

# الأرض الحضرية و إشكالية إنتاج السكن الفردي في المدينة الجزائرية

بوشلوش عبد الغني

[Abdelghani1962@gmail.com](mailto:Abdelghani1962@gmail.com)

طالب الدكتوراه أستاذ مشارك جامعة قسنطينة رئيس فرقة التحقيق و المتابعة في انشاء  
التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء وسيورها في اطار القانون 08/15 ببلدية ميلة

## الملخص:

الأرض الحضرية سلاح ذو حدين يمكن أن يكون إيجابيا و محفزا لعملية التعمير، كما يمكن أن يكون معرقلا وكابحا لها، خاصة أمام اتجاهه نحو الندرة. غير أن التخصيصات السكنية كواحدة من اهم المنتجين للسكن الفردي أكثر تأثراً به من غيرها من الوسائل العمرانية الأخرى. لتمييزها بالاتساع المجالي مقارنة مع باقي الاستخدامات الأخرى. إذ تم الوقوف على ان لملكية الأراضي في المدينة دور اساسي في توزيع التخصيصات على المجال. و ساهم في العديد من الأحيان في كبح عملية انتاجها من خلال ارتفاع تكلفة الحصول عليها. ما كان له تأثير مباشر على تنميتها العمرانية و ارتفاع تكلفة المتر المربع المهيأ و منه تكلفة انجاز الوحدة السكنية. ما ساهم بدور في العديد من الأحيان في تنامي ظاهرة المضاربة العقارية التي ساهمت في ابقاء العديد من القطع شاغرة تنتظر من يدفع اكثر. ما يسهم بدوره في الإخلال بالبيئة العمرانية و البصرية للتخصيص. و يحول دون استفادة الفئات المعنية من الأغلفة المالية التي تخصصها الدولة لتنمية التخصيصات السكنية و مد مختلف الشبكات كدعم غير مباشر لإسكانهم.

## الاشكالية:

- ✓ إلى أي مدى ساهم الجانب العقاري في إنتاج وتوزيع السكن الفردي في مدن ميلة و فرجيوه كعينات حية للدراسة الظاهرة؟
  - ✓ ما تأثير الملكية العقارية - ملكية الأراضي - على عملية إنتاج السكن الفردي؟
  - ✓ ما تأثير تكلفة اقتناء الأرضية على التنمية العمرانية للتخصيصات السكنية؟
  - ✓ ما مدى تأثير العقار الحضري على عملية إنتاج السكن الفردي؟
  - ✓ ما تأثير السياسة العقارية المعتمدة على استفحال ظاهرة المضاربة العقارية؟
- الكلمات المفتاحية: الأرض الحضرية - الملكية العقارية - تكلفة الأرض - المضاربة العقارية - السياسة العقارية - السكن الفردي - التوزيع المجالي - التنمية العمرانية