

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

ميدان الهندسة المعمارية ، عمران ومهن المدينة
تسيير التقنيات الحضرية
عمران وتسيير مدن

رقم: 47/M.STU/2018

إعداد الطالب:

يوسف درقيش

يوم: 27/04/2018

العقار الحضري رهانات وتحديات دراسة حالة مدينة " الوادي "

لجنة المناقشة:

رئيس	أ. مساعد	جامعة بسكرة	بومعروف حسين
مقرر	أ. مساعد	جامعة بسكرة	هيمة عمارة
مناقش	أ. مساعد	جامعة بسكرة	حورية عثمانى

التشكرات

" قل هل يستوي الذين يعلمون والذين لا يعلمون إنما يتذكر أولوا الألباب "

" فاذكروني أذكركم واشكروا لي ولا تكفرون "

" ولنن شكرتم لأزيدنكم "

قال صلى الله عليه وسلم * من لم يشكر الناس لم يشكر الله * حديث شريف

مع آخر اللمسات لهذا البحث كان لزاما علي أن أتوجه بالحمد والشكر للمولى تبارك وتعالى الذي وفقني لإتمام هذا العمل . كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف * هيمة عماره * الذي لم يبخل علي بتوجيهاته المستمرة ، وكما نتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ * شالة عبد الواحد * الذي قدم لي كثيرا من المعلومات والمساعدات . وكما لا أنسى *عمال المؤسسات التابعة لولاية الوادي* خاصة * درقيش ع الرحمان * الذين قدموا كل ما نحتاجه من معلومات . كما أشكر كل من ساهم من قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة . فجزاهم الله عني خير الجزاء إن أصبنا فمن الله وان أخطأنا فمن أنفسنا أو من الشيطان ولله الحمد والشكر أولا وأخيرا .

درقيش يوسف

الاهداء

اهدي هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهم الله تعالى :

(وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا). الإسراء الآية 23.

إلى التي وضعت الجنة تحت قدميها إلى نبع الرحمة والجنان من أفنت عمرها من اجلي إلى التي نورت إلي طريقي لكي أصل إلى هذا المستوى أعلى جوهره امتلكتها رمز الطيبة و الحنان **الغالية أميأميأمي** رحمها الله .

إلى من قهر المعانات وذاق مر الحياة وحلوها من أجل تحقيق أمالي إلى من لا تفارق شفاته الابتسامة **أبي الغالي** أطال الله في عمره .

إلى من يجري في عروقي حبهم و ينبض قلبي بحبهم إخوتي و أخواتي كل باسمه.

إلى زوجات الأخوة و أبناء إخوتي : ع الرحمان ، بشير ، علياء .

إلى الأعمام و العمات و الأخوال و الخالة و الجدة العزيرة .

إلى جميع الأصدقاء و الأحباب

عبد الله أحمد ، العيد ، صابر ، ياسين ، عماد ، الصادق ، اسماعيل ، مفتاح ، هيثم ، ع العزيز ، حمزة ، محمد ، صهيب ، صالح ، رياض ، أدهم ، حمود ، ماجد ، حمدي ، مروان ، ابراهيم ، علي ، زايد ، طارق ، عبد الناصر ، عادل ، جمال ، ع الحكيم ش .

وإلى كل من: خديجة، رشيدة ، رميصاء ، وهيبة ، فيروز ، فتيحة ،

قد أكون لم أذكر البعض لان المكان لا يتسع لكن لم انساكم في القلب

إلى من جمعتني بهم الأقدار و قربتني إليهم السنين أصدقائي معارفي

إلى كل من علمني حرفا

إلى معلمة الابتدائي التي كانت بمثابة أما ثانية لي : أحلام قية

أساتذة كل الأطوار التعليمية والإداريين

إلى أصحاب الدراسة الجامعية والإقامة : مروان ، شعيب ، آدم ، علي ، م. أنس، شمس الدين .

إلى دفعة التخرج 2018 و دفعة البكالوريا 2013 من طلبة وطالبات.

إلى من يتصفح مذكريتي بعدي إلى كل من ساهم في انجاز هذا العمل ولو بالجهد القليل او بكلمة طيبة.

واقول لكم لا احبكم الا في الله وشكرا لكم .

الجانب التمهيدي



- المقدمة
- الإشكالية
- الفرضيات
- أهمية الدراسة
- أهداف الدراسة
- أسباب اختيار الموضوع
- حدود البحث
- منهج البحث والإجراءات
- منهجية البحث

مقدمة عامة :

تعرف المدن عبر تاريخها الطويل عدة أشكال من التطور حسب توضعها التضاريسي الذي يسمح لها بالتوسع ولأن هذه التوسع يعتمد على قاعدة أساسية ألا وهي العقار الحضري الذي تطرقنا إليه بالدراسة والتحليل عبر عدة مراحل ووفق عدة قوانين ومراسيم موجهة لهذا التوسع.

وبما أن المدن الجزائرية بالذات عرفت مشكلا عاما وهو تشبع المجال الحضري من جهة ونقص احتياطي العقار الحضري من جهة أخرى، فقد تزاوجت السياسة العامة العقارية في الجزائر مع الخيارات السياسية المتعاقبة بدءا بسياسة الاحتياطات العقارية وحق الدولة في احتكار سوق العقار إلى سياسة اقتصاد السوق وإعادة الاعتبار لحق الملكية الخاصة وتحرير المبادرات .

إذ يعتبر العقار باختلاف أنواعه الدعامة الأساسية للنهوض بتنمية شاملة ، فقد ارتبطت الأمم واشتركت بهذا الموروث القديمة منها والحديثة وجعلت منه احد لوازم التطور والنمو ، وأداة للاستثمارات ، لذلك سطرت كثير من التشريعات والقوانين وسخرت لذلك عدة هيئات لتنظيم استعماله وتحسين استغلاله ، ويعتبر العقار الحضري احد أهم أنواعه وابرز أعمدة قيام المجتمع المدني ، فقد باتت دراسة العقار الحضري لا تقل أهمية عن إي دراسة تمس تجمعات سكانية كبيرة لأنها تحتاج إلى دراسة تقنية ومخططات توجيهية وإرشادية لتنظيم معايير تقسيمات العقار الحضري واستخداماته وفق نمط سكني يراعي تقسيم المدينة إلى مناطق ، آخذا بعين الاعتبار في تقسيماته الكثافة السكانية وكثافة الإحياء ، مع الاهتمام بالجوانب الاجتماعية ، التقنية ، الاقتصادية والجيولوجية .

الإشكالية :

لقد تنامت وتفاقت مشكلة العقار في الجزائر ومدنها ؛ وكسائر المدن الجزائرية تعرف مدينة الوادي قلة في الوعاء العقاري ، الشيء الذي تسبب في انتشار المدن على الضواحي التي تجاوز الحدود العمراني المسموح بها .

ومما سبق إيرادها يمكن طرح هذا التساؤل :

- هل تعرف مدينة الوادي قلة في العقار الحضري ؟

الفرضيات :

للإجابة على الإشكالية المطروحة آنفا قمنا بوضع الفرضيات التالية :

➤ تقييم للمساحات داخل المدينة .

➤ تقييم أداء التصاميم في التحكم في العقار .

• الهدف من الدراسة:

نسعى بهذا البحث للإجابة على الأسئلة المطروحة حول مشاكل العقار ، كما نرمي للوصول إلى

تشخيص وضعية الحالة الحقيقية التي تتواجد فيها مدننا، هذا الواقع المعاش بسلبياته أكثر من إيجابيات،

ويأتي هذا البحث كمحاولة اقتراح حلولاً عملية تساعد في الوصول لاختيارات أفضل لتفعيل دور هذه

العقار الحضري .

أهمية الدراسة :

يعتبر العقار أبرز مكونات المدينة وأهم عناصرها ، ومنه يستمد هذا البحث أهميته، هذا بالإضافة لأهمية التهيئة العمرانية بصفة عامة. وتكمن أيضا أهمية مبادئ تخطيط الجيوب العقارية مع مراعاة جميع جوانب الحياة الاقتصادية و الاجتماعية و العمرانيةالخ.

أسباب اختيار البحث :

أسباب تقنية :

- تعطل العديد من المشاريع بسبب قلة العقار .
- الغياب الواضح لسياسة عقارية ناجحة أدى لظهور مشكلة العقار .
- يعتبر العقار أهم المواضيع والمشاكل العمرانية التي لا بد من التطرق لها .
- حدة أزمة العقار في الوادي بالرغم من كبر المساحات الغير مستغلة داخل المدينة .
- الانتشار الكبير للعقارات الغير الشاغرة في وسط وفي محيط المدينة ، مما أدى الى نسيج عمراني انشطاري (نسيج عمراني غير متضام).
- خلط بين طبيعة العقار في مدينة الوادي أين نجد العقار الفلاحي ، صناعي ، تجاري و السكني غير محددين .

أسباب شخصية :

- الاهتمام الخاص بموضوع العقار .
- باعتباري احد سكان مدينة الوادي وألاحظ جيدا مشاكل العقار فيها .
- سهولة الوصول الى المعلومات الخاصة بالموضوع .

حدود البحث :

تتمثل حدود هذا البحث في كيفية تقسيم وتخطيط العقار بالجزائر وفق مبادئ وقواعد محددة ،
ويقتصر الجانب التطبيقي على دراسة حالة مدينة الوادي.
فسنأخذ مدينة الوادي كنموذج ومثال عن المدن الجزائرية. فهي من أقدم مدن شمال الصحراء
وتكيفت مع البيئة الصعبة، واتسمت بنمط ونسيج عمراني و معماري متميز، غير أن التوسعات العمرانية
للمدينة أدت إلى ظهور مشاكل عقارية .

• منهج البحث و الإجراءات:

بعد اختيار كل من موضوع الدراسة و المدينة التي سنقوم بالدراسة عليها تم الاعتماد في هذا
البحث الذي بين أيدينا على المنهج الكمي الوصفي.

• أدوات البحث المستعملة: المقابلة . الاستمارة الاستبائية . الملاحظة . دراسة الوثائق... .

منهجية البحث :

يتجزأ هذا العمل البسيط إلى أقسام هي :

مقدمة عامة

فصل تمهيدي

الفصل الأول : عموميات حول العقار الحضري في الجزائر

➤ مفاهيم عامة ومصطلحات

➤ الجانب التاريخ والسياسات المنتهجة

➤ الإطار التشريعي والقانوني

الفصل الثاني : التعريف بمدينة الوادي منطقة الدراسة

الفصل الثالث : العقار في مدينة الوادي : وحاولنا في تقديم

➤ تقسيمات العقار في المدينة

➤ المشاكل التي يعانيها العقار .

➤ اقتراح بعض الحلول المناسبة لمشكلة العقار .

خاتمة عامة



الفصل الأول



عموميات حول العقار

- تهديد
- بعض المصطلحات و المفاهيم العامة
- تعريفات عقارية
- تصنيف العقار
- أنواع العقار
- خواص العقار
- أهمية العقار
- المراحل التاريخية لتطور العقار في الجزائر
- السياسة العقارية
- الترقية العقارية
- خاتمة

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

- تمهيد:

يمثل العقار المادة الأولية في المجالات الحضرية والريفية نظرا لما يكتسبه من الأهمية في التوسع وضرورته في الإنتاج السكني، ويظهر ذلك في طبيعة العلاقات التي فرضتها عدة قوانين عبر عدة مراحل مختلفة، لذلك يجب الفهم العميق للوضع العقارية. مع إدراك أهمية العلاقة التي يكتسبها العقار بقطاع السكن و مدى مراعاة مختلف المخططات و البرامج والمشاريع التي تبنتها الدولة عبر مختلف المراحل التنموية بغية القضاء على مشكل السكن وتحقيق راحة الفرد وتحسين مستواه المعيشي.

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

1- بعض المصطلحات و المفاهيم العامة:

1-1- مفهوم المجال العمراني:

هو عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية و الصحية.....الخ، حسب أنماط خاصة، أي شغل الأراضي والأحجام الخاصة.¹

1-2- الاستهلاك المجالي:

الاستهلاك المجالي مرتبط بالتغيرات والتحولت التي تعرفها الحاجيات السكانية إذ أن نسبة هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل.....الخ.² وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساما مما يؤدي إلى استهلاك المجال .

1-3- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) :

هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ،يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

1-4- مخطط شغل الأراضي (POS):

هو وثيقة قانونية تحدد في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القواعد العامة لاستعمال الأرض، وتطبق على مجال معلوم كبلدية أو جزء من بلدية «

¹ بن يوسف إبراهيم: إشكالية العمران والمشروع الاسلامي ، مطبعة أبو داود، ص 15 . 16 . 17 سنة 1999 .

² Alberto Zuchelli . introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine.EPAU.Vol2-3. p1993

الفصل الأول.....معمويات حول العقار الحضري

1-5- معامل استغلال الأرض (C.E.S) :

يمثل معامل استغلال الأرض الوثيقة الأساسية للتقنين العمراني، وهو قاعدة عمرانية يحدد نسبة الكثافة السكنية (المبنية)، كما يعرف بأنه أداة قانونية وأساسية للبرمجة، و هو متعلق بعنصرين المساحة المبنية والمساحة العقارية. وصيغة معامل استغلال الأراضي: $\text{معامل استغلال الأرض} = \frac{\text{المساحة المبنية}}{\text{المساحة العقارية}}$

1-6- معامل شغل الأرض (C.O.S):³

قاعدة عمرانية تحدد كثافة البناء المسموح به في نفس المنطقة التي تخضع لمخطط شغل الأراضي (POS)، يعبر عن مساحة الأسطح خارج هيكل البناء hors d'œuvre القابلة للبناء بوحدة المتر المربع للأرضية، كما يمكن تعريفه بأنه أداة قانونية. تسمح بتحديد حق البناء فوق قطعة معينة ، بمعنى آخر يمثل إمكانات البناء على قطعة معينة. كما يمثل أداة أساسية في البرمجة .

1-7- الكثافة السكنية:

الكثافة السكنية هي العدد المحتمل لإنجاز مساكن على مساحة تدخل محددة و يمكن أن تكون صافية أو

$$\text{خام. الكثافة السكنية} = \frac{\text{عدد السكان}}{\text{المساحة}}$$

1-7-1- الكثافة السكنية الصافية:

هي موضوعة لكل منطقة متجانسة مقارنة بالمساحة العقارية السكنية الصافية.

1-7-2- الكثافة السكنية الخام:

هي الكثافة الخام مقارنة بالمساحة المهيأة، و هي تحتوي على:

³ بن زيان زهير و زملاؤه:دراسة نقدية لمخطط شغل الأرض،معهد تسيير التقنيات الحضرية،دفعة جوان 2009.

الفصل الأولعموميات حول العقار الحضري

- المساحة السكنية الصافية.
- المساحة للمرافق و مختلف الخدمات .
- مساحة الطرق الأولية و الثانوية.

2- تعريفات عقارية

2-1- العقار:

هناك عدة تعريفات للعقار نذكر منها ما يلي:

2-1-1- حسب المشرع الجزائري:

" كل شيء مستقر بحيزه وثابت وكل ما عدا ذلك من الشيء فهو منقول "

2-1-2- حسب قانون التوجيه العقاري:⁴

" الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير المبنية.

فكل مجال حضري مشكل في قطع، هذه القطع يمكن أن نطلق عليها اسم "العقار" فهي تعتبر ضرورية لكل بناء أو توقيع لأي نشاط معين.

2-2- الاحتياطات العقارية :

هو عمل قانوني يمكن الجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء المشاريع المبرمجة على المدى القريب ، المتوسط والبعيد ، وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة والملكية كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

3- تصنيف العقار :⁵

ينقسم العقار إلى ثلاثة أقسام أساسية وهي كالتالي:

3-1- العقار بطبيعته :

وهو كل ما هو متصل بالأرض ثابت في أصله وذكر منه الأراضي الشاغرة ، السكنات والمباني ، الغابات والأشجار ، ولكن لا يمكن اعتبار الكنوز المدفونة تحت الأرض عقار .

3-2-العقار حسب موضوعه :

وقد تناوله القانون المدني وذلك في المادة 684 "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك الملكية العقارية وكذلك كل دعوة تتعلق بحق عيني على العقار."

3-3-العقار بالتخصيص :

وهي كل منقول معد ومجهز لخدمة العقار أو استغلاله وقد عرفته المادة 683 من القانون المدني بأنه "إن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله."

وقد خص القانون شروطا ليصير المنقول عقارا و هي:

- * أن يكون المنقول بطبيعته والعقار بطبيعته .
- * أن يكون نفس المالك للعقار مالك للمنقول .
- * أن توفر ويرجى من المنقولات خدمة العقار او الاستفادة منه .
- * خلق رابطة بين العقار والمنقول .

⁵ - مولود ديدان . القانون المدني. دار بلقيس . 2007 ص 99

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

ملاحظة :

"" أن يتم الرصد على سبيل الاستقرار، يترتب على هذا أن من يرصد منقولاً لخدمة عقار بصفة مؤقتة ومدة زمنية محددة فإن المنقول في هذه الحالة لا يعد عقاراً بالتخصيص.""

4-أنواع العقار⁶:

4-1-العقار الحضري:

هو الأرض التي تقع في المدينة والتي تم البناء فيها، ويحدد العقار بالمناطق المعمرة والقابلة للتعمير في المحيط الحضري.

4-2-العقارات السكنية:

وهي مجموع العقارات المخصصة للوظيفة السكنية أو المستعملة للسكن سواء كان السكن فردي، نصف جماعي، أو جماعي بمختلف أنواعه.

4-3-العقارات التجارية:

وهي العقارات المستعملة لممارسة النشاطات التجارية الصغيرة أو الكبيرة مثل: الأكشاك، المحلات التجارية المراكز التجارية،.....الخ.

4-4-العقارات الصناعية:

هي مجموعة العقارات المهيأة والمخصصة لمختلف النشاطات الصناعية والتي تعرف بالمناطق الصناعية، وكذلك مناطق النشاطات الحرفية المخصصة لممارسة مختلف أنواع الحرف.

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

4-5- عقارات الأغراض الخاصة:

وتتمثل في المساجد والكنائس، الأراضي الحكومية، المستشفيات، المدارس، وكذلك المساحات الخضراء، الطرقات.....الخ.

4-6-العقار الريفي:

وهو مجموع الأراضي التي تقع في المحيط الريفي أي خارج حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو أنواع تتمثل فيما يلي:

4-6-1- العقارات السكنية:

وهي العقارات المخصصة للسكن والمرافق الفلاحية المرفقة بها مثل: الإسطبلات، المخازن.....الخ.

4-6-2- العقارات الزراعية:

وهي مجموع الأراضي الصالحة للزراعة والموجهة لممارسة النشاط الفلاحي.

4-6-3- أراضي البور:

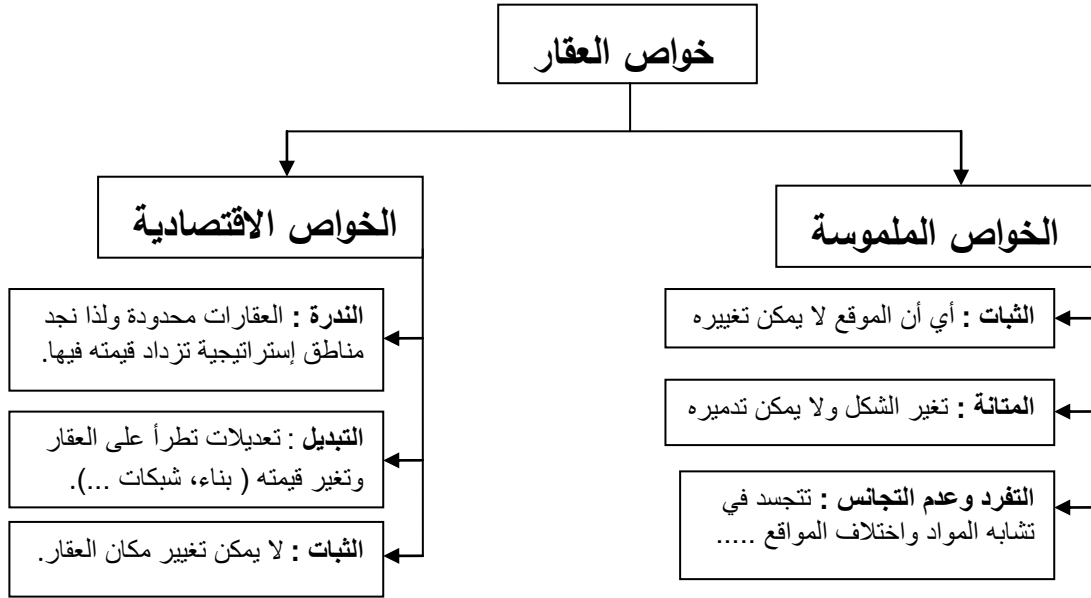
وهي الأراضي الغير قابلة للزراعة كالجبال والحمادة كذلك أراضي البحيرات، أراضي الوديان....الخ.

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

5- خواص العقار :

ويمكننا تلخيصها في المخطط التالي :

الشكل رقم 01 خواص العقار



6- أهمية العقار:

6-1- الأهمية الاجتماعية:

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية للوضعية الاجتماعية للأفراد.

6-2- الأهمية الاقتصادية :

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديماً وحديثاً بهذا الموروث وجعلته أساساً في تقدمها ورفقها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في التوسعات الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية، فلاحية، عمرانية)

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

3-6- الأهمية السياسية:

أن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأس مالية والاشتراكية، وفي هذا المضمار فإن الجزائر ومن خلال المراحل التاريخية التي مرت بها، تجد العلاقة الرامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك. ومما لا شك أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً هو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للأهالي.

4-6- الأهمية العمرانية:

إن القيام بأي مشروع وعملية تعمير لمدينة أو حتى بناء، تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.

7- المراحل التاريخية لتطور العقار في الجزائر:

ابتداء من الفترة العثمانية مر العقار تاريخ العقار الجزائري بمراحل مرورا بمرحلة الاستعمار الفرنسي ومرحلة بعد الاستقلال وصولاً إلى المرحلة الراهنة.

7-1- مرحلة الخلافة العثمانية⁷:

تسمى هذه الفترة بعهد الشيوخ أي اللاتقسيم للأرض، ففي هذه الفترة كانت الدولة الجزائرية ضعيفة في مجال التعمير والتحصن، حيث بلغت نسبة التحضر حوالي 5% قبل سنة 1830، هذه الميزة الريفية للمجتمع الجزائري نجدها مقروءة في نماذج وأشكال الملكية العقارية، إذ يوجد تناقض بين هذه الأشكال حيث كانت

⁷- عيسى طعيبة، عبد الرحمان عثمانى: تكوين وتسيير الأملاك العقارية الخاصة-دراسة حالة مدينة الجلفة- مذكرة شهادة مهندس دولة في تسيير المدن، جامعة منتوري قسنطينة، جوان 2007. -ص12

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

الملكية الجماعية للأرض هي الشكل السائد، كذلك ظهور الملكية الخاصة في أنها ممارسة يومية في النشاط الاقتصادي وفي مقدمتها أراضي البايك، ويمكن تصنيف الأراضي في هذه المرحلة إلى ما يلي:

7-1- أراضي البايك :

أو أملاك الدولة فهذه الأراضي ملك للدولة مخصصة للاستغلال الفلاحي من طرف السكان التابعين للسلطة (سلطة الباي)، تتركز هذه الملكية خاصة في السهول و حول المدن .

7-2- أراضي الملك :

وهي الأراضي الخاصة التي كان يشغلها أصحابها مباشرة، وكان لهم الحق في التصرف حسبما يشاءون و ذلك ببيعها أو هبتها أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود المغارسة أو المزارعة حسب أحكام الشريعة الإسلامية بحيث يتوجب على مالكيها دفع فريضتي العشر و الزكاة. وهي في الغالب عبارة عن بساتين للخضر والفواكه مع بعض المزارع المنتجة للحبوب يملكها موظفي الدولة و أعيان المدينة . نستطيع القول بأن الملكية الخاصة (الملك) كانت تتواجد بشكل قليل خاصة في المدن، وأنها النوع الوحيد من الملكيات الذي يمكنه أن يندمج في السوق العقارية.

7-3- أراضي الحبوس(الوقف):

هي الأراضي التي يحبسها مالكيها للإنفاق على الأعمال الخيرية فمردودها موجه إلى أنظمة أو جمعيات أو مؤسسات دينية أو خيرية. هذا النوع من الملكية متواجد خاصة في المدن والأرياف المحيطة بها. وهي أملاك لا تباع ولا تشتري، ولا يمكن حيازتها بتصريف أو استحواذ أو مصادرة، وبالتالي فهي أفضل طريقة تمكن أصحاب الأراضي من حفظ أملاكهم. من خلال هذا العرض نستنتج أن ملكية الحبوس تتميز بما يلي:

■ أنها تقصي السوق العقارية.

■ يستفيد منها الأشخاص .

■ لها دور هام في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية للسكان .

الفصل الأول.....معميات حول العقار الحضري

■ الاستقرار والتنظيم الناتج عن تطبيق الشريعة الإسلامية .

■ وسيلة لتجنب قواعد الميراث .

7-4- أراضى العرش:

كلمة عرش تعني القبيلة أي أراضى القبيلة ، وتسمى أيضا بالملكيات المشاعة ، تعود ملكية هذه الأراضى للقبائل أو الجماعات ذات نمط قبلي أو عرشي .من أهم مميزات هذه الملكية أنها يُطبَّق عليها حق الشفعة (أولوية الشراء).

7-5- أراضى المخزن:

هي الأراضى التي تُمنح للجالية العسكرية من طرف الداى أو الباى عند دخولها الجزائر .

جدول رقم 01:بنية الملكية العقارية الجزائرية في العهد العثماني.

العرش	جزء من أرض القبيلة يعترف به كملكية خاصة للفرد أو العائلة .	لا يباع
الملك	ملكية خاصة تكتسب بعقد	يمكن بيعها و لكن العرف يمنع ذلك
الحبوس	ملكية وهبت لمنظمات دينية أو لمؤسسات ثقافية	لا تباع

المصدر: عيسى طعيبة، عبد الرحمان عثمانى. مصدر سابق-

الفصل الأول.....معلومات حول العقار الحضري

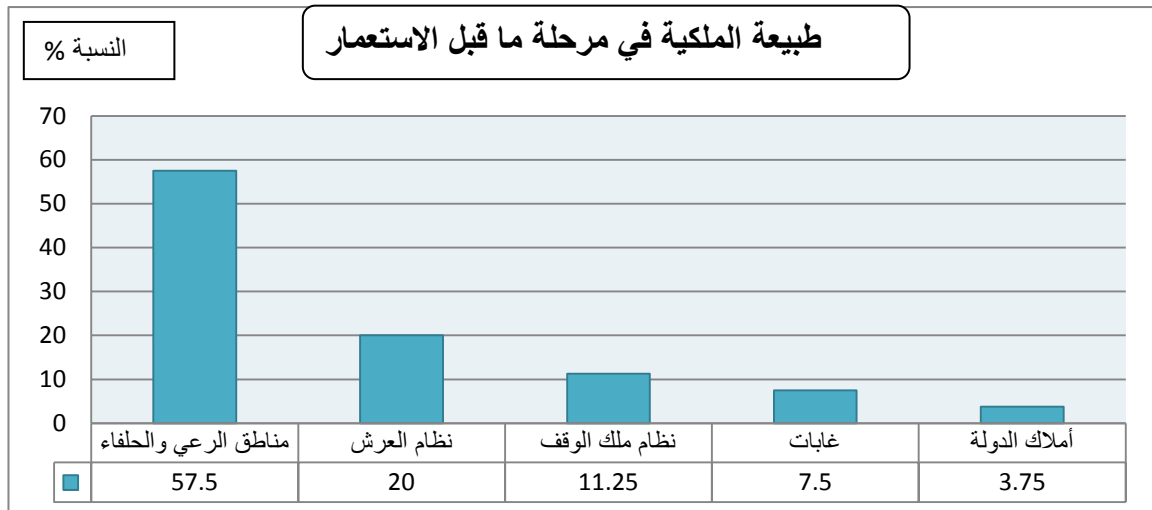
جدول رقم 02: طبيعة الملكية العقارية لمرحلة ما قبل الاستعمار.

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

المصدر : عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر دار هومه 2006 .

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

الشكل رقم 02 : طبيعة الملكية في مرحلة ما قبل الاستعمار



المصدر: معالجة الطالب 2018

الفصل الأول.....مجموعات حول العقار الحضري

7-2- مرحلة الاستعمار الفرنسي:⁸

يعد ملف العقار من أهم الملفات التي أولتها السلطات الفرنسية غداة دخولها الجزائر عام 1830 أهمية بالغة، وذلك بانتهاج سياسة مصادرة الأراضي وقد تحققت هذه السياسة من خلال إصدار السلطات الفرنسية مجموعة تشريعات :

7-2-1- مرحلة التذبذب والتناقض: 1830-1950: تجلت من خلال:

- الأمرين الصادرين بتاريخ 1844-10-01 و 1846-07-21: إذ أعطى الأمر الأول حق التصرف في أملاك الحبوس بالنسبة للأوروبيين وذلك عن طريق الشراء، أما الأمر الثاني فقد نص على دمج كل الأملاك الشاغرة والأراضي غير المزروعة ذات الملكية الخاصة والأراضي التي لم يقدم أصحابها سندات كافية تدل على الملكية ضمن أملاك الدولة الفرنسية.

- القانون المؤرخ في 16 جوان 1851: فرق هذا القانون الأملاك العقارية حسب التشريع الفرنسي بين مصالح المسلمين والأوروبيين حيث جاء في إحدى مواد ما يلي: يستمر تحويل الأملاك بين المسلم والمسلم وفق الشريعة الإسلامية، أما بين الأشخاص الآخرين فتخضع للقانون المدني. كما كرس هذا القانون مبدأ الملكية المطلقة دون قيد أو شرط ومنع انتهاكها.

- المرسوم الصادر في 22 أبريل 1863 (مرسوم مجلس الشيوخ): اتخذ هذا المرسوم باستشارة مجلس الشيوخ الفرنسي الذي نص على توزيع الأراضي بين القبائل والعشائر وتحويل استغلالها حق ملكية تامة، ومن هنا نستنتج أن لهذا الإجراء هدفين أساسيين هما:

هدف مادي: يتعلق بتسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين.

هدف سياسي اجتماعي: وذلك للقضاء على النسيج الاجتماعي والترابط العائلي السائد آنذاك .

⁸ - مراكشة فضيلة- بن شعبان عفاف -الأملاك العقارية وأثرها على التنمية المحلية -حالة مدينة ميلة- مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في تسير التقنيات الحضريّة-2002-ص6.

الفصل الأول.....معلومات حول العقار الحضري

- القانون المؤرخ في 26 /07/ 1873 : مشروع وارني كان يهدف إلى فرنسة شاملة وكاملة ودون شروط

لجميع الأراضي الجزائرية، حيث نصت المادة الأولى منه على أن تأسيس الملكية العقارية في الجزائر

وحفظها والانتقال التعاقدية، الملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي. يعتبر

هذا القانون وسيلة لإخضاع جميع الممتلكات العقارية للقانون الفرنسي دون النظر للأحكام القانونية والأعراف

المحلية السائدة وتصبح مادة تجارية تباع وتشتري، ووسيلة لتدعيم الاستيطان.

- قانونا 16 /02/ 1897 و 4 /08/ 1926: جاء القانون الثاني لتكملة الأول، وهما يتعلقان بالتحقيقات

الجزئية وتطهير أراضي العرش والملك، وإصدار سندات وإدخال نظام الدفاتر العقارية للجزائر (عمليات قياس

ومسح الأراضي).

7-2-2- المرحلة الممتدة ما بين 1951 إلى غاية الاستقلال: وتجسدت هذه الفترة فيما يلي :

- قانون 01 /01/ 1951: الذي ألغى جميع المنازعات المطروحة التي لم يقع حلها قضائيا، وانطلاقا من سنة

1956 وبعد اندلاع الثورة، وأمام فشل القوانين والأوامر المذكورة آنفا، أعادت السلطات الاستعمارية النظر

في السياسة العقارية من الزاوية الاقتصادية.

- المرسوم المؤرخ في 26 /03/ 1956 والأمر المؤرخ في 03 /01/ 1959: المتعلقان بالتهيئة العقارية،

فالمرسوم يهدف إلى:

- تشجيع التبادلات الودية من أجل توقيف، تشتيت وتجزئة لأراضي.

- إعادة استغلال الأراضي الريفية.

أما الأمر كان هدفه إنشاء وإثبات حقوق الملكية، الحقوق العينية والأعباء وكذلك تعيين حدود الملكيات.

7-2-3- أثر السياسة العقارية الفرنسية على المجال الحضري:

إن القضاء على مبادئ الشريعة الإسلامية أدى إلى إبطال مبدأ ملكية الأراضي على مبدأ الشيوع وحق

الشفعة، وبالتالي سيطرة الأوروبيين، كما نتج عن ذلك مظهرا عمرانيا غير ذاك الذي كان موجودا قبل

الفصل الأول.....معمويات حول العقار الحضري

1830 خاصة في المدن الشمالية من البلاد، وبرز تهجين في النسيج العمراني بتزاوج عدة أنماط (أوربية، عربية، إسلامية).

7-3- مرحلة ما بعد الاستقلال:⁹

بعد أن نالت الجزائر استقلالها، وقعت هجرة جماعية للأوروبيين من الجزائر نتج عنها بيع الكثير من أراضي المعمارين إلى بعض الملاك الجزائريين، والنتيجة طبعا هي تكوين ثروات ضخمة للبعض منهم، وفي هذا الجو من الاضطراب أعلنت جبهة التحرير الوطني على تأسيس لجان التسيير في الإستغلالات الزراعية، فقد جاء في مراسيم 1963 تأكيد وضع التسيير الذاتي في الجزائر، الذي أصبح أسلوبا من أساليب إدارة أملاك الدولة، و بعد 1966 حاولت تعميم ذلك الإصلاح وبسطه على أراضي القطاع الخاص استجابة لما فادت به الحركة الوطنية وأكدته برنامج طرابلس، ألا وهو الثورة الزراعية.

7-3-1- مرحلة تطبيق أسلوب التسيير الذاتي:

نتيجة للظروف الاقتصادية والاجتماعية والتاريخية التي عرفها الجزائريون في ذلك الوقت، قبل هذا الأسلوب كنظام تسييري للوحدات الزراعية، خصوصا أن الأمية والجهل منقشي بين أواسط المجتمع الجزائري لذلك نجده غير قادر على طرح البديل لهذا التسيير الذي طبق على ثلاثة مراحل:

7-3-1-1- المرحلة الأولى (الأملاك الشاغرة):

برحيل المستعمرين وتركهم لكل ما يملكون خلال 1962 ظهرت أملاك بدون مالك، فبدأت عملية الاستيلاء الفردية والجماعية على المزارع من طرف منظمات وطنية، كالجيش الوطني الشعبي، الإتحاد العام للعمال الجزائريين، وقدماء المجاهدين وهذا ما دفع بالسلطات المعنية أن تتدخل باسم حماية المصالح العامة وذلك

⁹-رضوان صالح حياة، لكحل عياط شبيلة-البلديات التوابع لقسنطينة، الوضعية العقارية الحالية-مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في

التهيئة الحضرية والإقليمية-كلية علوم الأرض سنة 2000 ص10، ص11.

الفصل الأول.....معلومات حول العقار الحضري

بمنع تهريب المعدات والآلات الزراعية وهذا عن طريق قرارات ومراسيم ونصوص ردعية كمرسوم

1962/08/24 لحماية الأملاك الشاغرة من النهب والسرقة.

وفي 1962/10 صدر قرار لتنظيم انتقال الأملاك بين الأفراد والجماعات، وفي نفس الشهر صدر قانون

ثاني في شكل قرار لخلق لجان تسيير هذه الأملاك ومع بداية 1963 كانت تمثل نسبة القطاع المسير ذاتيا

نصف أملاك المعمرين.

7-3-1-2- المرحلة الثانية (التأميم الجزئي):

وهذه المرحلة امتدت من 03 إلى 1963/05 تم فيها تأميم الوحدات الزراعية لكبار المعمرين الفرنسيين

وكانت حوالي 200.000 هكتار على 127مزرعة ذات تجهيز فلاحي متطور مستعملة لطرق حديثة وفق

دراسات ومناهج علمية.

7-3-1-3- المرحلة الثالثة (التأميم الكلي):

وتمت هذه المرحلة انطلاقا من 2/10/1964، إذ أصبح القطاع المسير ذاتيا يتربع على مساحة قدرها

262.000 هكتار من أخصب الأراضي وأجودها، وفي إطار هذه المرحلة تم تجميع هذه المزارع في حوالي

2191 وحدة إنتاجية ضخمة، يقوم على تسييرها والسهر على تنظيمها الفلاحين وقدماء المجاهدين، وكذا

أيتام الحرب الذين هم في سن العمل، وتحمل الدولة في هذا الإطار تكاليف الاستثمار والتمويل و الخسائر

المتربّبة عن هذه الوحدات.

7-3-2- مراحل تطبيق أسلوب الثورة الزراعية:

كان الهدف الرئيسي للثورة الزراعية هو القيام بتوزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الزراعي وأولى هذه الوسائل

الهامة هي الأرض، فهي تهدف إلى تطوير الأرياف وقد مر هذا الأسلوب بالمراحل التالية:

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

7-3-2-1- المرحلة الأولى مرحلة الترشيد و التوعية:

وقد امتدت من 1جانفي إلى غاية 16جوان 1973، فهذه المرحلة اعتمدت على توعية وترشيد وشرح أبعادها وفكرتها، فكانت عبارة عن تهيئة نفسية ودراسة بسلوكولوجية للفلاحين، ومدى تقبلهم أو رفضهم لهذا الإصلاح، وقد استهدفت هذه المرحلة إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية من خلال تأمين أراضي العرش والحبوس والأراضي العمومية دون مس القطاع الخاص.

7-3-2-2- المرحلة الثانية مرحلة الإصلاح الزراعي:

ويمكن اعتبارها بداية الإصلاح الزراعي الحقيقي، إذ هدفت إلى تأمين ملكيات المتغيبين، وتحديد الملكيات العقارية الكبيرة، كما يتم فيها توزيع الأراضي على المستفيدين منها وفق مقاييس وشروط موضوعة مسبقا.

7-3-2-3- المرحلة الثالثة:

ركزت هذه المرحلة على الثروة الحيوانية حيث تم تحديد قطعان الماشية والنخيل بالمناطق السهلية والهضاب العليا وكذا الصحراوية، كما أن الدولة وبتأجيرها بتسيير العقار أصدرت الأمر رقم 75-43 المؤرخ في 1975/09/26 الذي يبطل حق الملكية على أراضي الرعي وتم تأسيس السجل العقاري بإصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 من أجل جرد كل الأراضي وضلت أداة تقنية لتصنيف العقار الذي أنشأته الثورة الزراعية.

8- السياسة العقارية:¹⁰

8-1- تعريف السياسة العقارية:

السياسة العقارية هي الطريقة المتبعة لتحديد التبادلات العقارية وحقوق الممتلكات الخاصة والعامة وكيفية تنظيمها، فهي شرط أساسي لسياسة حضرية منتظمة وفعالة إذ أن تحقيق هذه الأخيرة يتطلب من الدولة

¹⁰ - - مراكشة فضيلة- بن شعبان عفاف -الأملك العقارية وأثرها على التنمية المحلية -حالة مدينة ميلة- مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية-2002-ص14.

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

والجماعات المحلية التحكم بالأراضي وملكيته وطرق استغلالها وكل ما يتعلق بها بهدف تحقيق واحترام معايير التهيئة العمرانية وتحقيق المنفعة العامة.

8-2- أهدافها:

هناك هدفان أساسيان للسياسة العقارية:

- تبطئ الارتفاع للقيم العقارية المرتبطة بوجود السوق.
- تمد الجماعات المحلية بالاحتياطات العقارية على المدى الطويل وذلك من خلال منحها حق نزع الملكية وحق الشفعة.

8-3- أثرها:

صدر الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 لتمكين البلديات من توقيع مختلف برامجها وتكوين

حافظتها العقارية، غير أن تطبيق هذا الأمر انجر عنه عدة نتائج سلبية على المجال الحضري منها:

- تذيير الأراضي الفلاحية والحضرية و تخفيض قيمة الأراضي القابلة للتعمير.
- انتشار المساكن المؤقتة والقصديرية والمشوهة للمنظر الحضري.

8-4- سياسية الاحتياطات العقارية:¹¹

كانت سياسة الاحتياطات العقارية تشكل المحور الأساسي للسياسة الجزائرية منذ 1974 إلى بداية التسعينيات

حيث سمحت للبلديات بالحصول على الأراضي داخل المجال الحضري لتوفير العقار للتوسع الحضري.

تجسدت فكرة الاحتياطات العقارية في الأمر 26-74 الصادر في 20-02-1974، وبناء على دراسة حول

التشريعات العقارية وفروع إنتاج السكن، فإن من أبرز مواصفاتها:

- إجبارية وطنية

- عامة ومحددة

¹¹- زيتوني نوال - إنتاج السكن في ظل إقتصاد السوق ، الاليات ، الفاعلون والتكاليف ، حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة - كلية علوم الارض والتهيئة العمرانية - 2003 - ص11

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

- شفافية المعاملات
- أما أهدافها فتدور حول النقاط التالية:
- حماية الأراضي الزراعية من المضاربة.
- التحكم في النمو الحضري للمدن والإنتاج السكني والعقلانية في استغلال الأراضي.
- تسهيل عملية الحصول على السكن وتعميمها.

8-5- الملكية العقارية:

8-5-1- تعريف:

الملكية هي حق التمتع التام وحرية التصرف في الأشياء، بشرط لا يستعمل استعمالا يخالف القوانين والأنظمة وعليه يكون المشرع الجزائري قد رسم معالم حق الملكية، وهذا بتقيد الحق بالغاية التي شرع لها.

* حسب حمدي باشا عمر : 12

لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستغله ويستعمله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها .

8-5-2- أنواع الملكية العقارية بالجزائر¹³:

ترتب الأملاك العقارية حسب النظام القانوني (المادة 23 من القانون رقم 90-25) كالتالي:

1- الأملاك الوطنية: يتكون الملك الوطني في حد ذاته من:

2- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

3- الأملاك العمومية والخاصة بالولاية.

4- الأملاك العمومية والخاصة بالدولة.

5- املاك الخواص أو الأملاك الخاصة.

¹² حمدي باشا عمر . نقل الملكية العقارية . دار هومة 2000 . ص 03
¹³ - - مراكشة فضيلة- بن شعبان عفاف-مرجع سابق- ص17

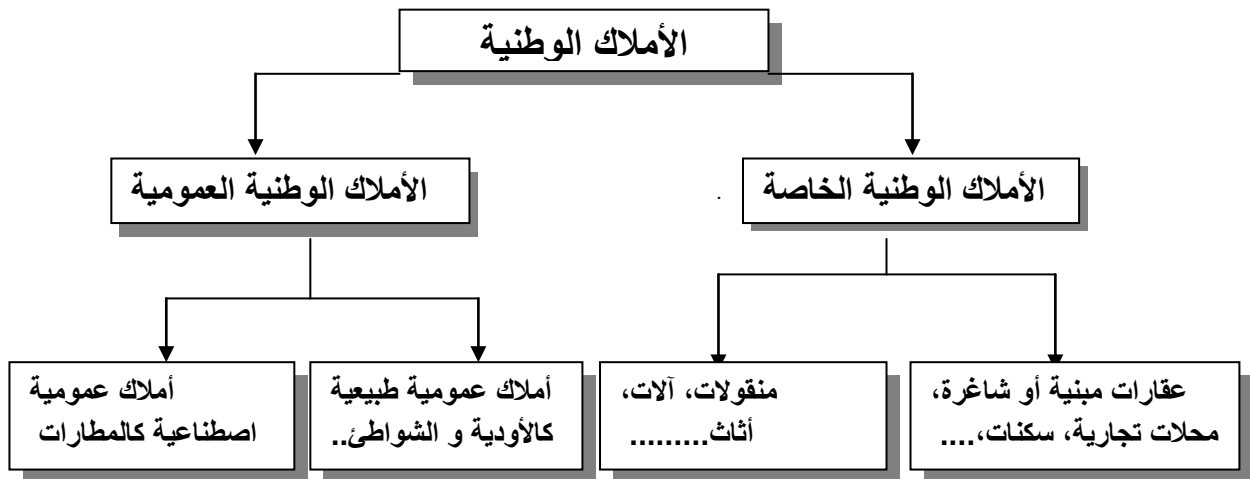
الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

6- الأملاك الوقفية.

- **الأملاك الوطنية:** هي مجموعة الأملاك العقارية التي تمتلكها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية

عمومية أو خاصة، والموضحة في الشكل رقم 03

الشكل رقم 03 : أنواع الأملاك العقارية الوطنية



المصدر: مراكشة فضيلة-بن شعبان عفاف- مصدر سابق - + معالجة الطالب 2018

- **الأملاك الوطنية العمومية:** وهي الأملاك التي يستعملها الشعب في إطار الملكية المشتركة المتمثلة

في:، الطرق، شواطئ البحر، الآثار العمومية والمتاحف ... الخ وهذه الأملاك لا يمكن انتسابها بالتقادم أو

الحيازة عليها ولا التنازل عنها من طرف الدولة.

- **الأملاك الوطنية الخاصة:** وهي مجموع الأملاك التي تحوزها الدولة والولاية والبلدية وتشمل على:

✓ العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذا المحلات التجارية التي تمتلكها الدولة أو

الجماعات المحلية.

✓ الأملاك التي تعود إلى الدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق الهبات، الوصايا والتركات التي لا وارث لها.

✓ الأملاك الشاغرة والأراضي الجرداء التي لا مالك لها.

✓ جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

✓ الأملاك العمومية التابعة للولاية أو البلدية العائدة إليها.

✓ الأملاك العقارية التي اقتنتها البلدية أو الولاية والمنجزة بأموالها الخاصة.

- **الأملاك الخاصة:** هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية، كما أن هذا

النوع من الملكية يجب أن تثبت بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري وبالتالي فإن كل حائز أو شاغل

لملك عقاري يجب أن يكون لديه سند قانوني بذلك، يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل.

- **الأملاك الوقفية:** ما يوهب وتحفظ ملكيته لله بنية أن يفيد استخدامه مخلوقاته، وبمجرد ما تقام هذه الملكية

تصبح في أيدي المسجد أو المؤسسة التي تسلمتها غير قابلة لأن تنقل إلى الغير بُغية المنفعة عامة، وهو

نوعان:

- **الوقف العام.**

- **الوقف الخاص.**

9- الترقية العقارية: ¹⁴

أتى بها المرسوم التنفيذي 03/93 المؤرخ في 01 جانفي 1993 المتعلق بالنشاط العقاري لاغيا القانون

07/86 المؤرخ في 04 أفريل 1986 المتعلق بالترقية العقارية وذلك لفقدان مفعوله في الواقع وأما القانون

الجديد المذكور أعلاه أتى بمفهوم النشاط التجاري في العقار، كما أن للترقية العقارية هدفين أساسيين هما:

-تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

-إنجاز عقارات ذات الاستعمال السكني، الصناعي، التجاري، سياحي أو حرفي، وبذلك يعد المتعاملون في

الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات

¹⁴- زيتوني نوال، إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق، الآليات، الفاعلون والتكاليف، حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة - كلية علوم الأرض والتهيئة العمرانية سنة 2003، ص21.

الفصل الأول.....معميات حول العقار الحضري

المشاركين في ذلك. كما لا يزال مفهوم الترقية العقارية مبهم، وتتداخل تعاريفها عند عامة الناس، فهم لا يفرقون إن كانت خاصة بالمباني أو الأراضي، وفي الحقيقة هناك نوعين الأولى خاصة بترقية الأراضي والثانية خاصة بترقية السكنات، وهما مكملتان لبعضهما.

9-1- الترقية العقارية للأراضي:

هي عملية تحويل قطعة أرض غير مبنية وغير مهيأة إلى أرض قابلة للبناء من طرف متعامل عقاري يدعى (مرفي عقاري) ليباشر بنفسه عملية البيع وعملية الترقية للأراضي غالباً تكون لغرض إنشاء التخصيصات أو الترقية السكنية.

9-2- الترقية العقارية السكنية:

هي مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز وتحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ويمكن أن تكون الأملاك مجالات ذات الاستعمال السكني أو مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.

9-3- دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم العقار:

أدوات التهيئة والتعمير هي التي تحدّد كيفية استعمال الأرض وشروط وحقوق البناء فإنّ الملاك و المستعملين ملزمين كذلك باحترام الوجهة القانونية والتنظيمية التي حدّتها للأرض و تنفيذ كلّ الأشغال والأنشطة العمرانية وفقاً لما جاء في هذه الأدوات، فإذا نصت على أن عقار ما سوف يخصّص لإنجاز مشروع ذي منفعة عمومية فمعناه أنّه إذا كان ملكاً خاصاً فإنّ إجراء نزع الملكية سوف يشملته وعلى الإدارة اتخاذ الإجراءات المناسبة كرفض منح رخصة البناء أو تأجيلها أو فرض بعض الارتفاقات حتّى لا تلجأ إلى دفع تعويضات أكبر.

الفصل الأول.....عموميات حول العقار الحضري

خاتمة :

يمكننا القول أن العقار كان يخضع للعادات والتقاليد التي تتناسب وجاء بديلها على شكل قوالب قانونية مستوردة غريبة عن المجتمع ، تم تطبيقها بالعنف والقوة على حساب ممتلكات ومصالح الجزائريين لفائدة أقليات من المعمرين بعد مرحلة الاستعمار كان لابد للدولة من السيطرة ووضع اليد على العقار الجزائري ، فكان من الضروري تأسيس القوانين والإطارات التشريعية في إطار السيادة الوطنية ، وتجسيدها للأهداف المرسومة والمخطط لها في ظل النظام السياسي المنتهج ، فقد أصبحت الدولة الفاعل الوحيد والرئيسي المتحكم في التسيير العقاري والعمراني ، الشيء الذي وفر احتياطات عقارية غير مسبوقه ما أثر سلبا على سياسة التسيير العقاري الحضري ، وعمليات البناء والحصول على العقار .

الفصل الثاني



الدراسات التحليلية لمدينة الوادي

- تمهيد
- لمحة تاريخية للمدينة
- الدراسة الجغرافية
- الدراسة الطبيعية لمدينة الوادي
- الدراسة العمرانية
- الدراسة الديموغرافية للسكان
- خاتمة

الفصل الثاني.....الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

تمهيد :

سنحاول في هذا الفصل في هذا الفصل التركيز على معرفة مختلف العوامل التي من شأنها أن تحدد مشاكل العقار و مختلف التحديات المعيقة في تسييره في مدينة الوادي ، من خلال ربط أهم التغيرات والتطورات المجالية والسكانية التي شهدتها المنطقة ، وانعكاساتها المباشرة والغير مباشرة على الاحتياطات العقارية ، وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا الفصل تطورات مدينة الوادي والعقار فيها وأنواعه وطبيعته .

الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

1- لمحة تاريخية للمدينة:¹

ولاية الوادي إحدى الولايات الجزائرية التي انبثقت عن التقسيم الإداري لعام 1984م، كانت سابقا تابعة لولاية بسكرة وتنقسم إلى منطقتين ذات أصول عرقية مختلفة: منطقة وادي سوف وتقع وسط العرق الشرقي وتضم 22 بلدية، أما منطقة وادي ريغ فتقع في الأراضي المنبسطة وتضم 08 بلديات إضافة إلى عاصمة الولاية هي مدينة الوادي وسميت بمدينة الألف قبة وقبة من طرف الكاتبة الألمانية " ازييل ابرهاردت " في حدود سنة 1900م، كما تعرف أيضا بعاصمة الرمال الذهبية.

1-1- أصل التسمية :

وادي سوف مركبة من كلمتين " وادي " و"سوف"، ويعطي هذا الاسم عدة دلالات تتوافق مع طبيعة المنطقة وخصائصها الاجتماعية والتاريخية

● **أصل كلمة وادي:** قيل أن قبيلة طرود لما دخلت هذه الأرض وشاهدت كيف تسوق الرياح التراب في هذه المنطقة ومثلوا هذا المشهد كالوادي في الجريان لا ينقطع كما أن أهل الوادي يتميزون بالنشاط والحيوية، وتنتم حياتهم بالتنقل للتجارة في سفر دائم، فشبها بجريان الماء في محله الذي يدعى الوادي.

● **أصل كلمة سوف:**² يربط بعض الباحثين بين سوف وقبيلة مسوفة التارقية البربرية، وما ذكره ابن خلدون، يفيد أن هذه القبيلة مرت بهذه الأرض وتركت بصماتها، فسميت بها، وتوجد الآن بعض المواقع القريبة من بلاد التوارق تحمل اسم سوف أو أسوف و"وادي أسوف تقع جنوب عين صالح. وقيل نسبة إلى " الصوف " لأن أهلها منذ القدم كانوا يلبسون الصوف، وقد كانت مستقرا للعباد من أهل التصوف يقصدونها لهدوئها، إضافة إلى أنها كانت موطننا لرجل صاحب علم وحكمة يدعى " ذا السوف " فنسبت إليه. وأول من ذكره بهذا

¹ - مفكرة نهاية القرن العشرين (1999-2000)، المطبعة العصرية الوادي، 2000.

¹⁵ - نفس المرجع

الفصل الثاني.....الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

الجمع" وادي سوف "هو الرحالة الأغواطي في حدود 1829، وانتشرت هذه التسمية على يد الفرنسيين بعد دخولهم للمنطقة.

1-2- نشأة المدينة:³

تعتبر عاصمة الولاية أكبر تجمع سكاني في المنطقة وتضم أحياء عديدة وتجمعات سكانية كثيرة أقدمها هي:

- منطقة تكسبت القديمة بالنزلة التي سكنتها قبيلة من البربر سنة 1129م، و سميت باسم ملكتها " تك بنت سبت " .

- بعدها استقر الرجل الصالح " سيدي مستور " بالقرب من أهل تكسبت في مكان الحي الذي يحمل اسمه الآن قادما من المغرب في أواخر القرن 14.

- ثم استقر بالقرب من حي سيدي مستور قوم من الطرود و هم أولاد أحمد الذين أسسوا حي أولاد حمد عام 1398م ، بعدها في سنة 1416 م تم تخريب تكسبت القديمة من طرف الطرود، ثم أسس بعض من الطرود حي الأعشاش في بداية القرن 15م.

- و في 31 ماي 1887م تمكن الاستعمار الفرنسي من الوصول إلى المدينة ، بعد إنشاء ملحقة الوادي بمرسوم حكومي مؤرخ في 17 جانفي 1885م و بذلك دخلت المنطقة كلها تحت الاحتلال الاستعماري.

- أما بعد الاستقلال فقد كانت المدينة مقر لبلدية تابعة لولاية الواحات ورقلة حتى سنة 1974م ، حيث أصبحت مقر لدائرة تابعة لولاية بسكرة ثم ترقى من جديد سنة 1984م إلى مقر ولاية .

³ANDRE-ROGER:LE SOUF MONOGRAPHIE. EDITION EL-WALID.EL-OUED 2004 P13.

الفصل الثاني.....الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

2- الدراسة الجغرافية :

1-2- الموقع الجغرافي لولاية الوادي:⁴

تقع ولاية الوادي في الجنوب الشرقي للقطر الجزائري يحدها:

من الشمال: ولاية تبسة ،خنشلة وبسكرة

من الجنوب: ولاية ورقلة

من الشرق: الجمهورية التونسية على حدود تبلغ 300 كم؛

من الغرب: الجلفة، ورقلة، وبسكرة.

2-2- الموقع الفلكي:

تقع بلدية الوادي على:

خط عرض: 33 و 30 شمال خط الاستواء؛

خط طول: 6 و 44 شرق خط غرينتش.

وارتقت المدينة إلى ولاية سنة 1984، وهي تضم 12 دائرة و 30 بلدية، تتربع على مساحة تقدر

ب: 44586,8 كم²، وتنقسم إلى منطقتين: وادي ريغ ووادي سوف.

⁴المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير البلدية الوادي 2003

الفصل الثاني الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

الخريطة رقم 01 : موقع ولاية الوادي بالنسبة للوطن



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2003

2-3- موقع بلدية الوادي:

تقع بلدية الوادي في وسط الولاية وتتربع على مساحة 77,2 كلم أي بنسبة 0,17% من مساحة الولاية و40% من مساحة الدائرة وهي محددة بـ:

- غربا: بلدية واد العلندة. - شرقا: بلدية الطريفاي.
- جنوبا: بلدية البيضاء. - شمالا: بلديتي كوينين وحساني عبد الكريم.

الفصل الثاني.....الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

الخريطة رقم 02: موقع بلدية الوادي بالنسبة للبلديات الأخرى



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2003

2-4- موقع مدينة الوادي:

تقع مدينة الوادي في مركز البلدية تقريبا، وتبلغ مساحتها 1869,4 هكتار من مساحة البلدية وتتموقع المدينة على الحافة الشمالية الغربية للعرق الشرقي الكبير على أرضية منبسطة لا يتجاوز انحدارها 02%، ويصل ارتفاعها على مستوى سطح البحر بقيمة تقدر بـ 80 م مما خلق مشكل في صرف المياه المنزلية المستعملة.

2-5- موقع المدينة بالنسبة لشبكة الطرق :

مدينة الوادي مرتبطة بشبكة طرق وطنية وولائية مختلفة تتمثل في:

الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

الطريق الوطني رقم 16 (عنابة- الوادي- تقرت).

الطريق الوطني رقم 48 (الوادي- بسكرة).

الطريق الولائي رقم 304 (الرياح- الوادي).

الطريق الولائي رقم 406 (الطريفواي- الوادي).

3 - الدراسة الطبيعية لمدينة الوادي:

3-1- دراسة تضاريس و طبوغرافية المدينة:

تلعب طبوغرافية الموقع دورا هاما في توجيه وتجانس النسيج العمراني ومد المنشآت التحتية إذ تعد المتحكم الرئيسي في تحديده . كما تمتاز مدينة الوادي بكثرة الرمال التي تغطي السطح على شكل كثبان رملية مختلفة الشكل والارتفاع و أراضي المنطقة مسطحة و قليلة الانحدار ، مكسوة غالبا بطبقة رملية .

3-1-1- الموضوع⁵:

تتموضع مدينة الوادي فوق العرق حيث تحتل مساحة مستوية نسبيا ذات ارتفاع 75 م .

✓ العرق: منطقة يتراكم فيها الرمل على شكل كثبان و تحتل ثلاثة أرباع (3/4) من مساحة مدينة

الوادي، و نادرا ما يكون هذا العرق متراسا وفي غالب الأحيان تتخلله أروقة.

الفصل الثاني.....الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

3-1-2- الانحدارات:

وتعتبر من العوامل الطبيعية المهمة لما تلعبه من دور هام في إعطائنا صورة واضحة عن طبيعة السطح الطبوغرافية ، و هي تلعب دور كبير في نمو النسيج العمراني و اتجاه التعمير، و نلاحظ أن المنطقة أخذت شكلين من الانحدارات .- الفئة الأولى (0-1)%: و هي أراضي قليلة الترميل ضعيفة الانحدار لا تتطلب تكاليف كبيرة في عملية التسوية وتشكل هذه الفئة 23% من إجمالي مساحة البلدية.

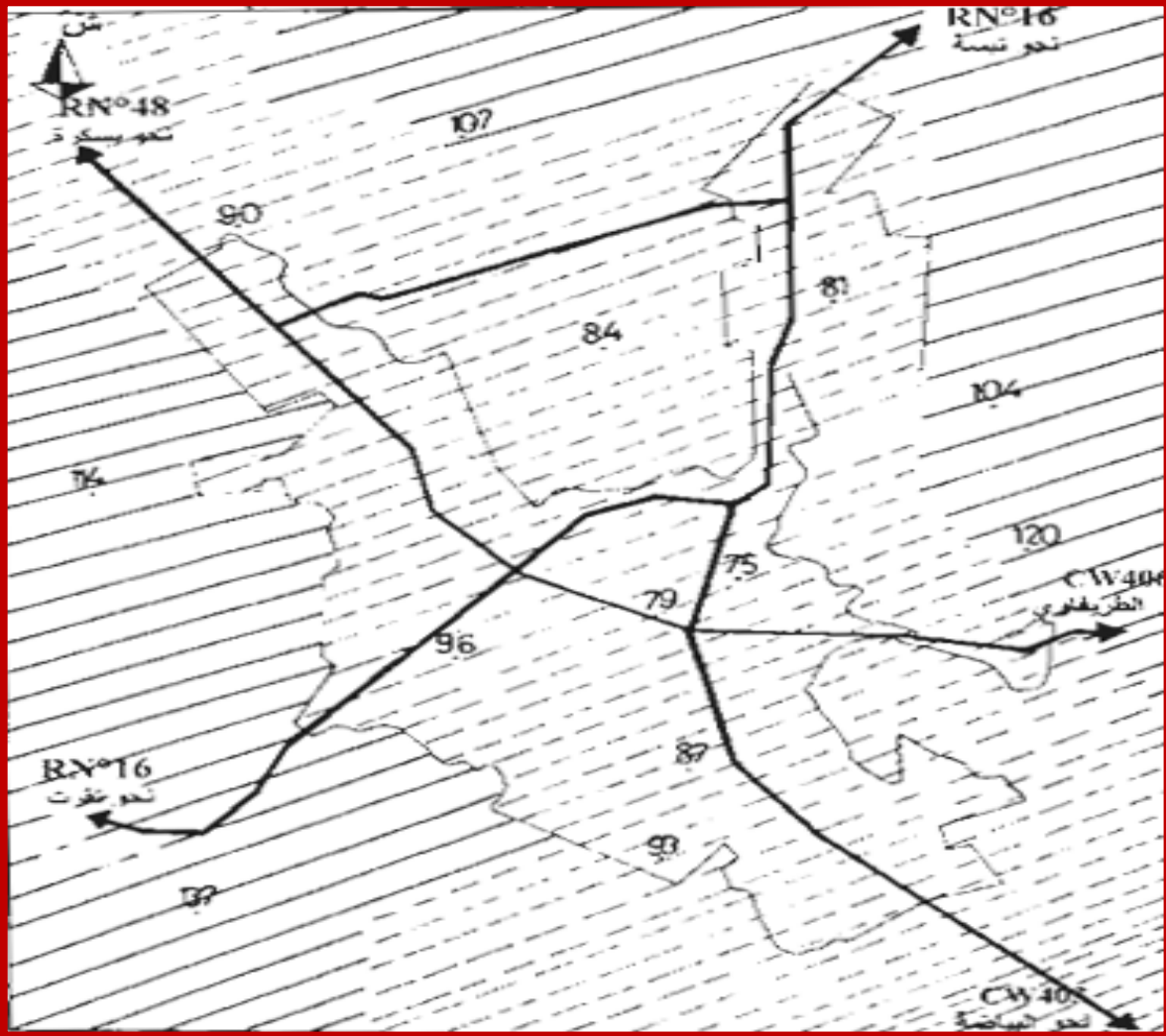
- الفئة الثانية (1- 8) %: مناطق ذات انحدار ضعيف غير أنها تتميز بارتفاع الكثبان الرملية التي يصل ارتفاعها إلى 80م تمثل النسبة المتبقية (75%).

3-1-3- الارتفاعات :

من خلال الخريطة الطبوغرافية نلاحظ أن بلدية الوادي تقع فوق منبسط يتراوح ارتفاعه بين (75و85) م فوق مستوى سطح البحر.

الفصل الثاني.....الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

الخريطة 03: طبوغرافية مدينة الوادي



المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية الوادي، سبتمبر 2007

4- الدراسة العمرانية :

- تتميز مدينة الوادي بتجانس من ناحية الطابع المعماري حيث نجد أن كل تجمعاتها تحوي على ثلاث أنماط سكنية متشابهة،بدأ بالمدنية القديمة التي تمثل النواة الأصلية للمدينة، والتي تعرف بالحي العتيق،

الفصل الثاني.....الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

وتتميز بضيق الشوارع وتداخل المباني إضافة إلى كثرة المنحرجات والدروب و هذه المدينة مبنية بمواد بناء محلية تقليدية كالجبس و اللوس وهي متمثلة في حي الأعشاش والمصاعبة.

- السكن التقليدي هو أحدث من سابقه إلا انه بطابع ريفي من ناحية الشكل والمادة المستعملة، ويقع على حدود المدينة القديمة ويحيط بها من كل النواحي.

- وأخيرا السكن الحديث ويتمثل في المساكن والتجهيزات الحديثة والمرافق والخدمات، ويتميز بالاختلاف التام عن السكن القديم من حيث الخطة ومواد البناء المستعملة.

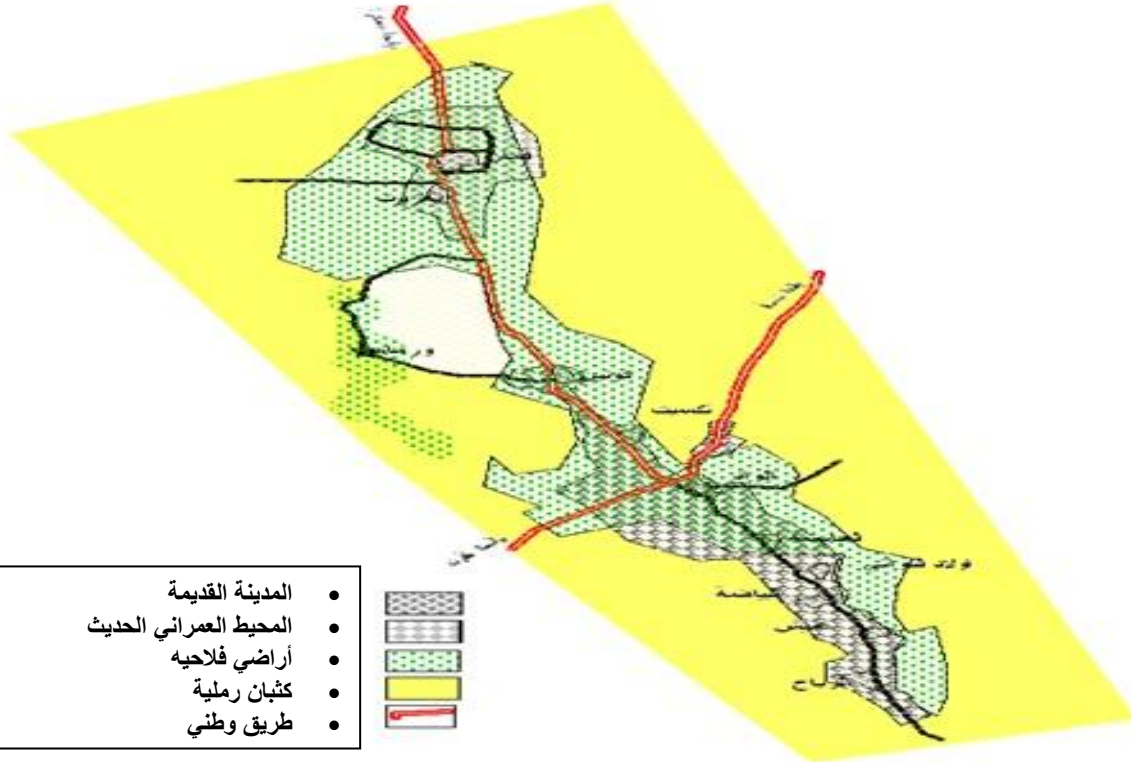
ولمعرفة كيفية توسع الأنوية القديمة يجب معرفة طريقة توزيعها عبر المجال ومن خلال الخريطة رقم (6) نلاحظ أن التجمعات قريبة من بعضها البعض واقعة على الطريق الرئيسي بطول يقدر بحوالي 25 كلم على محور واحد شمال جنوب.

وبمرور الزمن وتعاقب سياسات مختلفة في تسيير المجال نجد أن التوسع العمراني يأخذ اتجاه أهم المحاور، حتى تحصلنا على اندماج العديد من التجمعات الحضرية.

ف نجد كل من الأنسجة العمرانية (قمار، الرقيبة، تغزوت) أصبحت نسيجاً عمرانياً واحداً كما نجد أيضاً (تكسبت، الوادي، البياضة، الرياح) اندمجت مع بعضها البعض، وكذا النسيج العمراني الصوالح صار امتداداً لنسيج البياضة ومجال توسعه، وكذلك مدينة الوادي أخذت في التوسع باتجاه النسيج العمراني كونين، والحالة العامة تصور كتلة عمرانية كبرى في الجنوب وأخرى متوسطة في الشمال يفصل بينهما منطقة صناعية جديدة.

الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

الخريطة رقم 04 : تسلسل التجمعات الحضرية لمدينة الوادي



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2003

وقد مرت هذه التجمعات (الكتلة العمرانية الجنوبية والشمالية) بثلاث فترات هامة في نموها وهي كالتالي:

1-4- مراحل النمو العمراني:

1-1-4- مرحلة النمو العمراني المتمركز:⁶ وتنقسم إلى مرحلتين:

- المرحلة الأولى (قبل سنة 1890): من الصعب تحديد بدقة مراحل تطور مركز النواة الأصلية للمدينة ففي السابق كانت مدينة الوادي تعد ضمن القرى الصغيرة (إلى جانب قرية الزقم وقمار) في منطقة واد سوف التي عرفت تطور معتبر في عهد حكم بني عدوان، ثم عن طريق بني هلال الرحل الذين أطلقوا على المنطقة اسم الوادي.

⁶المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الوادي 2003

الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

في هذه المرحلة تكونت النواة الأصلية للمدينة من حي الأعشاش نسبة إلى قبيلة من الرحل بعد أن قامت ببناء مسجد سمي مسجد سيدي محمد المسعود (مسجد سيدي سالم حاليا) في أواخر القرن 16 وبدأت المباني تنمو وتتجمع حوله، وفي هذه الفترة بدأ ظهور السوق، إذ كان عبارة عن همزة وصل بين هذه التجمعات الصغيرة فأخذت تتوسع في اتجاه الشمال والغرب، وتميزت هذه المرحلة بالبناء التقليدي ولم تتعدى في هذه المرحلة مساحة النسيج العمراني 40 هكتارا، وكانت المدينة محاصرة بغيطان النخيل والكثبان الرملية وتعتبر بمثابة الحاجز الطبيعي.

- **المرحلة الثانية (1890-1949):** (فترة من المرحلة الاستعمارية): كباقي كل المدن الجزائرية، لقد استقر المعمرون الفرنسيون بمدينة الوادي في سنة 1887 وأدخلوا على المنطقة عدة تعديلات على مستوى النسيج والشكل العمراني والتوزيع الداخلي للمساكن. ولقد استقروا مبدئيا في جنوب المدينة القديمة مع ترك شارع يفصل بينها وبين المدينة الاستعمارية التي تطورت على حساب المناطق الخارجية المحاذية للنواة. انطلاقا من سنة 1900 م توسعت مدينة الوادي في اتجاه الجنوب والشمال على طول المحاور الرئيسية. ومع ظهور مناطق مركزية جديدة وأحياء جديدة في عدة مناطق إستراتيجية مميزة من ناحية الموقع والعامل الاقتصادي وتميز النسيج العمراني في هذه المرحلة بالعشوائية والتشتت بسبب الكثبان الرملية والغيطان التي كانت تحاصر المدينة، وقد بلغت مساحة النسيج العمراني في هذه المرحلة 43.45 هكتارا.

4-1-2 - **مرحلة النمو العمراني الخطي (1949 - 1987)** ⁷: تنقسم هذه المرحلة إلى:

- **المرحلة (1949-1977):** وهي من أهم المراحل حيث ارتبطت المدينة بكل من بسكرة وتقرت بطريق طوله 400 كلم عرفت المدينة نفسا جديدا ونموا عمرانيا متسارعا على طول المحاور الرئيسية للطرق

⁷المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير البلدية الوادي 2003

الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

فأخذت تتطور وتتمو بشكل سريع على طول المحاور الرئيسية بالإضافة إلى الزيادة السكانية الهائلة خاصة بعد عودة اللاجئين بعد الاستقلال من خارج الوطن خاصة من دولة تونس واستقرار الرحل وعلى إثر ترقيتها إلى رتبة دائرة سنة 1974 مما جعلها تستفيد من تجهيزات ومنشآت عمومية ساهمت في زيادة حجم المدينة بشكل سريع، لتبلغ مساحة نسيجها العمراني 585 هكتارا.

• المرحلة (1977-1987): وهي أهم مرحلة من مراحل التطور الحقيقي للمدينة، حيث أنشئ فيها

أول مخطط عمراني المتمثل في المخطط العمراني الموجه PUD سنة 1987م الذي حاول تغطية احتياجات السكان من السكن والتجهيزات والمرافق...، وبهذا عرفت المدينة تطورا كبيرا، وفي سنة 1984 أصبحت مقر لولاية وبذلك ازداد تطور المدينة وازداد عدد السكان وتوافدهم خصوصا من المناطق المجاورة وبذلك توسعت المدينة على طول الطريق الوطني رقم 16 باتجاه مدينة تفرت، وتميزت هذه المرحلة بالنسيج الفوضوي من جهة والنسيج المنسجم والمنظم من جهة أخرى، حيث بلغت مساحة هذا النسيج العمراني 1108 هكتار

4-1-3- مرحلة النمو العمراني المحيطي ما بعد 1987:

اتسمت هذه المرحلة بالتوسع العمراني المنسجم والمتكامل على الأطراف كبناء مساكن فردية منظمة ومخططة في الشمال الغربي والجنوب الغربي، وأشكال أخرى لنسيج ذات مساحة كبيرة، مثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة في الجنوب الغربي، والتي ظهرت فيها البناءات الجماعية والنصف الجماعية مثل حي 400 مسكن وحي 300 مسكن وحي 19 مارس. أما الجهات الأخرى فبقي يغلب عليها الطابع الفردي التلقائي غير المنظم، بالإضافة إلى توسع منطقة النشاطات، حيث بلغت مساحة النسيج في هذه المرحلة حوالي 1869.4 هكتار.

الفصل الثاني.....الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

5- الدراسة الديموغرافية للسكان :⁸

إن سكان المناطق هم ابرز أسباب استهلاك العقار لسد حاجياتهم العمرانية ، ولذا وجب علينا الدراسة السكانية لسكان مدينة الوادي ، وذلك ليتبين لنا مدى استهلاك العقار ومدى الحاجة المستقبلية للأجيال القادمة والاستعداد لها كي لا تحاصر مدينتنا وسكانها مشكلة في العقار .

الجدول رقم 03 : إحصاءات سكان مدينة الوادي ما بين 1977 و 2016

السنة	1977	1988	2008	2011	2016
السكان (ن)	51500	105527	134700	147880	167231

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية الوادي 2016

ومن خلال جدول السكان لمدينة الوادي يمكننا إيجاد معدل النمو المقدر ب : 2.49 بين 2011 و 2016 وعلية يمكن تحديد عدد السكان المتوقعة في السنوات المستقبلية :

الجدول رقم 04 : توقعات عدد سكان مدينة الوادي ما بين 2021 و 2031

السنة	2021	2031
عدد السكان الموقع (نسمة)	188285	236359

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية الوادي 2016

²² مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة ولتعمير لبلدية الوادي 2016

الفصل الثاني.....الدراسة التحليلية لمدينة الوادي

خاتمة:

يمكننا في هذا الفصل القول أن الاحتياطات العقارية القابلة أو الغير قابلة للتعمير في مدينة الوادي تشكلت عبر مختلف مراحل كبيرة ومستمرة ، حددت معالمها مجموعة من الظروف الاجتماعية ، الاقتصادية ، القانونية ، السياسية والطبيعية ، ما جعل القيمة العقارية تخضع أيضا لعدة عوامل طبيعية ، إدارية ، اقتصادية وتقنية .

الفصل الثالث



العقار الحضري في مدينة الوادي

- تمهيد
- نتائج عامة
- دراسة ميدانية حول العقار بمدينة الوادي
- خاتمة

الفصل الثالث.....العقار الحضري في مدينة الوادي

تمهيد :

تتأثر الظاهرة الحضرية بكل جوانبها بعوامل كثيرة ، منها ما هو مادي كالتنظيم العام للمدينة (توزيع التجهيزات ، برامج سكنية) ، ومنها ما هو تقني (مختلف الشبكات) ، ومنها ما هو تشريعي (قوانين ، مسيرين ...) ، وقد تكون اجتماعية تعود إلى طبيعة البنية الاجتماعية (عادات ، قيم ...) ، وقد تعود إلى طبيعة الفرد النفسية بحد ذاته .

ومن أجل التحقق من الفرضية المطروحة في إشكالية هذا الموضوع والتي مفادها فكرة أن مدينة الوادي لا تعرف ندرة في العقار الحضري ، وعليه يجب علينا معرفة سبب مشكلة العقار التي بدأت تلوح على مشاريع المنطقة .

الفصل الثالث.....العقار الحضري في مدينة الوادي

1- دراسة ميدانية حول العقار بمدينة الوادي¹:

تتربع المدينة على مساحة عقارية تقدر بـ 77.2 كلم² وتنقسم في نوعية عقارها إلى :

1-1- عقارات معصرة :

وهو كل الأراضي المستغلة في السكن ، المرافق ، المساحات الخضراء ... ، إضافة إلى مخططات شغل الأراضي المدروسة والمنجزة والتي في طور الانجاز وتقدر بمساحة 5030.71 هكتار .



المصدر الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي 2018

1-2- عقارات التعمير المستقبلي :

وهو التوسع بمختلف جهات المدينة لتوفر جيوب قابلة للتعمير ، وبالرغم من وجود الكثبان الرملية التي تحتاج إلى تسوية ، وتقدر مساحة هذا العقار بـ 1035 هكتار .

¹الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي

الفصل الثالث.....العقار الحضري في مدينة الوادي

الجدول رقم 05 يوضح الاحتياجات العقارية للمشاريع المستقبلية

القطاع القابل للتعمير (2016 - 2021)			
المشاريع التنموية الكبرى %30	العوائق والارتفاعات %08	الملكية الخاصة للأراضي %12	السكن + التجهيزات + الطرق + المساحات الخضراء %50
581.70 هكتار	155.12 هكتار	232.68 هكتار	550 هكتار للسكن + 419.5 هكتار
قطاع التعمير المستقبلي (2021 - 2031)			
310.80 هكتار	82.88 هكتار	124.32 هكتار	401 هكتار للسكن + 117 هكتار
مجموع مساحة العقار 1035 هكتار			

تقرير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي 2016

1-3- عقارات غير معمرة :²

وتتمثل هذه العقارات في :

1-3-1- الكثبان الرملية :

لقد تم تصنيف الرمال كأبرز الأخطار البيئية لصعوبة مكافحتها في الزحف وتغطية المناطق الحضرية والفلاحية ، وباعتبار المنطقة رملية فهي تواجه هذا المشكل فتصل الكثبان الرملية في المنطقة إلى 100 متر ، وتمتد من الجنوب إلى الشمال الغربي في الجهة الشرقية والغربية للمدينة .

² الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي

الفصل الثالث.....العقار الحضري في مدينة الوادي

بما أن تسوية هذه الكثبان الرملية يتطلب تكاليف باهضة ومعدات ضخمة تعتبر احد أبرز معوقات التوسع العمراني ، إضافة إلى خطرها العمراني المتمثل في غمر الطرق بالرمال وبالتالي شل حركة النقل ، وكثرة الرياح القوية في المنطقة يتسبب أيضا في ردم المنازل المتواجدة بضواحي المنطقة .

الصورة رقم 02: آثار الكثبان الرملية



المصدر الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي 2018

1-3-2- الغيطان :

ويظهر مشكلة صعود المياد أصبحت هذه الغيطان لا تؤدي وظائفها الإنتاجية ولا البيئية فقد تحولت إلى مستنقعات مائية ومرمى للنفايات فأدى هذا لإعاقة التوسع العمراني إذ لا يمكن التعمير بها إلا بعد ردمها ، وقد بينت الإحصاءات أن مجموع الغيطان في المدينة بلغ 160 غوطا بمساحة 86.06 هكتار بنسبة قدرت بـ 4.6%، أما في المناطق الغير عمرانية 926 هكتار اي بنسبة 8.5 % ، لتصل بذلك مساحتها الاجمالية 1012.06 هكتار بنسبة 13.1% من مساحة المدينة .

الفصل الثالث.....العقار الحضري في مدينة الوادي

ملاحظة : تعتبر ملكية الغيطان خاصة ولا تملك الدولة اي واحدة منها .



المصدر الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي 2018

1-3-3- مناطق صعود المياه :³

باحتواء المدينة على مخزون مائي جوفي هائل مكون من ثلاث طبقات مائية ، كانت بداية الاستغلال من السماط السطحي (الطبقة الحرة) وذلك لقربها من السطح ، وبارتقاء المدينة إلى مركز ولاية زاد الطلب على المياه بزيادة السكان مما اضطر إلى استغلال الطبقتين المائيتين المتوسطة والعميقة ، وبالاستغلال الكبير الفردي للمياه الذي يقدر ب 400 ل / اليوم للسكان ، وعجز شبكة الصرف الصحي ، غياب مصبات المياه المستعملة كانت ابرز العوامل التي سببت في بروز المياه على السطح ، فقد غمرت المياه الغيطان المتواجدة

³ تقرير زيارة وفد إلى الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لدراسة ظاهرة ارتفاع منسوب المياه الجوفية في منطقتي وادي سوف وورقلة في الجنوب الجزائري من 06

إلى 15 فيفري 1998 المركز العربي لدراسات المنطقة الجافة والأراضي القاحلة دمشق مارس 1998

الفصل الثالث.....العقار الحضري في مدينة الوادي

داخل المحيط العمراني وما جاوره ، كما غمرت سطح المناطق المنخفضة مسببة بذلك في تشكل برك ومستنقعات في المياه الملوثة .

ومن هنا تبرز مشكلة صعود المياه التي تعتبر احد ابرز معيقات التوسع لإضرارها على العمران والبناء والمدينة .

ومن أبرز هذه المشاكل :

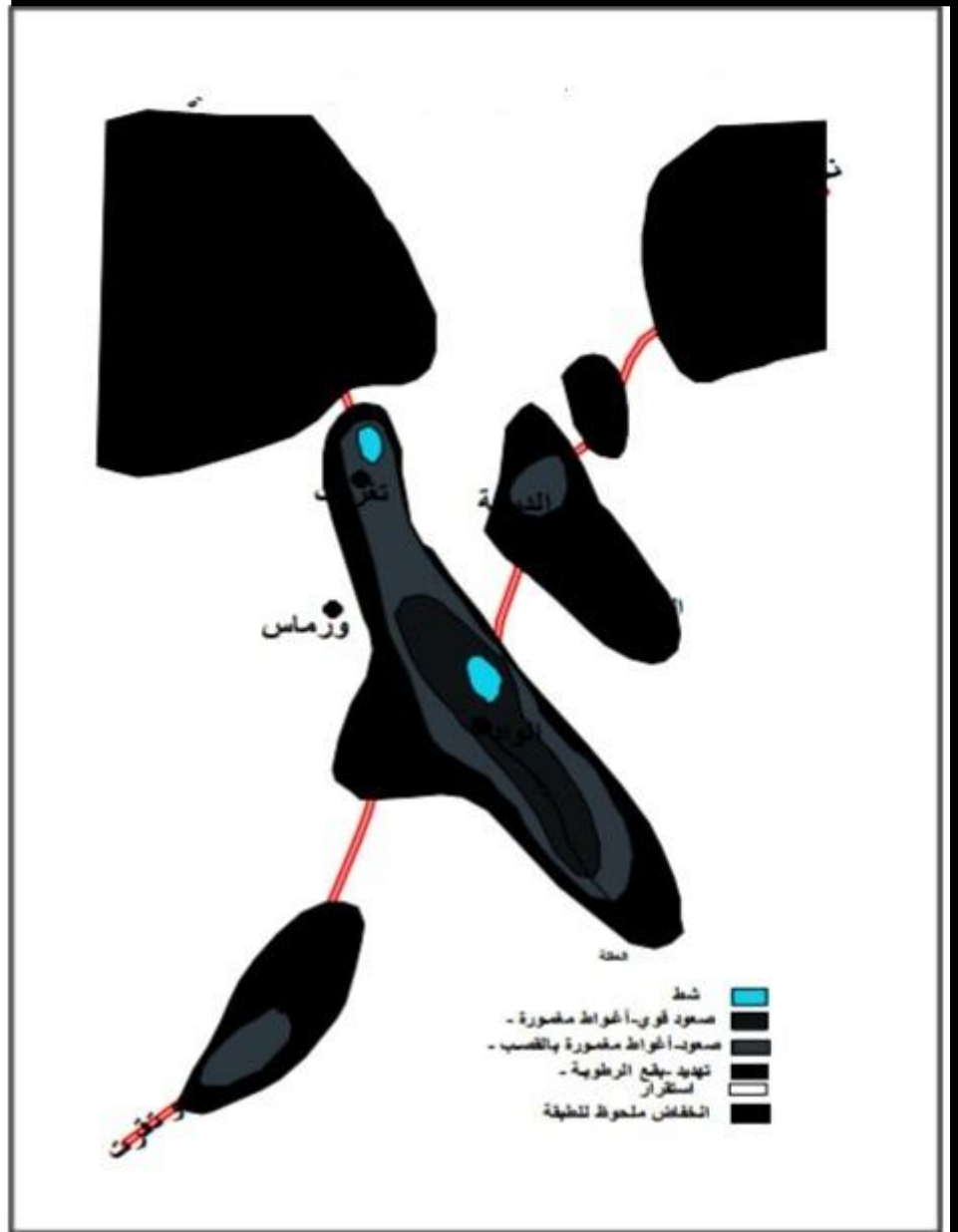
- * خلق تقاطعات ومساحات فارغة مغمورة بالمياه داخل النسيج الحضري .
- * التأثير على التوسع العمراني ، إذ أن المناطق المتضررة اكبر عائق متحكم في توسع المدينة .
- * انخفاض قيمة العقار في الأحياء المتضررة مقارنة بالأحياء الأخرى .
- * عدم صلاحية مواد البناء المحلية (الجبس) التي كانت مستعملة في البناء والمعروفة بالمسامية الكبيرة وسرعة التأثر بالرطوبة مما اجبر الكثيرين على ترميم المساكن بمواد البناء الحديثة مما خلق الاختلاط في استعمال مواد البناء بين المحلية والدخيلة ، الشيء الذي أثر على التناسق المعماري للبناء داخل الأحياء القديمة (حي الأعشاش أفضل مثال على ذلك) .

صورة رقم 04: تأثير صعود المياه على المباني



المصدر : إنقراط الطالب 2018

خريطة رقم 05 : صعود المياه في إقليم سوف



المصدر : مديرية التهيئة والتعمير لولاية الوادي

الفصل الثالث.....العقار الحضري في مدينة الوادي

2- نتائج عامة :

2-1- نتائج الدراسة والتحقيق الميداني :

يمثل مخطط الأعمدة البيانية الموالي مجموع نتائج الإجابة عن أسئلة الاستمارة الاستبائية المرفقة مع الملاحق ، حيث قمت بتوزيعها على أصحاب الخبرات في المجال المدروس ، من عمال في الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي إضافة إلى مستولي الوكالات العقارية الخاصة



معالجة الطالب لنتائج الاستمارة الاستبائية 2018

الفصل الثالث.....العقار الحضري في مدينة الوادي

وعليه يمكن تلخيص نتائجها في النقاط التالية :

- طبيعة الموقع والمدينة خلقت نوعا من التحكم في جهة التوسع العقاري ما يظهر كمشكلة ندرة العقار بالمدينة
- غياب الرقابة في المعاملات العقارية وسوء في التسيير واضح .
- استنزاف جميع الأراضي الصالحة للتعمير مما أدى إلى ضرورة استغلال الأراضي القابلة للتعمير بشروط (كثبان رملية - غيطان) .
- عزوف المواطنين عن السكن في ضواحي المدينة والمناطق البعيدة عن النشاطات المختلفة : إدارية ، تجارية ، خدماتية

2-2- نتائج الدراسة الموضوعية للموقع :

2-2-1- المشاكل التي يعاني منها العقار في مدينة الوادي :

يمكن تقسيم المشاكل العقارية في مدينة الوادي إلى مجموعة أقسام هي :

2-2-1-1- أسباب بشرية واصطناعية :

- الملكية الخاصة للأراضي : تتمثل أغلبها في غيطان النخيل ، مما سبب التحكم في اتجاه التوسع خاصة مع التطور الديمغرافي الذي تشهده المنطقة .
- الخط الكهربائي عالي التوتر 220KV : يتميز بحق الارتفاع 30 م ، ولذا يعتبر من ابرز العوائق في التوسع في الجهة الغربية نظرا لخطورته على السكان .
- التوسع الفلاحي والذي يكون في أغلبية الأحيان عشوائيا ، فأدى بدوره إلى خنق مناطق توسع التجمعات العمرانية التي أصبحت سبب في ندرة العقار الحضري .

الفصل الثالث.....العقار الحضري في مدينة الوادي

• ميول السكان للتعيمير داخل المدينة وتجنب الجوار ما يخلق نوع من الضيق وربما كان الحل في

البناء العمودي.

• المضاربة العقارية وعدم المساهمة في تنفيذ المشاريع المختلفة : وذلك ما قد يسبب في تغيير منطقة

المشروع وهذا يسبب اختناق عقاري .

2-2-1-2- أسباب تقنية :

• باعتبار المدينة هي عاصمة الولاية فان هناك حيزا عقارية كبيرا مخصص للمؤسسات العمومية

(الولاية ، المديرية المختلفة وغيرها) .

• الحزام الأخضر : هو شريط من الأشجار يشمل 22 بلدية في بعرض 35 م وطول 150 كلم،

وطوله ببلدية الوادي 50 م ، هذا الحزام كان كحل لمشكلة صعود المياه والتصحر ، لكنه شكّل مشكلة في

التوسع العقار بالبلدية .

• سوء التسيير : ومن ذلك:

✓ عدم تقنين المبادلات العقارية مما أدى لغلاء العقار .

✓ عدم استغلال العقارات القابلة للتعيمير بشروط .

✓ عدم إمكانية إنشاء تخصيصات ترقية جديدة ومهيئة كليا .

• الاستهلاك العقاري المتسارع .

2-2-1-3- أسباب طبيعية :

• ظاهرة صعود المياه : والتي زاد في ضررها التوسع الفلاحي الذي تشهده الضواحي العمرانية .

• الكثبان الرملية : والتي يُعتبر إعادة تعميمها مكلف للزوم عمليات الردم والتهيئة باللوازم العمرانية

الشبكات المختلفة ، مساحة خضراء ، مرافق

الفصل الثالث.....العقار الحضري في مدينة الوادي

- الغيطان : والتي أصبحت برك ومستنقعات مائية بفعل صعود المياه .
- النمو الديمغرافي : إذ تشهد المدينة زيادة طبيعية متزايدة مما يسبب في استنزاف العقار بشكل سريع.

الفصل الثالث.....العقار الحضري في مدينة الوادي

خاتمة :

مما سبق ذكره نستنتج أن مدينة الوادي لا تعرف ندرة في العقار ، وإنما سوء التسيير والتنظيم وعدم المراقبة سبب عدم تناسق في استغلال العقار في المنطقة ، ويمكن لنا أن نستخلص مجموعة من النقاط متمثلة فيما يلي :

- استغلال العقارات القابلة للتعمير بشروط (الكثبان الرملية ، الغيطان ومحاوله حل مشكلة صعود المياه) .
- مراقبة وتنظيم المبادلات العقارية والفاعلون العقاريون والاستهلاك العقاري .
- تنظيم ضواحي مركز المدينة وتوفير ضروريات المدينة من مختلف الشبكات والمرافق .
- مراعاة النمو الديمغرافي في المشاريع المستقبلية .
- مراعاة ملكية الأراضي .

خاتمة عامة :

من الملاحظ وجود ارتباط كبير بين السياسة العقارية وسياسة التعمير ، فلا نستطيع تنفيذ إحداها دون انتهاج السياسة الأخرى ومراعاتها، لذا وجب التنسيق وتطابق السياستين وفق استراتيجيات تنموية وعمرانية واضحة.

فرغم توفير كل الإمكانيات اللازمة للحد من مشكلة العقارية وذلك من فعالين عقاريين إضافة إلى مجموعة من القوانين والنصوص التشريعية ، لم تستطع الدولة إيجاد حل نهائي لمشكلة العقار ، ما أفضى بتعطيل العديد من المشاريع التنموية والعمرانية وكذا استنزاف الاحتياطات عقارية للمشاريع المستقبلية . وقد يعتبر أساس مشاكل العقار في الملكية العقارية وكيفية التحكم بها ومع المضاربات العقارية ، الشيء الذي سبب في ظهور مشكلة ندرة الأراضي العمرانية .

وقد تناولنا هذا الموضوع من تساؤل جوهري حول أزمة العقار في مدينة الوادي تحديات ورهانات وفق هدف رصد ومعاينة واقع العقار في المدينة والتي يعرف عقارها :

- احتواء مركز المدينة على كل أنواع العقار وتداخله فنجد العقار الزراعي مع السكني ، والسكني مع التجاري
- الارتفاقات الطبيعية (كثبان رملية ، غيطان ، ظاهرة صعود المياه) شكلت عامل في طبيعة التوسع العقاري .
- الطرق الوطنية رقم 16 و 48 تعتبر أحد العوامل متطلبات الاستغلال من طرف السكان .

أين قسمنا هذه المذكرة إلى تقديم عام وثلاثة فصول وخاتمة عامة .

وعليه فقد استعملنا الاستبيان في الفصل الميداني (الفصل الثالث) مع الهيئات المكلفة بتسيير العقار ، وقد خلصت الدراسة إلى النتائج التالية: وبصفة عامة فان واقع العقار في الوادي لا يختلف كثيرا على الكثير من المدن الجزائرية ومن هنا يمكننا اقتراح بعض الحلول العامة والتي يمكن أن تساهم في حل هذه الأزمة،
أهمها:

- إيجاد حل سريع وفعال لمشكلة التمليك ووضع خريطة عقارية توضح نوعية وتصنيف الأراضي .
- ضرورة استغلال الجيوب العقارية بدل أراضي التعمير المستقبلي .
- تفعيل دور شرطة العمران وانتهاج قانون حق الشفعة .
- تطوير المخطط التوجيهي للتسيير العقاري والذي يشكل أرضية تقنية تسبق عملية التعمير المدير .

فهرس الجداول :

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
11	بنية الملكية العقارية الجزائرية في العهد العثماني	01
12	طبيعة الملكية العقارية لمرحلة ما قبل الاستعمار	02
37	إحصاءات سكان مدينة الوادي ما بين 1977 و 2016	03
37	توقعات عدد سكان مدينة الوادي ما بين 2021 و 2031	04
41	يوضح الاحتياجات العقارية للمشاريع المستقبلية	05

فهرس الأشكال :

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
08	خواص العقار	01
12	طبيعة الملكية العقارية لمرحلة ما قبل الاستعمار	02
20	أنواع الملكية العقارية الوطنية	03
47	نتائج الاستثمار الاستثنائية	04

فهرس الصور :

الصفحة	العنوان	رقم الصورة
40	العقار المعمر	01
42	آثار الكثبان الرملية	02
43	أحد غيطان مدينة الوادي	03
45	تأثير صعود المياه على المباني	04

فهرس الخرائط :

الصفحة	العنوان	رقم الخريطة
28	موقع ولاية الوادي بالنسبة للوطن	01
29	موقع بلدية الوادي بالنسبة للبلديات الأخرى	02
31	طبوغرافية مدينة الوادي	03
34	تسلسل التجمعات الحضرية لمدينة الوادي	04
46	صعود المياه في إقليم سوف	05

فهرس المحتويات :

رقم الصفحة	العنوان
	البسمة
	الإهداء
	التشكرات
	الملخص
	الفصل التمهيدي :
أ	مقدمة عامة
ب	الإشكالية
ب	الفرضيات
ب	الهدف من الدراسة
ب	الهدف من البحث
ج	أسباب اختيار البحث
ج	حدود البحث
د	منهج البحث و الإجراءات
د	منهجية البحث
	الفصل الأول : عموميات حول العقار الحضري :
01	- تمهيد
02	1- بعض المصطلحات و المفاهيم العامة
02	1-1- مفهوم المجال العمراني
02	1-2- الاستهلاك المجالي
02	1-3- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
02	1-4- مخطط شغل الأراضي (POS)
03	1-5- معامل استغلال الأرض (C.E.S)
03	1-6- معامل شغل الأرض (C.O.S)
03	1-7- الكثافة السكنية

03	1-7-1- الكثافة السكنية الصافية
03	1-7-2- الكثافة السكنية الخام
04	2- تعريفات عقارية
04	2-1- العقار
04	2-1-1- حسب المشرع الجزائري
04	2-1-2- حسب قانون التوجيه العقاري
04	2-2- الاحتياجات العقارية
05	3- تصنيف العقار
05	3-1- العقار بطبيعته
05	3-2- العقار حسب موضوعه
05	3-3- العقار بالتخصيص
06	4- أنواع العقار
06	4-1- العقار الحضري
06	4-2- العقارات السكنية
06	4-3- العقارات التجارية
06	4-4- العقارات الصناعية
07	4-5- عقارات الأغراض الخاصة
07	4-6- العقار الريفي
07	4-6-1- العقارات السكنية
07	4-6-2- العقارات الزراعية
07	4-6-3- أراضي البور
08	5- خواص العقار
08	6- أهمية العقار
08	6-1- الأهمية الاجتماعية
08	6-2- الأهمية الاقتصادية
09	6-3- الأهمية السياسية

09	4-6-الأهمية العمرانية
09	7- المراحل التاريخية لتطور العقار في الجزائر
09	7-1- مرحلة الخلافة العثمانية
10	7-1- أراضي البايلك
10	7-2- أراضي الملك
10	7-3- أراضي الحبوس (الوقف)
11	7-4- أراضي العرش
11	7-5- أراضي المخزن
13	7-2- مرحلة الاستعمار الفرنسي
13	7-1-2- مرحلة التذبذب والتناقض
14	7-2-2- المرحلة الممتدة ما بين 1951 إلى غاية الاستقلال
14	7-3-2- أثر السياسة العقارية الفرنسية على المجال الحضري
15	7-3-3- مرحلة ما بعد الاستقلال
15	7-1-3-3- مرحلة تطبيق أسلوب التسيير الذاتي
15	7-1-1-3-3- المرحلة الأولى (الأملك الشاغرة)
16	7-2-1-3-3- المرحلة الثانية (التأميم الجزئي)
16	7-3-1-3-3- المرحلة الثالثة (التأميم الكلي)
16	7-2-3-3- مراحل تطبيق أسلوب الثورة الزراعية
17	7-1-2-3-3- المرحلة الأولى مرحلة الترشيد و التوعية
17	7-2-2-3-3- المرحلة الثانية مرحلة الإصلاح الزراعي
17	7-3-2-3-3- المرحلة الثالثة
17	8- السياسة العقارية
17	8-1- تعريف السياسة العقارية
18	8-2- أهدافها
18	8-3- أثرها
18	8-4- سياسية الاحتياطات العقارية

19	8-5- الملكية العقارية
19	8-5-1- تعريف
19	8-5-2- أنواع الملكية العقارية بالجزائر
21	9- الترقية العقارية
22	9-1- الترقية العقارية للأراضي
22	9-2- الترقية العقارية السكنية
22	9-3- دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم العقار
23	خاتمة

الفصل الثاني : الدراسة التحليلية لمدينة الوادي :

24	تمهيد
25	1- لمحة تاريخية للمدينة
25	1-1- أصل التسمية
26	1-2- نشأة المدينة
27	2- الدراسة الجغرافية
27	2-1- الموقع الجغرافي لولاية الوادي
27	2-2- الموقع الفلكي
28	2-3- موقع بلدية الوادي
29	2-4- موقع مدينة الوادي
29	2-5- موقع المدينة بالنسبة لشبكة الطرق
30	3- الدراسة الطبيعية لمدينة الوادي
30	3-1- دراسة تضاريس و طبوغرافية المدينة
30	3-1-1- الموقع
31	3-1-2- الانحدارات
31	3-1-3- الارتفاعات
32	4- الدراسة العمرانية
34	4-1- مراحل النمو العمراني

34	4-1-1-1- مرحلة النمو العمراني المتمركز
35	4-1-2- مرحلة النمو العمراني الخطي (1949 - 1987)
36	4-1-3- مرحلة النمو العمراني المحيطي ما بعد 1987
37	5- الدراسة الديموغرافية للسكان
38	خاتمة

الفصل الثالث : العقار الحضري في مدينة الوادي :

39	تمهيد
40	1- دراسة ميدانية حول العقار بمدينة الوادي
40	1-1- عقارات معمرة
40	1-2- عقارات التعمير المستقبلي
41	1-3- عقارات غير معمرة
41	1-3-1- الكثبان الرملية
42	1-3-2- الغيطان
43	1-3-3- مناطق صعود المياه
47	2- نتائج عامة
47	2-1- نتائج الدراسة والتحقيق الميداني
48	2-2- نتائج الدراسة الموضوعية للموقع
48	2-2-1- المشاكل التي يعاني منها العقار في مدينة الوادي
48	2-2-1-1- أسباب بشرية واصطناعية
49	2-2-1-2- أسباب تقنية
49	2-2-1-3- أسباب طبيعية
51	خاتمة
52	خاتمة عامة

الفهارس

المراجع

الملاحق

قائمة المراجع :

باللغة الفرنسية :

* Alberto Zuchelli . introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine.EPAU.Vol2-3 p1993.Algerie . p 50

* ANDRE-ROGER;LE SOUF MONOGRAPHIE. EDITION EL-WALID.EL-OUED 2004 P13.

باللغة العربية :

قائمة الكتب :

* بن يوسف إبراهيم . إشكالية العمران والمشروع الإسلامي ، مطبعة أبو داود، سنة 1999.

* مولود ديدان . القانون المدني.دار بلقيس . 2007

* حمدي باشا عمر . نقل الملكية العقارية . دار هومة . 2000 .

* عمار علوي . الملكية والنظام العقاري في الجزائر . دار هومة 2006

الرسائل العلمية :

* بن زيان زهير و زملاؤه:دراسة نقدية لمخطط شغل الأرض،معهد تسيير التقنيات الحضرية،دفعة جوان 2009.

* تقرير زيارة وفد إلى الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لدراسة ظاهرة ارتفاع منسوب المياه الجوفية في منطقتي وادي سوف وورقلة في الجنوب الجزائري من

06 إلى 15 فيفري 1998المركز العربي لدراسات المنطقة الجافة والأراضي القاحلة دمشق مارس 1998

* رضوان صالح حياة، لكحل عياض شبيبة-البلديات التوابع لقسنطينة، الوضعية العقارية الحالية -مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية والإقليمية -كلية علوم الأرض سنة 2000

* زيتوني نوال . إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق ، الآليات ، الفاعلون والتكاليف ، حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة .كلية علوم الأرض والتهيئة العمرانية . 2003 .

* عيسى طعيبة، عبد الرحمان عثمانى: تكوين وتسيير الأملاك العقارية الخاصة-دراسة حالة مدينة الجلفة- مذكرة شهادة مهندس دولة في تسيير المدن، جامعة منتوري قسنطينة، جوان 2007 .-ص12

* مراكشة فضيلة- بن شعبان عفاف -الأمالك العقارية وأثرها على التنمية المحلية -حالة مدينة ميلة- مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في تسير التقنيات الحضرية-2002

* مفكرة نحاية القرن العشرين (1999-2000) ،المطبعة العصرية الوادي،2000.

قوانين ومؤسسات عامة :

* المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الوادي 2003.

* الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي.

* مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الوادي 2016.

* مديرية التعمير والبناء لولاية الوادي .

المواقع الالكترونية :

www.omranet.com



استمارة استبيان حول :

العقار الحضري رهانات وتحديات دراسة حالة مدينة الوادي

سيدي الكريم : لننتشارك جميعا في إيجاد حل لتسيير مدينتنا:

لا يخفى عليكم انتم سكان مدينة الوادي ما آلت إليه وضعية العقار في مدينتنا ، لذا أصبح لا بد من دراسة هذا الواقع وأسبابه مع محاولة إيجاد حلول له .

وهذا ما أسعى وأرمي إليه من خلال هذا البحث ، الذي يندرج في إطار تحضير لنيل شهادة الماستر ، تخصص تسيير مدن .

لذا أرجو المساعدة بملء هذه الاستمارة المتضمنة لبعض الأسئلة حول موضوع بحثنا ، وبما أنكم ابرز الفاعلين فان صدق إجاباتكم تزيد مصداقية الدراسة ، مع الإشارة أن المعلومات التي تصرحون بها لن تستعمل إلا في المجال البحث العلمي .

شكرا مسبقا على قبولكم المساعدة .

استمارة خاصة بأصحاب الوكالات العقارية وموظفي الوكالة العقارية لولاية
الوادي :

1/ هل المساحات الحرة في مدينة الوادي كبيرة بالنسبة للمبني ؟

أ* نعم ب* لا

2/ فيما تتمثل هذه المساحات الحرة ؟

أ* غيطان ب* كثبان رملية ج* أخرى

3/ هل تعتبر هذه المناطق قابلة للتعمير وانجاز المشاريع ؟

أ* نعم ب* لا ج* نعم بشروط

– إذا كانت الإجابة نعم بشروط فما هي هذه
الشروط:.....

4/ ما مدى إمكانية تطبيقها : أ* سهل ب* صعب

5/ حسب رأيك ما هي أكثر المعاملات العقارية تداولاً في المدينة ؟

أ* بيع ب* تنازل ج* هبة د* حالات أخرى

اذكرها

6/ ما هي أهم الشروط الخاصة بالعقار التي يطلبها المشتري عند الاتصال بكم ؟

أ* القرب من مركز المدينة ب* أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة

ج* عقد الملكية د* القرب من النشاطات التجارية

ه* تحديد الثمن و* القرب من التجهيزات العمومية

* أن تكون صالحة للاستعمال

7/ ما هو سبب غلاء وارتفاع العقار الحضري بالمدينة ؟

أ* القرب من مركز المدينة ب* القرب والتزويد بالشبكات المختلفة

ج* عقد الملكية د* القرب من النشاطات التجارية

هـ* القرب من التجهيزات العمومية و* أن تكون صالحة للاستعمال

8/ هل تشهد مدينة الوادي ندرة في العقار الحضري ؟

أ* نعم ب* لا

- إذا كانت الإجابة بنعم :

9/ أ - من هو السبب ؟ أ* المواطن ب* القانون العقاري

ج* الفاعلون العقاريون

إذا كانت الإجابة الفاعلون العقاريون فهمن هو هذا المتدخل

10/ ب - ما هو السبب ؟ أ* غلاء العقار الحضري ب* سوء تسيير

ج* محدودية العقار الحضري الصالح للتعمير د* أخرى

إذا كانت الإجابة : أخرى أذكرها

11/ ج - ما هو الحل الممكن ؟ أ* تقنين المبادلات العقارية

ب* استعمال الأراضي الصالحة للتعمير بشروط ج* أخرى

إذا كانت الإجابة: أخرى أذكرها

.....

.....

.....

المخلص :

مر العقار الجزائري بعدة مراحل ومختلف قوانين وتشريعات منظمة له عبر مختلف الأزمنة ، ما سبب فوضوية و لاعقلانية في استهلاكه، فنجد العقار الزراعي مع العقار السكني ، والسكني مع التجاري ... ، بسبب ملكية الخواص للعقار ، حيث كانت دراسة مدينة الوادي المثال الأنجع لهذه الحالة ، فتبرز لنا الدراسة إهمال استغلال هذه الملكيات (قانون الشفعة) من طرف الدولة والمصالح المعنية ، إضافة إلى غياب المبادرات في تعزيز الحافظة العقارية ، ما سبب فشل في سياسة التسيير المنتهجة لتنظيم العقار ، وأمام هذا الوضع قمنا بوضع توصيات قد تكون محسنة للحالة الراهنة من ناحية ، ورسم حلول قد تُحسّن في نمط التسيير من ناحية أخرى .

الكلمات المفتاحية :

العقار الحضري ، الفاعلون والمتدخلون العقاريون ، قانون التوجيه العقاري ، المخطط التوجيهي

للتهيئة والتعمير

Résumé:

Immobilier algérien a traversé plusieurs étapes de diverses lois et législation son organisation à travers les différents temps, consommation malpropre et irrationnelle, l'immobilier agricole avec l'immobilier résidentielles, commerciales et résidentielles avec. Parce que l'immobilier privée de biens immobiliers, où elle étudiait l'exemple plus efficace de cette situation de la ville d'ELOUED, nous étudions les faits saillants négligence exploite cette propriété (zonage code) par l'État et les intérêts en cause, ajoutée à l'absence d'initiatives dans la promotion du portefeuille immobilier, l'échec de la politique adoptée pour la gestion Kim, face à cette situation, nous développons des recommandations peuvent être optimisées pour la situation actuelle d'une part, et le tirage au sort par style de gestion s'est améliorée sur l'autre.

Les mots clés : Le foncier urbain , Les acteurs et les agents immobiliers , Le loi d'orientation immobiliers. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme