيرورته وبالتالي التحكم فيه و تسييره بالشكل المطلوب. ولبلوغ ذلك ارتأينا وضع مجموعة من المؤشرات التي على ضوءها نقيس ديناميكية أي مجال حضري.

1. دراسة الهيكل المادي للمدينة .

1.1. دراسة وسط المدينة.

إن معظم النظريات التي تم التطرق إليها في الفصل الثاني خلصت الى ان زيادة الطلب على الاراضي القابلة للتعمير، ترتبط بالقرب والبعد من مركز المدينة، وأن هذا المركز يعتبر أكثر نشاطات المدينة كثافة وهو نقطة تقاطع الطرق الكبرى بها، كما تكثر به المرافق والتجهيزات الخدماتية، التجارية، الترفيهية،.....

و اذا ما اردنا اسقاط هذا المفهوم على مدينة المسيلة، نجد انفسنا نفتقد لمركز مدينة بالشكل المشار اليه، بل انها تتكون من مجموعة من المراكز متباينة الابعاد (الوظيفي، المجالي، التاريخي) وكلها ممتدة على طول الطريق الوطني رقم 60.

- ♦ المركز الاول نقطي مركزي ذا بعد تاريخي رمزي تسيطر عليه النشاطات التجارية الحرفية و المتمثل في النواة الاولى للمدينة.
- ♦ والثاني ذا بعد مكاني تجاري، والمتمثل في المركز التجاري بن طبي والاحياء المجاورة له(حي 05 جويلية، حي الزرقة) وهو ذو وظيفة مختلطة سكنية تغلب عليها النشاطات التجارية من الدرجة الثالثة.

♦ اما الاخير فهو المركز ذو البعد الوظيفي والمتمثل في الحي الاداري، الذي تتمركز به جميع المرافق الإدارية ذات شعاع نفوذ يتعدى الحدود البلدية، إلى المجال الولائي.

كما نلاحظ ان العامل المشترك لهته المراكز الثلاثة هو شدة التردد اليومي للسكان من جهة، و كثافة وحجم المبادلات التجارية من جهة اخرى. وهي من اهم العوامل التي نراها تساعد على زيادة اهمية وقيمة الاراضي الصالحة للبناء.

2.1. دراسة التجهيزات:

تعتبر التجهيزات بمختلف أنواعها الخدماتية، الإدارية و التجارية من أهم المكونات الأساسية التي تشكل البيئة العمرانية لأي مدينة، فهي المحرك الأول لديناميكية المجال الحضري، و عامل مهم في تنشيط مختلف أبعاده الفيزيكية والاجتماعية.

والشيء الملاحظ على مستوى النسيج العمراني لمدينة المسيلة هو أن معظم التجهيزات تتموضع على الطرق الرئيسية للمدينة وعلى الخصوص :

♦ الطريق الوطني رقم 45 أين نجد مستشفى الزهراوي، صندوق الضمان الاجتماعي، مركز البريد، مقر البلدية و الدائرة، مقر للشرطة.....

♦ الطريق الوطني رقم 60 الذي تمتد على طوله التجهيزات التالية: جامعة محمد بوضياف، مقر الدرك الوطني، مديرية التجهيز والسكن، مقر الشرطة، المركز التجاري بن الطبي.....

♦ ونفس الشيء ينطبق على تموضع الحي الإداري الذي يعتبر ميزة تنفرد بها مدينة المسيلة مع بعض المدن الجزائرية القليلة، أين نجد مقر الولاية، مركز البريد، المجلس القضائي، مديرية التربية.....

هذا التنوع الوظيفي والتوزيع المساحي (324.00 هكتار بنسبة 21.50 % تقريبا من المساحة الكلية للمدينة) للتجهيزات على مستوى النسيج الحضري للمدينة، جعلها محورا بارزا تدور حوله أكثر نشاطات المدينة كثافة خاصة التجارية منها.

ومنه أصبح دورها في نظر أفراد المجتمع لا يقتصر على الجانب الخدماتي الذي أنشئت من اجله، بل هي مجالات ذات قيمة اقتصادية وتجارية، هذا ما جعل أفضلية الموقع بالقرب من التجهيزات يؤدي إلى زيادة الطلب على الأرض القابلة للتعمير وارتفاع أسعارها، وأصبحت من أهم الاستثمارات الناجحة والمضمونة على المدى القصير، المتوسط و البعيد.

مخطط رقم 02 : دراسة وسط المدينة.

مخطط رقم 03 : دراسة توزيع التجهيزات

3.1. دراسة شبكة الطرق: يقدر طول الطرق في بلدية المسيلة بـ 133.200 كلم، منها 49.100 كلم وطنية و 19.000 كلم بلدية 65.100 كلم ثانوية وهي تحتل مساحة تقدر بحوالي 264.44 هكتار وهي تمثل 17.50% من المساحة المبنية للمدينة. (المصدر: مديرية التخطيط و تهيئة الإقليم لولاية المسيلة 2006)

والمتتبع لمراحل تطور المجال الحضري للمدينة يدرك جيدا مدى الدور الذي لعبته والتأثير الذي مارسه شبكة الطرق بمختلف أنواعها وخاصة الوطنية منها في هيكلته وتنظيمه وتوزيع مختلف النشاطات بها، ومن أهمها نجد :

- ✓ الطريق الوطني رقم 40 الرابط بين مقرة غربا و مركز المدينة.
- ✓ الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين ولاية برج بوعريش شمالا، مرورا بمركز مدينة المسيلة و متجها جنوبا نحو مدينة بوسعادة.
- ✓ الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين حمام الضلعة غربا ومركز المدينة.
- ✓ الطريق المحول للطريق الوطني رقم 45 غربا.

حيث نلاحظ أن معظم الأراضي التي برمجتها الهيئات العمومية للبناء كانت على جوانب الطرق أو بالقرب من محاورها الرئيسية، وهذا راجع حسب رأينا إلى:

- ✓ سهولة التوصل بمختلف الشبكات.
 - ✓ قربها المكاني و الزماني (وجود خطوط النقل الحضري) من مركز المدينة الموجود.
 - ✓ تعتبر من العوامل الهامة التي تساعد على تنشيط المجال و انتشار الخدمات التجارية.
- وعليه يمكن القول أن شبكة الطرق، كانت وما زالت عامل هام في تحديد أهمية وقيمة الأرض الصالحة للبناء على مستوى مدينة المسيلة، وهذا ما نلاحظه على أرض الواقع في حجم المشاريع السكنية التي أنجزت في السنوات الأخيرة على طول الطريق الوطني رقم 60. مخطط شغل الأرض رقم 01 و المخطط رقم 05 و مخطط طريق حمام الضلعة).

4.1. دراسة خطوط النقل الحضري: يهدف النقل الحضري إلى إعطاء ديناميكية للحياة في المدينة، ويعمل على تنظيم الوظائف المختلفة لها، و هو في نفس الوقت عامل من العوامل الفعالة التي لها تأثير على حركية النمو العمراني من حيث استغلال المجال و إستعماله. فهو رقم مهم في معادلة سوق الأراضي القابلة للتعمير، و من اجل فهم ذلك سنحاول تسليط الضوء على شبكة النقل الحضري لمدينة المسيلة من خلال عددها و التوزيع المجالي لها.

تغطي مدينة المسيلة شبكة واسعة من النقل الحضري موزعة من حيث العدد على النحو التالي حوالي 312 حافلة نقل جماعي، 485 سيارة أجرة.

مخطط رقم 04 : دراسة الطرق و شبكة النقل الحضري.

5.1. دراسة الشبكات المختلفة:

أصبحت الشبكات المختلفة (شبكة المياه الصالحة للشرب، شبكة الصرف الصحي، شبكة الغاز الطبيعي، الكهرباء.....). من الضروريات الأساسية التي لا يمكن الاستغناء عنها في الحياة الحضرية العصرية، و هي تعد من أهم المقومات الرئيسية التي تقوم وتتطور في ظلها البيئة العمرانية لأي مدينة.

ومن هذا المنطلق سنحاول إعطاء صورة بسيطة عن واقعها في مدينة المسيلة، حيث جاء في الدراسة التي أعدتها مديرية التخطيط و تهيئة الإقليم لولاية المسيلة في طبعتها الصادرة في أكتوبر 2006، وكذا من خلال الاتصالات الميدانية بالمصالح المختصة، فإن نسبة تغطية المدينة بالشبكات المختلفة يقارب 100% و هي على النحو التالي:

♦ **شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب** : تقدر نسبة تغطية شبكة المياه الصالحة للشرب على مستوى مدينة المسيلة بحوالي 95%. يتم توزيعها بشبكة من القنوات المختلفة من حيث المادة والأقطار معظمها من حديد الزهر والإسمنت (amiante ciment) وكذلك من البلاستيك (PVC). وتقدر نسبة التغذية حوالي 177 لتر/ ساكن / اليوم

♦ **شبكة الصرف الصحي** : إن شبكة الصرف الصحي بالمدينة هي من النوع الموحد (Unitaire) حيث يتم تجميع كل المياه المستعملة المنزلية والصناعية ومياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه من الشمال إلى الجنوب وتصب كلها في واد القصب حيث برمجت محطة للتصفية، وتقدر نسبة التغطية بحوالي 95%.

♦ **شبكة الكهرباء** : تتزود مدينة المسيلة بالطاقة الكهربائية بواسطة محطة ذراع الحاجة ويتم تلبية حاجيات المدينة انطلاقا من هته المحطة بواسطة 05 خطوط ذات التوتر العالي. وتقدر نسبة التغطية حوالي 96%.

♦ **شبكة الغاز** : تقدر نسبة التغطية بالغاز الطبيعي على مستوى مدينة المسيلة 92% و يتم التزويد انطلاقا من المحطة الموجودة باشبيليا.

♦ **شبكة الطرق** : من خلال الملاحظ الميدانية والاتصال بمختلف الهيئات والمؤسسات الحكومية والخاصة (مكاتب الدراسات) توصلنا إلى أن حوالي 80% من شبكة الطرق على مستوى المدينة غير مهيأة وخاصة على مستوى التجزيئات الترابية، أما 20% الباقية فحالتها متوسطة و هي تقتصر على بعض الطرق الرئيسية في المدينة.

6.1. دراسة توزيع الخدمات التجارية وتنشيط المجال الحضري.

يعتبر تنشيط المجال العمراني عامل أساسي في تحديد مفهومه وأبعاده الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية، وتعتبر شدة التردد البشري، التبادل والالتقاء عناصر مهمة لقياس درجة هذا النشاط، ولكي يكون المجال نشط وحيوي لابد من توفر محفزات مجالية (كعمليات التهيئة المختلفة) وأخرى غير مجالية (تنوع النشاطات من حيث الكم والكيف) تساعد على ذلك.

والشيء الملاحظ على مدينة المسيلة، هو أن المقياس الأول والأخير في تحديد تنشيط المجال الحضري هو توزيع الأنشطة التجارية و الخدماتية، والتي بطبيعة الحال تؤثر وتتأثر بشدة التردد البشري. وعليه سنحاول معرفة توزيعها وأسبابه على مستوى مدينة المسيلة.

و حسب نفس الدراسة التي أعدتها مديرية التخطيط و تهيئة الإقليم لولاية المسيلة في طبعتها الصادرة في أكتوبر 2006، وكذا الاتصالات الميدانية بالمصالح المختصة، وجدنا أن مجموع السجلات التجارية المسجلة على مستوى البلدية ككل هو 7929 سجل، مقسمة على النحو التالي:

(1228 ذات نشاط صناعي، 30 ذات نشاط حرفي، 390 تجارة الجملة، 18 إستيراد وتصدير، 4144 تجارة التجزئة، 2119 خدمات). وهي موزعة على كامل مجال مدينة المسيلة كما هو موضح في المخطط (رقم 06).

7.1. دراسة اتجاه ومعوقات التوسع العمراني لمدينة المسيلة.

♦ **إتجاه التوسع :** لقد بينت الدراسة النظرية التي تطرقنا لها في الفصول السابقة لهذا البحث، أن الطبيعة القانونية للأرض الحضرية القابلة للبناء، تساعد على تحديد نوع و إتجاه التوسع العمراني لأي مدينة، وأنه يتدخل في تحديد القيمة التجارية لها.

وما نلاحظه على النسيج العمراني لمدينة المسيلة، أنه عرف توسع سريع في السنوات الأخيرة، كان اتجاهه في الجهة الغربية والشمالية الغربية للمدينة، وهذا كون الطبيعة القانونية في هذه الجهة ساعدت على ذلك (معظمها أملاك عمومية) والتي لا تطرح تعقيدات إدارية، وفي المقابل أراضي خاصة معظمها بعقود عرفية في الجهة الشرقية لواد القصب.

♦ **معوقات التوسع :** أما فيما يخص المعوقات التي ساهمت في تحديد اتجاه هذا التوسع، وكذا تباين أسعار الأراضي وحجم الطلب عليها من جهة إلى أخرى، فيمكن تقسيمها إلى قسمين احدهما طبيعية والأخر اصطناعية:

- ✓ الطبيعية تتمثل في واد القصب في الجهة الشرقية للمدينة؛
- ✓ والاصطناعية فيمكن حصرها في خط السكة الحديدية في الجهة الغربية والشمالية الغربية، والمنطقة الصناعية في الجهة الجنوبية للمدينة.

مخطط رقم 05: دراسة التغطية بالشبكات المختلفة

مخطط رقم 06: دراسة توزيع النشاطات التجارية.

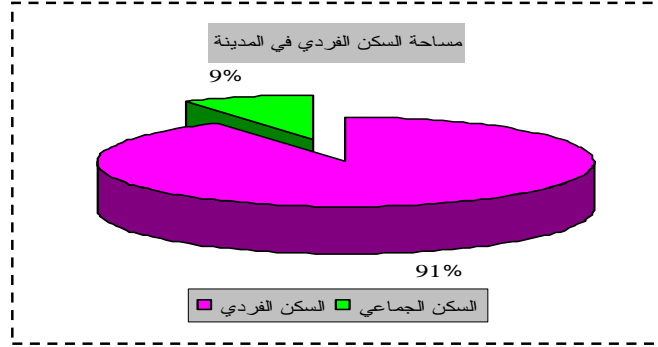
مخطط رقم 07: اتجاه ومعارف التوسع.

8.1. دراسة نوعية السكن واستهلاك المجال :

تقدر مساحة السكن بكل أنواعه على مستوى مدينة المسيلة حوالي 3468 هكتار وهي تمثل نسبة 83 % من المساحة الكلية للمدينة. ويحتل السكن الفردي منها مساحة 3156 هكتار ما يمثل 91 % . بينما تقدر مساحة السكن الجماعي بحوالي 312 هكتار (مذكرة ماجستير، قرميط على، 2003، ص: 115)

هذه الأرقام تعكس بوضوح نوع التوسع العمراني الذي عرفته مدينة المسيلة وهو التوسع الأفقي، الذي إستهلك مساحة كبيرة في مدة قصيرة لا تتعدى 15 سنة (1980 إلى 1995)، مما جعل المدينة تعرف ندرة كبيرة في الأراضي القابلة للبناء، أدى إلى حدوث اختلال كبير بين معادلتى العرض والطلب، وبالتالي ارتفاع أسعارها. والمخطط رقم (08) يبين ذلك بوضوح.

الرسم البياني رقم 03: نسبة المساحة التي يحتلها السكن الفردي في المدينة.



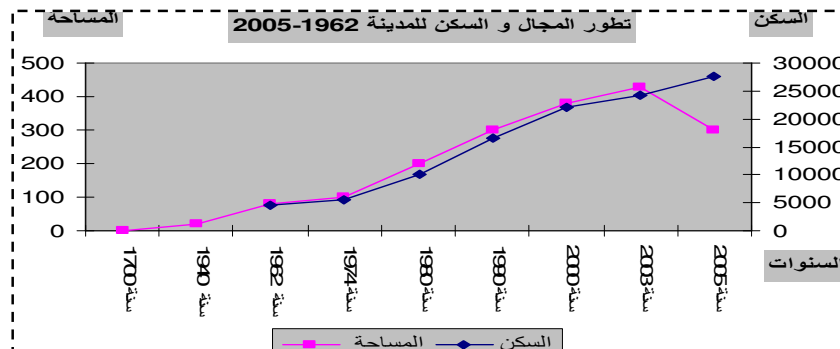
8.1. دراسة تطور الحظيرة السكنية بدلالة المساحة :

الجدول رقم 05: تطور السكنات ببلدية المسيلة (1977-2005)

التعيين	عدد السكنات 1977	عدد السكنات 1987	عدد السكنات 1998	عدد السكنات 2003	عدد السكنات 2005
بلدية المسيلة	6281	13735	20119	24194	27489

المصدر: مديرية التخطيط و تهيئة الإقليم لولاية المسيلة 2006

الرسم البياني رقم 04: تطور المساحة المعمرة بدلالة عدد السكنات .



من خلال الجدول رقم (05) نلاحظ بأن برامج السكن عرفت تطور ملحوظ حيث:

✓ ارتفع عدد السكنات بين 1977-1987 بـ 54 % .

✓ وبين 1987 - 1998 بـ 30 % .

✓ أما ما بين 1998 - 2003 أي خمس سنوات فقط بـ 15 %.

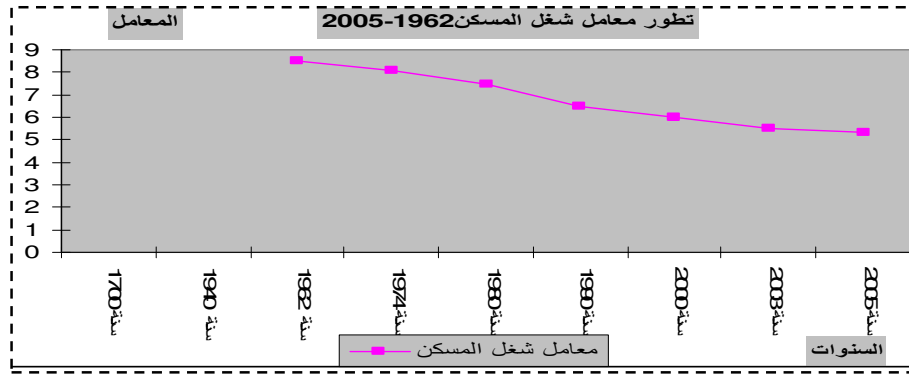
هته الأرقام والإحصائيات تبين أن معدل زيادة السكن بين 1977 و 2005 و الذي قدر بـ 650 مسكن في السنة، ترجم على ارض الواقع بزيادة كبيرة للطلب على الأراضي المخصصة للبناء وهذا ما أدى بالأسعار للارتفاع.

الجدول رقم 06: تطور معدل شغل السكن من (1977-2005) في بلدية المسيلة.

التعيين	1977	1987	1998	2003	2005
عدد السكان	50708	82877	121683	139100	146730
عدد السكنات	6281	13735	20119	24194	27489
معدل شغل السكن	8.07	6,03	6,05	5.75	5.33

المصدر: مديرية التخطيط و تهيئة الإقليم لولاية المسيلة 2006

الرسم البياني رقم 05: تطور معدل شغل المسكن (1962-2005) في بلدية المسيلة.



من خلال الجدول (رقم 06) نلاحظ أن معدل شغل المسكن على مستوى بلدية المسيلة عرف تغير مستمر، فمن 8.37 سنة 1977 إلى 6,05 سنة 1998 و في سنة 2005 قدر بـ 5.33.

هذا التغير التنازلي لمعدل شغل المسكن، يفسر لنا بوضوح تغير النظام الأسري لمجتمع مدينة المسيلة، من الحجم الكبير (العائلة) إلى نظام نووي (الأسرة النووية)، و بلغت الأرقام يعني زيادة الطلب على الوحدات السكنية، هذا ما ترجم بزيادة الطلب على الأراضي القابلة للبناء.

مخطط رقم 08: دراسة توزيع السكن في المدينة.

مخطط رقم 09: تطابق مختلف وظائف المدينة.

الجدول رقم 07: أسعار الأرض في مدينة المسيلة سنة 2008 في السوق الموازية.

الرقم	اسم الحي	مساحة القطعة م ²	سعر القطعة مليون سنتيم	سعر المتر مربع دج
01	حي النسيج (275 قطعة)	200.00	300.00	15000.00
02	Cité 2	180.00	280.00	15000.00
03	تجزئة 297 قطعة	190.00	180.00	9500.00
04	تجزئة 608 قطعة	190.00	180.00	9500.00
05	تجزئة 924 قطعة	200.00	350.00	17500.00
06	الوحدة رقم 02	300.00	700.00	23500.00
07	تجزئة 700 قطعة	300.00	450.00	15000.00
08	Cité 4	200.00	230.00	11500.00
09	Cité 5	200.00	230.00	11500.00
10	Cité 6	200.00	300.00	15000.00
11	حي أولاد سيدي إبراهيم	200 الى 300	400 إلى 500	18500.00
12	تجزئة 322 قطعة	180.00	500.00	27500.00
13	تجزئة 1200 قطعة	250.00	200 إلى 350	11000.00
14	تجزئة 295 قطعة	250.00	200 إلى 250	9000.00
15	تجزئة 209 قطعة	250 إلى 300	350.00	13000.00
16	تجزئة 351 قطعة	150 إلى 200	120 إلى 200	9000.00
17	تعاونية طارق ابن زياد	200.00	150 إلى 200	8500.00
18	تعاونية عدل AADAL	96 إلى 128	150 إلى 200	15500.00
19	حي جنان لكبير	200.00	160.00	8000.00
20	حي الجعافرة	200.00	160.00	8000.00
21	الوحدة رقم 02 الحي الإداري	300.00	800.00	26500.00
22	حي وعواع المدني	/	/	30000.00
23	حي لاروكاد	200.00	100.00	5000.00

المصدر: دراسة ميدانية الطالب 2008

الجدول رقم 08: أسعار الأرض في مدينة المسيلة سنة 2008 عند مديرية أملاك الدولة.

الأراضي المنبسطة أو المنحدرة اقل من 25%		المنطقة الفرعية	المنطقة
الأراضي الغير مجهزة	الأراضي المجهزة		
/	من 15000.00 دج إلى 20000.00 دج	01	المنطقة أ المسيلة (مقر الولاية)
من 3000.00 دج إلى 5000.00 دج	من 5000.00 دج إلى 8000.00 دج	02	
* بالنسبة للأراضي المنحدرة بنسبة تصل إلى 25% تصحح بنسبة تخفيض في السعر تتراوح من 10% إلى 20%.			ملاحظات
* بالنسبة للأراضي المنبسطة ذات الموقع الهام يصحح فيها بنسبة زيادة تتراوح من 10% إلى 30%.			

المصدر: مديرية أملاك الدولة لولاية المسيلة 2008

مخطط رقم 10: استعمال مجال المدينة و توزيع أسعار الأرض الحضرية.

خلاصة الفصل

خلاصة هذا الفصل نقول أن سوق الأراضي القابلة للبناء في مدينة المسيلة، عرفت عبر مراحل مختلفة تغيرات كبيرة ومستمرة حددت معالمها مجموعة من الظروف الاجتماعية، الاقتصادية، القانونية والسياسية. و خضعت قيمة وأهمية الأرض الحضرية فيها، إلى مجموعة من المعايير و العوامل الطبيعية، الإدارية، الاقتصادية، والتقنية، والتي يمكن حصرها في ثلاث مجموعات نراها أساسية و هي:

♦ **العوامل الطبيعية:** في المراحل الأولى لتشكل نواة مدينة المسيلة، كان لعنصر الماء والأراضي الزراعية الخصبة دورا هاما في تحديد موقعها. و عرفت هذه المرحلة استقرار نسبي في الطلب على الأراضي القابلة للبناء نتيجة محدودية عدد السكان و كذا النشاط الممارس (الفلاحة).

♦ **العوامل الادارية:** في مرحلة الاحتلال الفرنسي تغيرت العوامل عما كانت عليه في المرحلة الاولى، واصبح لعامل القرب والبعد عن المركز الحضري (الإداري انذاك) الذي يحتوي على بعض التجهيزات والخدمات، هو الفاصل في تحديد قيمة واهمية الاراضي القابلة للبناء، وتميزت هذه المرحلة بزيادة الطلب على الاراضي نتيجة النزوح الريفي الكبير.

♦ **العوامل الاقتصادية، التقنية، والقانونية:** بعد الاستقلال عرفت السوق العقارية تحولات كبيرة نتيجة الزيادة في الطلب العقاري، و الذي يرجع سببه الى:

✓ تبني الدولة لسياسات تنموية تمثلت في إنجاز العديد من المشاريع و شق الطرق.

✓ النمو الديمغرافي الكبير.

✓ فتح السوق العقارية للخواص ما جعل المجال الحضري للمدينة يعرف مزايدات و صراعات من اجل الحصول على الأراضي ذات القيمة التجارية الهامة.

في الأخير نقول أن المجال الحضري لمدينة المسيلة بجميع مكوناته، عرف علاقة جدلية بين المكان و نوعية النشاط الممارس، وشهدت معالمه تغيرات عديدة ليس فقط من الوجهة المكانية وإنما أيضا من جانبه الوظيفي (اجتماعي و اقتصادي)، ومجمل هذه التغيرات والعلاقات، ساهمت بشكل واضح في خلق فروق اقتصادية واجتماعية بين المناطق الحضرية بين بعضها البعض داخل المجتمع الواحد، نتج عنها اختلافات واضحة في أسعار الأرض الحضرية، إلا أن ذلك لا ينفي وجود اتصال او ارتباط بين مختلف المناطق، و يأخذ هذا الاتصال شكل العلاقة التبادلية.

سؤال الفصل: بعد الدراسة الميدانية لواقع المجال الحضري لمدينة المسيلة في جانبه

المادي، سنحاول معرفة: ما هي تصورات، أفكار وآراء سكان المدينة (كل حسب اختصاصه)

حول موضوع ارتفاع أسعار الأرض القابلة للبناء؟ هذا ما سنحاول معرفته من خلال الفصل

الأخير من هذا البحث والذي عنوانه: * التحليل الإحصائي و تفسير النتائج *

الفصل الخامس :

التحليل الإحصائي و تفسير النتائج.

مدخل

أولاً: بناء و توزيع استمارات البحث.

1. استمارة استبيان موجهة للمواطنين.

1.1. تحديد مجتمع البحث.

2.1. اختيار نوع العينة.

3.1. تحديد عدد أفراد العينة.

2. استمارة مقابلة موجهة لموظفين أملاك الدولة.

1.2. تحديد مجتمع البحث.

2.2. تحديد عدد أفراد العينة.

3.2. إجراء المقابلة.

3. استمارة مقابلة موجهة لأصحاب الوكالات العقارية الخاصة.

1.3. تحديد مجتمع البحث.

2.3. تحديد عدد أفراد العينة.

3.3. إجراء المقابلة.

ثانياً: تفريغ المعطيات و تحليل النتائج.

I. استمارة استبيان موجهة للمواطنين.

II. استمارة مقابلة موجهة لموظفي مصالح التقييم على مستوى مديرية أملاك الدولة.

III. استمارة مقابلة موجهة لأصحاب الوكالات العقارية الخاصة.

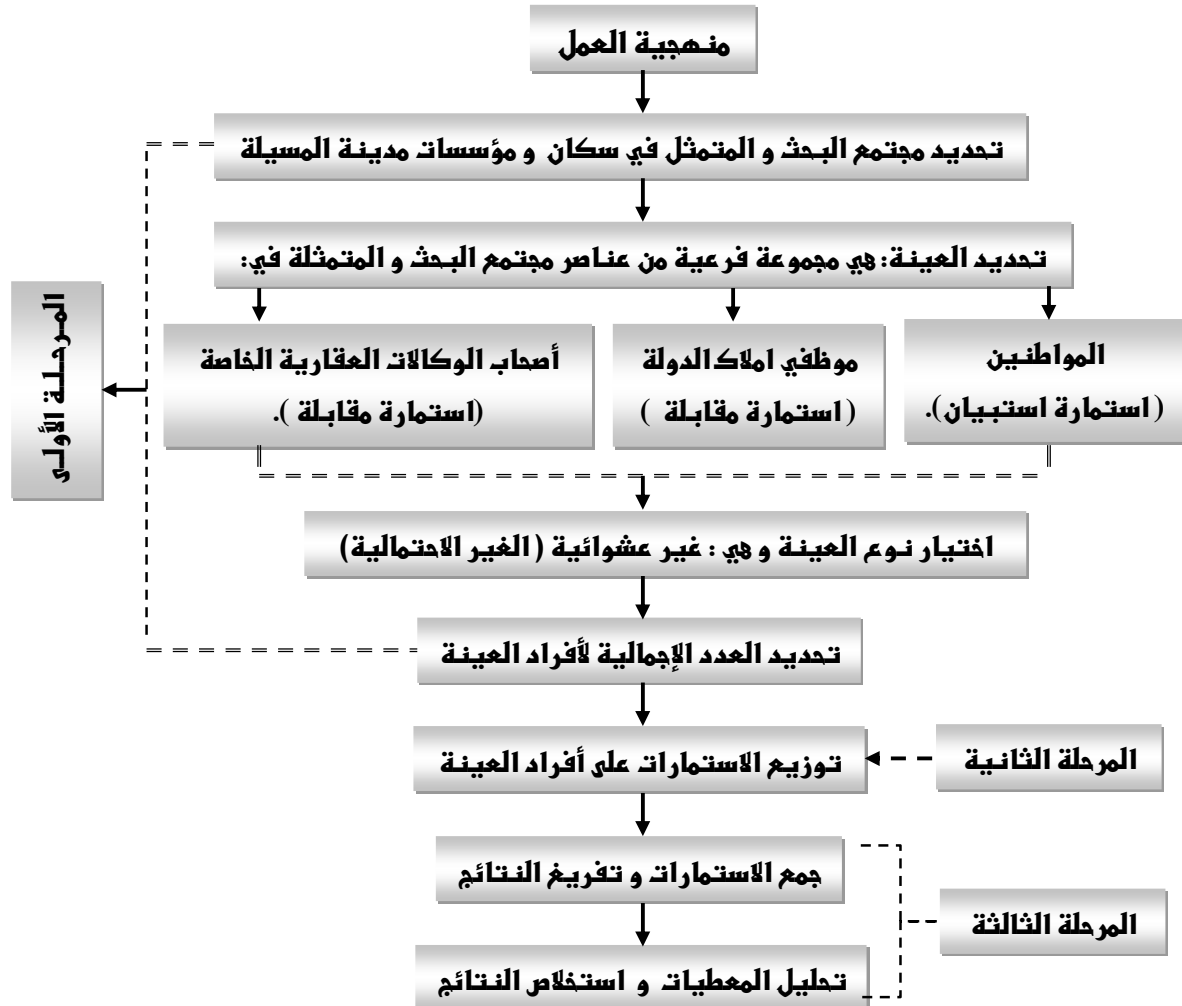
ثالثاً: نتائج البحث النهائية

مدخل

تتأثر الظاهرة الحضرية بكل جوانبها بعوامل كثيرة، منها ما هو مادي كالتنظيم العام للمدينة (توزيع التجهيزات و مختلف البرامج السكنية...) ومنها ما هو تقني (الشبكات المختلفة...) ومنها ما هو تشريعي (كجملة القوانين والتنظيمات التي تسيروها...)، وبعضها اجتماعي يعود إلى طبيعة بنية المؤسسات الاجتماعية والعادات والقيم والمعايير التي تنظمها، وبعضها يعود إلى طبيعة الفرد في حد ذاته كتكوينه العضوي أو النفسي أو الاثنين معا. (الأستاذ علي بوعنافة.1987.ص:65)

من اجل التحقق من جملة الفرضيات التي طرحناها في إشكالية هذا الموضوع، والتي انطلقنا فيها من فكرة أن ارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، يمكن أن تكون أسبابه والعوامل التي تحدده، هي جملة القوانين التي تسيرو سوقه من جهة، والتنظيم العام للمدينة واستعمال المجال من جهة أخرى. و لكي نتحقق من ذلك اتبعنا مراحل العمل التالية:

الشكل رقم 12: منهجية جمع وتحليل المعطيات.



أولاً: بناء و توزيع استثمارات البحث.

تماشياً مع مفاهيم، أبعاد و مؤشرات الدراسة، ومن أجل إعطاء صورة ميدانية واضحة للبحث، تناولنا هذا الفصل من خلال ثلاث فئات ستوجه إليها الاستمارة، والتي تناولت بدورها ثلاث نقاط هامة تعتبر العناصر الأساسية التي يقوم عليها هذا البحث والمتمثلة في:

- ✓ معرفة أسباب ارتفاع الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة.
- ✓ الإطلاع على الجوانب القانونية التسييرية التي تؤثر في أسعار الأرض.
- ✓ النقطة الثالثة خصصناه لدراسة العوامل المجالية التي تحدد هذا السعر.

1. استمارة استبيان موجهة للمواطنين.

1.1. تحديد مجتمع البحث: يقدر عدد سكان مدينة المسيلة بحوالي 130531 نسمة وهذا حسب إحصاء مديريةية التخطيط و التهيئة العمرانية لولاية المسيلة سنة 2007. وهذا العدد هو الذي يمثل مجتمع البحث في هذا العمل.

ونظرا لهذا العدد الهائل الذي يصعب توزيع الاستمارة عليه، ومن أجل حصر مجتمع البحث أكثر، قمنا بطرح السؤال التالي: **من هي الفئة التي يهتمها ويشغلها موضوع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء أكثر من غيرها ؟ والتي يمكننا أن تفيدنا في هذا الموضوع؟**

فخلصنا إلى أن فئة السكان الذين تتراوح أعمارهم ما بين 20 سنة فما فوق هم الفئة التي يمكننا أن تكون مجتمع البحث المراد دراسته. لأنهم الأكثر دراية واطلاعا وإفادة للموضوع.

وعلى هذا الأساس قمنا بتحديد نسبة هذه الفئة من المجموع العام لعدد سكان المدينة، انطلاقا من نفس المصدر (إحصاء مديريةية التخطيط و التهيئة العمرانية لولاية المسيلة سنة 2007)، فكانت نسبتهم تقدر بـ: 45% من إجمالي عدد السكان أي حوالي 58737 نسمة.

2.1. اختيار نوع العينة : كما سبق ذكره فإننا سنقوم بتوزيع الاستمارة على فئة محددة

مسبقا نرى بأنها تفيدنا أكثر من غيرها في كشف خبايا هذا الموضوع، وعليه فإن المعاينة الغير الاحتمالية (الغير عشوائية) هي الأنسب لهذا البحث.

أما نوع العينة التي استعملناها فهي العينة النمطية (العمدية)، " التي تعتمد في طريقة عملها على سحب عينة من مجتمع البحث بانتقاء عناصر مثالية من هذا المجتمع" (موريس أنجرس.2004.ص:311). وعلى هذا الأساس فقد اختصرت الدراسة على أفراد ذوي مستوى تعليمي وثقافي مقبول، ولهم دراية بالموضوع من جميع جوانبه، القانونية، الإدارية، التقنية. و عليه فقدر شملت العينة (أصحاب مكاتب الدراسات، رؤساء و موظفي المصالح التقنية، الأساتذة الجامعيين، الطلبة الجامعيين الذين اختصصهم دراسة المدينة، رؤساء الجمعيات.....)

3.1. تحديد عدد أفراد العينة : حسب ما جاء في كتاب منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية تدريبات عملية لصاحبه (موريس أنجرس.2004.ص:319) فإن تحديد عدد أفراد العينة يكون على النحو التالي:

✓ المجتمع الذي يقدر بعشرات الآلاف أو عشرات المئات من الآلاف من العناصر، فإن 01 % من مجتمع البحث يكون كافياً.

و بناءا على ذلك فإن عدد الاستثمارات التي قمنا بتوزيعها على مجتمع البحث تمثل نسبتها 01 % من 58737 نسمة، أي 587 استثمارة. وبحساب نسبة الخطأ التي تقدر بـ 05 % فإن عدد الاستثمارات الواجب توزيعها هو 616 استثمارة. (قمنا بتوزيع 620 استثمارة وتم في نهاية المطاف جمع 600 استثمارة، والتي تمثل العدد المرجعي في إستخراج النسب والنتائج).

2. استثمارة مقابلة موجهة لموظفين أملاك الدولة.

1.2. تحديد مجتمع البحث: بالنسبة لاستثمارة المقابلة في هذا البحث فقد اقتصرنا على فئتين:

الأولى تتمثل في موظفي مديرية أملاك الدولة بولاية المسيلة، وكذا موظفي مفتشية أملاك الدولة لبلدية المسيلة، و بالأخص الذين يشتغلون في مصلحة التقويم العقاري.

2.2. تحديد عدد أفراد العينة : أما عدد أفراد العينة التي تم إجراء المقابلة معهم فهم كل الموظفين في مصلحة التقويم والموزعين على النحو التالي :

✓ 06 موظفين على مستوى مديرية أملاك الدولة بولاية المسيلة.

✓ 04 موظفين على مستوى مفتشية أملاك الدولة لبلدية المسيلة.

3.2. إجراء المقابلة : حيث قمنا بتحضير بعض الأسئلة التي تخدم فرضيات هذا البحث ودونها في استثمارة، لكي لا نخرج على النطاق العام للموضوع، وبعد ذلك قمنا بإجراء مقابلة مع كل موظف على حدى.

3. استثمارة مقابلة موجهة لأصحاب الوكالات العقارية الخاصة.

1.3. تحديد مجتمع البحث : بالنسبة لاستثمارة المقابلة المخصصة لأصحاب الوكالات العقارية الخاصة شملت كل الوكالات على مستوى المدينة.

2.3. تحديد عدد أفراد العينة : أما عدد أفراد العينة التي تم إجراء المقابلة معهم فهم 08 وكالات من مجموع 10. وهذا بعد امتناع 02 عن إجراء المقابلة.

3.3. إجراء المقابلة : وهي نفس المنهجية المطبقة في استثمارة المقابلة المخصصة لموظفي أملاك الدولة. أي قمنا بتحضير مجموعة من الأسئلة التي تخدم محاور هذا البحث.

ثانياً: تفريغ المعطيات و تحليل النتائج.

خصصنا هذا لتفريغ المعلومات التي تم جمعها حول الموضوع في جداول. بعد ذلك حاولنا تحديد الأبعاد الخلفية، لمختلف الإجابات التي وردت في الاستمارة، وربطها ببعضها البعض ثم تحليلها. و هذا بوضع السؤال و تحته مباشرة جدول يمثل عدد الإجابات.

1. استمارة استبيان موجهة للمواطنين.

1. هل ارتفاع أسعار الأراضي القابلة للبناء سببه ؟

* نقص الأراضي [] * المضاربة في السوق [] * زيادة عدد السكان []
* حالة أخرى [] اذكرها.....

الجدول رقم 09: نسبة الآراء حول سبب ارتفاع أسعار الأرض من مجموع أفراد العينة

التعيين	عدد الإجابات على كل احتمال	نسبة الإجابات إلى بعضها البعض (864)	نسبة الإجابة من مجموع أفراد العينة (600)
نقص الأراضي	120	% 14	% 20
المضاربة في السوق	407	% 47	% 68
زيادة عدد السكان	183	% 21	% 30.5
حالة أخرى	154	% 18	% 25.5

يبين الجدول (رقم 09) أن 68 % من أفراد العينة يعتبروا أن سبب الارتفاع الذي تعرفه الأراضي القابلة للبناء يرجع في الأساس إلى المضاربة في السوق، أكثر منه نقص في الأراضي 20 % أو زيادة في عدد السكان 30.5 % . وأن 25.5 % إجابة كانت حالة أخرى.

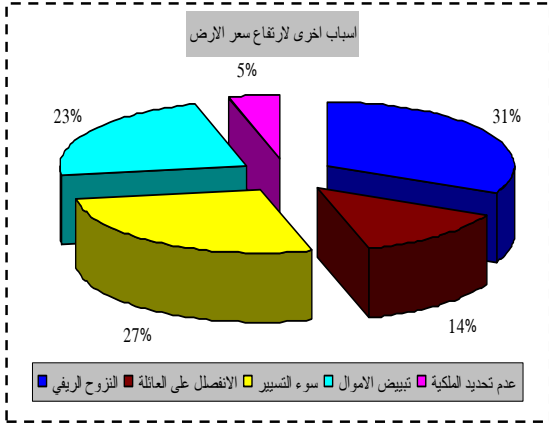
الرسم البياني رقم 06: نسبة كل إجابة من مجموع الإجابات الاحتمالية (864)



و عند تحليلنا للإجابات الواردة في خانة حالة أخرى، وجدناها موزعة كما هو مبين في الجدول (رقم 10) على النحو التالي:

الرسم البياني رقم 07: نسبة الحالات الأخرى لبعضها.

الجدول رقم 10: حالات أخرى لارتفاع سعر الأرض



التعيين	العدد	نسبتها لعدد الاستثمارات (600)
النزوح الريفي	49	8%
الانفصال عن العائلة	21	3.5%
سوء التسيير	42	7%
تبييض الأموال	35	6%
عدم تحديد الملكية	07	1%

حيث جاءت الإجابات على النحو التالي: أن النزوح الريفي (08%)، سوء التسيير (07%)، تبييض الأموال (06%)، وهذا يعني أن ارتفاع أسعار الأرض القابلة للبناء في نظر سكان مدينة المسيلة يرجع في الأساس إلى عاملين هما:

- ✓ عوامل تنظيمية (المضاربة في السوق) نتيجة سوء تسيير الاختلال الموجود بين العرض و الطلب من جهة، و ظاهرة تبييض الأموال من جهة أخرى.
- ✓ وعوامل سكانية نتيجة النمو الديمغرافي السريع، والذي يرجع إلى كثافة النزوح الريفي وخاصة في السنوات التسعينيات، حيث ترجم على أرض الواقع إلى زيادة على الطلب العقاري.

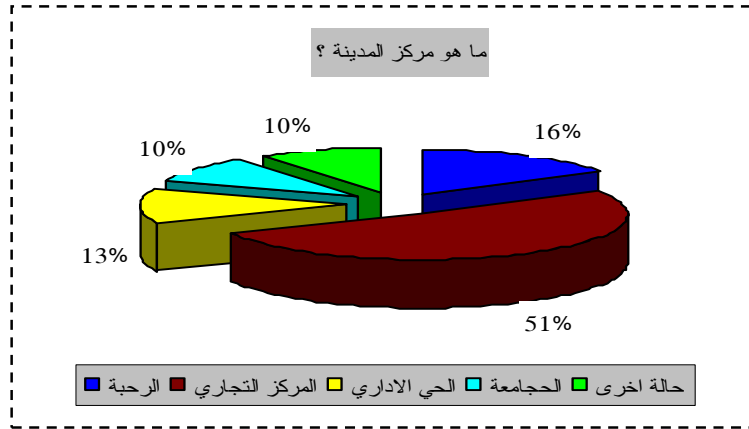
2. في رأيك هل مركز مدينة المسيلة هو ؟ * الرحبة [] * المركز التجاري بن طبي []
* الحي الإداري [] * بالقرب من الجامعة [] حالة أخرى [] اذكرها...

إن الغرض من هذا السؤال هو الوصول إلى تحديد مركز مدينة المسيلة من وجهة نظر السكان و تحديد أهم المعايير التي يعتمدون عليها في هذا التصنيف. وقمنا بتفريغ الإجابات في الجدول (رقم 11) كما يلي:

الجدول رقم 11 : نسبة الآراء حول تحديد مركز المدينة بالنسبة إلى أفراد العينة.

التعيين	عدد الإجابات على كل إحتمال	نسبة الإجابات إلى بعضها البعض (864)	نسبة الإجابة من مجموع أفراد العينة (600)
الرحبة	119	% 16	% 20
المركز التجاري بن طبي	378	% 51	% 63
الحي الإداري	91	% 13	% 15
بالقرب من الجامعة	70	% 10	% 11.5
حالة أخرى	70	% 10	% 11.5

الرسم البياني رقم 08 : نسبة الإجابات حول مركز المدينة مقارنة ببعضها.



يبين الجدول (رقم 11) أن 51% من الإجابات الاحتمالية تعتبر أن المركز التجاري بن الطبي هو مركز المدينة، و تأتي الرحبة في المرتبة الثانية بنسبة 16% ، وان من مجموع 70 إجابة بحالة أخرى نجد حوالي 47% يعتقدون أن مدينة المسيلة ليس لها مركز واضح. من خلال الإجابة على هذا السؤال يتضح جليا أن :

✓ مفهوم مركز المدينة بالنسبة للسكان يختلف من شخص إلى آخر كل حسب نظريته وتصوره، ومفهوم مشترك يمثل غالبية السكان نقول بأنه هو المكان الذي تتركز فيه مختلف النشاطات التجارية، و الذي يتميز بشدة التردد الكبيرة للسكان عليه. والمتمثل في (المركز التجاري بن الطبي).

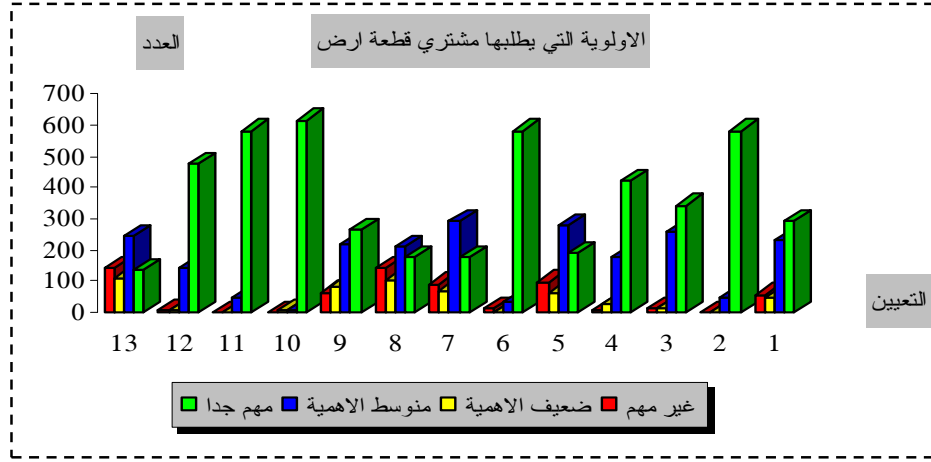
3. ما هي الأولويات التي تطلبها عند شرائك لقطعة أرض صالحة للبناء ؟ رتب الأولويات حسب أهميتها في الجدول الموالي و هذا بوضع العلامة (X) داخل الخانة المناسبة :

حاولنا من خلال طرح هذا السؤال معرفة الأولويات ودرجة أهميتها، بالنسبة لقطعة أرض صالحة للبناء في نظر سكان مدينة المسيلة. فكانت الإجابات كما هو مبين في الجدول (رقم 12) على النحو التالي:

الجدول رقم 12: ترتيب درجة الأولويات المطلوبة في قطعة أرض عند المواطن

درجة الأولوية				التعيين
مهمة جدا	متوسطة الأهمية	ضعيفة الأهمية	غير مهمة	
274	228	46	52	01 (أن تكون قريبة من مركز المدينة
561	39	00	00	02 (أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D)
323	257	10	10	03 (أن تكون قريبة من خطوط النقل الحضري
400	172	25	03	04 (أن تكون قريبة من التجهيزات الضرورية
169	277	60	94	05 (أن تكون بالقرب من المراكز و الأنشطة التجارية
561	30	00	09	06 (أن تكون بعقد ملكية
155	291	67	87	07 (أن تكون لها واجهة تطل على شارع رئيسي
155	207	102	136	08 (أن يكون شكلها منتظم (مربع أو مستطيل)
246	214	81	59	09 (أن تكون مساحتها أكثر من (150 أو 200 أو 250 م ²)
596	03	01	00	10 (أن تكون في وسط جيران ذوي أخلاق حسنة
561	39	00	00	11 (أن تكون في حي آمن و نظيف
456	137	04	03	12 (أن تكون بالقرب من المسجد
113	242	109	136	13 (أن تكون بالقرب من الأهل و الأقارب
إذا كانت هناك أولويات أخرى اذكرها في الخانات الفارغة أو على ظهر الورقة				

الرسم البياني رقم 09 : درجة تفاوت الأولويات عند المواطن



الجدول رقم 13 : نسبة كل أولوية من مجموع عدد أفراد العينة (600)

درجة الأولوية				التعيين
غير مهمة	ضعيفة الأهمية	متوسطة الأهمية	مهمة جدا	
09%	7.5%	38%	45.5%	01 (أن تكون قريبة من مركز المدينة
00%	00%	06.5%	93.5%	02 (أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D)
1.5%	1.5%	43%	54%	03 (أن تكون قريبة من خطوط النقل الحضري
0.5%	04%	28.5%	66.5%	04 (أن تكون قريبة من التجهيزات الضرورية
15.5%	10.5%	46%	28%	05 (أن تكون بالقرب من المراكز و الأنشطة التجارية
1.5%	00%	05%	93.5%	06 (أن تكون بعقد ملكية
14.5%	11%	48.5%	26%	07 (أن تكون لها واجهة تطل على شارع رئيسي
22.5%	17%	34.5%	26%	08 (أن يكون شكلها منتظم (مربع أو مستطيل)
10%	13.5%	35.5%	41%	09 (أن تكون مساحتها أكثر من (150 أو 200 أو 250)م ²
00%	0.1%	0.5%	99.5%	10 (أن تكون في وسط جيران ذوي أخلاق حسنة
00%	00%	6.5%	93.5%	11 (أن تكون في حي آمن و نظيف
0.5%	0.5%	23%	76%	12 (أن تكون بالقرب من المسجد
23%	18%	40%	19%	13 (أن تكون بالقرب من الأهل و الأقارب

من خلال الجدول (رقم 12 و 13) والرسم البياني (رقم 09) أعلاه، نستنتج أن هناك أربع مستويات لدرجة الأهمية، وكل مستوى يحتوي مجموعة من العناصر التي تختلف عن بعضها، من حيث مقارنتها وترتيبها مع بعضها (عمودي)، وكذا من حيث نسبة التفاوت بين درجة أولوية و أخرى (أفقي) ، وهي على شكل مجموعات موزعة على النحو التالي:

الجدول رقم 14: نسبة و ترتيب خمس عناصر الأولى ذات درجة الأولوية (مهم جدا)

تصنيف الاختيار	نسبة درجة الأهمية من مجموع أفراد العينة (600)	عدد الإجابات على كل إحتمال	تعين العناصر
جانب اجتماعي	99.5 %	596	جبران ذوي أخلاق حسنة
جانب اجتماعي	93.5 %	561	حي آمن و نظيف
جانب تقني	93.5 %	561	مزودة بالشبكات المختلفة
جانب قانوني	93.5 %	561	بعقد ملكية
جانب اجتماعي	76 %	456	القرب من المسجد

الجدول رقم 15: نسبة و ترتيب خمس عناصر الأولى ذات درجة أولوية (متوسط الأهمية)

تصنيف الاختيار	نسبة درجة الأهمية من مجموع أفراد العينة (600)	عدد الإجابات على كل إحتمال	تعين العناصر
جانب مجالي اقتصادي	48.5 %	291	لها واجهة تطل على شارع رئيسي
جانب مجالي اقتصادي.	46 %	277	القرب من المراكز والأنشطة التجارية
جانب مجالي اقتصادي.	43 %	257	قريبة من خطوط النقل الحضري
جانب اجتماعي.	40 %	242	القرب من الأهل و الأقارب
جانب مجالي اقتصادي	38 %	228	قريبة من مركز المدينة

الجدول رقم 16: نسبة و ترتيب العناصر التي جاءت كإجابات في خانة حالة أخرى.

حالات أخرى	عدد الإجابات على كل احتمال	نسبة درجة الأهمية من مجموع أفراد العينة (600)	تصنيف الاختيار
وجود المساحات الخضراء.	350	58.5 %	جانب اجتماعي تقني
ان تكون بسعر معقول	295	49 %	جانب اجتماعي اقتصادي

من خلال الترتيب ثم التصنيف الموجود في الجداول (رقم: 12 . 13 . 14 . 15 . 16) يتضح جليا، أن العوامل المحددة لقيمة و أهمية الأرض بالنسبة للسكان مقسمة في عمومها إلى:

- ✓ عوامل اجتماعية بالدرجة الأولى موزع كالاتي: (الجيرة 99.5 %، الأمن 93.5 %، كأولوية هامة جدا، (القرب من المسجد 76 %، المساحات الخضراء 58.5 %) كأولوية اقل أهمية)، (القرب من الأهل والأقارب 40 %) كأولوية أخيرة ليس لها تأثير كبير.
- ✓ عوامل تقنية قانونية متمثلة في: (الشبكات المختلفة 93.5 %، عقد الملكية 93.5 %) كأولوية هامة جدا، (الشكل والمساحة 33.5 %) كأولوية ثانوية.
- ✓ وفي الأخير عوامل اقتصادية مجالية متمثلة في: (واجهة تطل على الشارع الرئيسي 48.5 %، القرب من المراكز والأنشطة التجارية 46 %، القرب من مركز المدينة 38 %) كأولوية متوسطة الأهمية.

و خلاصة نقول انه حسب و جهة نظر معظم أفراد العينة المدروسة (أكثر من 65 %) فان :

- ✓ سبب ارتفاع الارض القابلة للبناء في مدينة المسيلة يرجع بدرجة اولى الى المضاربة في السوق.
- ✓ مركز مدينة المسيلة هو المركز التجاري بن الطبي.
- ✓ ان الاولويات التي يفضلها سكان مدينة المسيلة في قطعة ارض صالحة للبناء هي اولويات اجتماعية اكثر منها تقنية، مجالية و اقتصادية.

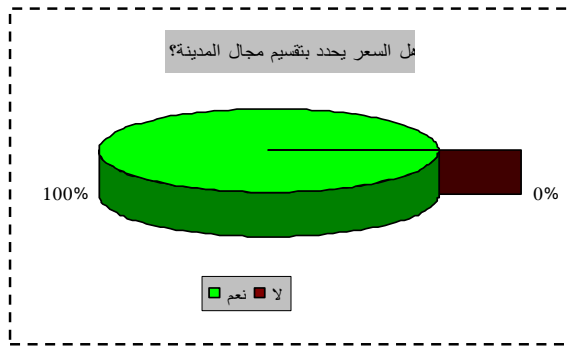
II. استنارة مقابلة موجهة لموظفين أملاك الدولة.

إن دراسة كيفية تقييم مصالح مديرية أملاك الدولة وكذا تحديد أهم الطرق والقوانين التي تدير هذا المجال و كيفية العمل بها، يؤدي حتما إلى كشف مدى فهم و استيعاب القوانين من جهة، وكذا تحديد درجة تعقيدها وتداخلها من جهة أخرى. وللكشف عن ذلك سنقوم بتحليل الإجابات في الجداول أسفله.

1. هل تحديد سعر قطعة ارض في المدينة يتم بناء على تقسيم مجالها إلى مناطق مختلفة ؟

* نعم * لا

الرسم البياني رقم 10: نسبة الرأي حول التقسيم.



الجدول رقم 17: تقسيم مجال مدينة المسيلة.

التعيين	العدد	النسبة
نعم	10	100%
لا	00	0%
المجموع	10	100%

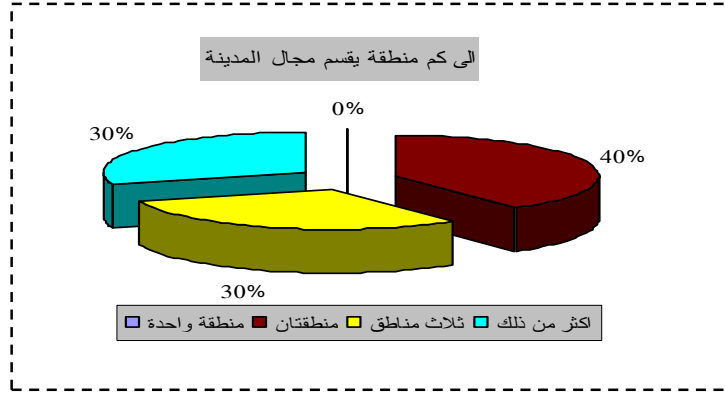
2. إذا كان الجواب نعم. إلى كم منطقة ينقسم مجال مدينة المسيلة؟

01 02 03 أكثر من ذلك

الجدول رقم 18: نسبة و ترتيب المناطق الموجودة في المدينة بالنسبة لإفراد العينة (10).

التعيين	عدد الإجابات على كل احتمال	نسبة الإجابة من مجموع أفراد العينة (10)
منطقة واحدة	00	00%
منطقتان	04	40%
ثلاث مناطق	03	30%
أكثر من ذلك	03	30%
المجموع	10	100%

الرسم البياني رقم 11 : نسبة كل منطقة من مجموع الإجابات الاحتمالية.



من خلال الإجابة على الجدولين رقم (17 و 18) يتضح لنا جليا أن تقييم الأراضي القابلة للبناء حسب المكلفين بالتقييم على مستوى مديرية أملاك الدولة، يتم وفق تقسيم مجال المدينة إلى مناطق مختلفة وهذا ما تؤكدته إجابة كل المبحوثين (100 %)، لكن الاختلاف المسجل يكمن في تحديد عدد هذه المناطق (40 % منطقتان، 30 % ثلاث مناطق، 30 % أكثر من ذلك). وقد يكون سبب ذلك راجع إلى وجود صعوبة في فهم و تطبيق القانون على ارض الواقع، هذا ما سنحاول معرفته من خلال تحليل إجابات السؤال (رقم 03).

3. على أي أساس تم هذا التقسيم هل ؟ القانون هو الذي يحدده [] اجتهادات مصالحكم []
حالة أخرى [] اذكرها.....

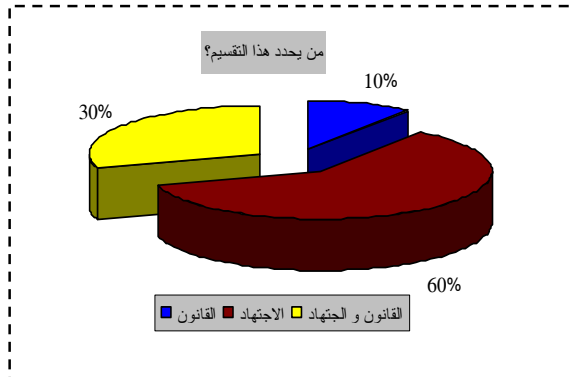
الجدول رقم 19 : نسبة و ترتيب مصدر

هذا التقسيم من مجموع الإجابات

التعيين	العدد	النسبة
القانون	01	10 %
اجتهاد المصالح الخاصة	06	60 %
حالة أخرى	03	30 %
المجموع	10	100 %

الرسم البياني رقم 12 : نسبة كل مصدر

من مجموع الإجابات الاحتمالية



بمقارنة الجدول (رقم 19) بالجدولين (17. 18) تزداد الصورة وضوحا من خلال الاختلاف في مصدر هذا التقسيم بالنسبة للمبحوثين (60 % يقولون أن مصدر هذا التقسيم هو اجتهاد من طرف المصالح المختصة، 30 % يرون أن مصدره القانون مع اجتهاد الموظفين، و 10 % يؤكدون انه القانون).

ومن اجل التأكد من ذلك قمنا بالإطلاع على الجريدة الرسمية الجزائرية، حيث تبين لنا أن، المرسوم التنفيذي رقم 93 / 271 المؤرخ في 10 نوفمبر 1993 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 74. يحدد تصنيف الأراضي داخل كل محيط بلدية حسب طبيعة النشاط (سكني، صناعي، تجاري.....).

من هذا نقول انه كان من المفروض أن تكون لدى مصلحة التقييم بمديرية أملاك الدولة، مخططات تفصيلية تبين هذا التقسيم بوضوح، هذه الوضعية جعلت كل موظف يضع تقسيم افتراضي حسب منظوره الخاص يساعده في العمل الميداني.

4. هل تجدون صعوبة في التعامل مع هذا التقسيم عند عملية التقييم ؟ * نعم * لا

الرسم البياني رقم 13 : نسبة الذين

يجدون صعوبة في التقييم



الجدول رقم 20 : نسبة الذين يجدون

صعوبة في التقييم

التعيين	العدد	النسبة
نعم	10	100%
لا	00	00%
المجموع	10	100%

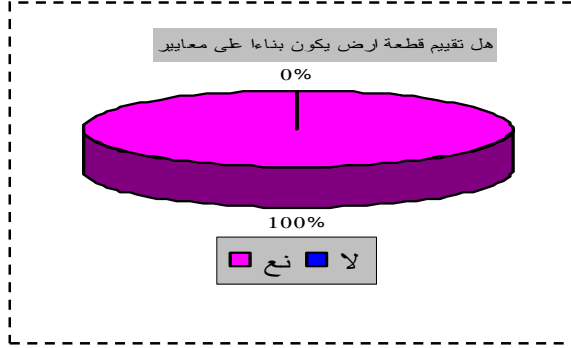
5. إذا كان الجواب نعم أين تكمن هته الصعوبة ؟.....

كل الإجابات انصبت حول نقطتين تقريبا و هما:

- ✓ غياب مركز حقيقي للمدينة؛
- ✓ عدم وجود تقسيم واضح المعالم للمجال الحضري على شكل مخططات تفصيلية.

6. هل تقييمكم لسعر قطعة ارض يكون بناء على معايير محدد مسبقا ؟ * نعم * لا

الرسم البياني رقم 14 : نسبة الأفراد الذين لهم دراية بمعايير التقييم



الجدول رقم 21: نسبة الأفراد الذين لهم دراية بمعايير التقييم

التعيين	العدد	النسبة
نعم	10	100%
لا	00	00%
المجموع	10	100%

7. إذا كان الجواب نعم ما هي هذه المعايير اذكرها ؟

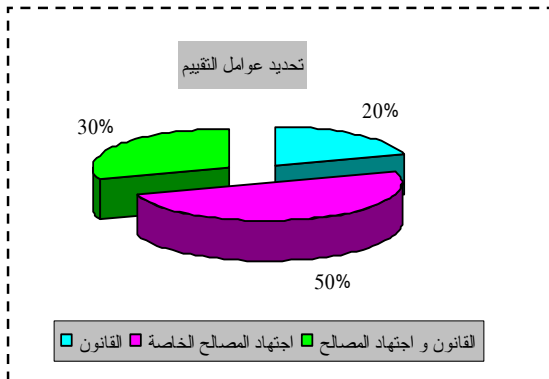
كل الإجابات عن هذا السؤال كانت متشابهة إلى حد كبير وهي على النحو التالي:

- ✓ العامل المادي للأرضية؛
- ✓ العامل القانوني للأرضية؛
- ✓ العامل الاقتصادي للأرضية.

و هي نفس العوامل التي حددها مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية، تحت رقم 91/92 المؤرخة في 23 جانفي 1991. ص - ص 111 - 120.

8. من المسؤول عن تحديد هذه العوامل هل؟ * القانون هو الذي يحددها * اجتهادات مصالحكم المختصة * حالة أخرى اذكرها.....

الرسم البياني رقم 15 : نسبة كل مصدر من إجابات المبحوثين



الجدول رقم 22: ترتيب و نسبة مصدر عوامل التقييم

التعيين	العدد	النسبة
القانون	02	20%
اجتهاد المصالح الخاصة	05	50%
حالة أخرى	03	30%
المجموع	10	100%

من خلال الإجابات عن الأسئلة رقم (06 و07) في الاستمارة، يتضح أن معظم الموظفين على دراية تامة بالعوامل التي على ضوءها يتم تقييم قطعة أرضية صالحة للبناء.

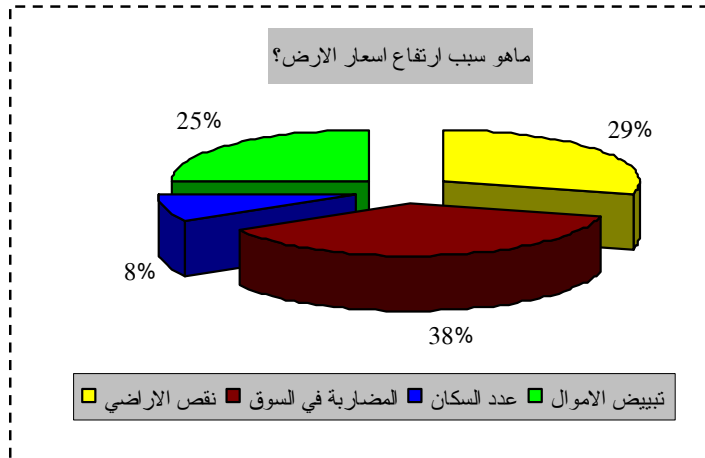
لكن الشيء الملاحظ هو أن هذه المعرفة تكاد تكون سطحية، كون أن الإجابة عن السؤال (رقم 08) جاءت متباينة فمنهم من يقول أن مصدر هذه العوامل هو القانون (20 %). والبعض يعتبر اجتهادات المصالح الخاصة هو مصدره (50 %). والجدول (رقم 18) يبين هذا الاختلاف بوضوح.

9. حسب رأيك هل الارتفاع في اسعار الارض القابلة للتعمير سببه ؟ * نقص الأراضي * المضاربة في السوق * زيادة عدد السكان * حالة أخرى * اذكرها.....

الجدول رقم 23: نسبة و ترتيب أسباب ارتفاع سعر الأرض من مجموع أفراد العينة (10).

التعيين	عدد الإجابات على كل احتمال	نسبة الإجابات إلى بعضها البعض (14)	نسبة الإجابة من مجموع أفراد العينة (10)
نقص الأراضي	03	% 29	% 30
المضاربة في السوق	06	% 38	% 60
زيادة عدد السكان	01	% 08	%10
حالة أخرى	04	% 25	% 40

الرسم البياني رقم 16: نسبة الإجابات على الاحتمالات إلى بعضها البعض.



من خلال النسب التي شملها الجدول (رقم 23)، نجد أن 60 % من الموظفين يؤكدون أن سبب ارتفاع أسعار الأرض القابلة للبناء يعود إلى المضاربة في السوق، و 30 % من الإجابات تقول أن السبب هو نقص الأراضي، أما الإجابة بحالة أخرى فسجلت نسبة 40 %، معظمها (75%) كانت الإجابة أن تبييض الأموال هو السبب في ارتفاع الأسعار.

و عليه نقول أن هذه النتائج الخاصة بتحديد اسباب ارتفاع اسعار الارض، تتطابق الى حد كبير مع وجهة نظر السكان، و هي تعود في الاساس الى:

✓ عوامل تنظيمية (المضاربة في السوق) نتيجة سوء تسيير الاختلال الموجود بين العرض و الطلب من جهة، وظاهرة تبييض الأموال من جهة ثانية.

10. في أي جهة من المدينة يكثر الطلب على الأراضي القابلة للبناء؟.....

ان الاجابات على هذا السؤال اختصرت كثرت الطلب في الجهة الشمالية الغربية للمدينة وبالظبط التجزيئات الترايية مثل (924، 1200، 700).

11. حسب رأيك لماذا؟.....

اما الاسباب التي ادت بكثرة الطلب على الاراضي في الجهة الشمالية الغربية للمدينة فارجهه المستجوبون الى العناصر التالية:

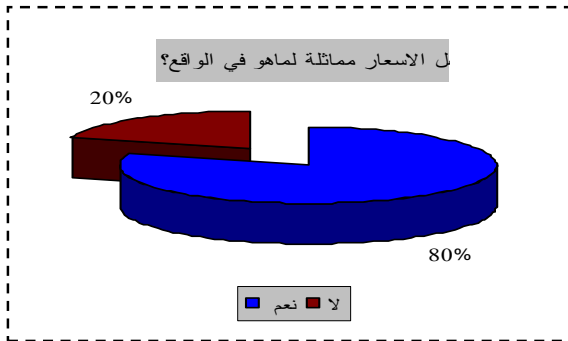
✓ لأن الأراضي في الجهة الشمالية الغربية معظمها ملك للدولة، هذا ما يجعلها لا تطرح تعقيدات قانونية ولا إدارية.

✓ معظم الأراضي في هذه الجهة لها عقود ملكية، أو مقررات إدارية إذن فمعاملاتها العقارية سليمة.

✓ تتميز القطع الأرضية في هذه الجهة، بكون معظمها مجهز بالشبكات المختلفة وقريبة من التجهيزات الضرورية.

12. هل الأسعار التي تطبقونها في تقييم الأراضي مماثلة لما هو موجود في السوق؟ نعم * لا

الرسم البياني رقم 17: نسبة الرأي في مماثلة أسعار



الجدول رقم 24: نسبة و ترتيب مماثلة الأسعار

النسبة	العدد	التعيين
80%	08	نعم
20%	02	لا
100%	10	المجموع

من خلال النتائج المسجلة في الجدول (رقم 24)، و التي تؤكد ان 80 % من المبحوثين، يعتبرون الاسعار التي تعتمد عليها مديرية املاك الدولة في تقييمها للاراض العمرانية القابلة للبناء، هي بالتقريب نفس الاسعار الموجودة في السوق الموازية.

13. ما هي طرق التقييم التي تعتمدون عليها حاليا ؟

من خلال الإجابة عن هذا السؤال وجدنا أن كل الموظفين يتفقون على أن الطرق المستعملة في التقييم هي:

✓ التقييم بالسعر المتوسط م² (évaluation au prix moyen de m²).

✓ التقييم بالمناطق (évaluation par zones).

✓ التقييم حسب العبء العقاري (évaluation par La surcharge foncière).

وهي الطرق التي حددتها مديرية أملاك الدولة من خلال التعلية الخاصة بتحديد قيمة العقارات، والمؤرخة في 23 جويلية 1991 تحت رقم 92/1991 ص: 121 إلى 130.

14. ما هي الطريقة المفضلة لديك ؟

بالنسبة للطريقة التي يفضلها المكلفون بعملية التقييم الميداني هي طريقة المقارنة و هذا بنسبة 100 % .

15. لماذا هذه الطريقة بالذات ؟

ويعود اختيارهم لهذه الطريقة الى عدة اسباب يرونها مقنعة للعمل بهذه الطريقة وهي:

✓ لأنها سهلة التطبيق، و هذا بالبحث عن ارض بنفس الموصفات التقنية والمجالية، ونأخذ سعرها كمرج في التقييم.

✓ تعطي قيمة حقيقية للأرض تعادل قيمتها في السوق. (أنها اقرب للواقع).

✓ بما أن السوق العقارية مفتوحة، فإن مصالح أملاك الدولة مضطرة إلى أن يكون السعر الإداري يتماشى مع أسعار السوق الموازية.

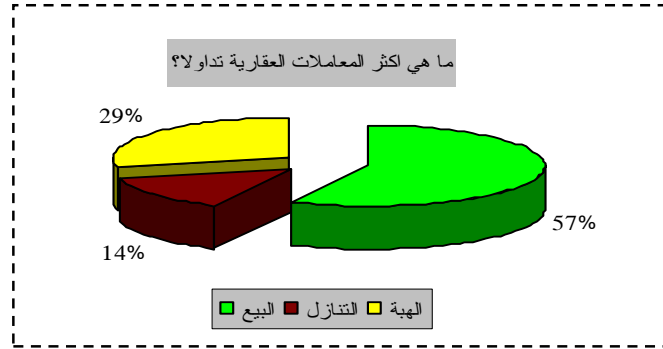
من خلال الاجابات عن السؤال (12. 13. 14. 15) اعلاه، يتضح لنا ان الدولة تخلت تدريجيا عن دورها كمرقبة، مسير ومنظم للسوق العقارية (كما كان الحال في ظل السوق العقارية الموجهة، اين كانت تسعى الى تحقيق المصلحة العامة المبنية على اهداف اجتماعية تنموية.)، واصبح هدفها الاول هو تجاري محض (في ظل السوق الحرة اين تسعى الى تحقيق الربح)، و هذا ما نلمسه من خلال اعتمادها في تحديد اسعار الاراضي على السوق الموازية.

16. ماهي أكثر المعاملات العقارية تداولاً في السوق ؟ البيع [] التنازل [] الهبة []
حالة أخرى [] اذكرها.....

الجدول رقم 25: نسبة و ترتيب المعاملات العقارية الأكثر تداولاً.

التعيين	عدد الإجابات على كل احتمال	نسبة الإجابات إلى بعضها البعض (14)	نسبة الإجابة من مجموع أفراد العينة (10)
البيع	08	% 57	% 80
التنازل	01	% 14	% 10
الهبة	05	% 29	% 50
حالة أخرى	00	%00	% 00

الرسم البياني رقم 18: نسبة تداول المعاملات العقارية مقارنة بعضها.



17. حسب رأيك لماذا؟.....

من خلال الجدول (رقم 21) يتبين لنا ان حوالي 57 % من المعاملات العقارية في السوق تتم على شكل عقود بيع، وان 29 % منها تكون على شكل عقد هبة. و عند استفسارنا عن السبب في السؤال (رقم 17) كانت الإجابات على النحو التالي:

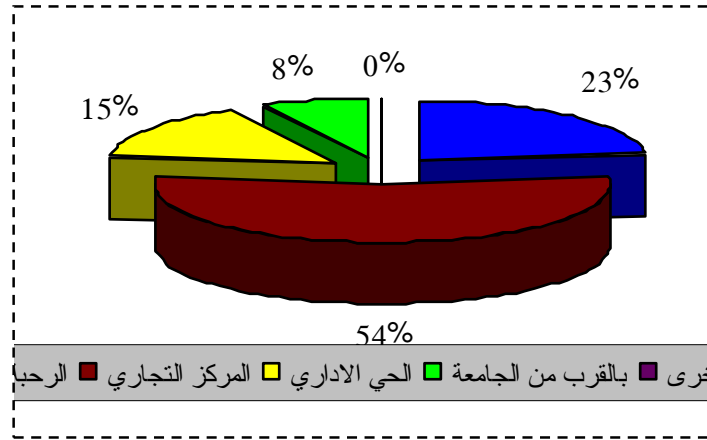
- فيما يخص عقود البيع :
 - ✓ كون معظم الأراضي الموجودة والمتداولة في السوق ملك للدولة ولها عقود ملكية أو إدارية؛
 - ✓ لضمان الحقوق؛
- فيما يخص عقود الهبة :
 - ✓ من أجل التهرب الضريبي.

18. في رأيك هل مركز مدينة المسيلة هو ؟ * الرحبة * المركز التجاري بن طبي * الحي الإداري * بالقرب من الجامعة * حالة أخرى اذكرها.....

الجدول رقم 26: نسبة و ترتيب الآراء حول تحديد مركز المدينة بالنسبة للمقيمين.

التعيين	عدد الإجابات على كل إحتمال	نسبة الإجابات إلى بعضها البعض (13)	نسبة الإجابة من مجموع أفراد العينة (10)
الرحبة	03	% 23	% 30
المركز التجاري بن طبي	07	% 54	% 70
الحي الإداري	02	% 15.5	% 20
بالقرب من الجامعة	01	% 07.5	% 10
حالة أخرى	00	%00	% 00

الرسم البياني رقم 19: نسبة كل مركز من مجموع الإجابات المتحصل عليها.



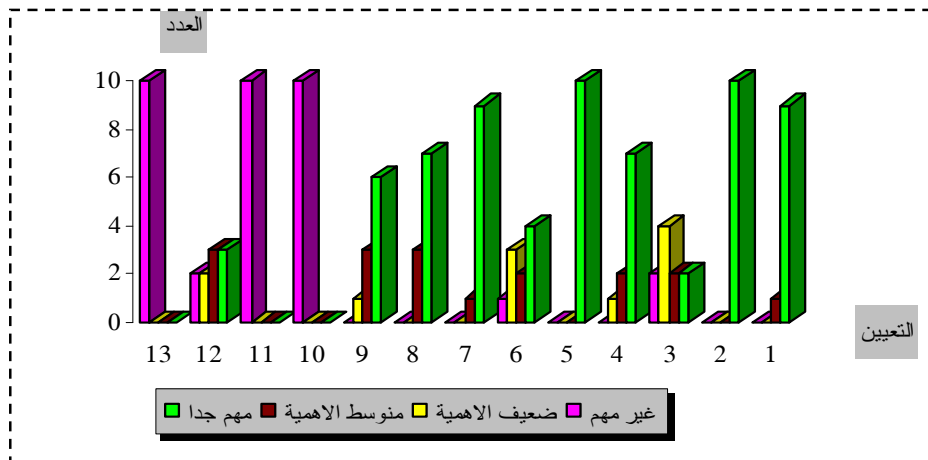
تبين البيانات في الجدول (رقم 26) أن مركز المدينة من وجهة نظر موظفي أملاك الدولة المكلفين بالتقييم، هو المركز التجاري بن الطبي بنسبة 70 % من مجموع أفراد العينة، ثم تليه الرحبة بنسبة 30 % . هذه النتائج تتطابق تماما مع النتائج المسجلة لدى المواطنين. وعلى هذا الأساس فإن المركز التجاري بن الطبي يعتبر نقطة مرجعية في التقييم، وهو المنطقة الأعلى سعر في المدينة و كلما ابتعدنا عنه يقل السعر تدريجيا.

19. إذا كلفت بمهمة تقييم ارض قابلة للبناء، رتب درجة الأولوية حسب رأيك ؟

الجدول رقم 27: ترتيب الأولويات في تقييم قطعة ارض عند موظفي أملاك الدولة.

درجة الأولوية				التعيين
غير مهمة	ضعيفة الأهمية	متوسطة الأهمية	مهمة جدا	
00	00	01	09	01 (أن تكون قريبة من مركز المدينة.
00	00	00	10	02(أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D).
02	04	02	02	03 (أن تكون قريبة من خطوط النقل الحضري.
00	01	02	07	04 (أن تكون قريبة من التجهيزات الضرورية.
00	00	00	10	05 (أن تكون بالقرب من المراكز و الأنشطة التجارية.
01	03	02	04	06 (أن تكون بعقد ملكية.
00	00	01	09	07(أن تكون لها واجهة تطل على شارع رئيسي.
00	00	03	07	08 (أن يكون شكلها منتظم (مربع أو مستطيل).
00	00	03	06	09 (أن تكون مساحتها أكثر من (150 أو 200 أو 250 م ²).
10	00	00	00	10(أن تكون في وسط جيران ذوي أخلاق حسنة.
10	00	00	00	11 (أن تكون في حي آمن و نظيف.
02	02	03	03	12 (أن تكون بالقرب من المسجد.
10	00	00	00	13 (أن تكون بالقرب من الأهل و الأقارب.

الرسم البياني رقم 20: درجة تفاوت الأولوية عند المقيمين.



الجدول رقم 28: نسبة كل أولوية من مجموع عدد إجابات أفراد العينة (10).

درجة الأولوية				التعيين
غير مهمة	ضعيفة الأهمية	متوسطة الأهمية	مهمة جدا	
% 00	% 00	% 10	% 90	01 (أن تكون قريبة من مركز المدينة.
% 00	% 00	% 00	% 100	02 (أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D).
% 20	% 40	% 20	% 20	03 (أن تكون قريبة من خطوط النقل الحضري.
% 00	% 10	% 20	% 70	04 (أن تكون قريبة من التجهيزات الضرورية.
% 00	% 00	% 00	% 100	05 (أن تكون بالقرب من المراكز و الأنشطة التجارية.
% 01	% 30	% 20	% 40	06 (أن تكون بعقد ملكية.
% 00	% 00	% 10	% 90	07 (أن تكون لها واجهة تطل على شارع رئيسي.
% 00	% 00	% 30	% 70	08 (أن يكون شكلها منتظم (مربع أو مستطيل).
% 00	% 01	% 30	% 60	09 (أن تكون مساحتها أكثر من (150 أو 200 أو 250)م ² .
% 100	% 00	% 00	% 00	10 (أن تكون في وسط جيران ذوي أخلاق حسنة.
% 100	% 00	% 00	% 00	11 (أن تكون في حي آمن و نظيف.
% 20	% 20	% 30	% 30	12 (أن تكون بالقرب من المسجد.
% 100	% 00	% 00	% 00	13 (أن تكون بالقرب من الأهل و الأقارب.

نفس الطريقة التي اعتمدها في ترتيب و تنظيم الاجوية الموجهة للمواطنين سنحاول تطبيقها في ترتيب الاولويات التي يراها التقني في تحديد قيمة الارض القابلة للبناء، وهي في مجملها أربع مستويات حسب درجة الأهمية، وكل مستوى يحتوي مجموعة من العناصر التي تختلف عن العناصر الأخرى، وهي في مجموعها موزعة على النحو التالي:

الجدول رقم 29: نسبة و ترتيب أربع عناصر الأولى ذات درجة الأولوية (مهم جدا).

تصنيف الاختيار	نسبة درجة الأهمية من مجموع أفراد العينة (10)	عدد الإجابات على كل احتمال	تعين العناصر
جانب تقني	100 %	10	مزودة بالشبكات المختلفة
جانب اقتصادي	100 %	10	القرب من المراكز و الأنشطة التجارية
مجال اقتصادي	90 %	09	قريبة من مركز المدينة
جانب مجالي اقتصادي	90 %	09	لها واجهة تطل على شارع رئيسي

الجدول رقم 30: نسبة و ترتيب أربع عناصر الأولى ذات درجة الأولوية (متوسط الأهمية).

تصنيف الاختيار	نسبة درجة الأهمية من مجموع أفراد العينة (10)	عدد الإجابات على كل احتمال	تعين العناصر
جانب مجالي اقتصادي	70 %	07	قريبة من التجهيزات الضرورية
جانب تقني	70 %	07	شكلها منتظم (مربع أو مستطيل)
جانب تقني	60 %	06	مساحتها أكثر من (150 أو 200 أو 250)
جانب قانوني.	40 %	04	أن تكون بعقد ملكية

من خلال النتائج المدونة في الجداول (رقم 27 .28 .29 .30) يتبين لنا أن التقني المكلف بتقييم أسعار الأراضي له وجهة نظر مخالفة عن ما وجدناه لدى رأي المواطن حيث أن:

✓ العوامل المجالية الاقتصادية تمثل أهمية كبيرة في تحديد السعر (القرب من المراكز والأنشطة التجارية 100 %، قريبة من مركز المدينة 90 %، لها واجهة تطل على شارع رئيسي 90 %، قريبة من التجهيزات الضرورية 70 %).

- ✓ تليها العوامل التقنية (مزودة بالشبكات المختلفة 100 %، شكلها منتظم مربع أو مستطيل 60 %، المساحة 60 % .)
- ✓ أما العوامل الاجتماعية فهي تعتبر عناصر غير مهمة في عملية التقييم نظرا لكونها غير قابلة للقياس و هي متغيرة باستمرار.

وكخلاصة نقول انه من وجهة نظر غالبية موظفي مصلحة التقييم بمديرية أملاك الدولة (أكثر من 75 %) فإن :

- ✓ سبب ارتفاع الارض القابلة للبناء في مدينة المسيلة يرجع بدرجة اولى الى المضاربة في السوق.
- ✓ مركز مدينة المسيلة هو المركز التجاري بن الطبي.
- ✓ ان قيمة الارض الصالحة للبناء عند مصالح التقييم، تحددها مجموعة الخصائص التقنية المكون لها، وكذا موقعها العام من النسيج الحضري، وموضعها من المحيط المجاور.

III. استثمار مقابلة موجهة لأصحاب الوكالات العقارية الخاصة.

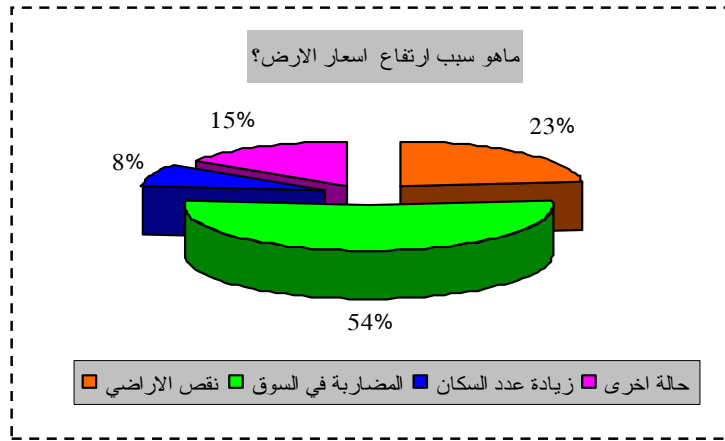
عينة الدراسة في هذه الفئة هم أصحاب الوكالات العقارية الخاصة و المقدر عددها بـ 10 وكالات، لكن في الميدان قمنا بإجراء 08 مقابلات فقط ، وهذا بعد امتناع 02 عن إجراء المقابلة.

1. حسب رأيك هل الارتفاع في اسعار الارض القابلة للتعمير سببه ؟ * نقص الأراضي []
- * المضاربة في السوق [] زيادة عدد السكان [] * حالة أخرى [] اذكرها.....

الجدول رقم 31: نسبة و ترتيب أسباب ارتفاع سعر الأرض من مجموع أفراد العينة (08).

التعيين	عدد الإجابات على كل احتمال	نسبة الإجابات إلى بعضها البعض (13)	نسبة الإجابة من مجموع أفراد العينة (08)
نقص الأراضي	03	% 23	% 30
المضاربة في السوق	07	% 54	% 70
زيادة عدد السكان	01	% 08	% 10
حالة أخرى	02	% 15	% 20

الرسم البياني رقم 21: توزيع نسبة الإجابات عن أسباب الارتفاع إلى بعضها.



الإجابة عن السؤال (رقم 01) جاءت مؤكدة لآراء السكان وموظفي مصالح التقييم، حيث أن غالبية أفراد العينة (70 %)، يعتبرون أن سبب ارتفاع أسعار الأرض هو المضاربة في السوق، وثاني سبب يتمثل في نقص الأراضي (30 %)، أما الإجابة بحالة أخرى (20 %) فكانت كلها تشير إلى أن تبييض الأموال هو السبب في هذا الارتفاع.

و نستنتج من قراءة هته النتائج أن ارتفاع اسعار الارض في نظر اصحاب الوكالات العقارية الخاصة يراجع الى:

✓ عوامل تنظيمية (المضاربة في السوق) نتيجة سوء تسيير الاختلال الموجود بين العرض والطلب من جهة، وظاهرة تبييض الأموال من جهة أخرى.

2. في أي جهة من المدينة يكثر الطلب على الأراضي القابلة للبناء؟.....

من خلال الإجابة على هذا السؤال (رقم 02) وجدنا أن أصحاب الوكالات العقارية الخاصة يتفقون في الرأي مع موظفي أملاك الدولة، بأن الطلب على الأراضي يكثر في الجهة الشمالية الغربية للمدينة مقارنة بالمناطق الأخرى، وبالطبط التجزيئات الترايبية مثل (700، 1200، 924).

3. حسب رأيك لماذا؟.....

اما الاسباب التي ادت بكثرة الطلب على الاراضي في الجهة الشمالية الغربية للمدينة فارجهه المستجوبون الى العناصر التالية:

✓ لأن الأراضي في الجهة الشمالية الغربية معظمها ملك للدولة، هذا ما يجعلها لا تطرح تعقيدات قانونية ولا إدارية.

✓ معظم الأراضي في هذه الجهة لها عقود ملكية، أو مقررات إدارية إذن فمعاملاتها العقارية سليمة.

✓ تتميز القطع الأرضية في هذه الجهة، بكون معظمها مجهز بالشبكات المختلفة وقريبة من التجهيزات الضرورية.

4. من هم أكثر الفئات بيع للأراضي في مدينة المسيلة؟.....

من خلال الاجابات على هذا السؤال نخلص الى ان اكثر الفئات بيع للاراضي هم:

✓ أصحاب الأموال و السماسرة؛

✓ أصحاب الأراضي الخواص الذين تتواجد اراضيهم في ضواحي المدينة؛

✓ فئة البسطاء ذوي الدخل المحدود الذين يملكون قطعة ارض و لايقدررون على بناء مسكن عليها، فيضطرون الى بيعها ثم بثمنها يشترون شقة او يؤجرون.

5. من هم أكثر الفئات شراء للأراضي؟.....

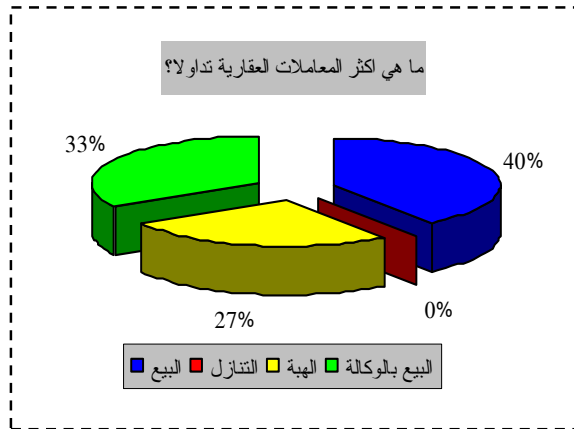
✓ أصحاب الأموال و السماسرة من اجل الاحتكار وإعادة البيع عندما يرتفع السعر.

6. ماهي أكثر المعاملات العقارية تداولاً في السوق ؟ البيع [] التنازل []

الهبة [] حالة أخرى [] اذكرها.....

الرسم البياني رقم 22: نسبة كل معاملة عقارية.

الجدول رقم 32: عدد ونسبة أكثر المعاملات تداولاً.



التعيين	العدد	النسبة	النسبة من أفراد العينة (08)
البيع	06	% 40	% 75
التنازل	00	% 00	% 00
الهبة	04	% 27	% 50
حالة أخرى	05	% 33	% 62.5

7. حسب رأيك لماذا؟.....

من خلال أجوبة أصحاب الوكالات العقارية الخاصة فإن (40 %) من المعاملات العقارية في السوق تتم على شكل عقود بيع، وان (27 %) منها تتم على شكل عقد هبة. وفي خانة حالة أخرى و جدنا أن الإجابات كلها تشير إلى البيع بالوكالة، ويعود السبب في ذلك حسب رأيهم إلى:

فيما يخص عقود البيع: كون معظم الأراضي الموجودة والمتداولة في السوق ملك للدولة ولها عقود ملكية أو إدارية، و كذلك لضمان الحقوق.

فيما يخص عقود الهبة: من اجل التهرب الضريبي.

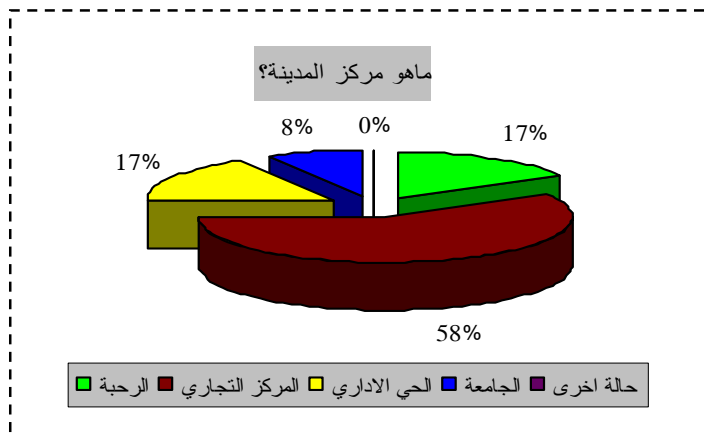
اما البيع بالوكالة: نظرا لكون معظم التجزيئات الترابية الموجودة لم تسوى ملكيتها بعد، وأصحابها لا يملكون عقود ملكية بل مجرد مقررات.

8. في رأيك هل مركز مدينة المسيلة هو ؟ * الرحبة [] المركز التجاري بن طبي []
* الحي الإداري [] * بالقرب من الجامعة [] * حالة أخرى [] اذكرها.....

الجدول رقم 33: نسبة و ترتيب الآراء حول تحديد مركز المدينة بالنسبة لأصحاب الوكالات العقارية.

التعيين	عدد الإجابات على كل إحتمال	نسبة الإجابات إلى بعضها البعض (12)	نسبة الإجابة من مجموع أفراد العينة (08)
الرحبة	02	% 17	% 20
المركز التجاري بن طبي	07	% 58	% 70
الحي الإداري	02	% 17	% 20
بالقرب من الجامعة	01	% 8	% 10
حالة أخرى	00	% 00	% 00

الرسم البياني رقم 23: النسبة بين كل مركز و مركز آخر حسب الآراء.



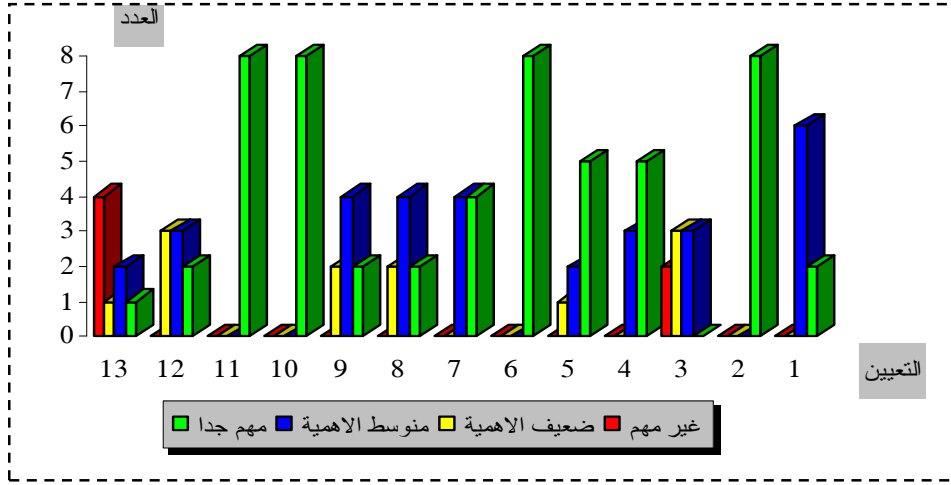
نتائج الجدول (رقم 33) تبين بوضوح مختلف وجهات النظر الخاصة بتحديد مركز المدينة بين أفراد العينة المكونة من أصحاب الوكالات العقارية الخاصة، حيث أن الأغلبية (70 %) يعتبرون أن المركز التجاري بن الطبي هو مركز المدينة، و تساوت الأجوبة حول كون الرحبة و الحي الإداري (20 %) هما مركز المدينة. خلاصة القول أن مركز مدينة المسيلة بالنسبة لإفراد العينة هو المركز التجاري بن الطبي. وهي نفس النتائج المتحصل عليها من أجوبة العينتين السابقتين (الموظفين، السكان).

9. ماهي الاولويات التي يطلبها مشتري قطعة أرض صالحة للبناء عند الاتصال بكم؟ رتبها حسب اهميتها في الجدول.

الجدول رقم 34: الاولويات المطلوبة من طرف المشتري في قطعة ارض حسب أصحاب الوكالات العقارية.

درجة الأولوية				التعيين
مهمة جدا	متوسطة الأهمية	ضعيفة الأهمية	غير مهمة	
02	06	00	00	01 أن تكون قريبة من مركز المدينة.
08	00	00	00	02 أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D).
00	03	03	02	03 أن تكون قريبة من خطوط النقل الحضري.
05	03	00	00	04 أن تكون قريبة من التجهيزات الضرورية.
05	02	01	00	05 أن تكون بالقرب من المراكز و الأنشطة التجارية.
08	00	00	00	06 أن تكون بعقد ملكية.
04	04	00	00	07 أن تكون لها واجهة تطل على شارع رئيسي.
02	04	02	00	08 أن يكون شكلها منتظم (مربع أو مستطيل).
02	04	02	00	09 أن تكون مساحتها أكثر (150)م ² .
08	00	00	00	10 أن تكون في وسط جيران ذوي أخلاق حسنة.
08	00	00	00	11 أن تكون في حي آمن و نظيف.
02	03	03	00	12 أن تكون بالقرب من المسجد.
01	02	01	04	13 أن تكون بالقرب من الأهل و الأقارب.

الرسم البياني رقم 24: درجة تفاوت الأولويات عند أصحاب الوكالات العقارية الخاصة.



الجدول رقم 35: نسبة كل أولوية من مجموع عدد إجابات أفراد العينة (08).

درجة الأولوية				التعيين
غير مهمة	ضعيفة الأهمية	متوسطة الأهمية	مهمة جدا	
% 00	% 00	% 75	% 25	01 (أن تكون قريبة من مركز المدينة
% 00	% 00	% 00	% 100	02 (أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D)
% 25	% 37.5	% 37.5	% 00	03 (أن تكون قريبة من خطوط النقل الحضري
% 00	% 00	% 37.5	% 62.5	04 (أن تكون قريبة من التجهيزات الضرورية
% 00	% 12.5	% 25	% 62.5	05 (أن تكون بالقرب من المراكز و الأنشطة التجارية
% 00	% 00	% 00	% 100	06 (أن تكون بعقد ملكية
% 00	% 00	% 50	% 50	07 (أن تكون لها واجهة تطل على شارع رئيسي
% 00	% 25	% 50	% 25	08 (أن يكون شكلها منتظم (مربع أو مستطيل)
% 00	% 25	% 50	% 25	09 (أن تكون مساحتها أكثر من (150 أو 200 أو 250 م ²)
% 00	% 00	% 00	% 100	10 (أن تكون في وسط جيران ذوي أخلاق حسنة
% 00	% 00	% 00	% 100	11 (أن تكون في حي آمن و نظيف
% 00	% 37.5	% 37.5	% 25	12 (أن تكون بالقرب من المسجد
% 50	% 12.5	% 25	% 12.5	13 (أن تكون بالقرب من الأهل و الأقارب

من خلال قراءتنا للبيانات المدونة في الجدول (رقم 34. 35) يتبين لنا، ان درجة اهمية الاولويات الخاصة بقطعة الارض في نظر اصحاب الوكالات العقارية الخاصة، مقسمة الى أربعة مستويات حسب درجة الأهمية، وكل مستوى يشمل مجموعة من العناصر، وهي على النحو التالي:

الجدول رقم 36: نسبة و ترتيب أربع عناصر الأولى ذات درجة الأولوية (مهم جدا).

تصنيف الاختيار	نسبة درجة الأهمية من مجموع أفراد العينة (08)	عدد الإجابات على كل إحتمال	تعين العناصر
جانب إجتماعي	% 100	08	في وسط جيران ذوي أخلاق حسنة
جانب إجتماعي	% 100	08	في حي آمن و نظيف
مجالي تقني	% 100	08	مزودة بالشبكات المختلفة
جانب قانوني	% 100	08	أن تكون بعقد ملكية
جانب مجالي اجتماعي	% 62.5	05	قريبة من التجهيزات الضرورية
جانب مجالي اقتصادي	% 62.5	05	بالقرب من المراكز و الأنشطة التجارية

الجدول رقم 37: نسبة و ترتيب أربع عناصر الأولى ذات درجة الأولوية (متوسط الأهمية).

تصنيف الاختيار	نسبة درجة الأهمية من مجموع أفراد العينة (08)	عدد الإجابات على كل إحتمال	تعين العناصر
جانب مجالي اقتصادي	% 75	06	قريبة من مركز المدينة
جانب تقني	% 50	04	شكلها منتظم (مربع أو مستطيل)
جانب تقني	% 50	04	مساحتها أكثر من (150 أو 200 أو 250)
جانب مجالي اقتصادي	% 50	04	لها واجهة تطل على شارع رئيسي

من خلال مجموعة الجداول أعلاه (رقم 34 . 35 . 36 . 37) فان أصحاب الوكالات العقارية الخاصة يرون أن ترتيب الاولويات حسب درجة أهميتها تكون على النحو التالي:

✓ مجموعة من العوامل المتداخلة و المتكاملة، اجتماعية، تقنية قانونية بدرجة أولى (الجيرة الحسنة 100 %، الأمن والنظافة 100 %، الشبكات المختلفة 100 %، طبيعة الملكية 100 %) وبدرجة اقل العوامل المجالية التقنية، الاقتصادية (القرب من مركز المدينة 75 %، و الشكل، المساحة، و الواجهة 50 %).

وكخلاصة لتحليل أفكار وتصورات أصحاب الوكالات العقارية الخاصة حول هذا الموضوع نقول أن الأغلبية (أكثر من 80 %) ترى:

- ✓ سبب ارتفاع الارض القابلة للبناء في مدينة المسيلة يرجع بدرجة أولى الى المضاربة في السوق.
- ✓ مركز مدينة المسيلة هو المركز التجاري بن الطبي.
- ✓ اهم العوامل التي من شأنها ان تحدث الفارق بين سعر قطعة ارض و اخرى هي العوامل الاجتماعية، التقنية والقانونية بدرجة أولى، وبدرجة اقل العوامل المجالية التقنية، الاقتصادية.

ثالثا: نتائج البحث النهائية

بعد الانتهاء من تفريغ جملة المعطيات المتحصل عليها وتحليل النتائج، سنحاول من خلال هذا العنصر التحقق من صحة أو نفي الفرضيات التي تم طرحها في بداية هذا البحث، من خلال القيام بإسقاطات ومقارنات بين ما جاء في الفرضيات وما تم التوصل إليه من نتائج. و قبل ذلك سنجيب على الشطر الأول من سؤال الإشكالية والذي فحواه:

1. ما هي أسباب ارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء؟

من خلال النتائج التي تم التوصل إليها، وحسب نظرة غالبية أفراد العينة التي قمنا باستجوابها نتوصل إلى أن سبب ارتفاع أسعار الأرض القابلة للبناء يعود:

- بدرجة أولى إلى عوامل تنظيمية (المضاربة في السوق) نتيجة سوء التسيير من جهة، وظاهرة تبييض الأموال من جهة أخرى. وهذا ما تؤكدته آراء أكثر من (66%) من مجموع أفراد العينات الثلاث (تقنيين، مواطنين، أصحاب الوكالات). و يعود السبب في حدوث المضاربة الى اختلال العلاقة بين العرض و الطلب:

✓ قلة العرض نتيجة عجز السلطات المحلية على توفير الاراضي القابلة للبناء، نظرا للعراقيل المالية.

✓ زيادة الطلب في العشرية الخيرة، جراء النزوح الريفي الكبير (هروب الناس من المناطق الغير آمنة).

✓ غياب الدولة عن معادلة تنظيم السوق العقارية، جعلها (أي السوق) محصور على جماعة معينة ومحددة لها سيولة مالية كبيرة، ليس غرضها شراء القطع الأرضية من أجل البناء أو الاستثمار في مشاريع سكنية وتجارية، لكن همها الأول و الأخير هو الاحتكار ثم البيع عند ارتفاع الأسعار.

و عليه نستنتج أن سوق الأراضي القابلة للبناء في مدينة المسيلة، هي سوق منافسة غير كاملة (انظر الفصل الأول تعريف السوق الكاملة ص: 33 و كذا الفصل الثاني نموذج رالف ص: 53) مما أدى إلى حدوث المضاربة العقارية نتيجة حتمية التنافس، هذه المنافسة مع قلة العرض وكثرة الطلب تجعلان أسعار العقارات المطبقة في السوق مرتفعة بصفة خيالية.

2. أما في ما يخص التحقق من الفرضيات :

1.2. **فبالنسبة للفرضية الأولى** التي انطلقنا فيها من فكرة مفادها أن أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، تتأثر بجملة القوانين المنظمة لسوقها، فقد خصصنا لها محاور عديدة في استمارة المقابلة الخاصة بالموظفين وأصحاب الوكالات الخاصة، وكذا البحث الوثائقي في جملة القوانين المسيرة لهذا السوق (الجريدة الرسمية) ومن أهم النتائج التي توصلنا إليها هي:

❖ أن المرسوم التنفيذي رقم 93 / 271 المؤرخ في 10 نوفمبر 1993 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 74، ينص على تصنيف الأراضي داخل كل محيط بلدية حسب طبيعة النشاط (سكني، صناعي، تجاري.....). لكن الشيء المسجل من خلال النتائج المتحصل عليها هو أن الموظفين يجدون صعوبة في تحديد معالم هذا التقسيم، فكل واحد يقسم المجال حسب رأيه الخاص تقسيما افتراضيا، وهذا في غياب مخططات تفصيلية توضح هذا التقسيم. وهنا تكمن صعوبة تطبيق القانون على أرض الواقع، وما يؤكد ذلك هو:

✓ أن معظم الموظفين (60 % منهم) يعتقدون أن تقسيم المجال الحضري للمدينة أساسه هو اجتهاد المصالح الخاصة وليس القانون. انظر الجدول (رقم 19).

✓ كما يبين الجدول (رقم 20) أن كل الموظفين (100%) يجدون صعوبة في التعامل مع هذا التقسيم، وترجع صعوبة التطبيق (حسب الإجابة على السؤال رقم 05) إلى نقطتين هما :

* غياب مركز حقيقي للمدينة اعتماده كنقطة مرجعية؛

* عدم وجود تقسيم واضح المعالم للمجال الحضري على شكل مخططات تفصيلية.

❖ هذه الصعوبة الواضحة في التعامل مع القوانين ترتبت عليها العديد من الافرازات العكسية من أهمها:

✓ اعتماد الدولة كليا على السوق الموازية في تحديد أسعار الأراضي القابلة للبناء، عوض أن تسعى هي إلى فرض منطقتها وتوجهاتها في هذا المجال. والإجابة على الأسئلة (12. 13. 14. 15) في الاستمارة الموجهة للموظفين تثبت ذلك.

✓ تنوع و تعدد المعاملات العقارية جعل العديد من المتعاملين يتخذها سبب في التحايل على القانون حيث تشير الإجابات على السؤال (رقم 17) في الاستمارة الموجه

للموظفين، والسؤال (رقم 07) في الاستمارة الموجه لأصحاب الوكالات العقارية الخاصة، الى أن هناك عدد معتبر من المعاملات يتم على شكل:

* عقود هبة من اجل التهرب الضريبي.

* البيع بالوكالة. نظرا لكون معظم التجزيئات الترابية الموجودة لم تسوى ملكيتها بعد، وأصحابها لا يملكون عقود ملكية بل مجرد مقررات.

❖ غياب سوق عقارية بالمفهوم الواسع، حيث أصبح حكرا على فئات محددة من المجتمع وهذا ما أشارت إليه الأجوبة التي تم التصريح بها من طرف أصحاب الوكالات العقارية الخاصة حيث جاءت على النحو التالي أن:

• اكثر الفئات بيع للاراضي هم:

✓ أصحاب الأموال والسماسرة؛

✓ أصحاب الأراضي الخواص الذين تتواجد أراضيهم في ضواحي المدينة، وهي في الغالب اراضي زراعية؛

✓ فئة البسطاء ذوي الدخل المحدود الذين يملكون قطعة ارض و لا يقدرّون على بناء مسكن عليها، فيضطرون الى بيعها ثم بثمنها يشترون شقة او يؤجرون.

• أما الفئات الاكثر شراء للأراضي فهم:

✓ أصحاب الأموال و السماسرة من اجل الاحتكار وإعادة البيع عندما يرتفع السعر.

❖ الوكالات العقارية الخاصة التي تعمل في الميدان ليس لها قانون خاص ينظمها ويحمي المتعاملين معها و حتى أصحابها، من المحتالين فهي تعمل بسجل تجاري فقط مثلها مثل بائع الخضر و الفواكه.

و عليه يمكن القول أن الفرضية المتعلقة بالجوانب القانونية للسوق العقارية و مدى تأثيرها على أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، تعتبر صحيحة إلى حد كبير في كثير من الجوانب.

2.2. فيما يخص الفرضية الثانية: فالمؤشرات التي درست لاختبار صدقها أو نفيها، كانت في مجملها تمحورت حول تحديد مركز المدينة، وكذا ترتيب الأولويات التي من شأنها تحديد قيمة، أهمية وبالتالي سعر الأرض القابلة للبناء، حيث توصلنا إلى:

❖ فيما يخص تحديد مركز مدينة المسيلة، فحوالي (67.5 %) من أفراد العينات الثلاثة، يعتبرون أن المركز التجاري بن الطبي هو مركز المدينة، وهذا الاختيار حسب رأينا راجع إلى عدة اعتبارات أهمها :

- ✓ كونه يعتبر نقطة تقاطع أهم الطرق وخطوط النقل الحضري، على مستوى المدينة.
- ✓ يعرف شدة تردد كبيرة للسكان، نتيجة وجود مواقف النقل الحضري بالقرب منه وكذا النشاطات التجارية المختلفة.
- ✓ يتوسط المراكز الثانوية الثلاث الأخرى حسب النتائج. (الرحبة، الحي الإداري، الجامعة).

وعلى هذا الأساس فإن المركز التجاري يعتبر نقطة مرجعية في التقييم لدى مصالح أملاك الدولة، وهو المنطقة الأعلى سعر في المدينة (20000.00 دج للمتر المربع حسب مديرية أملاك الدولة، و يصل إلى 30000.00 دج في السوق الموازية) وكلما ابتعدنا عنه يقل السعر تدريجيا، وهو بالنسبة للسكان ذو قيمة تجارية اقتصادية جد هامة.

❖ فيما يخص تحديد درجة وأهمية الأولويات التي يجب أن تتوفر في قطعت الأرض، فخلصنا إلى أن هناك اختلاف في الرؤى بين أفراد العينات الثلاث، فكل واحد ينظر إليها من زاوية معينة، فالتقني يركز على الجوانب التقنية المجالية، والمواطن له مقاييس اجتماعية مجالية أكثر منها تقنية.

وعليه يمكن القول أن سعر المتر المربع من الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، يتأثر بمجموعة من العوامل قابلة للقياس (مجالية، تقنية، اقتصادية) وأخرى غير قابلة للقياس (اجتماعية) أهمها:

* بالنسبة للسكان:

- ✓ أن تكون في وسط جيران ذوي أخلاق حسنة. ← جانب اجتماعي.
- ✓ أن تكون في حي آمن و نظيف. ← جانب اجتماعي.
- ✓ أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D). ← جانب تقني.
- ✓ أن تكون بعقد ملكية. ← جانب قانوني.

- ✓ أن تكون بالقرب من المسجد. ← جانب مجالي اجتماعي.
- ✓ أن تكون بسعر معقول. ← جانب اجتماعي اقتصادي.
- ✓ أن تكون بالقرب من المساحات الخضراء. ← جانب اجتماعي تقني.

*** بالنسبة المقيمين.**

- ✓ أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D). ← جانب تقني.
- ✓ أن تكون بالقرب من المراكز و الأنشطة التجارية. ← جانب مجالي اقتصادي.
- ✓ أن تكون لها واجهة تطل على شارع رئيسي. ← جانب مجالي اقتصادي.
- ✓ أن تكون قريبة من مركز المدينة. ← جانب مجالي اقتصادي.
- ✓ أن تكون لها واجهتين. ← جانب تقني.

و بناء على هذه النتائج نقول أن : أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، تتأثر طبقاً لموقعها في إطار الشكل العام لاستعمال الأرض وطبقاً لبعض المواقع الأخرى، وبهذا فإن مواقع محددة لها قيمة أعلى، كوجود السوق التجارية والمدرسة ومكان الترفيه وبهذا يكون سعرها أكثر غلاء.

كما أن قطع الأراضي التي تقع على الشارع الرئيسي يكون سعرها أعلى نظراً لإمكانية استعمالها لاستخدامات معينة، مثل محلات تجارية مناسبة لموقعها. و بهذا فإن الفرضية الثانية المتعلقة بمدى تأثير العوامل المجالية، التقنية على أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء قد تحققت في معظمها.

الخاتمة

إن ظاهرة ارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء، بدأت تظهر بشكل ملفت للانتباه في السنوات الأخيرة في مدينة المسيلة، و قد صاحب هذا الارتفاع انعكاسات سلبية عديدة مست جميع الجوانب الحياتية للمدينة (الاجتماعية، الاقتصادية، التنموية، ألمجالية.....)، ما جعلها ظاهرة جديرة بالدراسة والاهتمام.

و من اجل البحث عن خلفيات هذه الظاهرة قمنا بطرح التساؤل التالي: ما هي الأسباب الحقيقية والموضوعية التي ساهمت في ارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في المدينة؟ وما هي العوامل التي تحدده وتؤثر فيه ؟ وكإجابة مؤقتة لهذا التساؤل صغنا فرضيتين الأولى أرجعنا فيها أسباب ارتفاع أسعار الأرض إلى عوامل قانونية، والثانية انطلقنا فيها من فكرة مفادها أن الخصائص المجالية التقنية للأرض هي التي تحدد هذا السعر.

ومن اجل التحقق من ذلك على أرض الواقع، قمنا باختيار المنهج الوصفي كونه ساعدنا في دراسة وتحليل مختلف عناصر الظاهرة، كما استخدمنا عدة تقنيات لجمع المعلومات الميدانية أهمها استمارة الاستبيان، واستمارة المقابلة إضافة مخططات، جرائد رسمية، تقارير..... ولكي يكون هذا البحث منظم و مترابط قمنا بتقسيمه إلى قسمين:

❖ الأول كان الهدف منه بناء خلفية نظرية للموضوع واحتوى على ثلاث فصول:

✓ حيث تناولنا في الفصل الأول أهم المفاهيم والأبعاد الخاصة بالسوق العقارية للأرض الحضرية القابلة للبناء، وخلصنا إلى أنه نظام مشكل من مركبات متباينة مرتبطة ببعضها بعدد من العلاقات متنوعة ومعقدة، هذا التنوع والتعقيد لمسناه في تعدد المفاهيم و التعاريف من جهة، و تداخلها من جهة أخرى.

✓ أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه إلى أهم الدراسات والنماذج النظرية التي تناولت سعر الأرض الحضرية، وخلصنا أن هناك عوامل محددة للسعر العقاري (عناصر فائض القيمة، تكاليف التهيئة، الرسوم والضرائب.) و أخرى مكونة له (عوامل مرتبطة بالمحيط المباشر للقطعة الأرضية: فيزيائية والتقنية، سهولة الوصول المحلية البيئة الاقتصادية والاجتماعية. العوامل الخاصة بالحي: تأثير شبكة ووسائل النقل، كثافة ونوع استخدام الأرض. العوامل العامة، العوامل الظرفية، العوامل القانونية والتنظيمية.)

✓ ومن خلال الفصل الثالث تعرضنا إلى أهم المراحل التي مرت بها سوق الأراضي في الجزائر بدأ من العهد التركي مرورا بالفترة الاستعمارية وصولا إلى مرحلة ما بعد الاستعمار، حيث وجدنا أن للجانب القانوني تأثير كبير في إعادة تنظيمها وتوزيعها الملكية العقارية في الجزائر، من خلال القوانين والمراسيم التي كان يصدرها المشرع، ما أدى إلى خلق ديناميكية ونشاط في السوق العقارية للأراضي وتحرير المعاملات العقارية.

❖ والثاني ميداني و كان الهدف منه هو إسقاط الخلفية النظرية على ارض الواقع، حيث تم اختيار مدينة المسيلة كمنهج دراسة حالة. واشتمل على فصلين.

✓ الفصل الرابع كان عبارة عن دراسة تحليلية لمدينة المسيلة، حيث حاولنا من خلاله معرفة أهم العوامل التي كانت ومازالت تحدد قيمة وأهمية الأرض الحضرية القابلة للبناء، وخلصنا إلى أن المجال الحضري لمدينة المسيلة بجميع مكوناته، عرف علاقة جدلية بين المكان ونوعية النشاط الممارس، وشهدت معالمه تغيرات عديدة ليس فقط من الوجهة المكانية وإنما أيضا من جانبه الوظيفي(اجتماعي واقتصادي)، ومجمل هذه التغيرات والعلاقات ساهمت بشكل واضح في خلق فروق اقتصادية واجتماعية بين المناطق الحضرية، نتج عنها اختلافات واضحة في أسعار الأرض الحضرية.

✓ الفصل الخامس والأخير أردنا من خلاله معرفة وجهة نظر مختلف المتدخلين في سوق الأراضي القابلة للبناء، وهذا باستعمال تقنية استمارة الاستبيان والمقابلة الميدانية، وتوصلنا إلى أن غالبية (66 %) أفراد المستجوبين يرون أن المضاربة في السوق هي سبب ارتفاع اسعار الارض الحضرية نتيجة اختلال العلاقة بين العرض والطلب.

أما فيما يخص معرفة العوامل التي تحدد أهمية وسعر الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، فهي تتأثر بمجموعة من العوامل قابلة للقياس (مجالية، تقنية: الاصال بالشبكات المختلفة (V.R.D)، عقد ملكية، المساحات الخضراء، القرب من المراكز و الأنشطة التجارية). وأخرى غير قابلة للقياس (اجتماعية: الجيرة الحسنة، الامن و النظافة).

بناء على نتائج هذا البحث، نرى أن من بين الحلول التي ستساهم في حل مشكلة ارتفاع أسعار الأرض القابلة للبناء في مدينة المسيلة هي:

أولا: الجانب القانوني.

1. لا بد من معرفة البنية العقارية لمجال المدينة وذلك باتخاذ جملة من الإجراءات المتمثلة في:
 - ✓ القيام بعملية مسح للأراضي، تكون شاملة (تمس جميع الأراضي المعمرة، والمخصصة للتعيمير المستقبلي، الخاصة و العامة) و سريعة (في مدة لا تتعدى 06 اشهر).
 - ✓ تفعيل دور المحافظة العقارية فيما يخص الإشهار العقاري.
 - ✓ تسوية الوضعية القانونية للعقارات التي لم تسوى بعد.
- والهدف من وراء ذلك هو الوصول إلى إنشاء بنك للمعطيات يحتوي على معلومات تقنية وقانونية حول العقار على مستوى مدينة المسيلة.
2. مراقبة كل العقود المرتبطة بحركة الأراضي القابلة للبناء وإعادة تنظيمها على مختلف الأصعدة (الصعيد المؤسسي، الإداري، القانوني الخ.....)، و تأطير عمليات نقل الملكية ومتابعتها في فترة قياسية.

3. وضع أطر قانونية تمنع المستفيدين من القطع الأرضية من أجل بناء مسكن، من إعادة بيعها أو الاستفادة مرة أخرى.

ثانيا : الجانب ألمجالي التقني:

1. الإسراع في دراسة وتنفيذ مخططات شغل الأراضي من أجل وضع حد نهائي لجميع التصرفات غير القانونية من جانب استعمال واحتلال المجال.

2. تحقيق الاستقرار بين العرض والطلب فيما يخص الأراضي القابلة لبناء و جعل سوقها أكثر شفافية وهذا :

✓ برفع كل العراقيل المالية (البحث عن مصادر تمويل)، القانونية (تسوية عقود الملكية)، والتقنية (الإيصال بالشبكات المختلفة، إنجاز التجهيزات والمرافق الضرورية) وتوزيعها بشكل منظم وعادل.

3. عند إنجاز مخططات التجزئات الترابية، يجب مراعاة النقاط التالية:

✓ الاقتصاد في المساحة والمحافظة عليها قدر الإمكان من خلال إعطاء مساحات تراعي الجانب التقني (إمكانية البناء) الجانب الاجتماعي (عدد أفراد الأسرة) الجانب الاقتصادي (تكاليف التهيئة).

4. العمل على وضع مخططات تفصيلية مستمدة من مخططات التهيئة العمرانية الموجودة، نجتهد في ضوئها على تقسيم المجال الحضري للمدينة إلى قطاعات تسهل لنا عملية تقييم الأراضي وتحديد السعر العقاري، بحيث يكون هذا التقسيم مبني على معايير وأسس علمية و يتماشى مع الواقع.

في نهاية هذا البحث نريد أن نشير إلى أن مشكل ارتفاع أسعار الأراضي القابلة للبناء في الأوساط الحضرية لا يقتصر على جوانب قانونية، مجالية و تقنية فقط، بل هو مجال مفتوح لمزيد من الدراسات والأبحاث العلمية نظرا لتعدد العناصر التي تؤثر فيه و تتأثر به، وعلى سبيل المثال لا الحصر نذكر:

✚ **دراسة تأثير الجوانب الاجتماعية والاقتصادية على أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في المدينة .**

✚ **دراسة مدى تأثير أسعار الأرض الحضرية القابلة لبناء على التوزيع الجغرافي للسكان في المدينة.**

✚ **استعمال تقنية الاستشعار عن بعد S.I.G في تقسيم المجال الحضري إلى مناطق حسب السعر العقاري و مراقبة كل التغيرات التي تحدث .**

✚ **العمل على وضع برنامج إعلام آلي يساعد على حساب و تحديد سعر الأرض.**

أولاً : المراجع باللغة العربية

I. الكتب

1. احمد فراح حسين: « الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية » دار المطبوعات الجامعية. الإسكندرية. مصر. 1999. ص-ص: 31 - 66
2. بول أ. سلمويلسون: « علم الاقتصاد، المفاهيم الاقتصادية الأساسية » الجزء الأول نقله إلى العربية الدكتور مصطفى موفق. ديوان المطبوعات الجامعية. بن عكنون. الجزائر. 1993. ص: 63
3. جاكليين بوجوقانيي: « الجغرافية الحضرية » ترجمة حلمي عبد القادر. ديوان المطبوعات الجامعية. بن عكنون. الجزائر. 1989. ص إلى ص: 143 إلى 160
4. د. زيان عمر محمد: « البحث العلمي مناهجه وتقنياته » ديوان المطبوعات الجامعية. طبعة 04. الجزائر. 1983.
5. د. زرواتي رشيد: « تدريبات على منهجية البحث العلمي في العلوم الاجتماعية » مطبعة دار هومة. طبعة 01. الجزائر. 2002.
6. زروقي ليلي. حمدي باشا عمر: « المنازعات العقارية. ». دار هومة. بوزريعة. الجزائر. 2004. ص: 256 إلى 259 و من ص: 267 إلى 275.
7. أ. طاهر مرسي عطية: « إعداد رسائل الماجستير و الدكتوراه » دار النهضة العربية. القاهرة. مصر. 2001.
8. أ. يوسف كمال محمد: « فقه اقتصاد السوق – النشاط الخاص » دار النشر للجامعات. مصر. الطبعة الثالثة. القاهرة. مصر. 1998. ص: 217
9. موريس أنجرس: « منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية تدريبات عملية » ترجمة. بوزيد صحراوي. كمال بوشارف. سعيد سبعون. دار القصة للنشر. الجزائر. 2004. ص-ص: 300 - 320
10. محمد عثمان الخشت: « فن كتابة البحوث العلمية و إعداد الرسائل الجامعية » دار رحاب للطباعة و النشر و التوزيع. الجزائر. 1989م.
11. د. محمود الكردي: « التحضر دراسة اجتماعية » الكتاب الأول « القضايا و المناهج » دار المعارف. القاهرة. مصر. 1986. ص: 53 و 99
12. د. محمود الكردي: « التحضر دراسة اجتماعية » الكتاب الثاني « الأنماط و المشكلات » دار المعارف، القاهرة. مصر. 1986. ص: 33 .

13. د.ناظم محمد نوري أشمري والدكتور محمد موسى الشروف: « مدخل في علم الاقتصاد » المطبعة الوطنية. دار زهران. عمان. الأردن. 1999. ص - ص: 57- 71
14. د.نصيب رجم: « دراسة السوق » دار العلوم للنشر والتوزيع. الحجار. عنابة. الجزائر. 2004. ص: 4 الى 33.
15. د.صبحي تاديس قريصة والدكتور محمود يونس: « مقدمة في الاقتصاد » دار النهضة العربية للطباعة و النشر بيروت. لبنان. 1984. ص- ص: 54. 56. و ص: 282-293.
16. د.عبد المنعم السيد على: « مدخل في علم الاقتصاد - مبادئ الاقتصاد الجزئي » الجزء الأول، الموصل. بغداد. 1984. ص: 87 و 101
17. أ. علي بوعناقة: « الأحياء غير المخططة وانعكاساتها النفسية -الاجتماعية على الشباب، دراسة ميدانية ». ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر. 1987. ص: 65
18. عمار علوي: « الملكية والنظام العقاري في الجزائر » دار هومة. بوزريعة. الجزائر. 2004. ص - ص: 25 - 100
19. فادية عمر الجولان: « علم الاجتماع الحضري » مطبعة الانتصار. الإسكندرية. مصر. 1993. ص: 28.
20. السيد عبد العاطي السيد ومحمد احمد بيومي: « علم الاجتماع الاقتصادي » دار المعرفة الجامعية. الإسكندرية. مصر. 2000. ص: 46
21. أ.سماعيل شامة: « النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية » دار هومة، بوزريعة. الجزائر. 2002. ص: 144 و ص: 164 - 166
22. قيرة إسماعيل. حميد خروف. بلقاسم سلاطينية: « الإشكالات النظرية و الواقع - مجتمع المدينة نموذجا- » منشورات جامعة منتوري قسنطينة. الجزائر. 1999. ص-ص: 13- 46.

II. الرسائل الجامعية

1. قرميط على: « علاقة الأمن المروري الحضري بالتنظيم العام للمدينة دراسة حالة: مدينة المسيلة » مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري. تحت إشراف الدكتور عميش علاوة. معهد تسيير التقنيات الحضرية. جامعة المسيلة. الجزائر. 2003. ص - ص: 115 و 119 . بحث لم ينشر.

III. المجلات باللغة العربية

1. د. إسماعيل إبراهيم الشيخ دره: « مجلة عالم المعرفة » « اقتصاديات الإسكان ». سلسلة كتب ثقافية شهرية يصدرها المجلس الوطني للثقافة والفنون والأدب. بإشراف احمد مشاري العدوانى. الكويت. 1990. ص: 125 و ص: 129.

IV. التقارير

1. تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي. « العقار في الجزائر، عائق للتنمية الاقتصادية » الجزائر. 2004. ص: 10.
2. تقرير مديرية التخطيط و تهيئة الإقليم لولاية المسيلة الصادر في أكتوبر سنة 2006. والخاص بإحصاء السكن و السكان.

V. الجريدة الرسمية.

1. المرسوم رقم: 72-32 الصادر في 21 جانفي 1972 يتعلق بالتحويلات العقارية والحقوق العقارية وبالاكتسابات وتحويلات القيم المنقولة المرهونة أو الحصص في شركة جزائرية أو أجنبية موجودة في الجزائر (الجريدة الرسمية رقم: 08).
2. الأمر رقم: 74-26 الصادر في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات (الجريدة الرسمية رقم: 19).
3. الأمر رقم: 75-74 الصادر في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح للأراضي وتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية رقم: 92).
4. المرسوم التنفيذي: 76-28 الصادر في 07 فيفري 1976 المحدد للسقف المسموح بامتلاكه من اجل الحاجيات بالميدان المهني (الجريدة الرسمية رقم: 17).
5. الأمر رقم: 76-48 الصادر في 25 مايو 1976 المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة (الجريدة الرسمية رقم: 44).
6. القرار الوزاري المشترك الصادر في 09 أكتوبر 1978 يتضمن المصادقة على دفترى الشروط المتعلقة بتنازل البلديات عن الأراضي التابعة لاحتياطاتها العقارية (الجريدة الرسمية رقم: 42).
7. المرسوم التنفيذي رقم: 80-278 الصادر في 29 نوفمبر 1980 المتضمن إلغاء المرسوم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة (الجريدة الرسمية رقم: 49).
8. المرسوم التنفيذي رقم: 83-344 الصادر في 21 ماي 1983 المعدل لبعض أحكام المرسوم 64-15 المؤرخ في 20 يناير 1964 المتعلق بحرية المعاملات (الجريدة الرسمية رقم: 21).
9. المادة رقم: 192 من قانون الضرائب المباشرة المعدلة بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1988 الصادر بموجب قانون رقم 87 / 20 المؤرخ في 23 ديسمبر 1987 (الجريدة الرسمية رقم: 54).

10. المرسوم التنفيذي رقم: 86-02 الصادر في 12 جانفي 1988 المتضمن ضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها (الجريدة الرسمية رقم: 01).
11. القانون رقم: (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري. (الجريدة الرسمية رقم: 49).
12. القانون رقم: 90-29 الصادر في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (الجريدة الرسمية رقم: 52).
13. القانون رقم: (30/90) المؤرخ في 10 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية. (الجريدة الرسمية رقم: 52).
14. المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 الصادر في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (الجريدة الرسمية رقم: 56).
15. المرسوم التنفيذي رقم: 91-11 الصادر في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد المطبقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة (الجريدة الرسمية رقم: 21).
16. المرسوم التنفيذي رقم: 91-176 الصادر في 28 مايو 1991 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. (الجريدة الرسمية رقم: 26).
17. المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 الصادر في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به (الجريدة الرسمية رقم: 26).
18. المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 الصادر في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به (الجريدة الرسمية رقم: 26).
19. المرسوم التنفيذي رقم: 91-455 الصادر في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية (الجريدة الرسمية رقم: 60).
20. قرار وزير المالية الصادر في 31 ديسمبر 1991 المتضمن تعيين محافظات عقارية وتحديد دوائرها (الجريدة الرسمية رقم: 21).
21. المرسوم التنفيذي رقم: 92-06 الصادر في 04 جانفي 1992 يحدد شروط منح التعويض المالي المنصوص عليه في المادة 129 من القانون رقم: 90-36 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990 (الجريدة الرسمية رقم: 02).

22. قرار وزير التجهيز الصادر في 19 فبراير 1992 المحدد لشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات (الجريدة الرسمية رقم: 25).
23. المرسوم التنفيذي رقم: 92-134 الصادر في 07 افريل 1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62-76 المتعلق بإعداد منح الأراضي العامة (الجريدة الرسمية رقم: 26).
24. المرسوم التنفيذي رقم: 92-289 الصادر بتاريخ 08 جويلية 1992. (الجريدة الرسمية رقم: 55).
25. المادة رقم: 31 من قانون المالية لسنة 1993 الصادر بموجب المرسوم التشريعي 93 / 01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 (الجريدة الرسمية رقم: 04)
26. المرسوم التشريعي: 93-03 الصادر في 01 مارس 1993 المتضمن تنظيم النشاط العقاري (الجريدة الرسمية رقم: 14).
27. المرسوم التنفيذي رقم: 93-123 المؤرخ في 19 يوليو 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 76:-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية رقم:34).
28. المرسوم رقم: 93-271 الصادر في 10 نوفمبر 1993 يحدد كيفية تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية (الجريدة الرسمية رقم: 74).
29. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 مايو 1994 المتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق والمناطق الفرعية لتحديد القيمة الايجارية الجبائية في مجال الرسم العقاري المطبق على الملكيات غير المبنية وتقييم الأملاك العقارية في حالة وجود نقص في التصريح (الجريدة الرسمية رقم: 70).
30. القرار الوزاري المشترك الصادر في 09 يوليو 1994 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990 (الجريدة الرسمية رقم: 73).
31. المرسوم التنفيذي: 94-322 الصادر في 17 أكتوبر 1994 المتضمن إلغاء البيع التلقائي للأراضي لصالح المستثمرين. (الجريدة الرسمية رقم: 67).
32. المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 الصادر في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه. (الجريدة الرسمية رقم: 83).
33. القانون رقم: (10/91) المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون رقم (07/01) المؤرخ في 22 ماي 1991، والقانون رقم (10/02) المؤرخ في 14 ديسمبر 2002.

VI. التعليمات و المذكرات الداخلية.

1. التعليمات الخاصة بتحديد قيمة العقارات: الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمؤرخة في 23 جويلية 1991 تحت رقم 92/1991 ص: 121 إلى 130
2. المذكرة رقم: 1479 الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية في: 28 مارس 2000.
3. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية الصادرة تحت رقم 92 / 91 المؤرخة في 23 جانفي 1991. ص - ص 111 - 120.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية

I. الكتب

1. ALAIN. Lipietz « **Le tribut foncier urbain circulation du capitale et propriété foncière dans la production du cadre bâti** » édition non citée. paris. 1974. P :11. 59. et 101
2. DINIS. Barthélémy « **comment mesurer la valeur des terres études foncières** » édition non citée. paris. septembre 1985. P :11. 60 et 181
3. DENIS. Barthélémy « **La rente foncière approches théoriques et empiriques** » quelques éléments la contradiction terre / capitale en agriculture. édition non citée. paris. sans année. P: 11et12
4. DERYCH. P.H « **Economie et planification urbaines** » Tomes 1 .P.U.F. édition non citée. paris.1982.P : 327 et 333
5. JACQUES. Dupuis « **L'évaluation des bâtiments – métré et estimation** » édition Ayrolles. 2 édition paris. 1954. p - p : 989 - 391
6. JEAN. Bastie et BERNARD Dézert. « **La ville** » édition Masson. Paris. 1991.p :259
7. JEAN. Jacques Granelle « **La valeur du sol urbain et la propriété foncier – le marché des terrains à paris** » édition non citée. France. 1975.P: 17
8. JOSEPH. Comby. « **Evaluer un terrain–Aspects économiques et juridiques** » édition non citée. paris. 1994. P: 171
9. LUC VAN.Campenhoutd «**Manuel de recherche en sciences sociales** » 1 éditon. France .1999
10. MERLIN. Pierre et CHOAY Françoise.«**Dictionnaire de L'Urbanisme et de L'Aménagement** » presses universitaire de France. 1996. p: 454 et 468.

ملحق البحث

- ❖ الملحق رقم 01 : قائمة الجداول.
- ❖ الملحق رقم 02 : قائمة الرسوم البيانية.
- ❖ الملحق رقم 03 : قائمة الأشكال.
- ❖ الملحق رقم 04 : قائمة المخططات.
- ❖ الملحق رقم 05 : الجرائد اليومية.
- ❖ الملحق رقم 06 : جدول يتضمن تحديد أسعار السوق الحرة بالنسبة للأراضي.
- ❖ الملحق رقم 07 : وثيقة تقرير تقويم.
- ❖ الملحق رقم 08 : الجريدة الرسمية الجزائرية.
- ❖ الملحق رقم 09 : استمارة استبيان موجه للمواطنين.
- ❖ الملحق رقم 10 : استمارة مقابلة موجهة لموظفي أملاك الدولة.
- ❖ الملحق رقم 11 : استمارة مقابلة موجهة لأصحاب الوكالات العقارية الخاصة.

الملحق رقم 01 : قائمة الجداول.

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
الجدول رقم: 01	تصنيف البلديات عبر الوطن.	95
الجدول رقم: 02	التطور السكاني لمدينة المسيلة (1966. 2005).	110
الجدول رقم: 03	التطور المساحي لمدينة المسيلة (1700.2005).	110
الجدول رقم: 04	تطور سعر المتر المربع من الأرض لمدينة المسيلة (1984. 2005).	111
الجدول رقم: 05	تطور السكنات ببلدية المسيلة (1977 - 2005).	124
الجدول رقم: 06	تطور معدل شغل السكن من (1977-2005).	125
الجدول رقم: 07	أسعار الأرض في مدينة المسيلة سنة 2008 في السوق الموازية.	128
الجدول رقم: 08	أسعار الأرض الحضرية في مدينة المسيلة سنة 2008 في مديرية أملاك الدولة	129
الجدول رقم: 09	نسبة الآراء حول سبب إرتفاع أسعار الأرض من مجموع أفراد العينة.	136
الجدول رقم: 10	حالات أخرى لارتفاع سعر الأرض.	137
الجدول رقم: 11	نسبة الآراء حول تحديد مركز المدينة بالنسبة إلى أفراد العينة.	138
الجدول رقم: 12	ترتيب درجة الاولويات المطلوبة في قطعة ارض عند المواطن.	139
الجدول رقم: 13	نسبة كل أولوية من مجموع عدد أفراد العينة(600).	140
الجدول رقم: 14	نسبة وترتيب خمس عناصر الأولى ذات درجة الأولوية(مهم جدا).	141
الجدول رقم: 15	نسبة و ترتيب خمس عناصر الأولى ذات درجة أولوية(متوسط الأهمية).	141
الجدول رقم: 16	نسبة و ترتيب العناصر التي جاءت كإجابات في خانة حالة أخرى.	142
الجدول رقم: 17	تقسيم مجال مدينة المسيلة.	143
الجدول رقم: 18	نسبة وترتيب مناطق التقسيم الموجودة في المدينة بالنسبة لإفراد العينة(10).	143
الجدول رقم: 19	نسبة و ترتيب مصدر هذا التقسيم من مجموع الإجابات.	144
الجدول رقم: 20	نسبة الذين يجدون صعوبة في التقييم.	145
الجدول رقم: 21	نسبة الأفراد الذين لهم دراية بمعايير التقييم.	146
الجدول رقم: 22	ترتيب و نسبة مصدر عوامل التقييم.	146
الجدول رقم: 23	نسبة و ترتيب أسباب ارتفاع سعر الأرض من مجموع أفراد العينة (10).	147
الجدول رقم: 24	نسبة و ترتيب مماثلة الأسعار للسوق الموازية.	148
الجدول رقم: 25	نسبة و ترتيب المعاملات العقارية الأكثر تداولاً.	150
الجدول رقم: 26	نسبة و ترتيب الآراء حول تحديد مركز المدينة بالنسبة للمقيمين.	151
الجدول رقم: 27	ترتيب الاولويات في تقييم قطعة ارض عند موظفي أملاك الدولة.	152

153	نسبة كل أولوية من مجموع عدد إجابات أفراد العينة (10).	الجدول رقم:28
154	نسبة و ترتيب أربع عناصر الأولى ذات درجة الأولوية(مهم جدا).	الجدول رقم:29
154	نسبة و ترتيب أربع عناصر الأولى ذات درجة الأولوية(متوسط الأهمية).	الجدول رقم:30
155	نسبة و ترتيب أسباب ارتفاع سعر الأرض من مجموع أفراد العينة(08).	الجدول رقم:31
157	عدد ونسبة أكثر المعاملات تداولاً.	الجدول رقم:32
158	نسبة وترتيب الآراء حول تحديد مركز المدينة بالنسبة لأصحاب الوكالات العقارية.	الجدول رقم:33
159	الأولويات المطلوبة من طرف المشتري في قطعة ارض حسب أصحاب الوكالات العقارية.	الجدول رقم:34
160	نسبة كل أولوية من مجموع عدد إجابات أفراد العينة (08).	الجدول رقم:35
161	نسبة و ترتيب أربع عناصر الأولى ذات درجة الأولوية(مهم جدا).	الجدول رقم:36
161	نسبة و ترتيب أربع عناصر الأولى ذات درجة الأولوية(متوسط الأهمية).	الجدول رقم:37

الملاحق رقم 02: قائمة الرسوم البيانية.

الصفحة	عنوان الرسم البياني	رقم الرسم البياني
110	التطور المجالي لمدينة المسيلة بدلالة الزيادة السكانية.	الرسم البياني رقم:01
111	تطور أسعار الأراضي القابلة للبناء في مدينة المسيلة(1984 2008)	الرسم البياني رقم:02
124	نسبة المساحة التي يحتلها السكن الفردي في المدينة.	الرسم البياني رقم:03
124	تطور المساحة المعمرة بدلالة عدد السكنات.	الرسم البياني رقم:04
125	تطور معدل شغل المسكن (1962-2005).	الرسم البياني رقم:05
136	نسبة كل إجابة من مجموع الإجابات الاحتمالية (864).	الرسم البياني رقم:06
137	مقارنة نسبة الحالات الأخرى لبعضها.	الرسم البياني رقم:07
138	مقارنة نسبة الإجابات حول مركز المدينة ببعضها.	الرسم البياني رقم:08
140	درجة تفاوت الأولويات عند المواطن.	الرسم البياني رقم:09
143	نسبة الرأي حول التقسيم.	الرسم البياني رقم:10
144	نسبة كل منطقة من مجموع الإجابات الاحتمالية.	الرسم البياني رقم:11
144	نسبة كل مصدر من مجموع الإجابات الاحتمالية.	الرسم البياني رقم:12
145	نسبة الذين يجدون صعوبة في التقييم.	الرسم البياني رقم:13
146	نسبة الأفراد الذين لهم دراية بمعايير التقييم.	الرسم البياني رقم:14
146	نسبة كل مصدر من إجابات المبحوثين.	الرسم البياني رقم:15
147	نسبة الإجابات على الاحتمالات إلى بعضها البعض.	الرسم البياني رقم:16
148	نسبة الرأي في مماثلة أسعار.	الرسم البياني رقم:17
150	نسبة تداول المعاملات العقارية مقارنة بعضها.	الرسم البياني رقم:18
151	نسبة كل مركز من مجموع الإجابات المتحصل عليها.	الرسم البياني رقم:19
152	درجة تفاوت الأولوية عند المقيمين.	الرسم البياني رقم:20
156	توزيع نسبة الإجابات عن أسباب الارتفاع إلى بعضها.	الرسم البياني رقم:21
157	نسبة كل معاملة عقارية.	الرسم البياني رقم:22
158	النسبة بين كل مركز و مركز آخر حسب الآراء.	الرسم البياني رقم:23
160	درجة تفاوت الأولويات عند أصحاب الوكالات العقارية الخاصة.	الرسم البياني رقم:24

الملحق رقم 03: قائمة الأشكال.

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
28	مفاهيم، أبعاد و مؤشرات الموضوع.	الشكل رقم: 01
29	مفاهيم، أبعاد و مؤشرات الموضوع.	الشكل رقم: 02
30	الخطوات العامة لإنجاز هذا البحث.	الشكل رقم: 03
32	مفاهيم وأبعاد السوق.	الشكل رقم: 04
34	مميزات وخصائص السوق.	الشكل رقم: 05
36	الخواص المميزة للعقارات.	الشكل رقم: 06
53	كيفية عمل منظومة أسعار الأرض القابلة للبناء.	الشكل رقم: 07
61	نظريات تركيب هيكل استعمالات أرض المدينة.	الشكل رقم: 08
73	علاقة سعر الأرض بالبعد والقرب من مركز المدينة.	الشكل رقم: 09
78	العوامل المكونة والمحددة لسعر الأرض.	الشكل رقم: 10
100	مراحل تطور السوق العقارية في الجزائر.	الشكل رقم: 11
133	منهجية جمع وتحليل المعطيات.	الشكل رقم: 12

الملحق رقم 04 : قائمة المخططات

الصفحة	سلم الرسم	عنوان المخطط	رقم المخطط
104	/	موقع المحيط الحضري للمسيلة من المحيط المجاور.	الرسيمة رقم : 01
105	/	موقع مدينة للمسيلة من التجمعات الحضرية والشبه حضرية.	الرسيمة رقم : 02
112	1/60000	التطور ألمجالي و الزماني للمدينة.	المخطط رقم : 01
115	1/45000	دراسة وسط المدينة.	المخطط رقم : 02
116	1/45000	دراسة توزيع التجهيزات.	المخطط رقم : 03
118	1/45000	دراسة شبكة الطرق و خطوط النقل الحضري.	المخطط رقم : 04
121	1/45000	دراسة الشبكات المختلفة.	المخطط رقم : 05
122	1/45000	دراسة توزيع النشاطات التجارية.	المخطط رقم : 06
123	1/45000	دراسة اتجاه و معوقات التوسع.	المخطط رقم : 07
126	1/45000	دراسة توزيع السكن في المدينة.	المخطط رقم : 08
127	1/45000	تطابق مختلف وظائف المدينة.	المخطط رقم : 09
129	1/45000	استعمال مجال المدينة و توزيع أسعار الأرض الحضرية.	المخطط رقم : 10

الملاحق رقم 05 : جرائد يومية

تابع الملحق رقم 05: جرائد يومية

الملحق رقم 05: جرائد يومية

الملاحق رقم 06 : جدول تحديد الأسعار

الملحق رقم 07: وثيقة تقرير تقويم.

الملحق رقم 08 : الجريدة الرسمية.

الملحق رقم 09 : نموذج استمارة استبيان

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

جامعة المسيلة.

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير التقنيات الحضرية

إستمارة إستبيان

حول:

دراسة إضطرابات سوق العقار الحضري

والعوامل المتحكمة فيه.

* دراسة حالة مدينة المسيلة *

سيدي الكريم لنشارك معا في تسيير مدينتنا

لا يخفى عليكم، أنتم سكان مدينة المسيلة، ما آلت إليه وضعية المدينة، و قد حان الوقت لدراسة واقعها و محاولة إيجاد حلول للمشاكل التي تتخبط فيها، وهذا لا يكون إلا من خلال دراسة علمية و موضوعية بعيدة عن كل من إخفاء الاختلالات أو تضخيمها.

و هذا ما نسعى إليه من خلال هذا البحث الأكاديمي، الذي يندرج في إطار التحضير لنيل

شهادة الماجستير، تخصص : تسيير المدينة.

الرجاء مساعدتنا في ملء هذه الاستمارة المتضمنة لأسئلة حول هذا الموضوع

المدرس، وباعتباركم أحد الفاعلين فإن قيمة الدراسة العلمية تتوقف على صدق أجوبتكم

وتجدر الإشارة إلى أنه لا داعي لذكر الاسم، وأن المعلومات التي تدلون بها سوف لن

تستعمل سوى لأغراض علمية أكاديمية بحتة.

شكرا مسبقا على قبولكم مساعدتنا

الموسم الدراسي الجامعي 2007 / 2008

استمارة موجهة للمواطنين

1. هل إرتفاع اسعار الاراضي القابلة للبناء سببه ؟ * نقص الأراضي [] * المضاربة في السوق [] * زيادة عدد السكان [] * حالة أخرى [] اذكرها.....
2. في رأيك هل مركز مدينة المسيلة هو ؟ * الرحبة [] * المركز التجاري بن طبي [] * الحي الإداري [] * بالقرب من الجامعة [] * حالة أخرى [] اذكرها.....
3. ماهي الاولويات التي تطلبها عند شرائك لقطعة أرض صالحة للبناء ؟ رتب الاولويات حسب اهميتها في الجدول الموالي و هذا بوضع العلامة (X) داخل الخانة المناسبة :

درجة الأولوية				التعيين
مهمة جدا	متوسطة الأهمية	ضعيفة الأهمية	غير مهمة	
				1. أن تكون قريبة من مركز المدينة
				2. أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D)
				3. أن تكون قريبة من خطوط النقل الحضري
				4. أن تكون قريبة من التجهيزات الضرورية
				5. أن تكون بالقرب من المراكز و الأنشطة التجارية
				6. أن تكون بعقد ملكية
				7. أن تكون لها واجهة تطل على شارع رئيسي
				8. أن يكون شكلها منتظم (مربع أو مستطيل)
				9. أن تكون مساحتها أكثر من (150 أو 200 أو 250)
				10. أن تكون في وسط جيران ذوي أخلاق حسنة
				11. أن تكون في حي آمن و نظيف
				12. أن تكون بالقرب من المسجد
				13. أن تكون بالقرب من الأهل و الأقارب
إذا كانت عناصر أخرى اذكرها في الخانات الفارغة أو على ظهر الورقة				

شكرا

الملاحق رقم 10 : نموذج استمارة مقابلة موجهة لموظفي أملاك الدولة.

1. هل تحديد سعر قطعة ارض في المدينة يتم بناء على تقسيم مجالها إلى مناطق مختلفة ؟ * نعم * لا
- إذا كان الجواب نعم. إلى كم منطقة ينقسم مجال مدينة المسيلة ؟ 01 02 03 * أكثر من ذلك
2. على أي أساس تم هذا التقسيم هل ؟ * القانون هو الذي يحدده * اجتهادات مصالحكم المختصة
- * حالة أخرى اذكرها.....
3. هل تجدون صعوبة في التعامل مع هذا التقسيم عند عملية التقييم ؟ * نعم * لا
4. إذا كان الجواب نعم أين تكمن هته الصعوبة ؟.....
5. هل تقييمكم لسعر قطعة ارض يكون بناء على عوامل محدد مسبقا ؟ * نعم * لا
6. إذا كان الجواب نعم ماهي هذه المعايير اذكرها ؟.....
7. من المسؤول عن تحديد هذه المعايير هل ؟ * القانون هو الذي يحددها * اجتهادات مصالحكم المختصة
- * حالة أخرى اذكرها.....
8. حسب رأيك هل الارتفاع في اسعار الارض القابلة للتعمير سببه؟ * نقص الأراضي * المضاربة في السوق
- * زيادة عدد السكان * حالة أخرى اذكرها.....
9. في أي جهة من المدينة يكثر الطلب على الأراضي القابلة للبناء ؟.....
10. حسب رأيك لماذا ؟.....
11. هل الأسعار التي تطبقونها في تقييم الأراضي مماثلة لما هو موجود في السوق ؟ * نعم * لا
12. ما هي طرق التقييم التي تعتمدون عليها حاليا ؟.....
13. ما هي الطريقة المفضلة لديك ؟.....
14. لماذا هذه الطريقة بالذات ؟.....
15. ماهي أكثر المعاملات العقارية تداولها في السوق ؟ * البيع * التنازل * الهبة
- * حالة أخرى اذكرها.....
16. حسب رأيك لماذا ؟.....
17. في رأيك هل مركز مدينة المسيلة هو ؟ * الرحبة * المركز التجاري بن طبي
- * الحي الإداري * بالقرب من الجامعة
- * حالة أخرى اذكرها.....

18. إذا كلفت بمهمة تقييم ارض قابلة للبناء، رتب درجة الاولوية حسب رايك ؟

درجة الأولوية				التعيين
مهمة جدا	متوسطة الأهمية	ضعيفة الأهمية	غير مهمة	
				1. أن تكون قريبة من مركز المدينة
				2. أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D)
				3. أن تكون قريبة من خطوط النقل الحضري
				4. أن تكون قريبة من التجهيزات الضرورية
				5. أن تكون بالقرب من المراكز و الأنشطة التجارية
				6. أن تكون بعقد ملكية
				7. أن تكون لها واجهة تطل على شارع رئيسي
				8. أن يكون شكلها منتظم (مربع أو مستطيل)
				9. أن تكون مساحتها أكثر من (150 أو 200 أو 250)
				10. أن تكون في وسط جيران ذوي أخلاق حسنة
				11. أن تكون في حي آمن و نظيف
				12. أن تكون بالقرب من المسجد
				13. أن تكون بالقرب من الأهل و الأقارب
إذا كانت عناصر أخرى اذكرها في الخانات الفارغة أو على ظهر الورقة				

شكرا

الملحق رقم 11 : نموذج استمارة مقابلة موجهة لأصحاب الوكالات العقارية.

1. هل الارتفاع في اسعار الارض القابلة للتعمير سببه ؟ * نقص الأراضي [] * المضاربة في السوق []
* حالة أخرى [] اذكرها.....
2. في أي جهة من المدينة يكثر الطلب على الأراضي القابلة للبناء ؟.....
3. حسب رأيك لماذا ؟.....

4. من هم أكثر الفئات بيع للأراضي؟
5. من هم أكثر الفئات شراء للأراضي؟
6. ما هي أكثر المعاملات العقارية تداولاً في السوق؟ * البيع [] * التنازل [] * الهبة []
* حالة أخرى [] اذكرها.....
7. حسب رأيك لماذا؟
8. في رأيك هل مركز مدينة المسيلة هو؟ * الرحبة [] * المركز التجاري بن طيبي []
* الحي الإداري [] * بالقرب من الجامعة []
* حالة أخرى [] اذكرها.....
9. اهي الاولويات التي يطلبها مشتري قطعة أرض صالحة للبناء عند الاتصال بكم؟ رتبها حسب اهميتها في الجدول

درجة الأولوية				التعيين
مهمة جدا	متوسطة الأهمية	ضعيفة الأهمية	غير مهمة	
				1. أن تكون قريبة من مركز المدينة
				2. أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D)
				3. أن تكون قريبة من خطوط النقل الحضري
				4. أن تكون قريبة من التجهيزات الضرورية
				5. أن تكون بالقرب من المراكز و الأنشطة التجارية
				6. أن تكون بعقد ملكية
				7. أن تكون لها واجهة تطل على شارع رئيسي
				8. أن يكون شكلها منتظم (مربع أو مستطيل)
				9. أن تكون مساحتها أكثر من (150 أو 200 أو 250)
				10. أن تكون في وسط جيران ذوي أخلاق حسنة
				11. أن تكون في حي آمن و نظيف
				12. أن تكون بالقرب من المسجد
				13. أن تكون بالقرب من الأهل و الأقارب
إذا كانت عناصر أخرى اذكرها في الخانات الفارغة أو على ظهر الورقة				

شكراً

الملحق رقم 08: الجريدة الرسمية

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 49	اول جمادى الاولى عام 1411 هـ	1560
<h2>قوانين</h2>		
- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 5 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976 والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية	- وبمقتضى الامر رقم 90 - 25 مؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري.	
- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل على الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، المعدل والمتمم،	إن رئيس الجمهورية، - بناء على الدستور، - وبناء على القانون رقم 63 - 276 المؤرخ في 26 يوليو سنة 1963 المتعلق بالاملاك المغتصبة والمحجوزة من طرف الادارة الاستعمارية، - وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية، - وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية، - وبمقتضى الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية، - وبمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، - وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن قانون الرعي، - وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، - وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، - وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 19 ديسمبر سنة 1975 والمتعلق بدفن الموتى،	
- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء، المعدل والمتمم		
- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،		
- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذ القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،		
- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 3 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات،		
- وبمقتضى القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 2 صفر عام 1405 الموافق 6 نوفمبر سنة 1984 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 1984 والمتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها،		
- وبمقتضى القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 9 صفر عام 1406 الموافق 12 نوفمبر سنة 1985 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قص المحافظة عليها وحمايتها،		
- وبمقتضى القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 3 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية،		

القانون رقم 25/90 يتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية رقم 49

تابع الملحق رقم 08 : الجريدة الرسمية

1652 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52 15 جمادى الأولى عام 1411 هـ

قوانين

- قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.
- إن رئيس الجمهورية،
بناء على الدستور،
- وبمقتضى الامر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964، المتعلق بالمطارات والارتفاعات لفائدة الأمن،
- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966، المتعلق بالناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة،
- وبمقتضى الامر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات المدنية، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى الامر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية،
- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975، المتضمن قانون الرعي،
- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني،
- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،
- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 15 ديسمبر سنة 1975، والمتعلق بدفن الموتى،
- وبمقتضى الامر رقم 76 - 29 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، والمتعلق بامتلاك وتسيير ملك شبكة الحديد،
- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،
- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982، المعدل والمتمم، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء،
- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983، المتعلق بحماية البيئة،
- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،
- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984، المتضمن النظام العام للغابات،
- وبمقتضى الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1404 الموافق 8 سبتمبر سنة 1984، المتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها الموافق عليه بموجب القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 6 نوفمبر سنة 1984،
- وبمقتضى الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985،
- وبمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986، المتعلق بأعمال التقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالأنابيب،
- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987، والمتعلق بالتهيئة العمرانية؛

القانون رقم 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير الرسمية رقم 52

الملاحق رقم 06: يتضمن تحديد اسعار السوق الحرة بالنسبة لارض الصالحة للبناء

2008

جدول يتضمن تحديد اسعار السوق الحرة بالنسبة للأراضي
الصالحة للبناء لولاية المسيلة :

الأراضي المنبسطة أو المنحدرة أقل من 25%		المنطقة الفرعية	المنطقة
الأراضي غير المجهزة	الأراضي المجهزة		
من 3.000.00 دج إلى 5.000.00 دج /	من 15.000.00 دج إلى 20.000.00 دج	01	المنطقة أ - المسيلة (مقر الولاية)
	من 8.000.00 دج إلى 5.000.00 دج	02	
من 2.000.00 دج إلى 3.000.00 دج /	من 8.000.00 دج إلى 12.000.00 دج	01	المنطقة ب - بلدية مقر دائرة: - بوسعادة
	من 3.500.00 دج إلى 6.000.00 دج	02	
من 1.500.00 دج إلى 2.500.00 دج /	من 7.000.00 دج إلى 10.000.00 دج	01	المنطقة ج بلديات مقر الدوائر - سيدي عيسى - مقبرة - أولاد دراج - حمام الضلعة
	من 3.000.00 دج إلى 4.000.00 دج	02	
من 1.200.00 دج إلى 2.000.00 دج /	من 4.000.00 دج إلى 7.000.00 دج	01	المنطقة د بلديات مقر الدوائر - عين الحجل - بن سرور - أولاد سيدي إبراهيم - الشلال وبلديات - برشوم - أولاد عدي لقبالة
	من 2.000.00 دج إلى 3.000.00 دج	02	
من 1.000.00 دج إلى 1.500.00 دج /	من 2.200.00 دج إلى 3.500.00 دج	01	المنطقة هـ - بلدية مقر دائرة عين الملح - بلديتي - المطارفة - بلعابسة
	من 1.500.00 دج إلى 2.200.00 دج	02	
من 800.00 دج إلى 1.200.00 دج /	من 1.300.00 دج إلى 2.000.00 دج	01	المنطقة و بأقي البلديات
	من 1.000.00 دج إلى 1.400.00 دج	02	

ملاحظات :

- بالنسبة للأراضي المنحدرة بنسبة تصل إلى 25% تصحح بنسبة تخفيض في السعر تتراوح من 10% إلى 20%

- بالنسبة للأراضي المنبسطة ذات الموقع الهام يصحح السعر فيها بنسبة زيادة تتراوح من 10% إلى 30%

المصدر: مديرية املاك الدولة لولاية المسيلة. 2008

الملحق رقم 07: تقرير تقويم قطعة ارض صالحة للبناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية أملاك الدولة لولاية المسيلة
مفتشية المسيلة
رقم/2008

تقرير تقويم

01- **الصيغة المشترية:** مديرية أملاك الدولة لولاية المسيلة بموجب مراسلة رقم

02- **الهدف من العملية:** تحديد القيمة التجارية لقطعة أرض كائنة ببلدية أولاد منصور لفائدة المستثمرين:
..... لإنشاء مشروع استثماري حديقة تسليية وترفيه ببلدية المسيلة.

3- **الإطار القانوني:** تجري هذه العملية في إطار القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية والأمر رقم 11/06 المؤرخ في: 06/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، والمرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في: 23/11/1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة و يضبط كيفية ذلك، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في: 23/04/2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06، بالإضافة لمحضر لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار رقم 02 المؤرخ في: 21/08/2007 .

04- **موقع العقار:** ولاية: المسيلة دائرة: حمام الضنعة
بلدية: أولاد منصور المكان: رواق

05- **وضعية العقار:** بالنسبة للمرافق العمومية: تبعد حوالي 10 كلم من مقر البلدية .
بالنسبة للمنطقة العمرانية: خارج المحيط (العزلة)

06- **الطبيعة القانونية وأصل الملكية:**
أ- أصل الملكية: تنتمي هذه القطعة إلى فوج بلدي رقم : 29 من مخطط مجلس الأعيان لدوار لقمان حسب المخطط المسحي ومحضر الضبط المعدان من طرف مديرية مسح الأراضي بالمسيلة بتاريخ 30/10/2007.
ب- **الطبيعة القانونية** ملك للدولة بموجب المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

7- **وصف ومكونات العقار:** إن العقار موضوع الدراسة عبارة عن قطعة أرض (فلاحية رعوية) غير مستوية و منحطرة نسبيا صالحة للمشروع مساحتها الإجمالية تقع بجانب الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين المسيلة والجزائر ذات شكل هندسي منتظم .

حدودها كما يلي: شمالا: أرض شاغرة - شرقا: حديقة مشجرة بالزيتون.
جنوبا: الطريق الوطني رقم 60 مسيلة/الجزائر - غربا: أرض شاغرة.

08- **تحديد القيمة التجارية:** :
طريقة التقييم: طريقة المقارنة بعد البحث والتحري عثرنا على عامل مقارنة بالمنطقة والمتمثلة في تقرير تقييم رقم 20 المؤرخ في 31/07/2007 المتضمن تحديد القيمة التجارية لقطعة أرض لإقامة مشروع استثماري مصنع البلاط

المصدر: مديرية أملاك الدولة لولاية المسيلة. 2008.

تابع الملحق رقم 07: تقرير تقويم قطعة ارض صالحة للبناء

لفائدة السيد رحماني الدراجي والذي أخذ فيه السعر 300,00 دج للمتر المربع وكون القطعة موضوع الدراسة تقع مجاورة للطريق الوطني رقم 66 فلنا ارتأينا تطبيق نسبة زيادة 10% وعلية يكون السعر كالتالي:

حساب القيمة التجارية:

الخلاصة: أنا الممضي أسفله قد حددت القيمة التجارية للقطعة موضوع التقييم بمبلغ قدره:

المسيلة في:

العون المقيم رئيس قسم التقييمات
رئيسي المفتشية

رئيس مكتب التقييمات رئيس مصلحة العمليات والخبرات العقارية

المدير الولائي لأموال الدولة

المصدر: مديرية املاك الدولة لولاية لمسيلة. 2008.

تابع الملحق رقم 05 : الجرائد اليومية

الثلاثاء 11 سبتمبر 2007
الوقوف 29 رمضان 1428 هـ

اقتصاد

رئيس خلية الاستعلامات ومعالجة المعلومات المالية يشكو محدودية صلاحيات تدخل هيئته

العقار أحسن سوق تبييض الأموال

شدد، أمس، السيد عبد المجيد أمغار، رئيس خلية الاستعلامات ومعالجة المعلومات المالية، على أهمية إجراء تعديلات في عدد من القطاعات لا سيما العقار، المحيولة دون توظيفها في مجال تبييض الأموال وإعادة إدراج الأموال في الدائرة الاقتصادية.

الجزائري، حافظ صواليهي

منذ إنشاء الخلية عام 2003 أي تصريح بشأن شبهة تبييض الأموال. مضيفاً بأن العقار هو القطاع الأكثر حساسية والأكثر عرضة لخزانات توظيفه كوسيلة لتبييض الأموال، وأن الذين يتفنون وراء عمليات التبييض لا يهتمون بالمطابقة السليمة في سوق العقار.

في ذات السياق، كشف السيد أمغار، في تصريح للجنة الإعلامية الثالثة، أنه تم تسجيل خلال السنة أشهر المظنية أكثر من 80 تصريحاً بوجود شبهة تبييض الأموال، وقد سجلت عدد التصريحات لارتفاعاً ملحوظاً لدى البنوك مقارنة بالسنين الماضية، حيث لم تعد عدد التصريحات ما بين 20 و30 تصريحاً فقط.

تصريحاً ورثياً هذه العملية، في وقت كشفت الخلية، حسب مسؤوليه، عن عمليات التعميم باتجاه المفاعلين، ابتداء من البنوك وشركات التأمين.

أما عن قضية تحويل الأموال في الصندوق الجزائري في الصنف الكونسي للاستثمار، الذي تم الكشف عنه السنة المنصرمة، أوضح السيد أمغار أن هذه التقديرات الناتجة عن هذه العملية بلغت 7,8 ملايين دولار، مضيفاً أن الخلل لم يعرّفوا في حسابات الموزونين عن هذه القضية سوى عن مبلغ 520 دولار، غير أن خلية البحث المالي في الدولة المعنية قررت فتح تحقيق ومتابعة اللد، ولم

أشار إلى إمكانية مطالبة الجزائر باسترجاع جزء من الأموال المزلّفة.

وعن صلاحية الخلية في معالجة قضايا تبييض الأموال واستخدام هذه الأموال في الدائرة الاقتصادية، أوضح أمغار أن الهيئة لا يمكنها التحرك إلا بعد الإشعار بوجود شبهة تبييض أموال من قبل البنك أو التأمين أو هيئات أخرى حيث يتم تقديم الملف للجنة للعدالة وتقوم النيابة العامة بطلب تحقيق مستفيض من قبل الشرطة. ولم يخف نقس المصدر بأن صلاحيات الخلية محدودة، إذ لا يمكنها سوى تجيّد أية عملية لمدة 72 ساعة بعد تسجيل تصدع

جريدة الخبر:
الثلاثاء 11 سبتمبر 2007

الخبر

مراكش يثير مسألة العقار لقانون الجديد لن يحل المشكل وسيساهم في رفع السعر

بعد السيد بوعصام مراكش أن القانون الذي وضع مؤخرًا من أجل سير العقار المتعطل من خلال استيعاب وتنقيح القوانين من طرف شكل العقار، بل سيشجع، لأن تعامل بالتنقيح سيرفع قيمة عقارات الجزائر.

شدد مراكش رئيس كونفيدرالية رجال العمل على ضرورة وضع خطة للمقار المتعطل من أجل معالجة الخاصة بالعقار المتوقف في الجزائر وكيفية تسيره وتوزيعه، بالإضافة إلى كل المقدمات المرتبطة به، وأهم شيء هو تحديد سعر عقار، حيث أشار لتصدت إلى أن ذات في القانون الجديد لتسيير عقار لن يحل هذه العملية، بل ارتفاع أسعار العقار الجزائري، إضافة بين يدي أشخاص معينين. وأوضح مراكش أنه ليس ضد فكرة

تثقل 40 بالمائة من الاقتصاد الجزائري

يجب إدماج السوق السوداء في النظام الرسمي

السوق السوداء أكثر من الدور في السوق الرسمية التي تسيطر عليها من دائرة الرقابة الاقتصادية الخرسينية والجماعية الرسمية على الاقتصاد الجزائري، وتثقل على اقتصاد الجزائر. حيث تشير إلى أن هذه السوق تثقل على الاقتصاد الجزائري، حيث أن السوق السوداء في الجزائر لا تزال تسيطر على الاقتصاد الوطني، وهي ظاهرة خطيرة، وهذا العامل مهم جداً في تحديد حجم الاقتصاد. مؤكداً على ضرورة إدماج السوق السوداء في النظام الاقتصادي الرسمي.

السوق السوداء أكثر من الدور في السوق الرسمية التي تسيطر عليها من دائرة الرقابة الاقتصادية الخرسينية والجماعية الرسمية على الاقتصاد الجزائري، وتثقل على اقتصاد الجزائر. حيث تشير إلى أن هذه السوق تثقل على الاقتصاد الجزائري، حيث أن السوق السوداء في الجزائر لا تزال تسيطر على الاقتصاد الوطني، وهي ظاهرة خطيرة، وهذا العامل مهم جداً في تحديد حجم الاقتصاد. مؤكداً على ضرورة إدماج السوق السوداء في النظام الاقتصادي الرسمي.

جريدة الخبر:
الأحد 05 نوفمبر 2006

ديون العقار الخاص قاربت 6 مليار سنتيم

انعدام العقار يرهن التنمية بحمام الضاعة

عليق بوداود

ومحطة للمسافرين ومقر محكمة جديدة، إضافة إلى مركز صحي ومكتبة حضرية. يذكر أن السوق تساهم بمدخول سنوي يصل إلى 500 مليون سنتيم، لكن رغم ذلك يشيّر رئيس المجلس - تمت التضحية به للإسكان بالمؤسسات المذكورة، وفي حالة البحث عن أرضية جديدة للسوق، فإن هذا سيكلف البلدية 4 مليارات سنتيم لأن الأملاك العمومية معتمدة تماماً بمحيط البلدية، ويذكر أن بعض الديون التي سددت في هذا الجانب تعود إلى الحقبة الاستعمارية ومن ذلك المدرسة والكنيسة ودار الشباب، وتعد آخر العمليات هي التي دفعت بموجبها البلدية من ميزانيتها 1,5 مليار سنتيم لـ 25 مالكا لأراضي شق فيها الطريق المؤدي إلى مصنع الإسمنت على مسافة 4 كلم، وقد تم هذا بحكم قضائي، وهنا أوضح المتحدث بأن المؤسسة المذكورة هي التي يستوجب عليها تعويض الملاك، مشيراً في نفس الوقت إلى أن البلدية بسبب كل هذا دخلت في شلل حقيقي وعجز بقدر 8 مليارات سنتيم، ولذلك فإن المطالب تبقى مركزة

يطرح انعدام الجيوب العقارية العمومية ببلدية لم الضلعة بالمسيلة التي يقطنها حوالي 40 ألف كن، مشكلة عويصة في وجه التنمية.

ويزداد هذا الإشكال -حسب رئيس البلدية- ة عندما يتعلق الأمر ببناء مرافق ومؤسسات بومية، وقد انعكس الأمر بشكل مباشر على أئنة البلدية لأن ديون العقارات الخاصة قاربت مليار سنتيم، في كل مرة تسدد من الميزانية. ومن هذه العمليات ما تم دفعه لفائدة إحدى ثلاث إثر حكم قضائي صادر عن مجلس الدولة م 2000 بقيمة 2,5 مليار سنتيم، بالإضافة إلى رض التي بني عليها مقر للحماية المدنية و120 لكن، حيث تحملت ميزانية البلدية دفع مليار 20 مليون سنتيم للملاك الخواص. وفي نفس السياق، اضطرت البلدية -بمضيف المعني- إلى عمل على استغلال أرضية السوق الأسبوعي بدخل الشرفي لمدينة حمام الضلعة والمقدرة بـ

جريدة الشروق:
الأحد 25 مارس 2007

السكن التساهمي بقرية

غياب الأوعية العقارية يجهض المشاريع

منع غياب الأراضي المناسبة لبناء مجمعات سكنية تساهمية كلاً من ديوان الترقية والتسيير العقاري وعدداً من المرفقين في غرداية من المشروع في تسيير مشاريع السكن التساهمي، وقد اتهم عدد من المرفقين العقاريين الإدارة بسوء تسيير ملف الأراضي المخصصة للإسكان.

عجز ديوان الترقية والتسيير العقاري بقرية عن الحصول على قطعة الأرض المناسبة لإقامة مشروع إجازة 800 سكن تساهمي، كان قد حصل على الموافقة لإجازتها من الوزارة الوصية.

وقد أكدت لنا مصادر من مديرية الديوان لقرية بأن هذه الأخيرة أودعت لدى اللجنة التقنية المختصة طلبات للحصول على قطعة أرض مناسبة في منطقة التوسع العمراني في التمرات، على اعتبار أن القطعة الأرضية هذه طالبت بها مؤسسات أخرى، خاصة وأن المشكلة نفسها تعاني منها مؤسسات ترقية عقارية خاصة تنطلق للعمل في إجازة سكنات تساهمية ولكنها

السكن إلى تجيّد مشاريعهم لأن المواقع التي تم منحها لهم لم تسمح لهم بتناقص المواطنين بالخرائط في هذه العمليات. ولم توفر الإدارة على المستوى المحلي بقرية في الإلتزام بمشاريع السكن التساهمي في الولاية على الرغم من انقضاء أزيد من سنة كاملة على حصول الولاية في إطار برنامج مليون سكن على حصة بلغت (950) وحدة سكنية، منها 6 آلاف وحدة سكنية تساهمية.

فكل المشاريع التي تم الموافقة على البدء فيها لم تبلغ أي مستوى مقبول في تقدّم الأشغال، ولكن الأهم هو أن هذه المشاريع، باستثناء جماعات محدودة العدد يقوم بتنفيذها المرفوق الخواص، لم تحصل على القطع الأرضية المناسبة التي يمكن أن تسمح للمرفق العقاري ببلدية احتياجات طالبي السكن التساهمي. وكل الأراضي المتاحة حالياً في عاصمة الولاية تعدد عن التجمعات السكنية ومراكز تفرع الخدمات الأساسية العمومية في غرداية بأزيد من 20 كلم، وهو ما يبيّن بصفة عملية أن المستفيدين لن يباردوا إلى حجز السكنات البعيدة، وفي الوقت ذاته تفتقر غرداية

جريدة الخبر:
الأحد 15 أكتوبر 2007

تابع الملحق رقم 08: الجريدة الرسمية

15 جمادى الأولى عام 1411هـ	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52	1661
قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية.	- وبمقتضى الأمر رقم 70 - 11 المؤرخ في 15 ذي القعدة عام 1398 الموافق 22 يناير سنة 1970 والمتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة،	
إن رئيس الجمهورية،	- وبمقتضى الأمر رقم 70 - 93 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1390 الموافق 31 ديسمبر سنة 1970 والمتضمن قانون المالية لسنة 1971 ولا سيما المادة 123 منه،	
- بناء على الدستور، ولا سيما المواد 12، 15، 17 و18 و63 و81 و92 و113 و115 و117 و152 منه،	- وبمقتضى الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية،	
- وبمقتضى الأمر رقم 65 - 301 المؤرخ في 12 شعبان عام 1385 الموافق 6 ديسمبر سنة 1965 والمتعلق بالأملاك العمومية البحرية،	- وبمقتضى الأمر رقم 72 - 23 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1392 الموافق 7 يونيو سنة 1972 والمتضمن الغاء وتعويض الامرين رقم 67 - 256 المؤرخ في 16 نوفمبر سنة 1967 ورقم 70 - 72 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 1970 والمتعلق بالقانون الاساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات في الفلاحة ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه،	
- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن ايلولة ملكية الأملاك الشاغرة للدولة،	- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 34 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1395 الموافق 29 أبريل سنة 1975 والمتعلق بحجز ما للمدين ويوقف دفع المرتبات،	
- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية المعدل والمتمم،	- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 43 المؤرخ في 07 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975 والمتضمن قانون الرعي،	
- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم،	- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني،	
- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم،	- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم،	
- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 157 و159 منه،	- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه،	
- وبمقتضى الأمر رقم 67 - 83 المؤرخ في 23 صفر عام 1387 الموافق 2 يونيو سنة 1967 المعدل والمتمم للأمر رقم 66 - 368 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1966 والمتضمن قانون المالية لسنة 1967 ولا سيما المواد 149 و156 و157 و159 منه،	- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 89 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1395 الموافق 30 ديسمبر سنة 1975 والمتضمن قانون البريد والمواصلات،	
- وبمقتضى الأمر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الأماكن الأثرية والتاريخية والطبيعية،		
- وبمقتضى الأمر رقم 68 - 654 المؤرخ في 11 شوال عام 1388 الموافق 30 ديسمبر سنة 1968 والمتضمن قانون المالية لسنة 1969 ولا سيما المادة 98 منه،		
- وبمقتضى الأمر رقم 69 - 107 المؤرخ في 22 شوال عام 1389 الموافق 31 ديسمبر سنة 1969 والمتضمن قانون المالية لسنة 1970 ولا سيما المادة 79 منه،		

قانون رقم 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية رقم 52

تابع الملحق رقم 08: الجريدة الرسمية

23 شوال عام 1411 هـ	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 21	693
المادة 37 : تؤول الاموال العقارية والمنقولة الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات الى السلطة المكلفة بالاقواف العامة عند حل الجمعيات أو انتهاء المهمة التي انشئت من أجلها اذا لم يعين الواقف الجهة التي يؤول اليها وقفه وذلك وفق اجراءات تحدد عن طريق التنظيم.	المادة 44 : تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الاخرى لكونها عملا من أعمال البر والخير.	
المادة 38 : تسترجع الاملاك الوقفية التي اُمتت في اطار احكام الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية وتؤول الى الجهات التي اوقفت عليها اساسا وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول الى السلطة المكلفة بالاقواف.	المادة 45 : تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لارادة الواقف، وطبقا لمقاصد الشريعة الاسلامية في مجال الاوقاف حسب كفايات تحدد عن طريق التنظيم.	
- وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وفقا للاجراءات المعمول بها مع مراعاة احكام المادة 2 اعلاه.	المادة 46 : السلطة المكلفة بالاقواف هي الجهة المؤهلة لقبول الاوقاف، وتسهر على تسييرها وحمايتها.	
المادة 39 : تسوى وضعية المستفيدين الذين تعني قطعهم احكام المادة 36 اعلاه طبقا لاحكام المواد 78 - 79 - 80 - 81 - 82 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.	المادة 47 : يحق لمصالح السلطة المكلفة بالاقواف عند الاقتضاء، الإشراف على الاوقاف الخاصة وترقيتها وضمان حسن تسييرها حسب ارادة الواقف.	
المادة 40 : عند تطبيق احكام المادة 81 - من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، تحل الجهة الموقوف عليها أو السلطة الوصية المكلفة بالاقواف محل المالك الاصلي، ولا تؤخذ بعين الاعتبار الاجال المنصوص عليها في المادة السالفة الذكر.	المادة 48 : تتولى المحاكم المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها محل الوقف، النظر في المنازعات المتعلقة بالاملاك الوقفية.	
المادة 41 : يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك في حالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالاقواف.	المادة 49 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لأحكام هذا القانون.	
المادة 42 : تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية، المفعول، مع مراعاة احكام الشريعة الاسلامية.	المادة 50 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.	
المادة 43 : تستفيد السلطة المكلفة بالاقواف من دفع الثمن بالدينار الرمزي للقطع الأرضية التي تشيد فوقها المساجد اذا كانت هذ القطع من الاملاك الوطنية.	حرد بالجزائر في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 ابريل سنة 1991.	
- تحدد كفايات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.	الشاذلي بن جديد	
	قانون رقم 91 - 11 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 ابريل سنة 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.	
	- إن رئيس الجمهورية، - بناء على الدستور، - وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، - وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،	

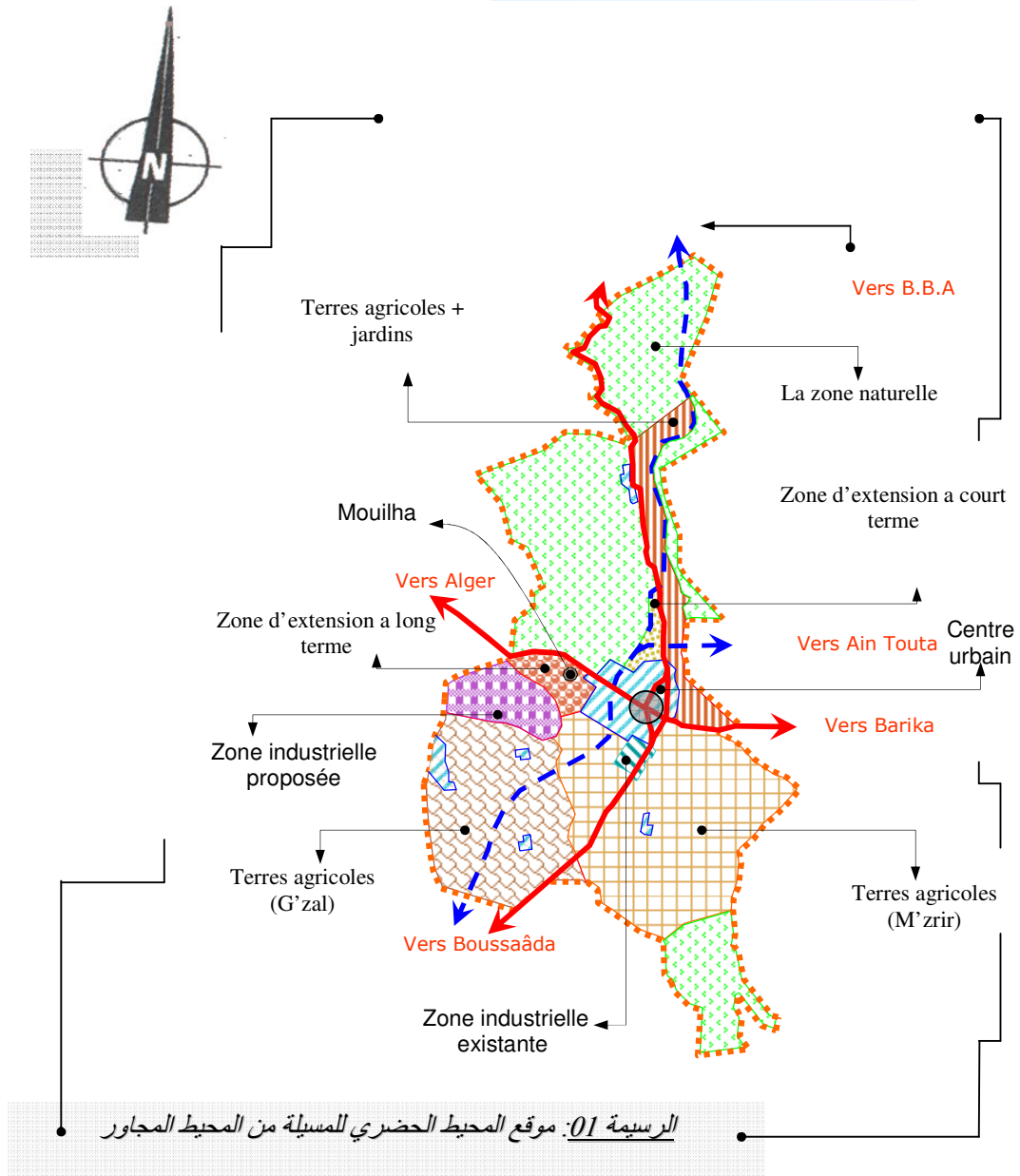
قانون رقم 91-11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية الجريدة الرسمية رقم 21

تابع الملحق رقم 08: الجريدة الرسمية

4		الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 14		9 رمضان عام 1413 هـ	
مراسيم تشريعية					
<p>- وبمقتضى القانون رقم 81-01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 86-07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية ،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 88-01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 88-25 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يوليو سنة 1988 والمتعلق بتوجيه الاستثمارات الخاصة الوطنية ،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 88-27 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يوليو سنة 1988 والمتضمن تنظيم التوثيق ،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 89-12 المؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1409 الموافق 5 يوليو سنة 1989 والمتعلق بالأسعار،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 90-22 المؤرخ في 27 محرم عام 1411 الموافق 18 غشت سنة 1990 والمتعلق بالسجل التجاري،</p>	<p>مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري</p> <p>ان رئيس المجلس الأعلى للبيئة،</p> <p>- بناء على الدستور لاسيما المادتان 115 و117 منه،</p> <p>- وبناء على الاعلان المؤرخ في 9 رجب عام 1412 الموافق 14 يناير سنة 1992 والمتضمن إقامة المجلس الأعلى للدولة،</p> <p>- وبناء على المداولة رقم 92-02 م.أ.د المؤرخة في 11 شوال عام 1412 الموافق 14 أبريل سنة 1992 والمتعلقة بالمراسيم ذات الطابع التشريعي،</p> <p>- وبمقتضى الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية، المعدل والمتمم،</p> <p>- وبمقتضى الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات ، المعدل والمتمم،</p> <p>- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،</p> <p>- وبمقتضى الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،</p> <p>- وبمقتضى الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاونية العقارية،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 80-07 المؤرخ في 28 رمضان عام 1400 الموافق 9 غشت سنة 1980 والمتعلق بالتأمينات،</p>				

المرسوم التشريعي رقم 03/93 يتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية رقم 14

موقع مدينة المسيلة من المحيط المجاور



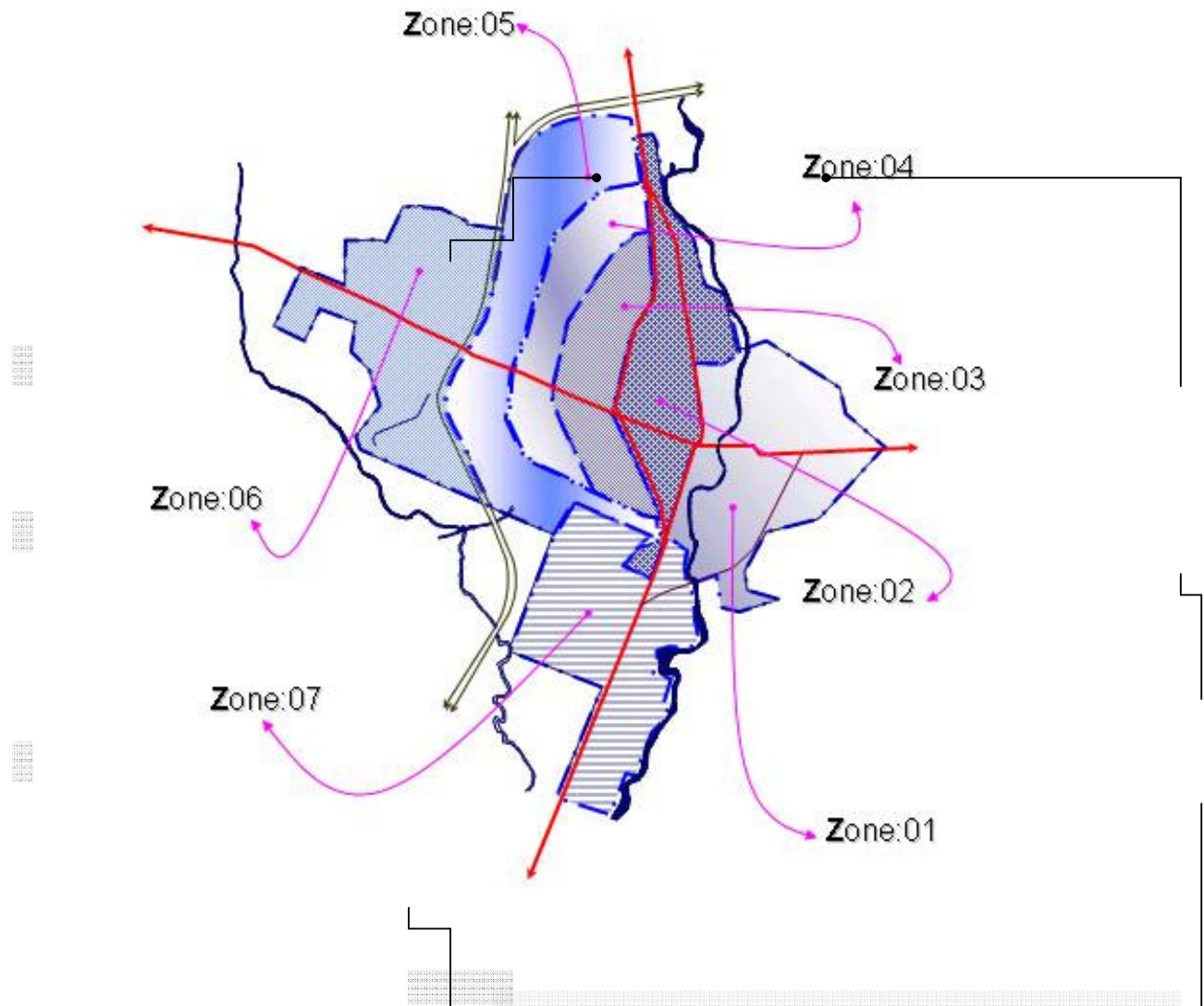


Figure : 05 Découpages Par Zones

ZONE3 :

- **O**u bien la zone urbaine nouvelle n=1 (Z.U.N.1) elle a une surface de 172ha c'est un tissu urbain qui réalise la rupture avec l'ancien tissu.

- **O**n note que la station de bus. Les aires de jeux les espaces vert sont devenue des surfaces abandonnes a cause la mal exploitation urbaine des terrains.

ZONE 4 :

- **O**u bien la zone urbaine nouvelle n=2 (Z.U.N.2)

- **E**lle a une surface de 162 ha

ZONE 5 :

- **C**aractérise par le retour vers l'habitat individuel.

, elle contient des équipements a l'échelle de willaya et même régionale telle que : l'université le complexe sportif et la cite administratif ces travaux inachevées a influence sur la vue globale du tissu urbain.

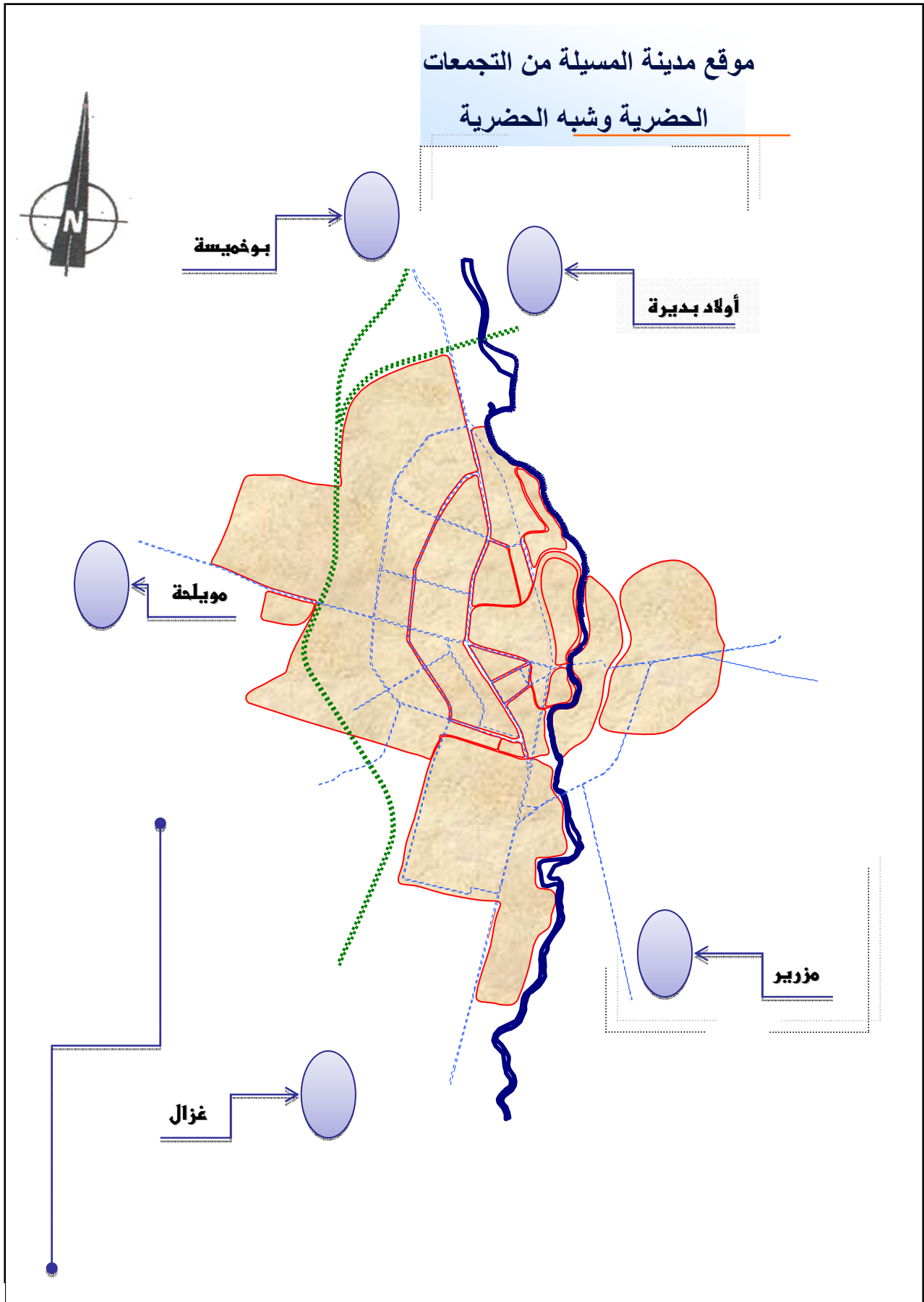
ZONE 6 :

- **S**e sont les cites situes a l'oust du chemin de fer , malgré qu'elle est loin du centre ville mais elle est caractérisée par une animation et une activité commerciale asses importante

ZONE 7 :

- **C'**est la zone industrielle avec une surface de 280ha occupée avec les déférents infra structures.

الرسيمة رقم 02: موقع مدينة المسيلة من التجمعات الحضرية وشبه حضرية



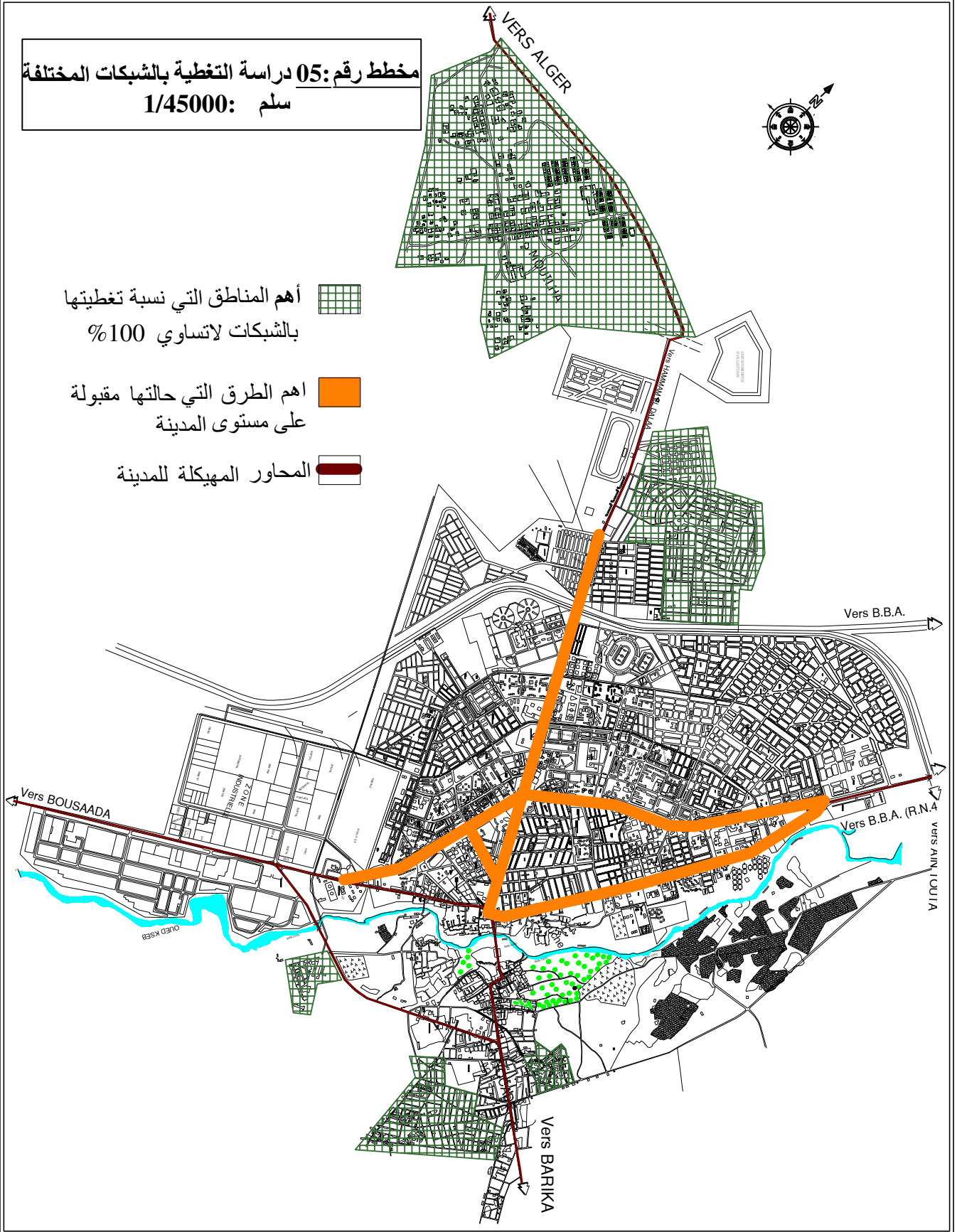
مخطط رقم 05: دراسة التغطية بالشبكات المختلفة
سلم: 1/45000



أهم المناطق التي نسبة تغطيتها
بالشبكات لاتساوي 100%

اهم الطرق التي حالتها مقبولة
على مستوى المدينة

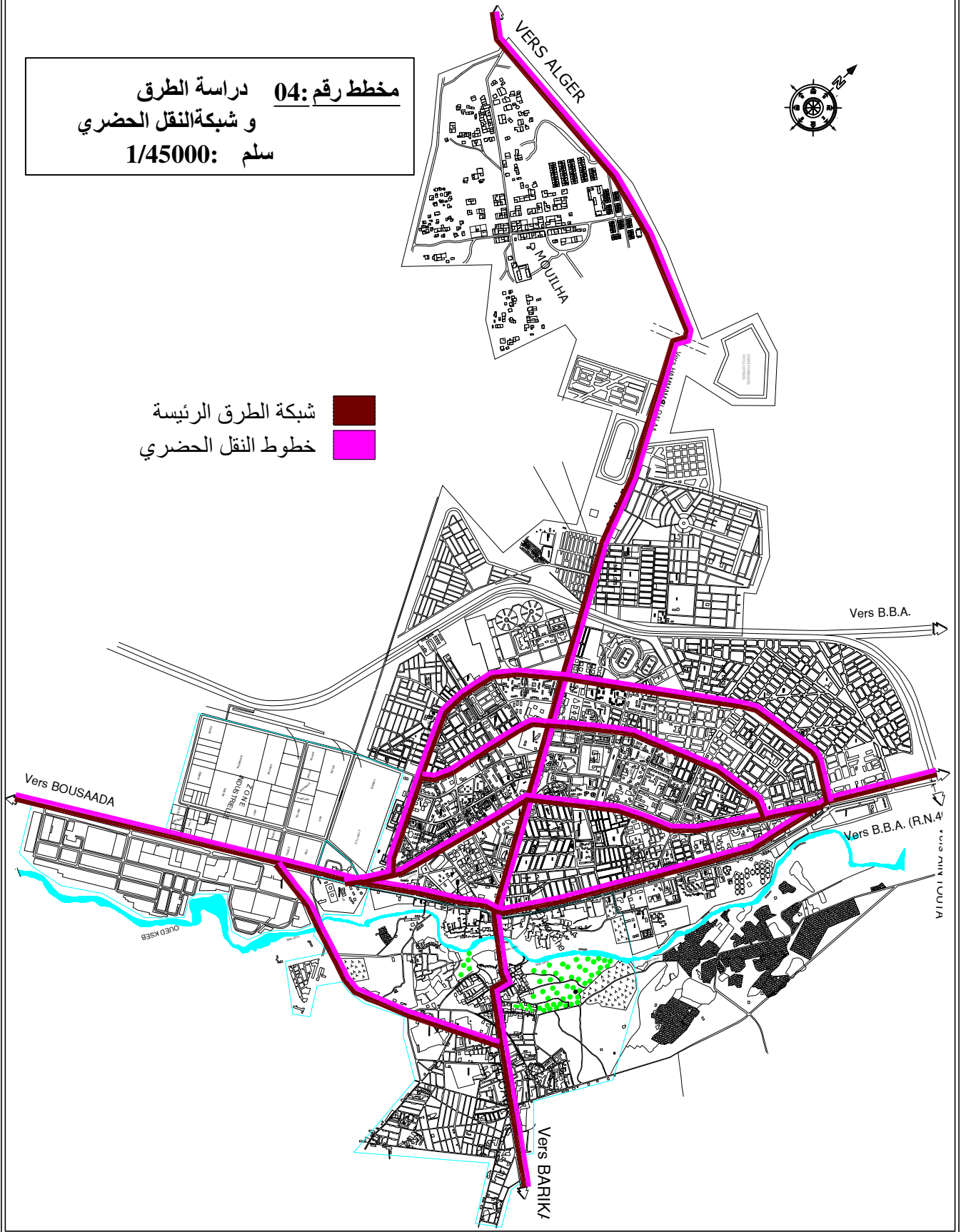
المحاور الهيكلية للمدينة



مخطط رقم: 04 دراسة الطرق
و شبكة النقل الحضري
سلم: 1/45000



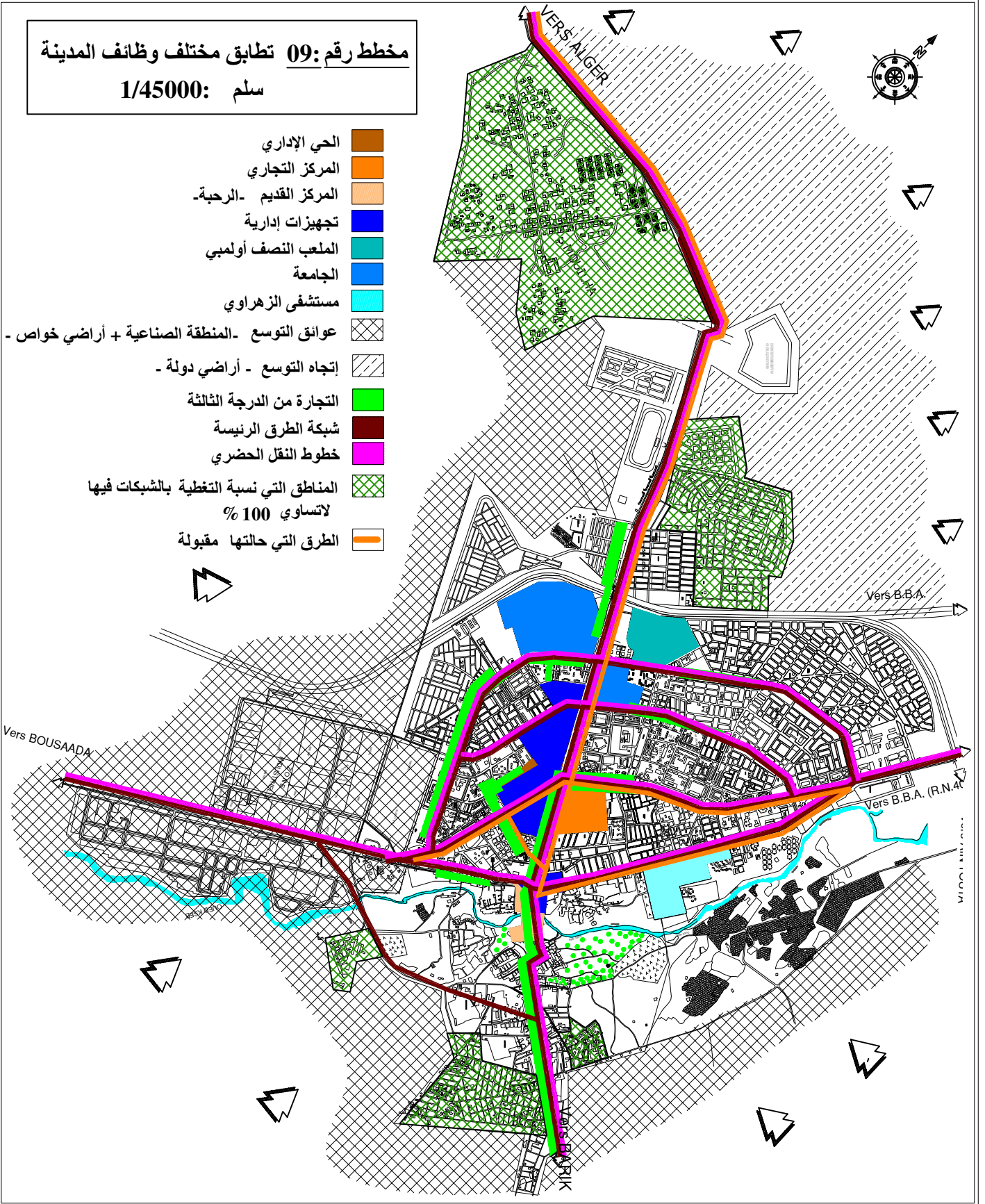
شبكة الطرق الرئيسية
خطوط النقل الحضري



مخطط رقم: 09 تطابق مختلف وظائف المدينة

سلم: 1/45000

- | | |
|---|---|
| الحي الإداري | ■ |
| المركز التجاري | ■ |
| المركز القديم - الرحبة - | ■ |
| تجهيزات إدارية | ■ |
| الملعب النصف أولمبي | ■ |
| الجامعة | ■ |
| مستشفى الزهراوي | ■ |
| عوانق التوسع - المنطقة الصناعية + أراضي خواص - | ■ |
| إتجاه التوسع - أراضي دولة - | ■ |
| التجارة من الدرجة الثالثة | ■ |
| شبكة الطرق الرئيسية | ■ |
| خطوط النقل الحضري | ■ |
| المناطق التي نسبة التغطية بالشبكات فيها لاتساوي 100 % | ■ |
| الطرق التي حالتها مقبولة | ■ |

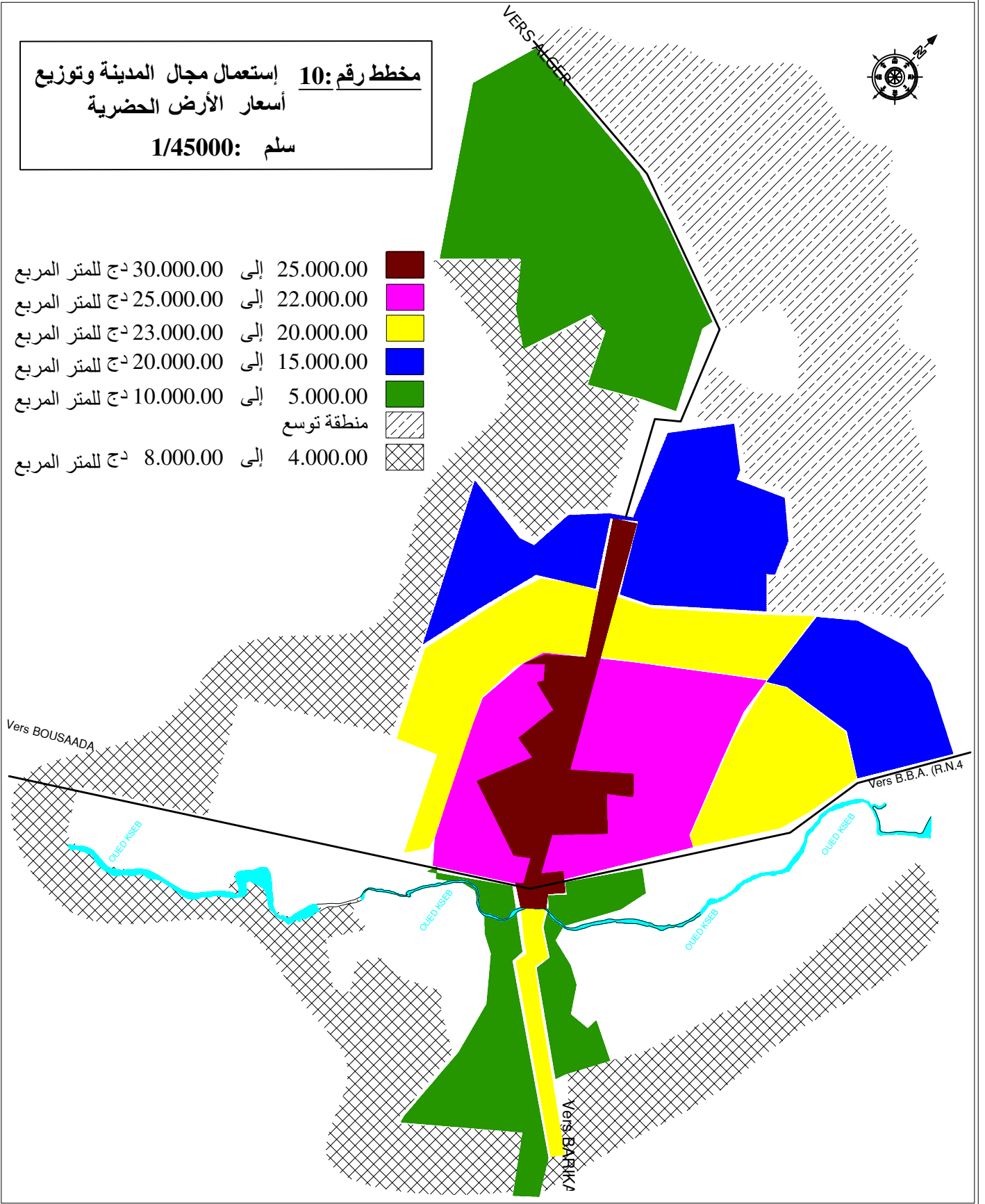


مخطط رقم: 10 إستعمال مجال المدينة وتوزيع
أسعار الأرض الحضرية

سلم: 1/45000

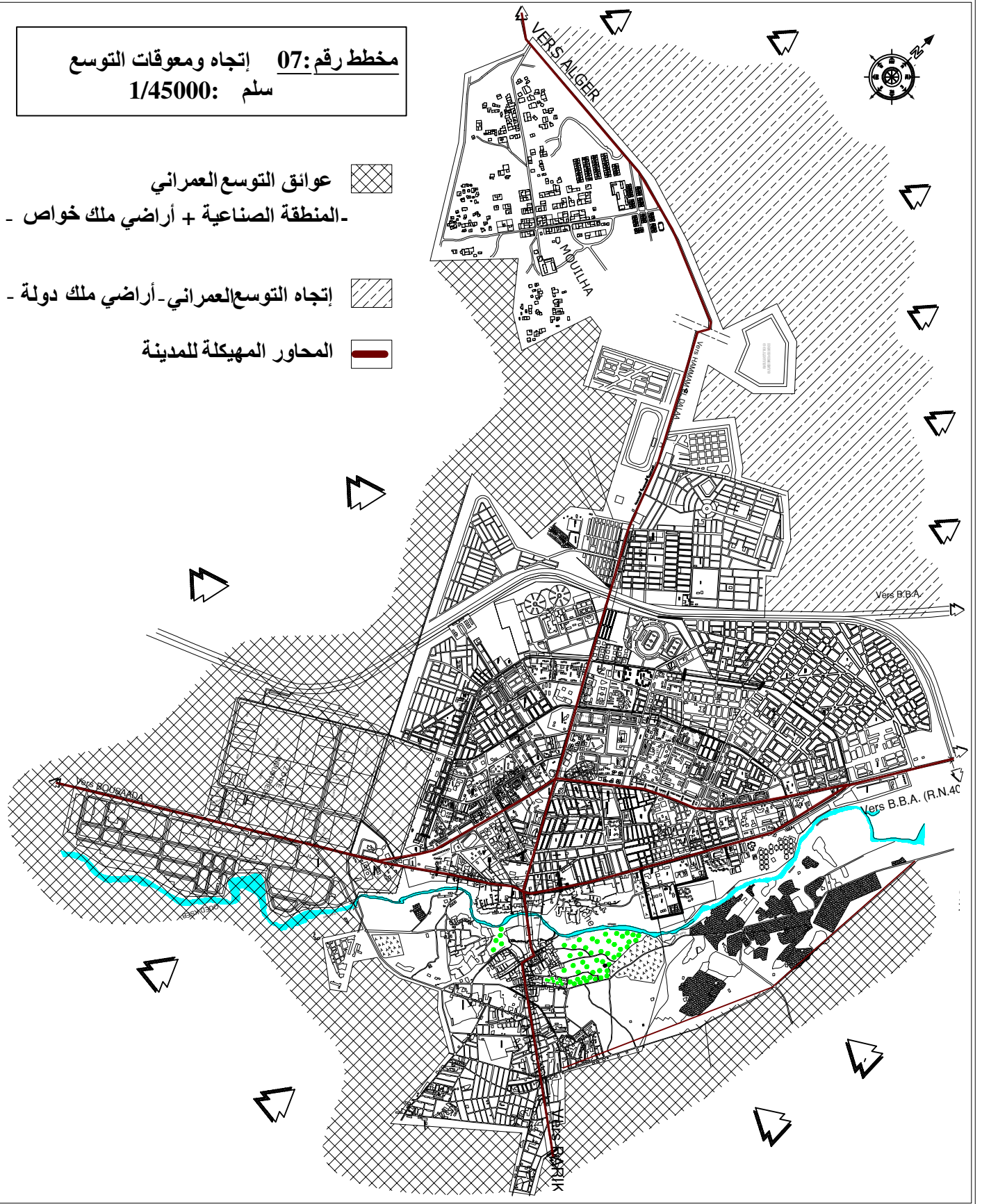


25.000.00 إلى 30.000.00 دج للمتر المربع	■
22.000.00 إلى 25.000.00 دج للمتر المربع	■
20.000.00 إلى 23.000.00 دج للمتر المربع	■
15.000.00 إلى 20.000.00 دج للمتر المربع	■
5.000.00 إلى 10.000.00 دج للمتر المربع	■
منطقة توسع	■
4.000.00 إلى 8.000.00 دج للمتر المربع	■



مخطط رقم: 07 إتجاه ومعوقات التوسع
سلم: 1/45000

- عوائق التوسع العمراني
- المنطقة الصناعية + أراضي ملك خواص -
- إتجاه التوسع العمراني - أراضي ملك دولة -
- المحاور الهيكلية للمدينة

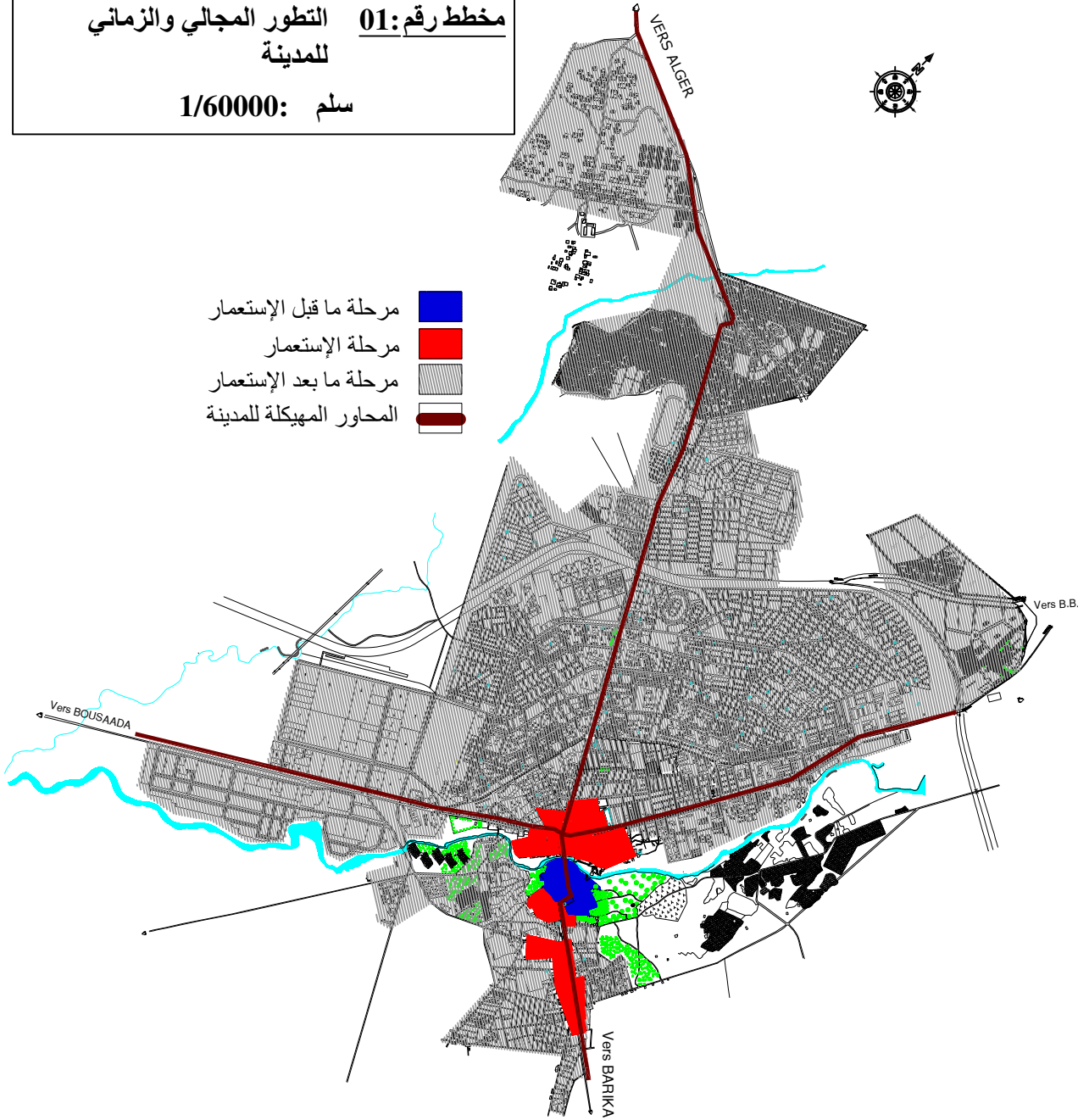


مخطط رقم: 01 التطور المجالي والزمني
للمدينة

سلم: 1/60000



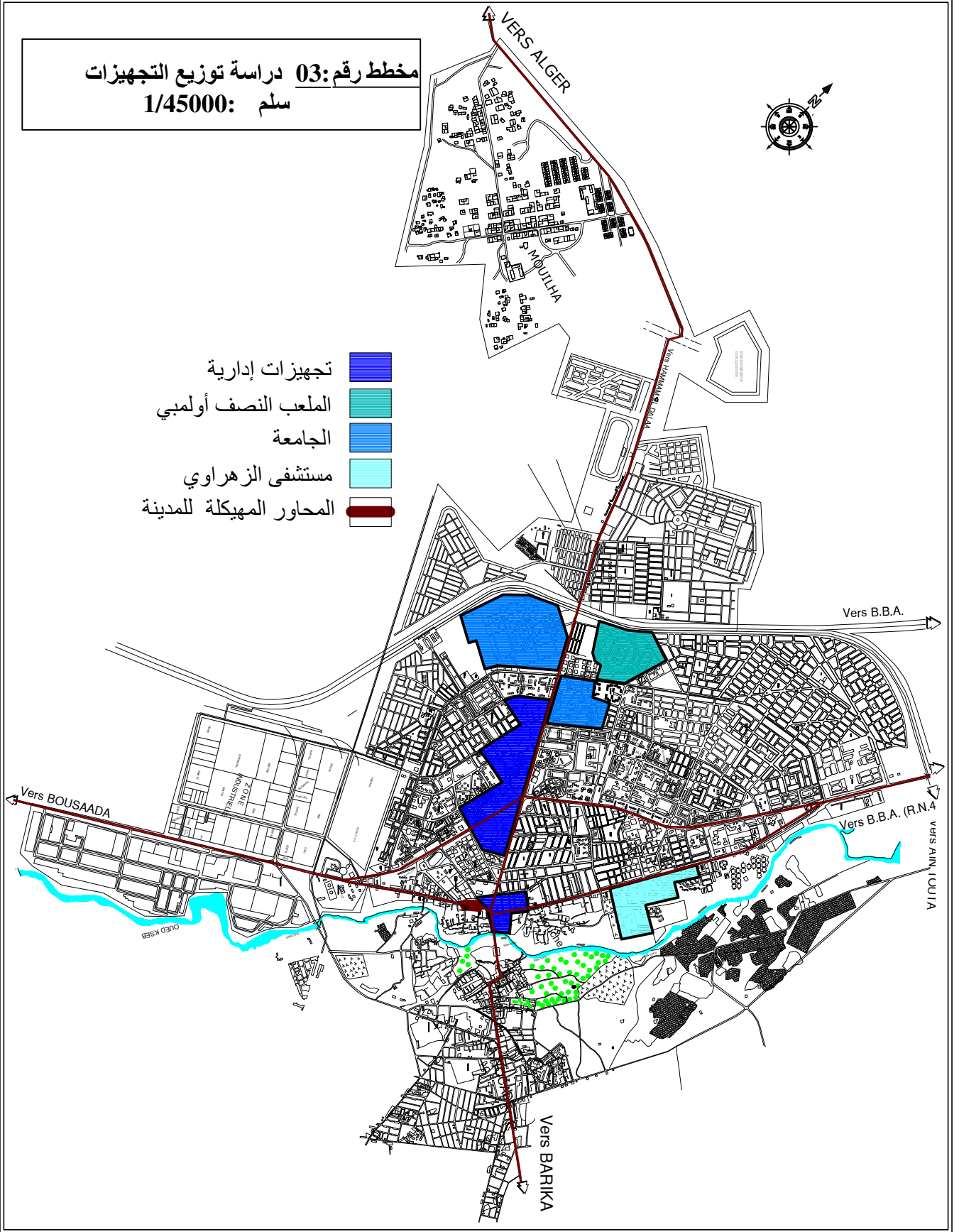
- مرحلة ما قبل الإستعمار
- مرحلة الإستعمار
- مرحلة ما بعد الإستعمار
- المحاور المهيكلية للمدينة



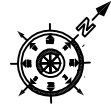
مخطط رقم: 03 دراسة توزيع التجهيزات
سلم: 1/45000





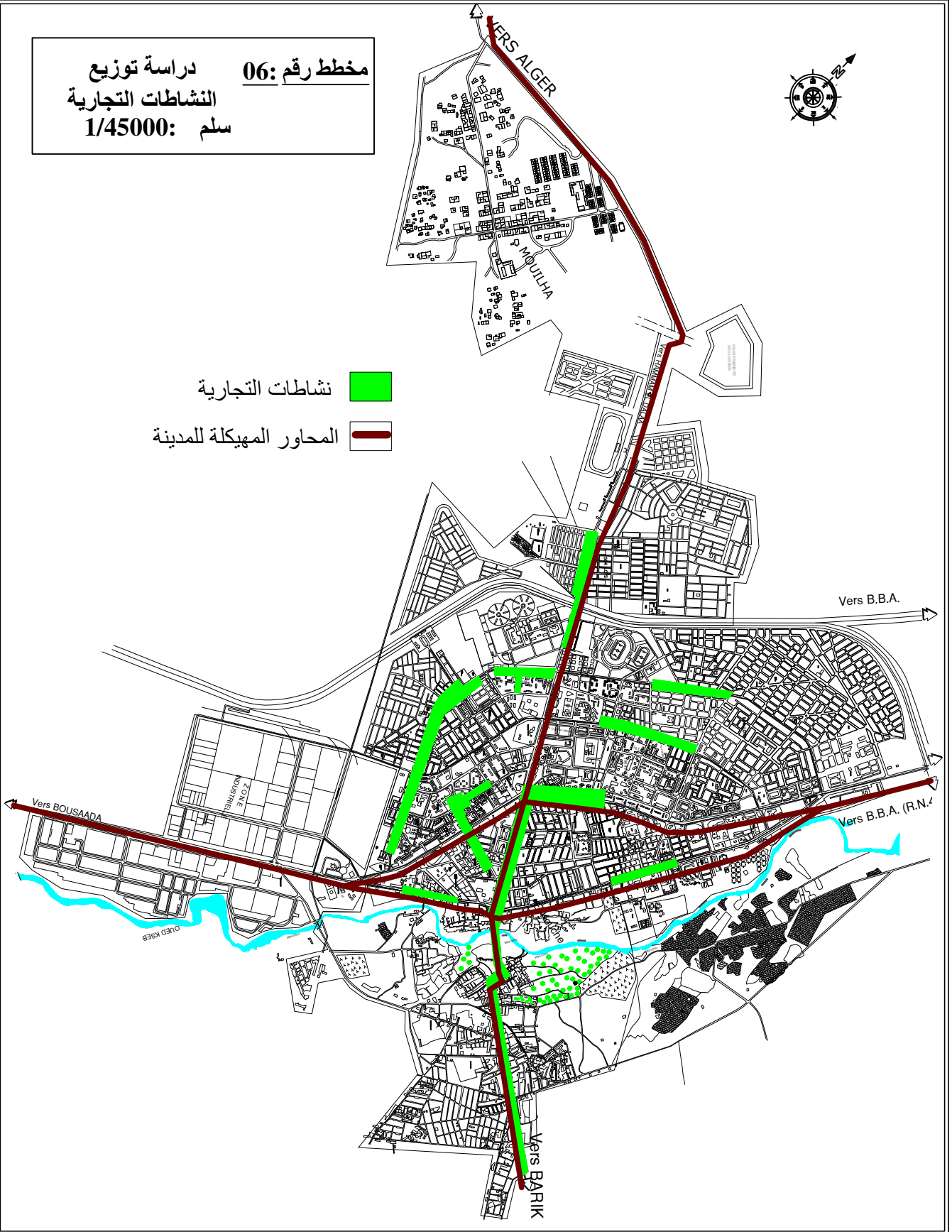
- تجهيزات إدارية
- الملعب النصف أولمبي
- الجامعة
- مستشفى الزهراوي
- المحاور المهيكلية للمدينة



مخطط رقم: 06
دراسة توزيع
النشاطات التجارية
سلم: 1/45000



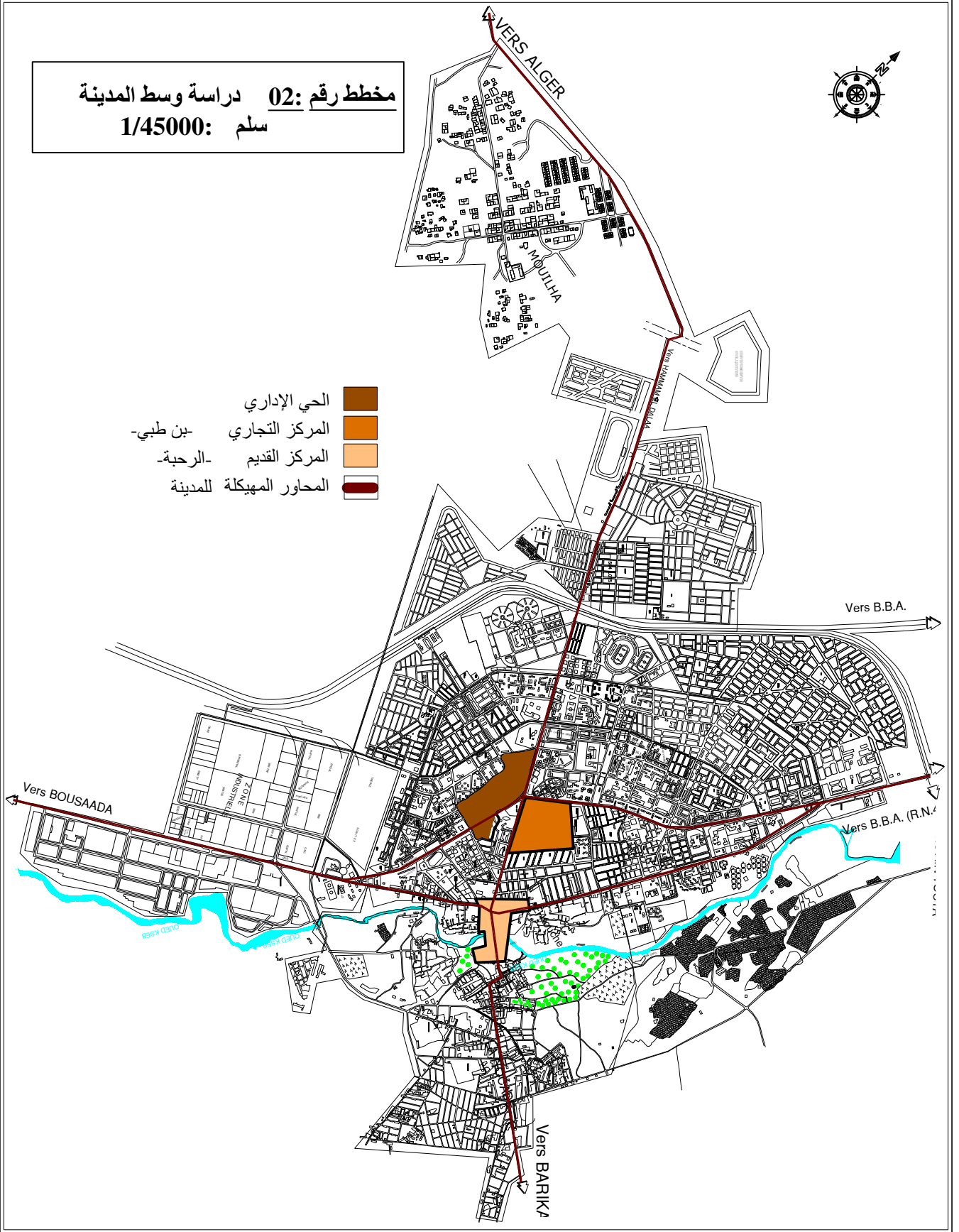
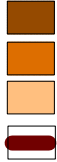
نشاطات تجارية 
المحاور الهيكلية للمدينة 



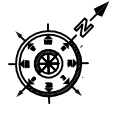
مخطط رقم 02: دراسة وسط المدينة
سلم: 1/45000



- الحي الإداري
- المركز التجاري - بن طبي-
- المركز القديم - الرحبة-
- المحاور المهيكلية للمدينة



مخطط رقم: 08
دراسة توزيع
السكن في المدينة
سلم: 1/45000



- السكن الفردي
- السكن الجماعي
- المحاور الهيكلية للمدينة

