

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 1

كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية

قسم التهيئة العمرانية

الرقم التسلسلي: 49/DS/2019

السلسلة: 09/Am/2019

أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية

## المشكلة العقارية و المتعاملون العقاريون حالة قسنطينة الكبرى

تحت إشراف الأستاذ: صلاح الدين شراد

من إعداد: آسيا ليفة

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	بوالصوف رابح
مقررا	جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	شراد صلاح الدين
ممتحنا	جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	العايب حفيظ
ممتحنا	جامعة صالح بونيدر، قسنطينة 3	أستاذ التعليم العالي	بوشارب ع الوهاب
ممتحنة	جامعة صالح بونيدر، قسنطينة 3	أستاذ التعليم العالي	بن زقوطة سميرة
ممتحنا	جامعة محمد بوضياف بالمسيلة	أستاذ التعليم العالي	خلف الله بوجمعة

السنة الجامعية 2018/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وتقدير

أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ "شراح صلاح الدين" على توجيهاته وأراءه المتميزة التي طورت أفكارى وسددت خطاي، كما أتقدم بوافر الشكر والامتنان للأستاذة "قشي فاطمة" بقسم التاريخ جامعة قسنطينة2، كما لا أنسى زملائي بالمدرسة العليا للأساتذة خاصة الاستاذ "بلخلف ابراهيم" والاستاذ "حسين أمزيان" والاستاذ "خيارى عبد الله" على كل مساعدتهم ودعمهم لي.

وأقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى السادة الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تسخيرهم الجهد والوقت لقراءة بحثي وتكرمهم بالموافقة على مناقشة هذا العمل.

و لا يفوتني في الاخير أن أتقدم بجزيل الشكر إلى كل طاقم مصلحة السكن وعلى رأسها المهندسة "فايزة بن ناجي"، مصلحة مسح الاراضي وعلى رأسها المهندس "سمير كرفاس" شكر خاص للأستاذ

**Serradj Azziz, Laboratoire image ville environnement. Faculté de géographie et d'aménagement STRASBOURG**

كما أتقدم بشكري الخالص لكل سكان حي النعجة الصغيرة، سيساوي وبن شرقي، على المساعدة في عملية التحقيق الميداني.

آسيا ليفة حرم نحال

## فهرس المحتويات

01	فهرس المواضيع
17	مقدمة عامة
<b>الجزء الأول</b>	
26	تطور السياسات العقارية ونتائجها على العقار الحضري بقسنطينة
27	مقدمة
<b>الفصل الأول</b>	
28	نبذة تاريخية وتشريعية عن تنظيم العقار بلدية قسنطينة
28	مقدمة
29	I- المرحلة الأولى: قبل 1830 (التشريع الإسلامي)
29	I-1- تنظيمات الدولة العثمانية
31	I-2- الملكيات العقارية في قسنطينة العثمانية
31	1. أراضي الملك
32	2. أراضي العرش
32	3. أراضي المخزن
32	4. أراضي البايلك
32	5. الحبوس أو الوقف
33	I-3- الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية في بايلك الشرق قسنطينة
33	I-3-1- الوضعية الاجتماعية بالأرياف القسنطينية
36	I-3-2- أنواع الضرائب ببايلك الشرق قسنطينة
37	I-3-3- مؤسسات الأوقاف بقسنطينة
37	3-1- أوقاف صالح باي الخيرية
38	3-2- أوقاف صالح باي الخاصة
38	3-3- أوقاف أعيان مدينة قسنطينة
41	I-4- أهمية الملكية العقارية الخاصة بقسنطينة
42	I-5- الأبراج المنتشرة عبر بلدية قسنطينة
42	1. الجهة الشمالية الشرقية

42	..... 2. الجهة الجنوبية الغربية
42	..... 3. هضبة عين الباي
44	..... II المرحلة الثانية: 1962-1830 العقار في العهد الاستعماري
44	..... II-1 الخريطة العقارية لبلدية قسنطينة سنة 1867
45	..... 1. البنية العقارية لمقاطعة بكيرة: « A »
45	..... 2. البنية العقارية لمقاطعة الرمال « C »
47	..... 3. البنية العقارية لمقاطعة سيدي مبروك « B »
47	..... 4. البنية العقارية لمقاطعة كدية عاتي « D »
49	..... III المرحلة الثالثة: 1990-1962 (السياسة العقارية قبل قانون التوجيه العقاري 25/90)
50	..... III-1 العقار الريفي
50	..... III-1-1 الفترة 1970-1962
51	..... III-1-2-1 سياسة الثورة الزراعية، الفترة 1971-1980
52	..... III-1-3 نتائج سياسة الثورة الزراعية
52	..... III-2 العقار الحضري
53	..... 1- العقار الحضري غير المبني
53	..... 1-1 الملكية الخاصة
53	..... 1-2 ملكية الأهالي غير الموثقة
53	..... 2- العقار الحضري المبني "الأمالك الشاغرة"
54	..... III-3 سياسة الاحتياطات العقارية والاجراءات الخاصة بها
56	..... III 1-3 القوانين والمراسيم المتعلقة بتطبيق الامر 26/74
56	..... 1- مرسوم 103/75 يتضمن تطبيق الأمر 26/74 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.....
57	..... 2- مرسوم 27/76 يتضمن تحديد كفيات البيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياطات العقارية
57	..... 1-2 - بيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية
57	..... المؤسسات الاشتراكية
56	..... 2-2 - بيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية، البلدية للصالح الخاص
56	..... 2-3 مرسوم رقم 28/76 المتضمن لتحديد كفيات ضبط الإحتياجات العائلية
58	..... 2-4 مرسوم 29/76 المتضمن لتحديد الكفيات المالية لامتلاك الأراضي المكوّنة للاحتياطات العقارية البلدية

59	5-2 مرسوم 107/79 يتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير أسعار بيع الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية البلدية وتحديد الربح عن تدخل البلدية.....
59	6-2 مرسوم 108/79 يتضمن تأسيس نظام تسبيقات الخزينة العامة لامتلاك وتهيئة الأرض المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية البلدية.....
60	IV- المرحلة الرابعة: 1990- 2016 السياسة العقارية بعد قانون التوجيه العقاري 25/1990.....
61	IV-1 تكوين وتسيير الممتلكات العقارية.....
63	IV- 2 المعاملات العقارية.....
63	أ- ملف معلومات عامة .....
63	ب- ملف عام خاص بالمصلحة .....
63	ج- خرائط و مخططات .....
63	د- بطاقات التقييم الخاصة .....
64	IV- 1-2 المعاملات العقارية ما بين العرفية و الرسمية.....
64	1- العقد العرفي و المعاملات العقارية.....
65	2- العقود الرسمية كركن في التصرفات العقارية .....
66	IV- 3 الملكية الخاصة والعمومية.....
66	IV- 4 الوكالات العقارية.....
66	IV- 5 السوق العقارية.....
67	V- الآليات والتشريعات الحديثة في التعمير و أهدافها.....
67	V- 1 المرسوم التنفيذي 11-239 المؤرخ في 09/06/2011 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات ومرافق عمومية في بعض الولايات.....
71	1- القرار الوزاري المشترك رقم 04 المؤرخ في 14/05/2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.....
74	V- 2 المرسوم التنفيذي 11/237 المؤرخ في 09/07/2011 يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية وتخصيصها لإنجاز سكنات ومرافق عمومية في بعض الولايات.....
75	خلاصة.....

## الفصل الثاني

76	وضعية مسح الأراضي بالجزائر وبنية الملكية العقارية في بلدية قسنطينة
76	مقدمة.....

74	I تعريف المسح العقاري.....
79	I-1 العناصر القانونية لعملية مسح الأراضي.....
79	أ-الفاعل البشري (الشخص).....
79	ب- الأملاك (العقار).....
80	I-2 طرق ممارسة الملكية.....
80	I-2-1 الملكية الجماعية للعقار.....
80	أ- ملكية العقار على الشيوع.....
81	I-2-2-2 الملكية المشتركة للعقار.....
81	I-3 حصيلة مسح الأراضي بالجزائر لسنة 2012.....
82	I-3-1 العقار الريفي.....
83	I-3-2 العقار الحضري.....
84	I-3-3 العقار السهبي والصحراوي.....
84	I-3-4 العقار الفلاحي.....
85	II-دراسة تشخيصية لعملية مسح الأراضي بولاية قسنطينة 2012.....
85	II-1-العقار الريفي للولاية.....
90	II-1-1 الملكية الخاصة.....
93	II-2 العقار الحضري لولاية قسنطينة سنة 2012.....
94	III-الوضع التشخيصي لبلديات ولاية قسنطينة.....
96	III-1 نموذج حي خزندار الواقع بمقاطعة باب القنطرة.....
103	خلاصة.....

### الفصل الثالث

104	التسوية العقارية والتحديث العمراني ودورهما في تفاقم النزاعات العقارية
104	مقدمة.....
104	I-مشاكل مدينة قسنطينة.....
104	I-1 مشاكل طبيعية.....
105	أ-الانحدارات.....
105	ب- الانزلاقات.....
108	ج- الوعاء العقاري.....

108	.....2-I ظهور الأحياء الفوضوية.
110	.....II- ظهور التسوية العقارية وتطورها في الجزائر.
110	.....II-1 عدم شرعية البناء الفوضوي.
111	.....II- 2 تسوية السكن الفوضوي
112	.....II-2-1 التسوية العقارية قبل التسعينات في بلدية قسنطينة.
113	.....1- المراسيم
113	.....1-1 المرسوم رقم 85-211 المؤرخ في 13 أوت 1985 م
113	.....1-2-1 مرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 م
113	.....II-2-2 نتائج المرسوم على التسوية بقسنطينة.
	.....II-2-3 التسوية الشاملة للبنىات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها 2008/15(بعد
117	.....التسعينات)
118	.....II-2-4 أثر قرار تسوية البنىات الفوضوية وفق القانون (15-08) ببلدية قسنطينة.
121	.....III ظهور التحديث العمراني في قسنطينة وأهدافه.
121	.....III-1 مفهوم التحديث العمراني
121	.....1- مفهوم التحديث
121	.....2- مفهوم التحديث العمراني
124	.....III- 2 مفهوم التجديد العمراني.
124	.....1- مفهوم التجديد
124	.....2-التجديد العمراني.
126	.....III- 3 مفهوم التحسين العمراني.
126	.....1- مفهوم التحسين.
126	.....2- مفهوم التحسين العمراني.
126	.....III- 4 البرنامج الرئاسي لتحديث قسنطينة(PPMMC).
133	.....IV-دراسة عقارية للأحياء المهشة المزالة بقسنطينة.
134	.....1- باردو.
135	.....1-1 حي باردو1
136	.....1-2 حي باردو2
	.....2-ازالة حي بن زويد عاشور(جنان التشينة).
139	.....2-1 بن زويد عاشور 1

139	..... 2-2 بن زويد عاشور2
140	..... 3-حي رومانيا.
142	..... V-المنازعات العقارية وجه من وجوه الفوضى العقارية ببلدية قسنطينة
145	..... خلاصة
146	..... خلاصة الجزء الاول
<b>الجزء الثاني</b>	
147	<b>السوق العقاري في قسنطينة</b>
148	..... مقدمة
<b>الفصل الرابع</b>	
147	<b>سياسة الإسكان ومختلف الصيغ المتاحة</b>
150	..... مقدمة
151	..... Iنبذة تاريخية عن واقع السكن في الجزائر
151	..... I- 1المخطط الثلاثي للسكن (1967-1969)
152	..... I- 2المخطط الرباعي الأول للسكن (1970-1973)
152	..... I- 3المخطط الرباعي الثاني للسكن (1974-1978)
152	..... I- 4المخطط الخماسي الأول للسكن (1980-1984)
153	..... I- 5المخطط الخماسي الثاني للسكن (1985-1989)
155	..... II تطور السكان و السكن ببلدية قسنطينة
155	..... II- 1 النمو الديموغرافي
156	..... II- 2 السياسة السكنية في ظل التحولات وأنماط سكنية جديدة
156	..... 1-السكن العمومي
156	..... 1-1السكن الاجتماعي
157	..... 1-2 السكن التطوري(EVOLUTIF)
157	..... 1-3السكن التساهمي
159	..... 2برنامج السكن الترقوي
159	..... 2-1برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار (AADL)
160	..... 2-2السكن الترقوي المدعم (LPA)
160	..... 2-3 السكن الترقوي العمومي(LPP)

160	..... 4-2 السكن الترقوي الخاص
161	..... III برامج الاسكان ومختلف الصيغ المتاحة
161	..... III - 1 السكن العمومي الايجاري
162	..... III-2 السكن الترقوي المدعم (LPA)
162	..... III-3 البيع بالإيجار
163	..... III-4 السكن الترقوي العمومي والخاص
163	..... أ-توضع البرامج السكنية الترقوية العمومية المدعمة
164	..... ب-توضع مشاريع السكن الترقوي العمومي
165	..... III-5 توطين مشاريع السكن الترقوي الخاص
168	..... IV-مشاكل قطاع الإسكان في قسنطينة
168	..... 1-ضعف الوسائل المالية الدولة
168	..... 2-عدم استقرار نمط تمويل السكنات
168	..... 3-صعوبة تحصيل مواد البناء
168	..... 4-ضعف السوق العقارية الإيجارية
168	..... خلاصة

## الفصل الخامس

170	..... الفاعلون العقاريون ودورهم في المعاملات العقارية بقسنطينة
170	..... I الفاعلون العموميون
170	..... I. 1 البلدية (A.P.C)
170	..... I.2 الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU)
171	..... I.3 مديرية أملاك الدولة
172	..... I.4 مديرية الحفظ العقاري
172	..... أ-مهامها
172	..... ب-صلاحيتها
172	..... I.5 مديرية مسح الأراضي
173	..... أ-الأهداف
173	..... II-الفاعلون الخواص
173	..... II-1الفاعل الشرعي

174	.....1-1-II المرقون العقاريون.
174	.....2-1-II التعاونية العقارية.
174	.....2- II الفاعل غير القانوني.
174	.....3-II الموثق.
175	.....1-3-II مهام الموثق.
175	.....III-الفاعلون في إنتاج السكن.
176	.....1-III الفاعلون العموميون.
176	.....1-1-III الفاعلون في الإنتاج.
176	.....1-ديوان الترقية والتسيير العقاري(OPGI)
176	.....2مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) سابقا، المؤسسة الوطنية للترقية السكنية حاليا(ENPI).
177	.....3-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" (AADL).
177	.....4-مؤسسة CNEP-IMMO.
177	.....2-1-III الفاعلون في التمويل.
177	.....1-الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط(CNEP).
178	.....2-الصندوق الوطني للسكن (CNL).
178	.....3-البنوك المتدخلة بالقروض العقارية (CPA, BNA, BDL).
178	.....4-حساب الخزينة العمومية FONAL.
178	.....5-صندوق الضمان والكفل المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMI).
179	.....III-1-3 الفاعلون في التسيير.
179	.....1-مديرية التعمير والبناء (DUC).
179	.....أ- مصلحة التعمير المكونة من ثلاثة مكاتب.
179	.....ب- مصلحة الإدارة والوسائل المتكونة من ثلاثة مكاتب.
180	.....2-مديرية السكن والتجهيز العمومي (DLEP).
180	.....أ-مصلحة السكن.
180	.....ب-مصلحة التجهيزات العمومية.
180	.....ج-مصلحة الإدارة و الوسائل.
180	.....3- اللجان المتواجدة على مستوى الجماعات المحلية.
180	.....1-اللجان الولائية.
181	.....2-اللجنة التقنية الولائية (CTW).

181	4- مديرية الضرائب.....
181	أ- البلدية.....
181	ب- شرطة العمران.....
182	ج- المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء (CNERIB).....
182	د- هيئة المراقبة التقنية (CTC).....
182	هـ- هيئات الضبط القضائي.....
185	IV- أنواع المبادلات العقارية داخل المحافظة العقارية بقسنطينة.....
185	IV-1 الدولة طرف فاعل في المضاربة العقارية.....
187	IV- 2 المعاملات العقارية في بلدية قسنطينة.....
187	IV- 2-1 مفهوم المحافظة العقارية.....
188	IV- 2-2 الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية.....
188	IV- 2-3 السلطة الوصية على المحافظة العقارية.....
189	IV- 3 معطيات لتقييم العقار.....
189	1 تحديد الجهة الطالبة للتقييم.....
189	2 إطار العملية.....
189	3 مواصفات العقار.....
190	4 المعاملات التجارية العقارية.....
190	أ. ملف معلومات عامة.....
190	ب. ملف عام خاص بالمصلحة.....
190	ج. خرائط ومخططات.....
190	د. بطاقات التقييم الخاصة.....
190	IV- 4 المبادلات العقارية.....
191	V- دراسة المبادلات العقارية ببلدية قسنطينة.....
191	V- 1 أنواع المبادلات العقارية داخل المحافظة العقارية بقسنطينة.....
191	1-1 المبادلات ما بين القطاع العمومي.....
191	أولاً: البيع.....
191	ثانياً: التنازل و الامتياز.....
192	ثالثاً: المبادلة.....
192	1-2 المبادلات العقارية ما بين الافراد.....

192	أولاً: الهبة.....
192	ثانياً: الرهن.....
192	ثالثاً: البيع.....
192	رابعاً: المبادلة.....
193	V- 2 طبيعة المبادلات العقارية بلدية قسنطينة.....
195	V- 3 أصناف المبادلات العقارية بلدية قسنطينة.....
202	خلاصة.....

## الفصل السادس

### تقييم سعر العقار وتطبيقه بلدية قسنطينة

203	مقدمة.....
203	I.العوامل المؤثرة على قيمة العقارات.....
204	I. 1 عوامل طبيعية و بيئية.....
204	I. 2 عوامل اقتصادية.....
205	I. 3 المهمة الأساسية للتقييم العقاري.....
205	I. 1.3 مؤهلات الخبير العقاري (خبير التقييم).....
205	I. 2.3 الخبرة المطلوبة للخبير العقاري.....
205	I. 4 أغراض التقييم.....
206	II تقييم العقار من طرف الفاعلين العموميين.....
206	II.1 إدارة أملاك الدولة هي خبير للدولة.....
206	1- المعايير الفيزيائية.....
206	2- المعايير الاقتصادية.....
206	3- المعايير القانونية.....
208	II-2 إدارة أملاك الدولة هي موثق للدولة.....
208	II-3 علاقة إدارة أملاك الدولة بالترقية العقارية.....
209	II-4 الامتيازات المالية.....
212	II-5 الضريبة على الممتلكات.....
212	II-5-1 الأملاك العقارية.....
221	III تقييم العقار من خلال الوكيل العقاري.....

229	.....خلاصة
234	.....خلاصة الجزء

### الجزء الثالث

235	ميكانيزمات التوسع العمراني وعلاقته بالعقار الحضري
236	.....مقدمة
236	.....1-النمو الحضري
237	.....2 - أشكال النمو الحضري
237	.....1-2 الملء
238	.....2-2 الزحف
239	.....3-2 القفز

### الفصل السابع

#### التوسعات العمرانية ودورها في رسم الخريطة العقارية لقسنطينة

239	.....مقدمة
241	.....I. الامتداد العمراني بالمدينة القديمة (الصّخرة)
242	.....1.I - التوسع العمراني بالمدينة الأوروبية
243	.....1.1.I مراحل التّعمير
243	.....المرحلة الأولى: 1839-1919
245	.....المرحلة الثانية: 1919-1954
245	.....المرحلة الثالثة : 1954 - 1962
246	.....2.I - التوسع العمراني بالمدينة الحالية 1962-2017
246	.....أ-مراحل التعمير
246	.....المرحلة الأولى 1962-1974
246	.....المرحلة الثانية 1974 - 1989
249	.....المرحلة الثالثة : 1989 - 2017
251	.....3.I السكن الجاهز نمط من الأحياء الانتقالية وشكل من التوسعات العمرانية للمدينة

255	II السياسات الجديدة بعد 2011 نزع الملكية من اجل توطين الوحدات السكنية نموذج اخر للتوسعات العمرانية.....
256	II-1 الحيز العقاري: منطقة سكنية مستقبلا.....
259	II-2 الحيز العقاري: منطقة سيساوي، القماص مستقبلا.....
259	II-2-1 قائمة الملاكين .....
270	II-2-2 قائمة أصحاب العقود العرفية ( الشاغلين بدون سند) الذين يمسهم مشروع إنجاز سكنات و مرافق عمومية بالمكان المسمى سيساوي - القماص بإقليم بلدية قسنطينة ولاية قسنطينة.....
271	.....خلاصة.....

## الفصل الثامن

### دور بعض كبار مالكي العقار في ظهور السكن الفوضوي عند أطراف المدينة

#### حالة(بن شرقي سيساوي والنعجة الصغيرة)

273	.....مقدمة.....
273	1- أسباب ظهور الأحياء الفوضوية بقسنطينة 1970-2017.....
275	I دراسة البنية العقارية والعمرانية لحي بن شرقي .....
276	I-1 الدراسة الطبيعية.....
276	أ- الموقع .....
276	ب-الوضعية العقارية.....
277	ج- مراحل التطور العمراني للحي .....
277	المرحلة الأولى: 1974-1986م .....
277	المرحلة الثانية 1987- 1997م.....
277	المرحلة الثالثة: 1998-2008م.....
280	I-2 الخصائص الديمغرافية.....
283	I-3 الدراسة الاجتماعية.....
284	I-3-1 سبب المجيئ إلى الحي.....
287	I-4 الدراسة العمرانية.....
291	I-5 مشاكل الحي .....
292	1-المشاكل الترفيهية.....
292	2-مشكلة المواصلات .....

293	3-نقص التجهيزات التعليمية.....
293	4-نقص التجهيزات الصحية.....
294	II دراسة البنية العقارية والعمرانية لحي سيساوي.....
294	II-1 مراحل تطور الحي.....
294	■ فترة ما قبل الثمانينات.....
294	■ الفترة ما بين 1980-1990م.....
294	■ الفترة ما بين 1990-2017م.....
295	II-2 الملكية العقارية.....
297	II-3 الخصائص السكانية.....
301	II-4 الخصائص العمرانية.....
306	II-5 مشاكل الحي.....
314	III-دراسة البنية العقارية والعمرانية للحي الفوضوي النعجة الصغيرة.....
314	III.1 الدراسة الطبيعية لحي النعجة الصغيرة.....
315	III . 2 الحالة العقارية لحي النعجة الصغيرة.....
317	III. 3 الدراسة السكانية لحي النعجة الصغيرة.....
318	1الكثافة السكانية.....
318	2- معدل إشغال المسكن (TOL).....
318	3- معدل إشغال الغرفة (TOP).....
319	4- توزيع السكان حسب الفئات العمرية.....
319	5 - تحليل العمالة.....
320	6- الحراك السكاني.....
321	III.4 الدراسة العمرانية والسكانية لحي النعجة الصغيرة.....
321	1-طرق رئيسية.....
322	2- الطرق الثانوية.....
323	3-طرق ثلاثية.....
323	4-شبكة المياه الصالحة للشرب.....
324	5-شبكة الصرف الصحي.....
325	6-هاجس العقار.....
327	7-الدراسة السكنية.....

327	.....1-7 الأنماط السكنية.....
329	.....2-7 علو المباني.....
329	.....8- وضعية التسوية العقارية بالحي.....
331	.....الخلاصة.....

## الفصل التاسع

### سياسة التخصيصات السكنية والترقية العقارية ودورها في رسم خريطة المدينة والتخصيصات الجزئية للمجال الحضري

332	.....مقدمة.....
332	I استهلاك العقار الحضري في شكل التخصيصات حسب الفاعلون عموميون وخواص.....
332	I-1التعريف الاصطلاحي للتخصيصات السكنية.....
333	1.1التعريف التشريعي.....
333	2.1التعريف الاقتصادي والاجتماعي.....
333	I-2أنواع التخصيصات.....
333	1. التخصيصات السكنية.....
333	2. تخصيصات صناعية.....
334	I-3الإطار التشريعي والضوابط القانونية للتخصيصات السكنية.....
334	1- مرحلة ما قبل 1974.....
334	2-مرحلة ما بين 1974 و1990.....
335	3-مرحلة ما بعد 1990.....
335	I-4تصنيف التخصيصات السكنية.....
335	1 - الملكية العقارية.....
336	1-1 الملكية العمومية.....
336	2-1 الملكية الخاصة.....
336	2- الحالة القانونية للتخصيصات.....
336	1-2 تخصيصات شرعية.....
336	2-2 تخصيصات غير شرعية.....
336	3-اختلاف المتدخلون.....

336	.....1-3 المتدخلون العموميون
336	.....2-3 المتدخلون الخواص
336	.....4-وضعية التخصيصات بلدية قسنطينة
341	.....II-التعمير غير القانوني
344	.....II-1 التعاونيات العقارية
347	.....II-2 التوزيع المجالي للتخصيصات المخالفة بقسنطينة
348	.....II-3 التخصيصات غير الشرعية الحديثة، نمط عشوائي وحديث
351	.....II-4 التعمير الفوضوي اليوم هو: دخول السكن العشوائي في الجزائر مرحلة جديدة
352	.....II-5 جيل جديد من السكن غير الشرعي
353	.....III صعوبات الترقية العقارية ونتائجها على التعمير بقسنطينة
353	.....1-مشاكل الترقية العقارية لدى الفاعلون العموميون والخواص
353	.....1-1 الفاعل العمومي
357	.....2-ارتفاع سعر العقار ونتائجه على إنتاج السكن
357	.....3-ندرة العقار داخل المحيط العمراني ونتائجه على السوق العقاري
358	.....3-1 الحوكمة وتسيير المجال الحضري
360	.....3-2 تعريف الحكم الراشد أو الحوكمة
361	.....3-3 معايير الحكم الراشد
366	.....3-4 إنشاء ما يطلق عليه البيع بالتراضي
366	.....3-5 التلاعب في العقارات الموجهة للاستثمار
366	.....3-6 تكثيف التخصيصات العمومية والخاصة
366	.....3-7 تحويل بعض الحصص السكنية إلى تجهيزات
368	.....3-8 التطاول على الملكية العمومية
369	.....4 صعوبات الترقية العقارية لدى المرقى الجزائري
371	.....الخلاصة
372	.....خلاصة الباب
373	.....الخلاصة العامة

# المقدمة العامة

## مقدمة عامة

أصبحت المدن المجال الرئيسي لخلق الثروات باعتبارها محركا للتنمية، إذ اهتمت المجتمعات منذ القدم بالمجال في محاولة لتنظيمه وجعله يستجيب لحاجيات الجماعة، هذه الحاجيات تتنوع بتنوع الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وترتبط كل هذه الأنشطة بالمجال، الذي يعتبر الإطار العام للتوسع و إنتاج المدن، فالتحكم في المجال من أجل تنظيمه وتوجيهه يكون وفق إمكانية الأوعية العقارية والجيوب الحضرية المتاحة، المسيرة بالإطار القانوني والتشريعي المعتمد عليه من طرف الجهات الوصية.

تعرف مدينة قسنطينة على غرار المدن الجزائرية ظاهرة التوسع العمراني الناتجة عن ديناميكيته فتزايد السكان يتطلب سنويا مساحات شاسعة لإنشاء الوحدات السكنية والتجهيزات الأساسية ، مما يتطلب أوعية عقارية تشكل اللبنة الأساسية للتوسع الحضري، فالتوسع يتم حسب نوعية الفاعل في الإنتاج عمومي أو الخاص وطبيعته إنتاج الفاعل الشرعي الحاصل على الرخص القانونية، أو غير الشرعي، الملاكين العقاريين الذين يقومون بتحصيصات دون رخص التجزئة وغيرهم.

بالرغم من الأهمية التاريخية لمدينة قسنطينة إلا أن توسعها الحضري يصطدم بمجموعة من العوائق سواء طبيعية "الموضع المتميز" أو نفاذ الاحتياطات العقارية التي تعيقها، مما جعلها تتوسع خارج حدودها الإدارية (التوسع على المدن التوابع والتي أصبحت تشكل مجمع قسنطينة الكبرى)، الدراسات العقارية أثبتت أن الملكية الخاصة إرث ثقافي بقسنطينة موجودة قبل التواجد العثماني، كبار الملاك يستحذون على ظهورها الفلاحي(الحامة)، وأكبر دليل الأبراج المتواجدة عبر مختلف بلديات الولاية، كبرج بن باديس (الهرية)، العموشي (منطقة بوالصوف) وبلاد صالح باي (الغراب) التي تحولت إلى ملكية بن جلول حاليا.

كما تشير الخرائط الطبوغرافية الاستعمارية الأولى للبلدية قسنطينة 1874م إلى الأماكن المسماة "أوطن" و"بلاد" نظرا لاتساع الرقع الجغرافية، وأحسن مثال ملك بن جلول الممثل على خريطة طبوغرافية تعود للفترة الاستعمارية الفرنسية الذي يحتل كل الشمال الشرقي للبلدية (منطقة الزيادة إلى غاية الكاف لكحل).

الملكية الخاصة موجودة لكن طبيعتها (ملكية خاصة جماعية) أو ما يطلق عليها "بالشيوخ" أثرت على إنتاج العقار وأثقلت كاهل المبادلات العقارية، طبيعة الملكية وتوفر معطيات مسح الأراضي لهما دور فعال في عملية إنتاج العقار وضبط السوق العقاري، الفاعل بحجم إمكانياته وطبيعته يؤثر في إنتاج العقار(بيع الأراضي، الترقية العقارية)، والمعطيات التقنية "معلومة العقار" بحكم توفرها.

اعتمدنا في دراسة المشكلة العقارية على الفاعلون بمختلف أنواعهم ودور كبار ملاك العقار في رسم خريطة مدينة قسنطينة، وهذا من خلال مختلف التوسعات العمرانية من 1830م إلى غاية 2017 وهذه الاخيرة تتبع اتجاهات جغرافية معينة، وفق التشريعات المعمول بها في كل مرحلة ، وحراك الفاعلين عبر هذه المراحل. وبما أن العقار هو القلب النابض للنشاط العقاري أردنا التحقق من الفرضيات التالية:

- هل البنية الاجتماعية تتأثر بالعقار؟
- هل الأحياء المهمشة اجتماعيا والتي تتربع على ملكيات خاصة، والأحياء الفوضوية المتزايدة الانتشار نتيجة حتمية لنوعية ملكية العقار؟.

نتج عن الانتقال من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق والخصخصة الجزئية للمجال الحضري، تغيرات وتحولات عميقة، الأمر الذي أدى إلى بروز فاعلين ومدخلين جدد في المجال الحضري خاصة الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، والفاعلين الخواص، فتحليل استراتيجيات نشاطاتهم، أنظمة انتاجهم سيمكننا من فهم آليات المشكلة العقارية وتطور العقار الحضري وانعكاساتهم على السوق العقارية. فللعقار قيمة اقتصادية، اجتماعية، بيئية، تتطور حسب دور كل فاعل وهذا ما يجعل العقار من أهم الدراسات الحضرية على الاطلاق واللبنة الاساسية لفهم آلية المشكلة العقارية، فالعقار الحضري هو:

أ-العقار الحضري مستقطب للاستثمارات: العقار الحضري مرتبط بسياسة دعم الاستثمارات فكيف نستثمر داخل المدينة والعقار الحضري غير متوفر، وبالتالي هل العقار مستقطب للاستثمار؟.

ب-العقار الحضري والتشريعات القانونية: سن مختلف القوانين العمرانية أثقل كاهل المواطن و أصحاب الملكيات العقارية ما بين قانون التسوية العقارية لسنة 1985 والقانون الحالي 2008/15 التحديث العمراني وتفعيل النزاعات العقارية بسبب:

- إزالة الأحياء الهشة وتعويض الملاكين.
- نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- نزع الملكية من أجل توطين الوحدات السكنية (قانون 2011).

فهل لابد من تفعيل العقار والتحكم فيه لسن كل هذه القوانين؟.

## 1. إشكالية البحث

تتمحور حول: المشكلة العقارية والمتعاملون العقاريون، المتعاملون أو الفاعلون وعلاقتهم بأنظمة إنتاج العقار وأثر إنتاجهم على التوسعات العمرانية والسوق العقارية ببلدية قسنطينة خاصة ومجمع قسنطينة الكبرى عامة .

وللإجابة عن هذه الإشكالية لابد من طرح التساؤلات التالية:

- ماهي الأنظمة العقارية السائدة بقسنطينة؟
- هل لبنية الملكية العقارية بضواحي قسنطينة سبب في نوعية الإنتاج؟
- كيف لعملية مسح الأراضي أن تؤثر على المبادلات العقارية.
- هل للتوسعات العمرانية دور في رسم الخريطة العقارية لقسنطينة ؟
- من هم الفاعلون في إنتاج وتسيير العقار الحضري؟
- هل هناك ندرة للعقار الحضري بقسنطينة.
- ما هي طريقة تقييم العقار الحضري ؟

كما أردنا من خلال هذا البحث أن نوضح التالي:

- انعكاس الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع القسنطيني في العهد العثماني بالوضعية العقارية الحالية.
- الوقوف على أهمية مسح الأراضي في تنظيم العقار الحضري.
- تحديد العوامل المساعدة على المبادلات العقارية غير القانونية.
- توضيح الفروقات الموجودة بين قوانين التسوية العقارية ونتائج كل واحدة على العقار الحضري بقسنطينة.
- الكشف عن أصحاب الملكيات العقارية الكبرى ودورهم في (رسم معالم جديدة للمدينة).
- الوقوف على ارتفاع سعر العقار و تحول الحصص السكنية لتجهيزات تابعة للخواص.

موضوع بحثنا شائك، معقد، دقيق وشيق وتتداخل به العديد من التخصصات

### ▪ التاريخ

- لدراسة خلفيات التواجد العثماني بالمدينة وانعكاس هذا على الحياة الاقتصادية والاجتماعية تحديدا.

### ▪ الاقتصاد

- من أجل دراسة السوق بمختلف مركباتها، وتحديد الأسعار وتباين التقييم.

### ▪ القانون

- بسبب مختلف التشريعات العقارية، دراسة المنازعات، المبادلات العقارية، التوثيق والتسجيل.

### ▪ علم الاجتماع

- بسبب اهتمام تخصص علم الاجتماع الحضري بالمدينة والبحث في سلوكيات المجتمع مع الظواهر العمرانية (الديناميكية الحضرية).

### ▪ تخصصنا الجغرافيا والتهيئة العمرانية

لأنه من يأخذنا من الظواهر والاضلاع والزمن الى علم المكان، أين نفسر الظواهر وترجم المعلومات في خرائط وتصاميم، واعتمد بحثنا على دراسات سابقة أهمها:

## 2- الدراسات السابقة

استندنا في إعداد هذا البحث على العديد من الدراسات يمكن تصنيفها في ثلاث مجموعات.

## 2-1 دراسات سابقة اهتمت بموضوع الدراسة

### دراسة قيمة حول العقار

- Mohamed Aneur : Fès ou l'obsession du foncier, sous la direction du professeur Jean-Paul LABORIE, Toulouse.

رسالة دكتوراه للأستاذ محمد أعمار، تخصص جغرافيا بجامعة تولوز الفرنسية نوقشت سنة 1989 تحدث في رسالته عن البنية العقارية وديناميكية السوق العقاري بصفة عامة، ثم تطرق لأنظمة إنتاج العقار عبر مختلف الفترات الزمنية، و ماهي طبيعة كل إنتاج لينتقل إلى إنتاج السكن وتفصيل الديناميكية العقارية والهيكلة الحضرية لمدينة فاس.

- Christophe Sohn : La question foncière à Windhoek (Namibie), sous la direction de Jean-Luc Pier May, université de Strasbourg, faculté de géographie et aménagement.

رسالة دكتوراه حول إشكالية العقار في دولة افريقية، تناول الباحث السوق العقاري والمضاربة العقارية الحاصلة، ثم تنازل الدولة عن ملكياتها من أجل الترقية العقارية، وهنا يتحدث الباحث عن برجوازية ظهرت غيرت من شكل الترقية العقارية بحيث أصبحت المدينة مقسمة إلى أجزاء، أحياء راقية، وانتشار للأكوخ القصدية من جهة أخرى. عمل مدعوم بكم هائل من الوثائق الإحصائية والخرائط التي توضح الظاهرة، نوقشت سنة 2003.

## 2-2 كتب اهتمت بموضوع الدراسة

للإلمام بموضوع الدراسة يعتمد الباحث على العديد من المراجع لاكتساب كم معرفي يساعده على الفهم والتحليل أهمها:

■ Les secrets de l'expertise immobilière prix et valeurs. Philippe Favarger et Philippe Thälmann 2008, presse polytechnique universitaire romandes, septembre 2012  
هي دراسة جامعية للمدرسة المتعددة التقنيات لمنطقة "اللوزان" في هذه الدراسة تم التطرق لسعر العقار وطرق التقييم، ثم مقارنة الأسعار بأسعار بعض دول الاتحاد الأوروبي، تقييم سعر السكن مع إعطاء نماذج عن سعر الأراضي، تكاليف البناء وتكليف البيع وصولاً لدراسة سوق العقار والعوامل المتحكمة فيه.

■ Morphologie urbaine, géographie, *aménagement* et architecture de la ville, Remy Allain Armand Coulin, U Géographie 06/2004 .  
تناولت هذه الدراسة مرفولوجية المدينة بصفة دقيقة بداية بالأشكال والمناظر الحضرية ثم العوامل المتحكمة فيها دور القرارات السياسية في رسم معالم المدينة، ثم تعريف المجال الحضري تطوره والعوائق الطبيعية التي تعترضه، أنظمة وشبكات النقل الحضري ودورها في رسم شكل المدن، التوسع العمراني والديناميكية الحضرية.

## 2-3 دراسات سابقة اهتمت بمجال الدراسة.

■ رسالة دكتوراه الدولة في التاريخ (الجزء الأول والثاني) 754 صفحة من إعداد الأستاذة فاطمة الزهراء قشي، تحت إشراف الأستاذ الدكتور محمد الهادي الشريف، جامعة تونس، كلية العلوم الإنسانية، نوقشت سنة 1998، "قسنطينة المدينة والمجتمع" هي دراسة تاريخية اجتماعية لمدينة قسنطينة في أواخر العهد العثماني، وثمرة بحثها كان سجل صالح باي للأوقاف 1771-1792 أين فصلت في كل ملكيات الوقف بقسنطينة.

■ رسالة دكتوراه الدولة في الهندسة المعمارية والتعمير من إعداد الأستاذة ياسمينه عرامة بما 263 صفحة، تحت إشراف "مارك كوط"، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية بجامعة منتوري قسنطينة نوقشت سنة 2007، تناولت دراسة المجال الريفي وبنيته العقارية والأنشطة الاقتصادية الممارسة به ثم تطرقت للمجال شعب حضري وبنيته مع توضيح ظاهرة تريف المدن وممارسة الزراعة في الأوساط الحضرية ركزت على طبيعة الملكيات العقارية

والتأمينات التي خصت هذا الموضوع وبها العديد من المعطيات القيمة والخرائط والوثائق التي ساعدت في إثراء البحث.

- Péri –urbanisation, métropolisation et mondialisation des villes l'exemple de Constantine.

### 3-مراحل البحث

مر البحث بالعديد من المراحل

**3-1 المرحلة الاستطلاعية:** بعد اختيار الموضوع قمنا بالعديد من القراءات سواء تعلق الأمر بمجال الدراسة أو موضوع البحث وكان هذا خاصة بعد الاستفادة من تربصات قصيرة المدى بفرنسا تمكنا من خلالها من جمع كم معرفي يتعلق خاصة بموضوع العقار الحضري والتمدد العمراني بمقاربات مختلفة .  
**التربص الأول: سنة 2007 لمخبر:**

CITERES : Equipe du Monde Arabe et de la Méditerranée, université François Râblais- Tours

**التربص الثاني: 2015 لمخبر:**

Image et ville : Faculté de géographie et d'aménagement, université Louis pasteur  
Strasbourg.

مكنني الاخير من معالجة صور القمر الاصطناعي (ENVI) و انجاز الخرائط ببرنامج Arc.GIS .

### 3-2 العمل الميداني

للتمكن من انجاز البحث قمنا بجمع المادة المعرفية والإحصائية من مختلف المديريات والمصالح، القيام بزيارات ميدانية استطلاعية وتوزيع استمارات الاستبيان.

أ- جمع البيانات الإحصائية لدى مختلف المصالح: في هذه المرحلة تم الاتصال بمختلف المصالح والمديريات من أجل جمع المادة المعرفية المتعلقة بموضوع ومجال الدراسة مما تطلب منا القيام بالعديد من المقابلات مع مختلف موظفي المصالح والمديريات، وتمثل هذه المصالح في:

- الديوان الوطني للإحصاء

- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بقسنطينة.

- الوكالة الجهوية لمسح الاراضي.

- مديرية التعمير لقسنطينة

- مديرية السكن لقسنطينة.

- مديرية التربية لولاية قسنطينة.
- المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة
- ديوان الترقية والتسيير العقاري
- مديرية أملاك الدولة
- المحافظة العقارية لقسنطينة والخروب
- مديرية الضرائب لقسنطينة
- مصلحة الحفظ العقاري لبلدية قسنطينة
- الوكالة العقارية الولائية لقسنطينة
- CNEP.IMMO
- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية .
- وكالة عدل.
- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية.
- دائرة قسنطينة مصلحة التسوية العقارية.
- المنذوبيات البلدية.

تم جمع العديد من الإحصائيات والحصول على الوثائق اللازمة من تقارير، ومخططات لبحثنا.

#### ب- جمع المعطيات الإحصائية باستخدام استمارات الاستبيان

يعتبر الاستبيان وسيلة إحصائية يتحصل بواسطتها الباحث عن المعلومات التي لا يستطيع الحصول عليها من مختلف المصالح وقد اعتمدنا على نوعين من الاستمارات.

#### النوع الأول

استمارات موجهة لأصحاب الوكالات العقارية عبر مدينة قسنطينة، العينة كانت عشوائية بلغت نسبتها 60% قمنا بتوزيع 40 استمارة على 40 وكالة من مجموع 66 حسب المعطيات المحصل عليها من قبل مصلحة السجل التجاري لقسنطينة لسنة 2015 "مجتمع الدراسة".

## النوع الثاني

موجهة لسكان ثلاثة أحياء فوضوية متباينة بقسنطينة

- النعجة الصغيرة المتواجدة بمنطقة بو الصوف ومحاذاة أبراج Cnep Immo.
  - سيساوي من الجهة الجنوبية الشرقية.
  - بن شرقي يقع في الشمال الغربي (الضاحية الغربية للمدينة).
- العينة كانت عشوائية ووزعنا 200 استمارة على كل حي (التوزيع كان بالمدارس الابتدائية).

## أما عن اختيار هذه الامثلة للدراسة فكان بسبب

- الاحياء الثلاث عبارة عن أحياء فوضوية "غير قانونية" تتربع على ملكيات عقارية خاصة.
- متباينة من حيث الموقع، الموضع وتاريخ النشأة بالإضافة الى (التواجد داخل وخارج حدود التعمير).
- متباينة النشأة، قديمة تعود للحقبة الاستعمارية "بن شرقي" فترة الثمانينات "سيساوي"، بعد 1990 "النعجة الصغيرة".

## المقابلات

طريقة معتمدة من أجل التأكد من صحة المعلومات المحصل عليها من استمارات البحث فكان خاصة بمنطقتي "بن شرقي" و"النعجة الصغير" أين قمنا بطرق الأبواب والحديث للأسر ورئيس جمعية حي البدر "النعجة الصغيرة" أفادنا بالكثير من المعلومات.

## 3-3مرحلة العمل المكتبي و التبويب

بعد الانتهاء من جمع المادة المعرفية وفرزها نظمنا البحث في ثلاثة أجزاء وكل جزء يضم 3 فصول، إضافة للمقدمة العامة والخاتمة مبوبة بالشكل التالي:

**الجزء الأول:** تناولنا فيه تطور السياسات العقارية ونتائجها على العقار الحضري بقسنطينة، حيث تطرقنا لنبذة تاريخية وتشريعية عن تنظيم العقار بقسنطينة، ثم شخصنا وضعية مسح الاراضي بالجزائر وبنية الملكية العقارية في ولاية قسنطينة عامة والبلدية خاصة.

وفي الاخير وضحنا مشاكل التسوية العقارية و التحديث العمراني ودورها في تفاقم النزاعات العقارية.

**الجزء الثاني :** تطرقنا الى السوق العقارية في بلدية قسنطينة ونتائجها على سياسة الإسكان ومختلف الصيغ المتاحة بقسنطينة ودور المتعاملون أو الفاعلون العقاريون في المعاملات العقارية، وفي نهاية الجزء قمنا بدراسة تقويمية لسعر العقار وتطبيقاته بقسنطينة.

**الجزء الثالث:** ميكانيزمات التوسع العمراني وعلاقته بالعقار الحضري بقسنطينة تطرقنا للتوسعات العمرانية ودورها في رسم الخريطة العقارية لقسنطينة، ودور بعض كبار مالكي العقار في ظهور السكن اللاشعري عند أطراف المدينة حالة(بن شرقي، سيساوي، النعجة الصغيرة) ، وفي الاخير وضحنا سياسة التخصيصات السكنية والترقية العقارية ودورها في رسم خريطة المدينة والمخصصة الجزئية للمجال الحضري، لنهني عملنا بملخص عام.

**4-مشاكل البحث:** ككل الأعمال الميدانية بحثنا لم يخلو من المشاكل وبعض الصعوبات في مقدمتها معطيات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي لم تنه عملية مسح العقار الحضري وحتى الأجزاء المتحصل عليها لا يمكنها تزويدنا بما لأنها غير نهائية.

- أكبر معضلة المحافظة العقارية التي تعتمد على سجلات من أجل فرز المبادلات العقارية ولدخول هذه المصلحة حددوا لنا فترة ثلاثة أشهر لإنهاء العمل بمعدل يومين في الأسبوع، وقد كانت العملية شاقة جدا .
- إتلاف الارشيف الخاص بمسح الاراضي بعد الانتقال الى المقر الجديد وهذا الاخير يعتبر مكسب فعلي للباحثين.
- التعسف الاداري خاصة في مصلحة العمران بلدية قسنطينة وعدم تعاونهم بحجة أن رئيسة المصلحة خرجت تقاعد والجدد يجهلون كل الجمل الملفات السابقة.
- صعوبة الوصول الى غرفة المنازعات العقارية للإمام بالموضوع بسبب سرية المعطيات حسب قولهم.
- صعوبة دراسة ملفات التسوية العقارية على مستوى مديرية التعمير بسبب كثرة العدد و المعالجة اليدوية.
- إتلاف الارشيف بمختلف المديرية خاصة مديرية العمران ومصلحة العمران بالبلدية.

وفي الأخير الحصول على المعطيات من قبل المصالح عملية شاقة ومتعبة، ومالا يحتمل هو إتلاف الارشيف.

الجزء الأول:

تطور السياسات العقارية ونتائجها

على العقار الحضري بقسنطينة

## مقدمة

تعرف مدينة قسنطينة على غرار المدن الجزائرية ظاهرة التوسع العمراني الناتجة عن الديناميكية الحضرية فتزايد السكان يتطلب سنويا مساحات شاسعة لإنشاء الوحدات السكنية والتجهيزات الأساسية، مما يتطلب وعاء عقاري يشكل اللبنة الأساسية للتوسع الحضري ، ولفهم هذا الميكانيزم لا بد من دراسة تطور السياسات العقارية ونتائجها على العقار الحضري بداية من تسليط الضوء على العقار في حكم الاتراك(التشريع الاسلامي) ونوعية الملكيات السائدة ، الى دخول المعمر الفرنسي واستيلائه على ملكية البايلك، وصولا لقسنطينة المستقلة وترسانة القوانين والتشريعات التي عرفها العقار.

تستحيل الدراسة العقارية دون الوقوف على وضعية مسح الاراضي وبنية الملكية العقارية ببلدية قسنطينة منذ الاستقلال للوقت الراهن، كما عرفت مدينة قسنطينة توسعات عمرانية وامتدادات مجالية غيرت من شكلها وتنظيمها سواء تعلق الأمر بالتوسع القانوني أو غير القانوني، مما جعلنا نلتفت ونتوقف عند قوانين التسوية العقارية التي حاولت تحسين مرفولوجية المدينة والتحكم في عقاراتها، بالإضافة الى عمليات التحسين والتحديث الحضريين التي طورت البنية التحتية للمدينة ومست البنية العقارية وانعكاساتها على البنية الاجتماعية والاقتصادية للمدينة. التي بدورها ساهمت في تزايد النزاعات العقارية.

# الفصل الأول

## نبذة تاريخية وتشريعية عن تنظيم العقار بلدية قسنطينة.

### تمهيد

الأنظمة العقارية في جميع الدول مرتبطة بتاريخها وحضارتها وإيمانها العقائدي، والدارس لتاريخ الجزائر يلاحظ أنّ المسألة العقارية كانت تتغير حسب الأنظمة والقوانين التي تسنها. وقبل التطرق لدراسة هذه الأنظمة عبر مختلف الحقب التاريخية يجدر بنا أولاً الالتفات لمفهوم الملكية:

لغويا : "الملكية هي حق الاستعمال والتصرف في الشيء"<sup>1</sup>.

ويعرفها السنهوري على أنّها "حق ملكية الشيء وهذا باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم في حدود القانون"<sup>2</sup>

أما العقار : " فهو كلّ ملك ثابت كالأرض و الدّار"<sup>3</sup>

وقد عرفه المشرع الجزائري بأنه: " كل شيء مستقر بحيز، وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"<sup>4</sup>. فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافاً للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل والحركة. وفي هذا المضمار فإنّ الجزائر ومن خلال المراحل التاريخية التي مرّت بها، تجد العلاقة التلازمية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك. لذلك فإنّ إدراك الأنظمة العقارية بالجزائر تتطلب معرفة جيدة لتلك القوانين ومختلف السياسات المتعاقبة على العقار، ولا سيما تاريخ ملكية الأراضي.

<sup>1</sup> - المعجم العربي الأساسي "لاروس" - المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم طبعة 89 - ص 1151.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق الشهوري "الوسيط في شرح القانون المدني" الجزء الثاني.

<sup>3</sup> - المعجم العربي الأساسي "لاروس" - المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم طبعة 89 - ص 854.

<sup>4</sup> المادة 683 من القانون المدني

فإذا كانت فترة العهد العثماني تميّزت خلالها الملكية العقارية في الجزائر بالاستقرار والتنظيم الناتج عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، فإن القوانين التي اتخذتها فرنسا عند احتلالها للجزائر قد زعزعت النظام العقاري المستقر وغيّرت المحيط تغييرا جذريا مما جعل الجزائر المستقلّة تلجأ إلى إتباع عدّة تنظيمات إدارية، واجتهادات قانونية متعاقبة وفقا للمتغيّرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي حصلت في ظلّ عملية تنمية شاملة شرع في تحقيقها منذ الاستقلال. ومن أجل فهم مشكلة العقار في بلادنا كان من الضروري استعراض التطور التاريخي ووضعية ملكية الأراضي بالجزائر من الفترة العثمانية مروراً بمرحلة الاحتلال الفرنسي وصولاً إلى الاستقلال. وعند دراستنا لهذه المراحل يتبادر إلى أذهاننا سؤالاً من المالك للأرض؟ هل الدولة وحدها؟ أم للأفراد الحق في الملكية؟

لهذا حاولنا تقسيم هذه الفترة إلى أربعة مراحل وفقاً لربع تشريعات رئيسية

## I- المرحلة الأولى: قبل 1830 (التشريع الإسلامي).

كان الباي في الجزائر يحتلّ مركز القيادة للمجتمع الإسلامي، وكانت تنسب لتلك السّلطة كافّة الأراضي وبالتالي الملكية الجماعية للأرض هي الشكل السائد، تعتبر مدينة قسنطينة في العهد العثماني المدينة الثانية بعد العاصمة فهي عاصمة المقاطعة الشرقية الممتدة على رقعة شاسعة، من شواطئ البحر الأبيض المتوسط شمالاً إلى صحراء الزيبان جنوباً، ومن الحدود التونسية شرقاً إلى بجاية غرباً. الطابع الزراعي والرعي تركز أساساً في الأرياف وأطراف المدن في حين الحواضر انفردت بالنشاط الحرفي وإلى جانب ذلك لعبت التجارة الخارجية والداخلية دوراً مهماً داخل البنية الاقتصادية للمجتمع الجزائري عموماً. أما سكان الحضر فكانوا يشكلون 5% من إجمالي السكان.<sup>1</sup> تدخل الحكم التركي في المجتمع الجزائري يمكن اختصاره في بعض المعالم الدالة على طبيعة العلاقة التي كانت سائدة آنذاك والتي انعكست على الطبيعة العقارية التي تسببت في أوضاع اقتصادية واجتماعية خاصة و استمرت أكثر من ثلاث قرون.

I-1- تنظيمات الدولة العثمانية: لقد جرى تقسيم الجزائر إلى مناطق تعرف باسم "البايلك" فنجد شرقاً بايلك قسنطينة وفي الوسط التيطري و المدينة و معسكر غرباً و هذا بهدف مراقبة نشاطات السكان (خريطة 01). على المستوى الاقتصادي لم تقم الدولة بأحداث أي تغييرات جوهرية على الخريطة الزراعية في عمومها، بالكيفية التي تخل بالتوازن الاقتصادي و الاجتماعي للمجتمع الريفي، فقد كانت قاعدتها العقارية المعروفة بأراضي البايلك،

<sup>1</sup> ناصر الدين سعيدوني: الشرق الجزائري، بايلك قسنطينة أثناء العهد العثماني وبداية الاحتلال الفرنسي، البصائر 2013

تفوض استغلالها لبعض القبائل مقابل خدماتها و ولائها للسلطة. غير أن التدخل البارز تمثل في تحصيل الضرائب من القبائل، فقد انقسمت القبائل حسب ولائها و خضوعها للسلطة إلى ثلاث أصناف<sup>1</sup> :

- **قبائل المخزن:** وهي القاعدة الاجتماعية و السياسية للسلطة و أدواتها في مراقبة الجماعات الريفية و أنشطتها الاقتصادية عن طريق الإلزام القصري في دفع شتى أنواع الضرائب، على الغلات والمحاصيل (**الجبري**) ضرائب على الماشية، ضرائب على استغلال لأراضي (**الحكور**) و ضرائب على دخول السوق...

- **قبائل خاضعة:** تدفع الضرائب للحاكم التركي و يبلغ عددها، 104 قبيلة موزعة عبر لمقاطعات الثلاث.

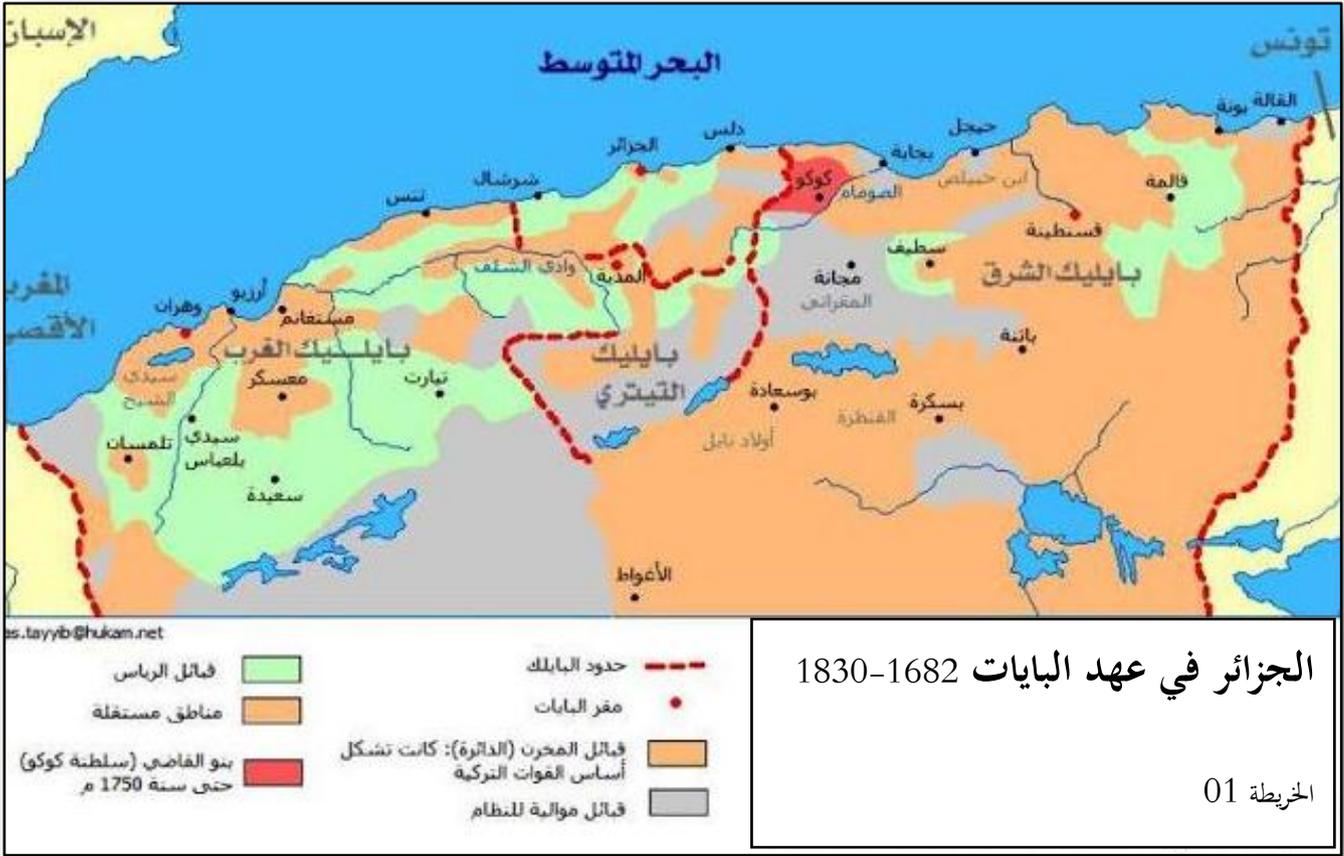
- **قبائل المتمردة:** قبائل تتمرد على دفع الضرائب أو لا تدفعها إلا نادرا، و هي قبائل تسكن في المرتفعات الجبلية و المناطق السهلية عددها 200 قبيلة<sup>2</sup>.

بالموازاة مع أشكال الضرائب هذه كانت هناك أشكال من الاستغلال تتمثل في تسخير قوى عاملة لخدمة أراضي البايك وحاشيته، كما عملت السلطة التركية في تلك الفترة على تبني استراتيجية إنشاء أسواق أسبوعية في كل مكان يجري تنظيمها بكيفية تمكنها من مراقبة القبائل المتمردة و المضطرة لدخول السوق لتبادل منتجاتها لفرض غرامات باهظة عليها و هذا ما أعجز أجهزتها البيروقراطية و العسكرية في السيطرة على هذه القبائل. إذن علاقة الدولة التركية بالمجتمع الريفي لم تكن قائمة على تغيير جذري في البنية العقارية و لا في تدمير البنية الاجتماعية و إخضاعها لاستراتيجية تحويل المجتمع الكلي، بل كان الهاجس الأكبر يتمثل في هدفين مزدوجين جباية الضرائب لتمويل أجهزتها الإدارية و العسكرية و الحفاظ على توازن ميزان القوى القبلية و ذلك باللعب على ثغرات القبائل لإضعاف بعضها في مواجهة بعضها الآخر في إطار استراتيجية الشقاق و التحالف، حتى لا تهمين قبيلة ما، فتصبح بتحالفاتها تشكل خطرا حقيقيا على السلطة المركزية ذاتها.

---

<sup>3</sup> **BOYER Pierre** : l'évolution de l'Algérie m&diane Paris, Madriem- Maisonneuve, 1960.- p. 3

[En ligne], 7 | 1999, mis en ligne le 13 mai **مصطفى مرصي: المجتمع الريفي من الاستقلالية الى التبعية / إنسانيات** *Insaniyat* / إنسانيات 7 | 1999, mis en ligne le 13 mai 2013, consulté le 24 avril 2015. URL : <http://insaniyat.revues.org/12186>



المصدر: ناصر الدين سعيدوني: الشرق الجزائري، بايلك قسنطينة أثناء العهد العثماني وبداية الاحتلال الفرنسي، البصائر 2013

## I-2 الملكيات العقارية في قسنطينة العثمانية

يعد إقليم قسنطينة من أكثر الإيالة الجزائرية ثروة ومن أوسعها مساحة ويحد هذا الإقليم شمالا البحر الأبيض المتوسط وغربا واد الصمار والذي يعرف بوادي بني منصور ومن الجنوب يحدها الصحراء، ومن الشرق يحدها إيالة تونس. (خريطة 1) والبنية العقارية لعاصمة بايلك الشرق قسنطينة تتمثل في:

1. أراضي الملك: تشكل أراضي الملك ملكية فردية أو ملكية جماعية تتركز بإقليم بايلك الشرق قسنطينة، وقد أفادت معظم الدراسات التاريخية والاجتماعية أن نظام الملك هو النظام الطبيعي للسكان الأصليين للجزائر عكس نظام العرش الذي سنتطرق له فيما بعد هو نظاما مفروضا من طرف التواجد العثماني، ومعظم أراضي الملك هو قبائلي ولم تتمكن السلطة العثمانية من التوطن في المرتفعات والاستيلاء عليه. كما نجد نظام الملك يسود بالقرب من مدينة قسنطينة في العهد العثماني، بعض الأراضي اشترت بصفة منتظمة سواء من الباي أو أعيان المدينة أو كما يطلق عليهم "البلدية" أو البعض منها آت من تنازلات منحت من البايك. نظام الملك يكتسب صفة الشيوخ من طرف عدد متغير من الأشخاص، يمكن أن يصل أحيانا إلى 400 شخص لكن هذا النظام لا يشبه

أبدا نظام الملكية الجماعية. يحتفظ دائما لملك المشتركون في الأراضي ملك مهما كان عددهم بحق مطلق فيما يخص التصرف شخصيا في نصيبهم الشائع بدون الاحتياج لرضي الفريق، يمكنهم طلب القسمة<sup>1</sup>.

2. **أراضي العرش:** التسمية عرش تعني القبيلة والعقار هنا ينسب للقبيلة أو العرش ولأي فرد من أفراد القبيلة له الحق في الانتفاع بالمساحات التي يقدرها بنفسه، يحتفظ الشاغل الأول بهذا الانتفاع بالأرض طالما أنه قادرا على زرعها، وينقلها في نفس الظروف إلى ورثته الذكور ذات قرابة الأصول والفروع وفي بعض الأحيان إلى الحواشي لايسمح لمزارعي القبائل تحرير أي عقد لهذا الأراضي يبيعا أو تبديلا. وإذا توفي بدون وارث ذكر وتركت هذه الحقول بدون زرع لمدة طويلة فللجماعة حق التصرف وهذه القبائل معنية بتسديد الحكور، والنساء لا تترثن في هذا النظام من الملكية<sup>2</sup>.

3. **أراضي المخزن:** هي أراضي ممنوحة للجالية العسكرية عند دخول العربي في المخزن تقدم له قطعة أرض وأدوات العمل، أسلحة وحصان فهو مزارعا وجنديا في أن واحد، يعطي الباي لكل مستوطن جندي في المخزن أملاكا شاسعة حسب عدد أفراد عائلته وهذه الفئة معفاة من دفع الضريبة مما أعطى وضعية ممتازة للمخزن باستثناء دفع الضريبة الدينية (العشور أو الزكاة).

4. **أراضي البايك:** هي الأراضي التابعة للسلطة العثمانية الباي في قسنطينة وهي تمثل أخصب الأراضي الفلاحية سواء كانت مساحات لزراعة الحبوب أو أشجار مثمرة وهي ممتدة من شمال بسكرة إلى الساحل القلبي والعنابي حاليا. أراضي البايك تزرع من طرف **الخماس** فالمزارع له الحق بالانتفاع في 5/1 الإنتاج بالإضافة إلى تسديد ضريبة (**الحكور**) وهي نفسها المسلطة على القبائل والعرش<sup>3</sup>.

5. **الجبوس أو الوقف:** مصدره إسلامي وهو عقد معقد يتضمن الهبة كذلك وهو عطاء بقصد الخير وملكيات الجبوس جد مهمة وعديدة بالأخص بقسنطينة وضواحيها والتي كانت تدار بمكتب خاص يسمى بيت المال. والبعض من أموال الجبوس تنقل وقت الحج للحرم المكي والمدني<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-عماري علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، ط2013، ص13، ص42

<sup>2</sup> عمار علوي: مرجع سابق

<sup>3</sup> ناصر الدين سعيدوني: الشرق الجزائري، باييك قسنطينة أثناء العهد العثماني وبداية الاحتلال الفرنسي، البصائر 2013.

<sup>4</sup> فاطمة الزهراء قشي: سجل صالح باي للاوقاف: 1771-1792.

### I-3 الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية في بايلك الشرق قسنطينة.

الأوضاع الطبيعية والمواصفات الجغرافية جعلت من بايليك قسنطينة منطقة تتميز بنشاطها الاقتصادي الذي يقوم أساسا على الفلاحة والرعي، فقد لعبت الفلاحة دورا هاما في حياة المجتمعات الريفية نظرا لاعتماد غالبية سكان الأرياف عليها، وكما قلنا سابقا فمعظم سكان الإقليم ريفيون وهذا ما جعلها مكتملة لاستغلال الأراضي في بعض المناطق، بحيث أصبح الطابع العام للاقتصاد الريفي القسنطيني فلاحي و رعوي، رغم المشاكل والصعوبات التي كان يتعرض لها القطاع الفلاحي المتمثلة في الآفات الطبيعية كالجفاف وفترات الفيضانات واحتياج الجراد وهبوب العواصف التي تسببت في تذبذب الإنتاج الفلاحي.

كما شكلت الصناعات التقليدية نشاطا اقتصاديا إضافيا اشتهرت به قسنطينة بهدف تغطية الحاجات الضرورية من أدوات فلاحية ومنزلية وأسلحة وملابس. وقد ترتب على ذلك نوع من التبادل التجاري كان يقوم على الأسواق الأسبوعية التي سهلت عملية التبادل التجاري بين القبائل، في وقت كانت فيه التجارة الخارجية محتكرة من طرف البيوت التجارية الأجنبية، وموجهة لتصدير المواد الفلاحية أو الحيوانية إلى البلدان الأوروبية وبعض الأقطار الإسلامية .

وبما أن أغلبية السكان ريفيون والقطاع السائد الفلاحة فما وضعية النظام المالي الجزائري ببائلك الشرق في هذه الفترة؟ .

الأوضاع المؤثرة في النظام الضريبي لبائلك الشرق نشرحها من خلال التعرف على:

### I-3-1 الوضعية الاجتماعية بالأرياف القسنطينية

غالبية السكان بالشرق الجزائري كانت تقيم بالأرياف و فيما يخص جمع الضرائب فهذه المهمة توكل للقياد و الشيوخ الذين أصبحوا يشكلون همزة وصل بين البائلك و سكان الأرياف، لاسيما وأنهم في غالب الأحيان يختارون من العائلات القوية المستنفذة المعروفة بمولاتها لسلطة البائلك، كل هذه العوامل المختلفة كانت تشكل الأرضية المتميزة لتطبيق نظام يتميز بتنظيماته وأجهزته الخاصة<sup>1</sup>. فقد كان كبير الموظفين المكلفين بجمع الضرائب من سكان الأرياف صلاحيات عديدة تتمثل خاصة في تحديد مبلغ الضرائب التي تدفعها القبائل والعروش، والإشراف على عملية استخلاصها، سواء الضرائب الاعتيادية أو الشرعية كالعشور و الزكاة أو الضرائب غير الاعتيادية أو المستحدثة كاللزمة و الغرامة و الخطية ، و الضرائب الخاصة مثل التوزيع و المعونة، أو الضرائب

<sup>1</sup> ناصر الدين سعيدوني: النظام المالي للجزائر أواخر العهد العثماني، البصائر، ط2012، 3.

ذات طابع الإداري والصبغة الاقتصادية كحقوق التولية مثل حق البشارة و المشيع و حق الخدمة ، أو العوائد و الهدايا ، و حكور الأراضي الزراعية<sup>1</sup> .

تمحور النظام الضريبي حول نوعية الملكية وطبيعة الإنتاج بالأرياف فنوعية ملكية الأرض الزراعية تأثير على النشاط الاقتصادي وارتباط مباشر بالجهاز الضريبي، إذ كانت نوعية امتلاك الأراضي وطريقة استغلالها أساس الحياة الاقتصادية وفرت هذه الأراضي باختلاف أنواعها كميات معتبرة من المحاصيل الزراعية والمقادير النقدية لخرينة البايليك إذ أصبحت تشكل المصدر الأساسي لدخل بايلك قسنطينة، ويمكن تحديد عشائر(قبائل الريف القسنطيني) كالتالي:

- **جماعات الرعية:** الخاضعة مباشرة للسياسة الضرائبية والتي تحملت كل المطالب والتكاليف الجبائية بحيث أصبحت تشكل أساس القوى المنتجة بالريف وركيزة التنظيم الضريبي مثل عرش بني مهنة بسكيكدة.
- **عشائر المخزن المتعاونة مع البايليك :** تتمتع بصلاحيات واسعة وامتيازات متنوعة كالإعفاء من الضرائب مقابل تقديم خدمات عسكرية، مثل استخلاص الضرائب وإقرار الأمن وإخماد التمرد والمشاركة في الحملات العسكرية مثل عرش بني أحمد، أولاد بوعون، و أولاد سيدي أحمد بن بوزيد.
- **قبائل ممتنعة عن سلطة البايليك :** لم تساهم في دفع الضرائب وإنما تعاملت مع البايليك بواسطة العائلات المنفذة "الجواد" وشيوخ الزوايا والمرابطين التي شكلت طبقة إقطاعية محلية كانت بمثابة وصل ووسيلة اتصال بين القبائل الممتنعة والحكم المركزي وهذا لم يحل دون شن حملات تأديبية لإرغام بعض القبائل الممتنعة عن دفع مطالب الخزينة وهذا ما تسبب في حركات تمرد وعصيان كانت تعبيرا لرفض هذه القبائل للمطالب المالية والضرائب العينية التي أثقل كاهلها. فتنظيمات الجهاز الضريبي في الأرياف القسنطينية تقوم على سلك من الموظفين المكلفين بجمع الضرائب و الفوائد، تحدد صلاحياتهم حسب سلم إداري محدد يعود النظر فيه إلى القائد الجهوي "العشور". مثل عرش "بني تفوت" و"بني فليق" بالمنطقة المسماة "أزفون" ويمكن تلخيص النظام وانعكاساته على البنية الاجتماعية فيما يلي<sup>2</sup>:

-نوعية الضرائب و طريقة استخلاصها تأثير سلمي على تطور الملكية و طرق الاستغلال، فالمطالب النقدية و العينية الثقيلة التي أدت إلى تجريد الحملات و استعمال فرسان المخزن لجمع الضرائب مما اضطر مجموعات قبلية هامة التحول عن أراضيها لممارسة الرعي، كما أن كثيرا من هذه المحلات تسبب في حرق المحاصيل الزراعية

ناصر الدين سعيدوني: الشرق الجزائري،بايلك قسنطينة اثناء العهد العثماني وبداية الاحتلال الفرنسي من خلال وثائق الارشيف،دار

<sup>1</sup>البصائر،2013.

<sup>2</sup> André Nouschi, *Enquête sur le niveau de vie des populations rurales constantinoises, de la conquête jusqu'en 1919. Essai d'histoire économique et sociale*. Annales. Économies, Sociétés, Civilisations Année 1962 Volume 17 Numéro 6 .

وهلاك قطاع المواشي و تشريد السكان، و هذا ما أدى إلى تدهور البنية الاجتماعية و الأضرار بالحياة الاقتصادية بالأرياف.

- انعكس النظام الضريبي المطبق على سكان الأرياف على تمييز طبقات اجتماعية، أصبحت هناك:

1- شريحة اجتماعية خاضعة ومستغلة استغلالا كاملا: وهي جماعات أو قبائل الرعية التي كانت ملزمة بمختلف المطالب المخزنية دون نيل الامتيازات أو الحصول على التسهيلات.

2- شريحة اجتماعية منفذة مؤلفة من العائلات الإقطاعية الكبرى: والتي عرفت بالجواد، ومن المرابطين ورجال الدين و قبائل المخزن، و قد تمتعت هذه الشريحة الاجتماعية الريفية بصلاحيات واسعة و امتيازات متعددة على حساب غيرها من الشرائح الاجتماعية الأخرى، فأعفيت من دفع الضرائب ومكنت من حيازة الأراضي الخصبة و المراعي الملائمة، وأصبح في إمكانها تسخير الفلاحين من جماعات الرعية المعدومين الخماسين في خدمة الأرض التي كانت تمتلكها، في وقت حرص فيه البايك على جعل امتيازاتها قارة و غير قابلة للتغيير و ذلك حتى يتمكن من استخدامها في التحكم وإخضاع سكان الأرياف الذين عبروا عن رفضهم لهذا الواقع المححف بإعلان العصيان و القيام بتمردات متكررة.

3- الشريحة الاجتماعية الأخرى: فقد كانت تتألف من القبائل الممتنعة أو المستقلة التي كانت تعيش اقتصادا معاشيا مغلقا، بعيدة عن التنظيمات الضريبية ولا تتعامل من البايك إلا من خلال شيوخها وبالتالي أدى واقع النظام الضريبي إلى ظهور علاقات اجتماعية تعتمد على أقلية غنية وقوية أسقطت عنها المطالب وهي متحكمة في استخلاص الضرائب ، وأغلبية فقيرة وضعيفة خاضعة للضغط الجبائي<sup>1</sup>.

وفي الأخير يمكننا القول أن النظام الضريبي بالريف القسنطيني خضع إلى تعديلات وإصلاحات جذرية على عهد كل من صالح باي(1792-1771) و احمد باي(1826-1837) إذ حاول الأول توحيد الجباية على سكان الأرياف والتخفيف من عبء المصاريف وذلك بإنقاص عدد الموظفين المكلفين باستخلاص الضرائب و إخضاع كل الأراضي الفلاحة لضريبة موحدة هي مطلب الجبري السنوي. أما الثاني و هو الحاج أحمد باي، فقد حاول من سياسة جبائية أساسها العدل الإنصاف ومصدرها الشريعة الإسلامية، فألغيت الضرائب و المغارم المستحدثة "كالمقاد" و "الخطية" و "اللزمة" "المعونة"، ولم يقر سوى الضرائب التي نصت عليها أحكام الدين الإسلامي الحنيف.

<sup>1</sup>- ناصر الدين سعيدوني:الشرق الجزائري،مرجع سابق،ص224.

## I-3-2 أنواع الضرائب ببايلك الشرق قسنطينة

الأمالك العقارية في مدينة قسنطينة كلها تقريبا تدخل في ملكية البايك ، وذلك نتيجة لعمليات المصادرة التي كانت تتعرض لها بعض أسر البايات و كبار شخصيات المقاطعة بعد أن تنفذ في حقهم الأحكام بجرمة التمرد أو الخيانة. و يلاحظ في هذا الشأن أن للنظام الحق في أن يستولي على أملاك كل رعية يموت بدون أن يترك وريث باعتبارها تابعة لها ( بيت المال)، و غالبا ما تطالب بيت المال بالأملاك التي امتلكها الباي أثناء حكمه. و عوائد الأملاك العقارية التابعة لبايلك قسنطينة احتلت فيما بعد من طرف المعمر الفرنسي، وعلى العموم فإن كل الأملاك العقارية بالريف أي الملكيات الكبرى أو مزارع المقاطعة المعروفة بالعزل تعود باستثناء عدد قليل جدا منها إلى أشخاص مع أنها من أملاك الدولة ، كعزل بن جلول وعزل بن تارزي (ملكيات خاصة للعائلات الكبيرة القسنطينية) وهذه الأراضي تحمل أسماء القبائل التي تقوم بزراعتها سنويا مقابل مختلف المستوجبات (المطالب المخزنية).<sup>1</sup> ونجد العديد من انواع الضرائب في تلك الفترة.

- **ضريبة الجبري:** كانت الضريبة على ملكيات البايك التي يستغلها أو يقوم باستغلالها العرب تعرف بالجبري، وهي تتمثل في استخلاص مقدار محدد على كل مساحة زراعية حسب عدد الجابادات المزروعة أي 1 صاع من القمح و 1 صاع من الشعير عن كل جابدة.<sup>2</sup> هذه الضريبة التي كانت تعوض كل كراء للدولة (على الأرض) كانت ثابتة و تؤدي من طرف (الفلاح) المستغل للأراضي.

القائدان المكلفان باستخلاصها هما قائدا الشرق والغرب اللذان ينتقلان إلى الأرض في موسم الحصاد، كل واحد نحو القبائل الخاضعة لإدارته، فيسجلان في دفاترها كمية الجيوب التي تعود للبايليك، فعلى كل خمسة و عشرون كيلة من هذه الضريبة أربعة و عشرون تعود بتمامها لبيت المال، وواحدة على خمسة و عشرين 25/1 يترك للذي يقوم بعملية الوزن أو الكيال القائم بخدمة القائد، ومن أجل تسهيل استخلاص هذه الضريبة و تخفيض العبء عن الفلاحين قام الباي سنة 1828 بتقليصها، حيث ألغت ضريبة الجبري و حق "الزمام" لقسم من الملكيات و عوضتهما "بالحكور" أو "الكراء".<sup>3</sup>

- **ضريبة الحكور:** الحكور المقدر ب 13.25 بوجو (ثلاثة عشر بوجو وربع) على كل زويجة (وهي نوع من القياس الخاص بالزراعة) و يتغير عائد الحكور من سنة إلى أخرى بتغير عدد الجابادات التي يقوم بحراثتها.

<sup>1</sup> - ناصر الدين سعيدوني: الملكية والجباية في الجزائر أثناء العهد العثماني، البصائر، ط، 2013.

<sup>2</sup> - جابدة قطعة أرض تقدر مساحتها ب10 هـ.

<sup>3</sup> - ناصر الدين سعيدوني: الملكية والجباية، مرجع سابق.

- العشور أو الزكاة: فكانت تحدد بصاع من القمح و صاع من الشعير على كل جابدة، و بمعنى آخر على كل خمسة و عشرين كيلة، و قد كانت الملكيات الخاصة خاضعة أيضا لهذه الضريبة الأخيرة.

### I-3-3 مؤسسات الأوقاف بقسنطينة

الأوقاف مؤسسة مركزية في البلاد الإسلامية لعبت أدوارا متشعبة أثرت في الحياة الاجتماعية في المدن والأرياف ويمكن توظيف مادة الأوقاف في دراسة العمران والمعالم العمرانية وحركة الملكية العقارية. أهم عقود الأوقاف تعود لنهاية القرن الثامن عشر الميلادي وتحديدًا إلى فترة حكم صالح باي (1771-1792) تتمثل باختصار في ورقات متفرقة عددها 73 صفحة وبها أكثر من 60 عقدا، توجد العقود الأصلية لهذه الأوقاف في حوزة بن جلول أما النسخة المصورة فهي محفوظة بمصلحة الأرشيف لولاية قسنطينة<sup>1</sup>.

فالوقف أو الحبوس من مكونات التراث الإسلامي عامة والتراث القسنطيني خاصة، لهذا فهو نوع من أنواع الملكيات العقارية ويجب استثماره في أهداف اجتماعية وثقافية ويمكن أن يلعب أدورا كبيرة في تنمية واستدامة التخطيط الثقافي، وقد تناول العديد من الأساتذة والباحثون الجزائريون وغيرهم موضوع الوقف أو الحبوس وعلى رأسهم الأستاذ الباحث ناصر الدين سعيدوني وفاطمة الزهراء قشي لتبقى مؤلفاتهم تحمل بصمة المؤرخ الجزائري. لكن إشكالية الوقف أو الحبوس في بنية المدينة تفرض نفسها وهنا يفتح المجال للجغرافيين والمهندسين والخبراء العقاريين وعلماء الاجتماع لدراسة واستغلال الوقف في التطور العمراني والحضاري وتبسيط الضوء على الدور الذي تلعبه ملكية الحبوس في تسيير وتنظيم المدينة. تحدثت الباحثة قشي فاطمة الزهراء في رسالة دكتوراه الدولة في التاريخ قسنطينة المدينة والمجتمع أواخر العهد العثماني، عن مكانة الوقف في المدينة وأصدرت كتابا سجل صالح باي للأوقاف به كل أوقاف الباي يمكن تلخيصه حسب حاجاتنا في التالي:

### 3-1 أوقاف صالح باي الخيرية: تتمثل في 19 عقدا أبرمت في الفترة الممتدة من 1188هـ إلى غاية

1199 هـ كلها أوقاف خيرية لخدمة المسجد والمدرسة الكتانية تتمثل في حوانيت فاق عددها 24 حانوتا ومنازل بحي الشارع وبالقرب من سوق الجمعة. وهي تتركز في الجهة الشمالية لمدينة قسنطينة فوق رحبة الصوف بالموازة مع حائط القصبية من الجهة الغربية وفي الوسط نجد كل من مسجد سيدي الكتاني، سوق الجمعة، الشارع وحتى باب القنطرة.

<sup>1</sup>-فاطمة الزهراء قشي: مؤسسات الاوقاف في قسنطينة في العصر الحديث مصادر وأطروحات، أعمال ندوة الجزائر العلمية الوقف في الجزائر أيام 30-31 ماي 2001.

- 2-3 أوقاف صالح باي الخاصة:** وتمثلت في 19 عقدا منها حبوسا تخص منازل بمدينة قسنطينة وأخرى رقعا خارج قسنطينة كما هو موضح في العقد رقم 04 المحرر عام 1193 هـ (الملحق) والذي يتحدث عن حبس رقتين تمتدان من شعبة بوطنبل إلى فج الله وأكبر حتى واد ابو مرزوق<sup>1</sup> (حاليا من حي الصنوبر الى الهضبة) كما كان يوقف لنفسه أملاكا وعقارات تقع شمال وجنوب قسنطينة ومن أهمها:
- أوقف لنفسه عقارات شاسعة يطلق عليها "وطن" في أطراف عنابة حاليا كم أحبس بنفس المنطقة ثلاث قطع أخرى لفائدة الساقية (قناة السقي).
  - تمكن صالح باي بفضل عقود البيع والتبادل من الحصول على 10 قطع صالحة للزراعة كلها تقع على أبواب مدينة بسكرة.
  - حبس "وطن" مجزأ إلى 11 قطعة تقع تحديدا في منطقة الحامة أين طور زراعة الأرز.
  - أكبر عمليه للباي تمثلت في شراء 30 قطعة أرضية وحديقة قريبة من سفح جبل شطابة.
- وبهذا شكل صالح باي ملكية خاصة كبيرة جدا لنفسه على الأراضي المحيطة بضريح "سيدي محمد الغراب" وهناك شيد مسكنه الريفي، وهذه الملكيات العقارية تحصل عليها خاصة بالشراء من عند أسلافه نذكر بالأخص ممتلكات عائشة بنت حسين باي.<sup>2</sup>

**3-3 أوقاف أعيان مدينة قسنطينة:** المقصود هنا هو تبويب كل المعاملات العقارية لأعيان المدينة في سجل صالح باي للأوقاف وقد تمثلت في عمليات شراء أو بيع أو معاوضة أو تأسيس الوقف، بلغ عدد العقود الموثقة لأعيان المدينة 24 معظمها وقفيات مباشرة وبعضها عقود بيع أو معاوضة وكان صالح باي أو ناظر الأوقاف أو وكيل بيت المال طرفا في العديد منها.

<sup>1</sup> فاطمة الزهراء قشي: سجل صالح باي للأوقاف: 1771-1792، ص 45.

<sup>2</sup> Isabelle Grangaud : la ville imprenable, histoire sociale de Constantine au XVIII éme siècle.

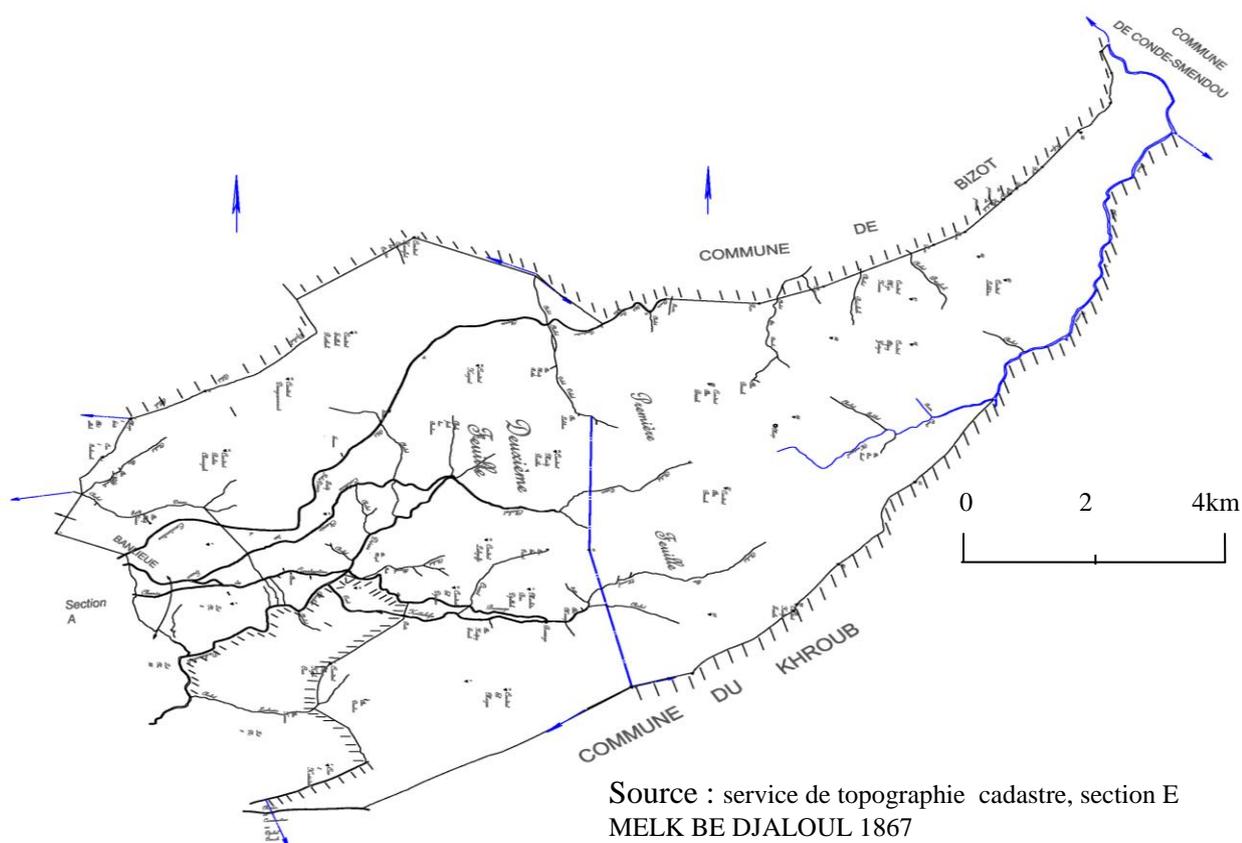
جدول رقم 01: أوقاف أعيان مدينة قسنطينة

الأعيان	الوظيفة أو النسب	عدد العقود
مصطفى قيسارلي	ناظر أوقاف	7 عقود
علي كوجك علي		7 عقود
رضوان خوجة	وكيل بيت المال	عقدان
عاشق أعمر		شراء+تحييس
محمد بن عباس	سراج دار الامارة	1 عقد
أحمد بن المختار باش خزناجي		1 عقد
المكرم سعد المعتق أمة الله حفصة بنت منصور		1 عقد
المازوزية بنت محمد خوجة	قريب صالح باي	1 عقد
عايشة بنت المعظم حسين بيه	باي 1754-1756	1 عقد (باعث لصالح باي)
راضية بنت قاصد علي شاوش		1 عقد

المصدر: فاطمة الزهراء قشي: سجل صالح باي للأوقاف، مرجع سابق، ص 75.

لكن الخرائط والمخططات التي تحصلنا عنها وضحت ملكيات خاصة كبيرة جدا متواجدة في تلك الفترة وأسماء أصحابها لم تظهر قائمة أوقاف أعيان المدينة أكبرها ملكيات صالح باي متبوعة بملك بن جلول وهو ما توضحه (الخريطة 2) بالمنطقة المسماة جبل الوحش، بالإضافة إلى كل من ملكية إبراهيم خوجة الواقعة خارج مقاطعة بكيرة باتجاه الحامة بوزيان، وتعدد الملكيات في المقاطعة المسماة الرمال وهي ضفاف بومرزوق حاليا .

ملك بن جلول في العهد العثماني 1867



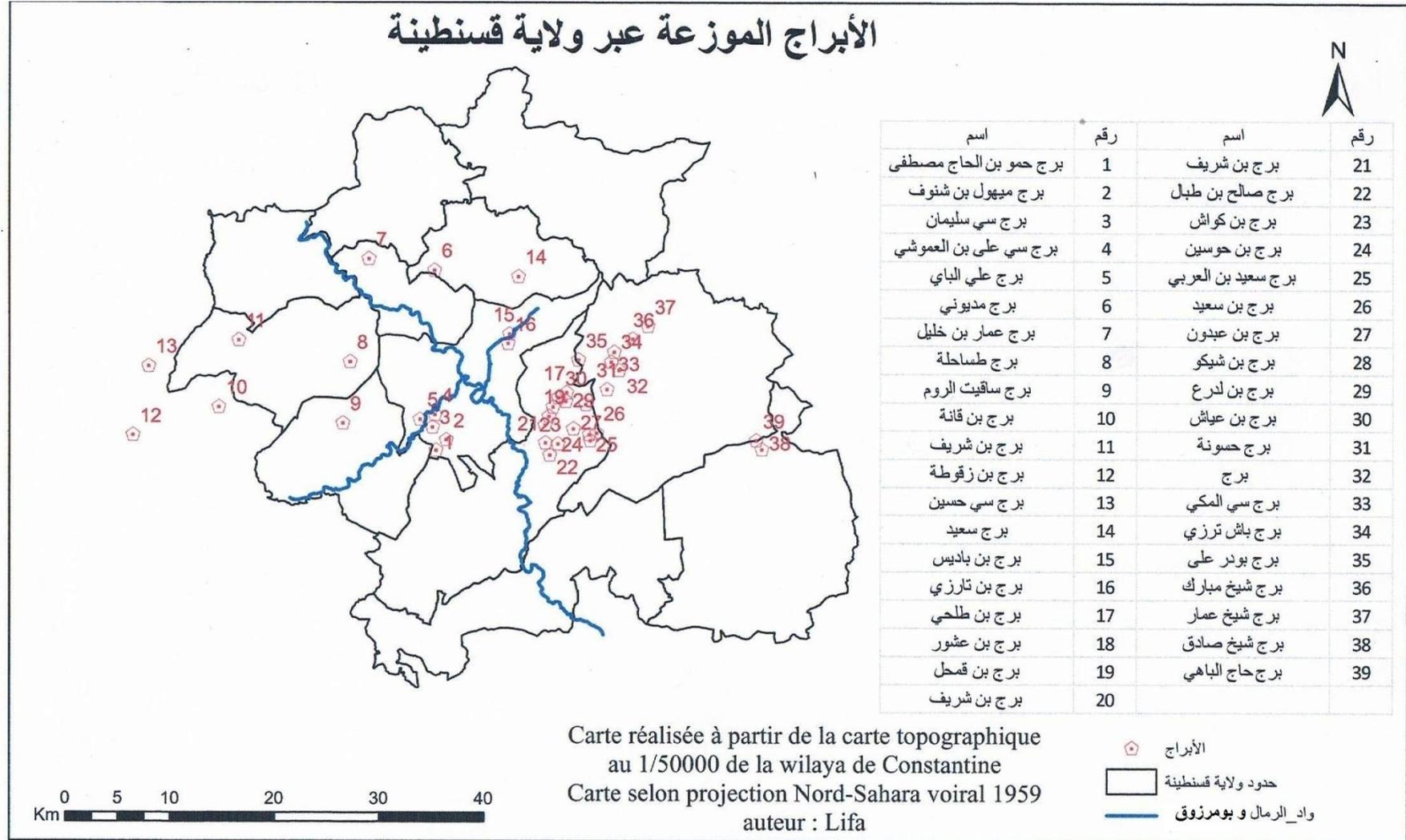
Source : service de topographie cadastre, section E  
MELK BE DJALOUL 1867

## I-4 أهمية الملكية العقارية الخاصة بقسنطينة

للملكية الخاصة دور أساسي في شرح آليات التوسع العمراني للمدينة ويعتبر صاحب الملكية فاعل أساسي في حركة التعمير لهذا ارتأينا توضيح العلاقة بين الملكية الخاصة في بداية القرن الثامن عشر وأشكال التوسعات العمرانية الحالية بمدينة قسنطينة وتوابعها، وقد اعتمدنا في هذا العمل على الخريطة الطبوغرافية 1/200000 لسنة 1874 المعتمدة على تسمية الأماكن آنذاك ووجدنا عبارتان تشكلان محور عملنا حيث اعتمدنا على مصطلح برج (Borj) ودار (Dar) وغالبا ما تكون هذه المعالم قريبة من المشاتي، خريطة رقم 03. جدول رقم 02: تحديد معالم الأبراج على الخريطة الطبوغرافية لقسنطينة

أسماء المنازل "Dar"	أسماء الأبراج "Borj"	
دار بن حسين	برج علي باي	01
دار بوشناق	برج بن شيكو	02
دار محمود بن القشي	برج باشتازي	03
دار محمود بن القشي	برج سيدي علي بن العموشي	04
	برج بن حسين	05
	برج بن عبدون	06
	برج بن شريف	07
	برج بن باديس	08
	برج صالح بن طبال	09
	برج الميهول بن شنوف	10
	برج سي حمو	11
	برج قبة سي البشير	12
	برج سي سليمان	13
	برج بن عاشور	14
	برج قرواح	15
	برج بن لدرع	16
	برج بن عياش	17
	برج بن طلحي	18
	برج سي المكّي	19
	برج بن حسين	20
	برج بن عبدون	21
	برج بن زقوطة	22
	برج بن باديس	23

المصدر: الخريطة الطبوغرافية لقسنطينة 1874



تعدد الأبراج يدل على تعدد الملاكين العقارين الذين كانوا يستحوذون على العقارات الكبرى ويشيدون برج عال للتباهي بمكانتهم الاجتماعية والاقتصادية ولتمكينهم من حراسة أراضيهم وممتلكاتهم لأنها عرضة لقطاع الطرق، وباعتمادنا على معلم الأبراج الموقعة على الخريطة الطبوغرافية نجدها مناطق التوسعات العمرانية الحالية أو مناطق الأحياء الفوضوية وأحيانا أخرى مناطق توطين البرامج السكنية للدولة الجزائرية .

## I-5 الأبراج المنتشرة عبر بلدية قسنطينة: تتوزع على جهتين، الشمالية الشرقية والجنوبية الغربية.

**1-الجهة الشمالية الشرقية:** وبها برجان متقاربان هما برج بن باديس وبرج بن تارزي، وحسب مطابقة الخريطة الطبوغرافية 200000/1 لسنة 1874 والحدود العمرانية الحالية للبلدية نجدها يقعان في القطاع الحضري الزيادة.

- برج بن تارزي يتطابق مع التخصيص اللاشعري بليلي وباشتارزي.
- برج بن باديس فهو يتطابق مع تخصيص جبل الوحش مع العلم أن التخصيص تم توطينه على الأراضي المدججة في الحافظة العقارية حسب الأمر 74/26.

**2-الجهة الجنوبية الغربية:** تنتشر عبرها 5 أبراج، برج واحد من الجهة الغربية لواد الرمال هو برج "علي باي" أما شرق الوادي فنجد كل من برج "علي بن العموشي" وبرج "سي سليمان" وبمطابقة الخرائط والمخططات نجد:

- برج علي بن العموشي يمثل حاليا تخصيص العموشي الفوضوي الواقع بالقطاع الحضري 5جويلية.
- برج "علي باي" فيقع دائما بالقطاع الحضري 5جويلية ويتطابق مع المنطقة الحضرية السكنية الجديدة بولصوف « ZHUN ».

**3 -هضبة عين الباي:** يتوزع عبرها برجين هما على التوالي برج "الميهول بن شنوف" وبرج "بن حمو بن الحاج مصطفى" الأخير أصبح ترقية سكنية تحمل الاسم العائلي بلحاج.

ومن أجل تسليط الضوء على وضعية الأبراج في تلك الفترة ومقارنة المركز الحضري قسنطينة بضواحيها وعلى سبيل المثال نجد عدد الأبراج المنتشرة عبر بلدية الخروب حاليا عددها أكبر من عدد أبراج قسنطينة حيث بلغوا 11 برجا هم على التوالي: برج بن طلحي، برج بن عاشور، برج بن شيكو، برج بن شريف، برج بن عبدون، برج صالح بن طبال، برج بن مبارك، برج بن حسين وبرج السعيد بن العربي.

تنقسم لنوعين هناك من تنتشر على حافتي الطريق الرابط بين قسنطينة والخروب وهي ملكيات خاصة مازالت خارج محيط التعمير إلا أنها تشهد حركة تعمير بسيطة أما النوع الثاني فينتشر بمحاذاة التجمع السكاني لامبلاش وعين نحاس على التوالي، وهي تمثل أراضي بلدية الخروب، كما أن للجماعات المحلية دور في استبعاد الملكيات

العقارية الخاصة من مشاريع السكن والتجهيزات لتفادي عمليات التعويض، لكنه الحال بالنسبة للمدينة الجديدة عين نحاس التي أصبح وعاء عقاريا لتوطين الوحدات السكنية الحالية 2016. (خريطة 3)

## II- المرحلة الثانية: 1830-1962 العقار في العهد الاستعماري

لقد خضعت الأرض في الجزائر إلى تطوّر كبير وكان السبب المباشر في ذلك هو الاستعمار الفرنسي الذي حرص منذ السنة الأولى للاحتلال 05 جويلية 1830 بتطبيق سياسة الفرنسة بحيث اعتمد في سياسته الاقتصادية إلى توجيه ضرباته إلى القطاع الزراعي، وتنفيذ هذه السياسة بدأنا نشاهد انكماش في أراضي الجزائريين مقابل اتساع سلطة المعمّرين على مساحات متزايدة من الأرض. وقد أدى ذلك إلى تقسيم الأراضي الجزائرية وتمثل هذا في خلق قطاعين أحدهما هو **قطاع المعمّرين** والذي يمتلك أجود وأخص الأراضي وثانيهما هو **قطاع الأهالي**. بدراسة الخريطة العقارية للجزائر نجد أن إقليم قسنطينة لم يتأثر بالقوانين العقارية الفرنسية.

### II- 1 الخريطة العقارية لبلدية قسنطينة سنة 1867

تتكون البنية العقارية لبلدية قسنطينة من أراض الدولة (DOMAINE) والملكيات الخاصة سواء كانت للملاكين بقسنطينة أو المعمّرين، لكن في هذه الفترة الحصة السائدة تعود لسكان قسنطينة، وما تجدر الإشارة إليه هو كون ملكية الدولة الاستعمارية هي مصادرة كل أملاك الباي، شكل بلدية قسنطينة هو شكلها الحالي، يميزها الانقطاع الطبيعي لواد الرمال وبومرزوق، ويجدها شرقا بلدية كوندي السمنديو، غربا بلدية الروفاك، شمالا كل من بلديات الحامة وبيزو، أما جنوبا فنجد كل من الخروب وقطار العيش و عين السمارة، وما يلفت الانتباه هو الملكية العقارية السائدة في الشمال الشرقي للبلدية "ملك بن جلول" وهي وثيقة رسمية فرنسية للملكية الخاصة في قسنطينة ونفس الملاحظة بالنسبة للمنطقة المسماة "تافرنط" وهي تقع شمالا محاذية لمقاطعة بكيرة « A » وهي مقاطعة كاملة لأرض "الدايخة بنت الباي" في العهد العثماني وهي ملكية خاصة بالإضافة إلى ملكية صالح باي بالغراب وسفوح شطابة . ما يميز بلدية قسنطينة كذلك هو تحديد 3 مقاطعات أخرى هي:

➤ مقاطعة سيدي مبروك « B »

➤ مقاطعة الرمال « C »

➤ مقاطعة كدية عاتي « D »

➤ مقاطعة بكيرة « A »

1) البنية العقارية لمقاطعة بكيرة: من خلال الخريطة رقم 04 نلاحظ بأن المقاطعة محاذية لمدينة قسنطينة عن طريق باب القنطرة، يحدها غربا بلدية الحامة، شرقا مدينة قسنطينة، جنوبا مقاطعة كدية عاتي وشمالا كل من تافرن، وسيدي مبروك وهي تشكل ضاحية لمدينة قسنطينة.

تحتوي المقاطعة على 467 حصة « ILOTS » موزعة بين الملكية العمومية والملكية الخاصة وفق الجدول التالي:  
جدول رقم 03: البنية العقارية لمقاطعة بكيرة 1867

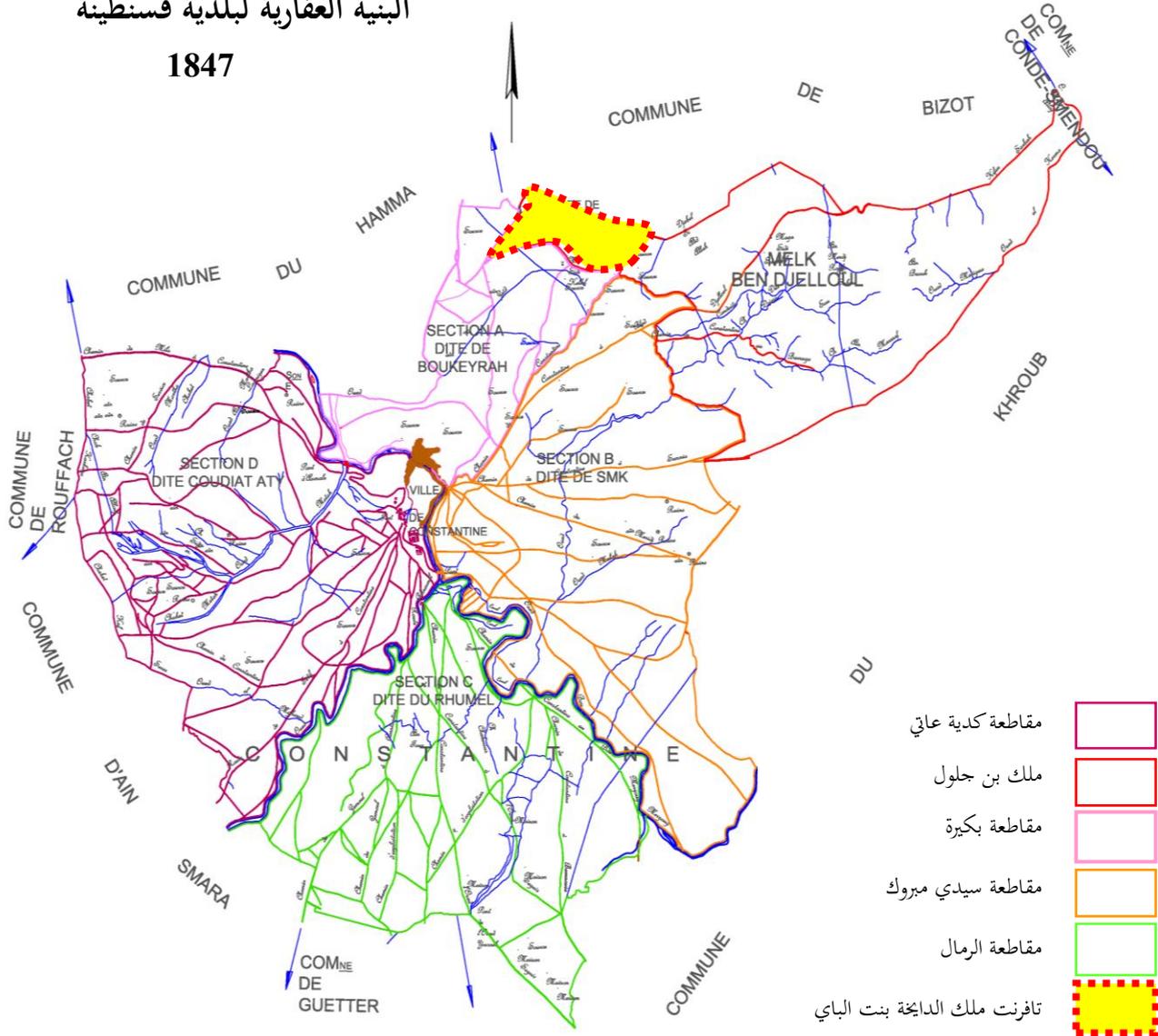
المجموع	ملكية خاصة		ملكية الدولة	
	قسنطينيين	معمرين		
467	69	45	353	عدد الحصص
100	14.77	9.37	75.85	النسبة %

المصدر : دفاتر مسح الأراضي بقسنطينة 1867+معالجة الباحثة

من الجدول رقم 03 نلاحظ أن أغلبية الأراضي هي ملك "عمومي" أو الدولة وهي الملكية المصادرة من طرف المعمر الفرنسي لأراضي البايلك و الأملاك الشخصية للباي، لأن المعمر الفرنسي استحوذ على 75.85% من الأراضي لتبقى 14.77% للأهالي، ملكيات الباي (الظهير الفلاحي للمدينة، ومرتفعات الغراب).

2) البنية العقارية لمقاطعة الرمال « C » والتي تمثل مقاطعة الرمال في ثلاث مخططات نجدها مقاطعة كبيرة تضم 998 حصة متباينة ما بين ملكية الخواص (المعمرين والأهالي)، الأراضي العسكرية وممتلكات الدولة "LES DOMAINES" وفق الجدول التالي:

البنية العقارية لبلدية قسنطينة  
1847



Source : service de topographie cadastre, commune de Constantine 1867 et MELK BE DJALOUL 1867

جدول رقم 04: البنية العقارية لمقاطعة الرمال 1867

المجموع	ملكية عسكرية	ملكية خاصة		ملكية الدولة	
		الاهالي	معمرين		
998	46	512	165	275	عدد الحصص
100	4.60	51.30	16.5	27.55	النسبة %

المصدر : دفاتر مسح الأراضي بقسنطينة 1867+ معالجة الباحثة

يغلب على هذه المقاطعة الملكية الخاصة القسنطينية (ملكية الأهالي) بنسبة 51.30% وتعود أساسا لورثة حسين باشا، عائلة بن باديس، وعائلة بن عيسى وهذه العائلات تمثل أعيان مدينة قسنطينة، التي كانت تستغل الأراضي الفلاحية الخصبة الواقعة في الظهير الفلاحي للمدينة و المعتمدة على واد الرمال وواد بومرزوق خاصة في الري والسقي .

3) البنية العقارية لمقاطعة سيدي مبروك « B »

مقاطعة سيدي مبروك مقاطعة كبيرة ممثلة على خريطين حدودها الجنوبية واد بومرزوق، ومن الشمال تصل إلى جبل الوحش أين تجاور بلاد بن جلول، تافرن، ومقاطعة بكيرة أما غربا فتحدها مدينة قسنطينة ومقاطعة الرمال. تتميز هذه المقاطعة بالمساحات الشاسعة، فعلى سبيل المثال ملكيات أولاد سيدي الشيخ تستحوذ على منطقة القماص حتى سيدي مبروك، وهي تمتد من حدود بلدية الخروب إلى غاية باب القنطرة. أراضي الدولة الفرنسية " LES DOMAINES " تركزت بمنطقة المنصورة، وهذه المقاطعة تضم 665 حصة « ILLOTS » وفق الجدول .

جدول رقم 05: البنية العقارية لمقاطعة سيدي مبروك 1867.

المجموع	ملكية خاصة		ملكية الدولة	
	قسنطينيين	معمرين		
665	282	141	242	عدد الحصص
100	42.40	21.20	36.40	النسبة %

المصدر : دفاتر مسح الأراضي بقسنطينة 1867+ معالجة الباحثة

مقاطعة سيدي مبروك استحوذت عليها الملكية الخاصة، و المعمر الفرنسي استولى في البداية على ممتلكات الباي فقط، فكما هو موضح من سجلات العقود الفرنسية تم الاستيلاء على مشتلة الباي المقدر مساحتها ب 8.84 هـ وكل أراضي المريج التابعة للباي سابقا.

4) البنية العقارية لمقاطعة كدية عاتي « D » هذه المقاطعة تمتاز بأكبر عدد من الحصص بلغ 1025 حصة

تمتد من قسنطينة باب الواد، كدية عاتي، منطقة الملاح المنية، الحامة، بلاد صالح باي، حتى المنظر الجميل

والأقواس الرومانية من خلال دفاتر العقود الفرنسية تواجد المعمرين بهذه المقاطعة صغير لكن ممتلكات " LES DOMAINES " أو المعمر الفرنسي كبيرة تنتشر بكل أرجاء المقاطعة وتحديدا تم الاستيلاء أو مصادرة أراضي منطقة الأقواس الرومانية ، كدية عاتي و باب الواد .

ملكيات أعيان المدينة متواجدة بكثرة بهذا المقاطعة فنجد كل من:

- ورثة صالح باي بمنطقة الغراب.
- سليمان بيه وسيدي لحسن بمنطقة "سيدي قايد".
- وجود حصص مناصفة بين بن جلول وزقوطة باي بالمنطقة المسماة عين بابا.
- شريف باي بـ"بلاد الريام" .
- بريس الباي بـ"عين المالحه" .

بالإضافة إلى بروز أسماء جديدة في كل العقود مضاف إليها مصطلح باي « bey » مثل : شرقي باي- لبيوض باي- شراد باي- مسيلي باي- دالي باي و زقوطة باي.

وتفصيل البنية العقارية لمقاطعة كدية عاتي يلخصها الجدول التالي:

جدول رقم 06: البنية العقارية لمقاطعة كدية عاتي 1867

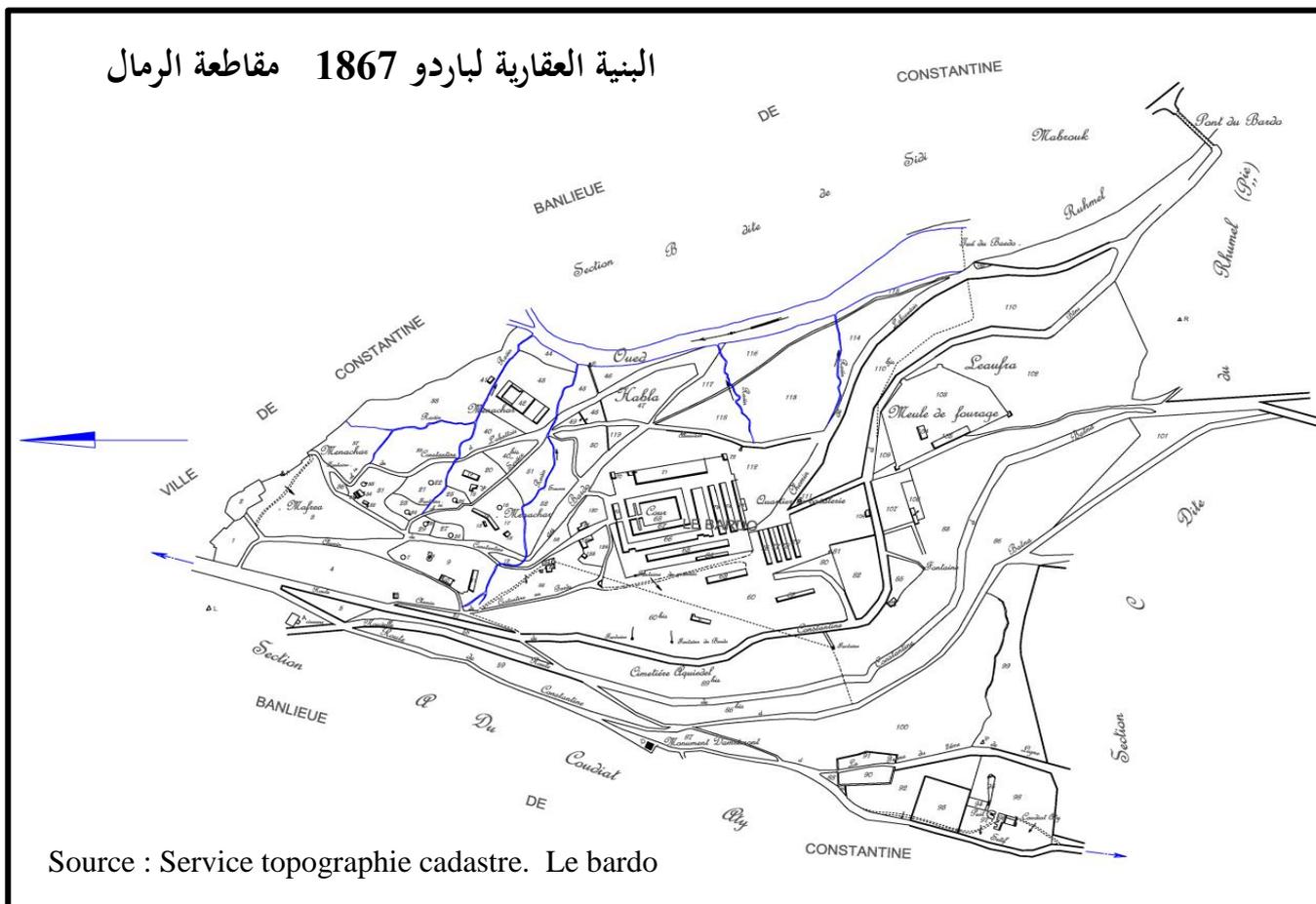
المجموع	ملكية خاصة		ملكية الدولة	
	قسنطينيين	معمرين		
1025	513	89	423	عدد الحصص
100	50	8.7	41.30	النسبة %

المصدر : دفاتر مسح الأراضي بقسنطينة 1867+ معالجة الباحنة

أما المعمرين ذوي الملكيات الخاصة فهم ينتشرون بباب الواد و الأقواس الرومانية فقط وهنا تظهر بعض الممتلكات مشاركة بين ممتلكات الدولة وحمودة بيه .لتبقى في الأخير الملكية الخاصة القسنطينية هي المهيمنة على البنية العقارية.

كما أردنا توضيح الملكية العقارية "لباردو" فمن خلال (الخريطة رقم 05) ودفاتر الملكية العقارية 1867 وجدنا أن المنطقة المسماة "باردو" تتطابق مع المنطقة الحالية ومنذ التواجد العثماني كانت منطقة عسكرية ،تتواجد بها سكنات ومحلات تجارية باتجاه وسط المدينة ،الثكنة تحتل قلب المنطقة وعند الأطراف نجد ملكيات عسكرية وأخرى تعود للمعمر الفرنسية صادرها بعد سقوط قسنطينة، معظمها حدائق فمن مجموع 102 حصة نجد 25 حصة فقط ملكية خاصة جزائرية أي ما نسبته % 24.5 .

## البنية العقارية لباردو 1867 مقاطعة الرمال



Source : Service topographie cadastre. Le bardo

### III- المرحلة الثالثة 1962-1990 (السياسة العقارية قبل قانون التوجيه العقاري 25/90)

بعد الاستقلال واسترجاع الجزائر لسيادتها الوطنية على كامل التراب الوطني حيث تم تسليم الوثائق والمستندات التي تخص أملاك الدولة، أملاك الخواص فبدأت بأراضي الدولة وبالبلديات التي يعود أصلها إلى أراضي البيلك وأراضي العزل وأراضي الخواص المستولي عليها وبقيت هذه الأراضي ملك للدولة والبلديات وقد استرجعت الجزائر حوالي : 8.873.364 هكتار منها:

- 4.694.214 هكتار ملك للدولة.

- 4.179.050 هكتار ملك للبلديات<sup>1</sup>.

في هذه الفترة عرفت الجزائر قوانين لتسيير العقار الريفي وأخرى اهتمت بالعقار الحضري.

<sup>1</sup> عبد اللطيف بن أشنهو: تكوين التخلف الجزائر، ص320

تميزت هذه الفترة بغياب مخطط شامل للتهيئة وهذا لا يعني أن الريف كان مهملاً، بل تكونت فلاحية اشتراكية (تسيير ذاتي) شغلت أكثر من 240 ألف عاملاً و حازت على اهتمام كبير من طرف الدولة و أصبح هذا الاهتمام بالقطاع الاشتراكي يساهم في اشتراكية المجتمع ككل. فالتسيير الذاتي كان حتمية لابد منها في ظل الفوضى التي عرفها القطاع الفلاحي بعد الاستقلال وأخذ الصبغة القانونية في مارس 1963 بعد اعتراف الدولة الجزائرية بلجان التسيير .

قامت الدولة بتكوين وحدات التسيير الذاتي انطلاقاً من مزارع المعمرين السابقة، محولة 20000 مزرعة إلى 2000 وحدة مسيرة ذاتياً تتعدى مساحة كل واحدة 1000 هكتار من أجود الأراضي الزراعية<sup>1</sup>، بالإضافة لهذا قامت الدولة وفي إطار الاشتراكية دائماً بعملية تحويل للعلاقات مع المحيط عن طريق خلق هياكل فلاحية جديدة متخصصة متكاملة النشاطات فمنها التقني ومنها المالي و منها المختص في التسيير (الديوان الوطني للإصلاح الزراعي ONRA) والتموين (الشركة الفلاحية للاحتياط SAP)، بالإضافة إلى دواوين مختصة في التسويق نذكر بعضها الديوان الوطني للحليب و مشتقاته (ONALAIT) و الديوان الوطني للخضر والفواكه (OFLA). والهدف من سياسة التسيير الذاتي هو:

- المحافظة على الأراضي ذات الجودة العالية ممثلة في الوحدات المسيرة ذاتياً.
- الحماية من الاستغلال الفردي أو الجماعي.
- الاستمرار في الإنتاج و خلق فكرة الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج.
- تنظيم القطاع الفلاحي باستعمال أساليب أكثر نجاعة .
- جعل الأرض في خدمة الفلاحين لتشجيع الإنتاج.

لكن سلبيات ونقائص التسيير الذاتي تتمثل في:

- الاهتمام بالقطاع الفلاحي و نسيان العام الريفي .
- اهتمام الدولة كان بقطاع واحد هو المسير ذاتياً مع إهمال و تهميش القطاع الخاص الذي أصبح يعاني من مشاكل عديدة .
- التسيير مركزياً ونابغاً من السلطة المركزية و أداة التنفيذ هي الدواوين ثبتت المركزية و البيروقراطية.

فالتسيير الذاتي اهتم أساساً بالقطاع الفلاحي التابع للدولة و تناسى العالم الريفي والقطاع الخاص الشيء الذي أسهم في غياب تنمية متوازنة للمجال الريفي الجزائري، فاستيراد الجزائر لفكرة التسيير الذاتي اليوغسلافية لم يأتي

<sup>1</sup> عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة 2013

بجديد سوى المحافظة على الأراضي الزراعية ذات الجودة العالية فالمجتمع اليوغسلافي ليس هو المجتمع الجزائري، بالإضافة إلى هذا بعد الدولة عن الواقع الميداني (التسيير من الأعلى)<sup>1</sup>.

### III-1-2- سياسة الثورة الزراعية الفترة 1971-1980

تميزت هذه المرحلة بإعادة الاعتبار للريف الجزائري و قد عرفت هذا الفترة بالانتقال من إعادة بناء المجال الريفي إلى تنمية وتهيئة هذا الأخير، المفهوم الجديد يمس كل مكونات المجال الريفي، لتطبيقه حددت منهجية عمل وهذه المنهجية تتجسد في وضع تخطيط، مخططات بلدية (PCD) 1974، مخططات ولائية (PAW)، المخطط الرباعي الأول والثاني (مخططات قطاعية) وبهذه الوسيلة الجديدة (المخططات) انطلقت تنمية المجال الريفي نحو آفاق جديدة و أهداف جديدة سطرت للعالم الريفي و الزراعة أهمها:

- إعادة إحياء المحيطات المسقية .
- مساعدات مالية مخصصة للفلاحين الصغار.
- محاربة الفوارق الاجتماعية و الاقتصادية.
- المحافظة على المجال و العالم الريفي (كمثال السد الأخضر).
- حماية بعض المناطق في الأطلس ألتلي (حماية السفوح، منع التوحد ...)

أصبح بذلك المجال الريفي كورشة كبيرة تحتوي على عدة مشاريع (بناء قرى و سكنات، شق طرق وضع قنوات لصرف المياه و الري، عمليات التشجير)، كان الإنسان فيها هو الهدف و المحرك لعملية التهيئة، خاصة مع صدور قانون الثورة الزراعية في 08 نوفمبر 1971 الذي أعطى إطاراً سياسياً لهذه العمليات، فانتشرت التعاونيات خاصة التعاونيات البلدية المتعددة الخدمات (CAPCS) و التي كان تأسيسها سنة 1974، على المستوى البلدي وظيفتها هي ضمان الخدمات الضرورية من تموين و تسويق و تهيئة ريفية مع مساهمتها في حل مشاكل البلديات و تعاونيات الثورة الزراعية التي نتجت عن تأميم الأراضي و تحديد الملكيات (تأميم أراضي المتغيين و تحديد الملكيات الكبيرة)، تهيئة المجال وهذا بمحاربة كل الفوارق الموجودة بين المدينة والريف و كذا وضع حد للتزوح الريفي عن طريق تحسين الظروف المعيشية لسكان الريف ببناء القرى الاشتراكية و توفير التجهيزات الضرورية و قد تم بناء 750 قرية اشتراكية من بين 1000 كانت مبرمجة، وتم توزيع الأراضي على الفلاحين بدون أرض تحقيقاً للعدالة الاجتماعية و سعياً لإيجاد التوازن.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبداللطيف بن اشنهو : التجربة الجزائرية في التنمية و التخطيط : 1980-1962، طبعة 1982.

<sup>2</sup> Cherif Rahmani : La croissance urbaine en Algérie - OPU - 1982 - P229

### III-1-3 نتائج سياسة الثورة الزراعية

جاءت الثورة الزراعية بأهداف مكملة لتلك الخاصة بالتسيير الذاتي و من أجل تصحيح أخطاء التسيير الذاتي لكنها في نفس الوقت جاءت بتناقضات؟.

لقد كان الهدف الأساسي للثورة الزراعية هو تحسين الأوضاع في الأرياف وتقليص الفوارق بين المدينة والريف والحد من الهجرة نحو المدن و استقرار العمال الزراعيين في الأراضي الفلاحية، إلا أن هذه التقديرات كانت خاطئة لأن سياسة الثورة الزراعية أحدثت تغييرات جذرية في التركيبة الاجتماعية و العقارية بالأرياف و أدت إلى تناقص سكان الأرياف لسببين:

- غالبية المزارعين و الملاكين المؤهمن تركوا النشاط الزراعي و امتهنوا مهن أخرى في المدن، خاصة مع انتهاج الجزائر لسياسة التصنيع.
- القرى الاشتراكية التي جمعت الدولة فيها عمال تعاونيات الثورة الزراعية أصبحت كأنوية مدن صغرى في تطور، تحتوي على جميع المزايا الحضرية الأساسية التي غيرت من الطابع الفلاحي للريف و عودت الفلاحين على حياة شبه حضرية و ساهمت في تكسير علاقة الفلاح بالأرض.

و فيما يخص تطبيق قانون الثورة الزراعية في قسنطينة فقد تم مصادرة أملاك العائلات القسنطينية والتي يبلغ عددها 33 عائلة نذكر منها: بن جلول، بلبجاوي، بن باديس، بن الشيخ لفقون، بن شيكو موبري.....الخ. وفيما يخص هذه الأراضي فهي متباينة ما بين الأراضي المسقية وغير المسقية بلغت مساحتها 2464 هـ 14 أراً و 322 سآراً<sup>1</sup>. الأراضي المسقية تشكل 2% من الأراضي المصادرة. لتشكل المحافظة العقارية لقسنطينة وتستغل هذه العقارات في انتاج العقار الحضري الجديد سواء كان في شكل برامج سكنية أو تجهيزات<sup>2</sup>.

### III-2 العقار الحضري

وضعية العقار الحضري فهي أكثر تعقيدا من العقار الريفي ووجدت الدولة صعوبات كثيرة في ضبط السوق العقاري لهذا سنت العديد من القوانين أهمها:

1 آسيا ليفة: تطور أنظمة إنتاج العقار الحضري ببلدية قسنطينة، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأرض والجغرافيا، جامعة منتوري 2001

2 آسيا ليفة: مرجع سابق.

## 1- العقار الحضري غير المبني

**1- 1 الملكية الخاصة:** بقيت الملكية الخاصة على حالها، تسيّر بالقوانين المنظمة من قبل الاستعمار ولم تمسّ إلاّ الأملاك الشاغرة، و أملاك أعوان فرنسا غير أنّ الدولة أخذت تدابير خاصة لمراقبة نقل الملكية لكي تتحكم في الوضع العقاري من المضاربة.

## 1-2 ملكية الأهالي غير الموثقة

أراضي الملك التي امتلكها الجزائريون وورثوها عن آبائهم وأجدادهم بدون سندات ملكية وهي تنظمها الشريعة الإسلامية، وتعترف بها قوانين فرنسية في المادة 40 من المرسوم 1859/12/31، العقود المبرمة بين المسلمين وتحرّر طبقا لاختيار الأطراف من طرف القضاة الشرعيين.

## 2- العقار الحضري المبني "الأملاك الشاغرة"

الأملاك الشاغرة ونظرا للذهاب المكثف للمعمرين فور سماعهم لخير الاستقلال تركوا أملاكهم وأراضيهم شاغرة خوفا من انتقام الشعب المسلوب من أمواله ونظرا لهذه الظروف الغير مشار إليها في اتفاقية "إفيان" قامت الجزائر بتعديلات وإجراءات لمواجهة الأحداث بدءا بحماية الأملاك الشاغرة فصدر أول نصّ تشريعي في الحكومة الجزائرية ويتعلق هذا النص بالأمر 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 الذي ينصّ على التدابير اللازمة للحماية والحفاظة على الأملاك الشاغرة. ثم مرسوم 19 مارس و 22 مارس 1963 لتأسيس النصوص التنظيمية للأملاك الشاغرة؛ مرسوم 19 مارس 1963 وهو الذي يعرّف المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري الحرفي، المناجم، المستثمرات الزراعية إلى غاية صدور هذا المرسوم مازالت شاغرة. وما يمكن استخلاصه من هذا القانون هو وجود تشريع عقاري جديد بحكم الاستيلاء على العقارات المبنية بدون عقود ملكية وأغلب هذه العقارات هي تخصيصات في أحياء سكنية أوروبية أو يهودية وابتداء من سنة 1966 كلفت الدولة " CADAT " بتسيير الحفاظة العقارية لكل الأملاك الحضرية وهي بمثابة هيئة تسيير الأراضي الواقعة داخل المحيط العمراني آنذاك وهي المهمة مستوحاة من مشروع قسنطينة ومن هنا برز فاعل مهم في تسيير العقار. أول خطوة قامت بها الدولة هي ضمّ الأملاك الشاغرة إلى سجلها بالأمر: رقم 102/66 الصادر في 1966/05/06 حيث تنصّ المادة: 01 على أنه "تعود أيلولة ملكية العقارات والمنقولات الشاغرة إلى الدولة"؛ وبذلك اتسعت ملكية الدولة بهذا الإجراء<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - آسيا ليفة: مرجع سابق، ص30

جدول رقم 07: توطين تخصيصات الخواص في الفترة الاستعمارية قبل 1962

الرقم	التخصيص	الموقع	تاريخ الإنشاء	عدد الحصص	المساحة م <sup>2</sup>
01	PASTUREL & DOUX	القنطرة	1938	35	12984.50
02	LANTINI	الأمير عبد لقادر	1950	118	27111.90
03	BON REPOS	سيدي مبروك السفلي	1953	13	4585.30
04	علي بسباس	سيدي مبروك	1958	122	31720
05	قويسم عبد الحق	سيدي مبروك السفلي	؟	395	102700
06	حي الشرطة	سيدي مبروك	1958	107	27820
07	AUDION	المنصورة	؟	53	11914.40
08	MOISE LEVY	سطح المنصورة	؟	64	60462.11
09	المنظر الجميل	المنظر الجميل	1960	510	153000
10	المحارين	المحارين	؟	117	46117
	المجموع			1534	690786.45

المصدر: مديرية أملاك الدولة 2012

من خلال هذا الجدول يظهر أول فاعل عقاري (ACTEUR FONCIER) والمتمثل في مديرية أملاك الدولة هذه التخصيصات عبارة عن أملاك شاغرة تم استرجاعها بعد استرجاع السيادة الوطنية والملاحظ هنا أنه توجد تباينات بين هذه التخصيصات سواء من تاريخ الإنشاء، عدد القطع وحتى أماكن التوضع، أقدمها تخصيص القنطرة مخصص للأوروبيين، وبعدها نجد كل من الأمير عبد القادر، سيدي مبروك السفلي، المنصورة والمنظر الجميل والمحارين وهنا صورة واضحة للتوسع والامتداد العمراني للمدينة من المركز باتجاه الضواحي (المدينة الأوروبية) وتمثل نموذج من أصعب نقاط المسح العقاري الحضري بقسنطينة، بحيث نجد الملكيات المشتركة في العديد من الأحياء، بناياتها نصف جماعية خاصة المنظر الجميل والمحارين مما عرقل عملية إبرام العقود في انتظار التنازل على كل الملكيات.

### III-3 سياسة الاحتياطات العقارية والاجراءات الخاصة بها

الأمر 74 / 26 المتضمن لاحتياطات عقارية لصالح البلديات و المؤرخ في 20/02/1974 الذي ينص على تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات تكمن في الصعوبات التي واجهتها الدولة غداة الاستقلال وذلك نتيجة التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي ترمي إليها المخططات الموسعة من طرفها، هذه الصعوبات

تتلخص أساسا في انعدام تخطيط عمراني في بعض الجهات، مما أدى بالدولة إلى انتهاج سياسة الاحتياطات العقارية التي حوّلت لصالح البلدية من خلالها أعلن الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 عن تأسيس احتياطات عقارية لصالح البلديات وإصدار هذا الأمر يقع في الوقت الذي تلاقي فيه الجماعات المحلية معاناة مع قلة الأراضي الشاغرة؛ وقلة الأراضي التابعة للبلدية لتحقيق تجهيزاتها، كانت الدافع الأساسي والرئيسي لإصدار مثل هذه السياسة وذلك قصد تمكينها من تنفيذ برامجها التنموية، وإصدار الأمر 26/74 كان يتعلّق بقدر الإمكان بتطبيق المبادئ الأساسية على تحديد التجهيزات الجماعية، وإقامتها، كما أنّ هذا الأمر جاء لحماية الأراضي الفلاحية في اتجاه التعمير الحضري والتصنيع ومقاومة المضاربة التي كان يهدف إليها ملاك الأراضي وخاصة في ميدان البناء على مستوى المدن الكبرى.

فالمخططات الوطنية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية تهدف أساسا إلى إنجاز المشاريع المبرمجة على الصعيد الوطني قبل صدور الأمر 26/74، كانت تفتقر إلى عنصر الأرض (العقار) ونصيبها من الأرض يمثل نسبة ضئيلة جدًا إذا ما قورن بتلك التابعة للخوَص أو القطاع العمومي، فقد لجأت البلدية في بداية الأمر إلى القطاع العمومي والمتمثل في أراضي التسيير الذاتي، أراضي الدولة وأراضي الثورة الزراعية لتكوين حافظتها العقارية. ومن بين المشاكل التي عرفت بلديات الوطن هي طريقة تنفيذ القرارات والتي نذكر منها:

- منح البلديات لأراض مختلفة الملكية إلى مؤسسات دون أن تدفع المقابل للخزينة العامة.
- حصول المستفيد على عقود إدارية دون قيمة قانونية، بسبب رفض مديرية أملاك الدولة تسليم سندات الملكية لأن البلديات لم تقم الأراضي المتنازع عنها.
- استولت البلديات على الأراضي التابعة للخوَص دون مآل واضح.
- الإجراءات التي وضعت قيد العمل بغرض شراء الأراضي المعدة لإنجاز مشاريع صناعية لم تحترم الإجراءات القانونية لنزع الملكية، فالعديد من المؤسسات تحوز تراثا عقاريا دون أن يكون لها سند ملكية، فتصفية بعض المؤسسات المنحلة مجمدة عادة بسبب هذا الإشكال.

**عملية الإدماج:** إنّ المادة الأولى تنصّ على تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات وبمقتضى المادة الثانية من هذا الأمر فإنّ هذه الاحتياطات مكوّنة من أراضي من كلّ نوع أو من أراضي تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد بشرط أن تقع داخل منطقة التعمير الحضري. و الملاحظ هنا أنّ المادة لا تخصّ بالذكر أراضي معينة سواء كانت مخصصة للبناء أو ذات طابع فلاحى، المهم أن تكون واقعة داخل محيط عمراني وضعته البلدية مسبقا ماعدا تلك التابعة للأملاك العامة مثل الشواطئ، السواحل، الموانئ..... الخ.

والمادة 05 من الأمر المشار إليه سابقا تنصّ على أنّ عملية الإدماج تفسّر بالدرجة الأولى:

- الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأراضي التي آلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 15 محرم 1386هـ الموافق لـ 6 مايو 1966 والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة.
- الأراضي التابعة للجماعات المحلية.
- الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي.
- الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.
- الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

إضافة إلى المساحات الزائدة من الاحتياجات العائلية كما نصت عليه المادة 60 من هذا الأمر، لكنّ فيما يخصّ الأراضي العسكرية العملية لا تتم إلا إذا سقط الطابع العسكري من الأراضي التابعة لهذا القطاع وهذه الأخيرة من احتياطات السلطات العسكرية. أما النوع الثاني (الأراضي المسقية) وإمكانية إدماجها ضمن الأراضي التابعة للبلدية يشترط مسبقاً موافقة وزارة لفلاحة والإصلاح الزراعي والري، و بعد ظهور الأمر 26/74 ظهرت عدة مراسيم تنظيمية تتعلق كلها بالاحتياطات العقارية.

### III 1-3 القوانين والمراسيم المتعلقة بتطبيق الامر 26/74

1-مرسوم 103/75 يتضمن تطبيق الأمر 26/74 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات الشرط الأول المفروض على البلديات قصد تكوين احتياطاتها العقارية هو تحديد محيط العمران كما جاء في المادة 02 من الأمر 26/74، ويجري تحديد هذا الأخير بموجب مخطط التعمير الرئيسي الذي يقام من طرف المجلس الشعبي البلدي وعند العجز يمكنها الشروع في تحديد منطقة التعمير المؤقتة وقد نصت المواد 02، 03، 04، 05 من المرسوم 103/75 على اللجنة التقنية لإعداد المخطط وجميع المراحل القانونية بالإضافة إلى الاعتبارات الخاصة بالمساحات المتعلقة بالتعمير أما المواد 07، 08، 09 فهي تؤكد على تطبيق المادتين 05 و06 من الأمر 26/74. أما المادة 09 تنصّ على أن الأراضي التابعة للدولة فإنّه يجوز للبلديات المحرومة امتلاكها مقابل دفع الدينار الرمزي.

إذا تعلق الأمر بإنشاء مشاريع عمومية ولاسيما ذات الطابع الصناعي أن تتدخل مع الهيئة القائمة بالتأسيس أو الاستعمال بقصد تمكينها من شراء الأراضي من المالكين العموميين أو الخصوصيين وهذه الإجراءات لا تعفي الهيئة المعنية التدابير المقررة بالنسبة للتعمير، كما تقوم البلدية بشراء التجزئات الخاصة قصد منع أية معاملة تشملها وهي ذات طابع ظاهر للمضاربة فتمتلك تمام لأراضي المجزئة على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة ثم تباع تلك التّجزئات بالأسبقية للمستفيدين من وعود بالبيع ممنوحة بموجب التّجزئة الأولية.

لهذا لا بد من وجود مخطط العمران لكل بلدية

2 - مرسوم 27/76 يتضمن تحديد كيفية البيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياجات العقارية، يتناول هذا المرسوم أحكام عامة تنصّ على أن تكون كل قطعة أرض معدة للبيع موضوع تجزئة من قبل البلدية ضمن الأحكام المحددة بموجب الأمر 76/75 وأن يكون مبدأ نقل ملكية الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية، البلدية موضوع مداولة للمجلس الشعبي البلدي الخاضعة لموافقة الوالي (المادة 03 و04).

## 1-2 - بيع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية البلدية لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية المؤسسات الاشتراكية

الأراضي المباعة من قبل البلدية لا يمكن أن تكون أساسا إلا للتجهيزات من كل نوع التي أعدت لها وبهذا الصدد يكون بيع الأراضي من قبل البلدية موقوفا على ما يلي :

- كل بيع بالتراضي لصالح الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية أو المؤسسات الاشتراكية يُرخص به من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يتداول حول ما يلي:
- الالتزامات والحقوق الموجودة في دفتر الشروط.
- مبلغ وشروط البيع.
- يُوقع عقد تحويل الملكية ضمن الشكل وبين الأطراف المتعاقدين فور المصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي المرخصة بالبيع.

## 2-2 - بيع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية، البلدية للصالح الخاص

كل بيع أرض مجزئة مسبقا من قبل البلدية وتابعة للاحتياجات العقارية، البلدية يجب أن يكون موضوع مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يبيد رأيه كما يلي:

- ثمن البيع.
- المخطط والحالة التجزئة للأمكنة.
- دفتر الشروط الذي يجب أن يعدّ طبقا لدفتر الشروط النموذجي الذي يكون موضوع نصّ لاحق؛ ويجب أن يحتوي دفتر الشروط على :
- التصريح بالمقرّر الذي رُخصّ بموجبه نقل الملكية وشروط الإشهار.
- بيان ونوع وحالة الأملاك المعدّة للبيع.
- أصل الملكية.
- بيان سعر البيع وشروطه.
- مبلغ الكفالة المؤقتة التي يجب أن يدفع كلّ منها لاكتساب قطعة أرض.

لكن النتيجة كانت عكس ما تنص عليه القوانين من تلاعب وخروقات للقوانين.

**2-3 مرسوم رقم 28/76 المتضمن لتحديد كفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخوَّاص المالكين للأراضي** فيما يخص البناء، تحدّد الاحتياجات العائلية فيما يخصّ الإسكان بالمساحة المبنية بتطبيق مقياس 20م<sup>2</sup> للشخص الواحد العضو في العائلة وهذه المساحة تحسب بالنسبة لعائلة مكوّنة من رئيس العائلة ومجموع الأشخاص الدّين هم في كفالتة على أساس مقداره ثماني (08) أشخاص على الأقل ومقدار عشرين (20) شخصا على الأكثر [المادة 02].

تحدّد مساحة الأرض المعدّة لإقامة نشاط بنفس المقاييس التّالية:

- 20م<sup>2</sup> لمنصب شغل واحد إذا كان النشاط لا يحتاج إلى مساحات ملحقة.
- 50م<sup>2</sup> لكلّ منصب شغل إذا كان النشاط يحتاج إلى مساحات ملحقة.

لتطبيق هذه الأحكام فإن عدد مناصب الشغل تحدّد بـ 30 منصب. و تحدّد قائمة نشاطات كلّ من الأنواع المشار إليها بموجب قراري وزاري مشترك من وزير الداخلية والوزير المكلف بالتعمير الحضري ووزير الصّناعة والطّاقة ووزير التجارة. إذا كانت قطعة أرض يمكن أن يحتفظ بها تطبيقا لأحكام هذا المرسوم وكانت لازمة لتهيئة أو لإنشاء منفعة عامّة فإنّها تدرج ضمن الاحتياطات العقارية البلدية ويقترح في هذه الحالة على مالكةا استبدالها بقطعة أرض تقع في نفس البلدية وتكون مطابقة لاحتياجاته المحدّدة لأحكام هذا المرسوم.

**2-4 مرسوم 29/76 المتضمن لتحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكوّنة للاحتياطات**

#### العقارية البلدية

يتمّ امتلاك كلّ أنواع الأراضي التي يجب إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، يعوّض من قبل البلدية المعيّنة على أساس تقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة [المادة 01]

إنّ الأراضي التابعة لأملاك الدّولة بما في ذلك الأملاك الآيلة إليها بموجب الأمر 66-02 والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدّولة باستثناء الأراضي التابعة لأملاك الدولة العمومية.

- الأراضي التابعة للولايات.
- الأراضي التابعة للمزارع المسيرة ذاتيا.
- الأراضي التابعة لتعاونيات قدماء المجاهدين.
- الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.
- أراضي الحبوس.
- الأراضي التابعة لأملاك المؤسسات العمومية.

- الأراضي التابعة لأملاك المؤسسات الاشتراكية عندما لا تكون مخصصة لاستعمالها المباشر [المادة 05].

الأراضي المستعملة أساسا للتجهيزات الجماعية والممولة ذاتيا أو الممولة بمساعدة نهائية من الولاية أو مؤسسة عمومية، يتم التنازل عنها للبلديات بسعر يحدّد بناء على تقدير تقوم به مصلحة أملاك الدولة [المادة: 10].

الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية المعدّة للاحتياجات الذاتية للدولة أو الجماعات العمومية والمؤسسات الاشتراكية والمؤسسات العمومية والمؤسسة المسيرة ذاتيا والتعاونيات والأشخاص الخواص الطبيعيين أو المعنويين يتم امتلاكها من قبل البلدية مقابل قرض بناء على طلبها لدى المؤسسة المالية. إنّ اكتساب الأراضي المعدّة استعمالها للبرامج المحقّقة بمساعدات نهائية تكون على كلفة الدولة في إطار المخطّطات البلدية للتنمية والتطوير العمراني الحضري [ مادة: 13 ].

يتم تمويل اكتساب الأراضي المعدّة للتجهيزات والاستثمارات المحققة بمساعدات مؤقتة بناء على طلب البلدية؛ ضمن المبلغ الإجمالي للقرض المقدم من قبل البلدية [ مادة: 14 ].

## 2-5 مرسوم 107/79 يتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير أسعار بيع الأراضي الداخلية

### في الاحتياطات العقارية البلدية وتحديد الربح عن تدخل البلدية

يحدّد سعر الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية البلدية بثمن الأرض، مضافة إليه تكاليف عمليات التهيئة وريح تدخل البلدية. غير أن سعر بيع الأراضي التي تمتلكها البلدية للدولة بالدينار الرمزي، يحدد بحساب عمليات التهيئة وريح تدخل البلدية وتشتغل حسب كل حالة التكاليف التأسيسية لثمن التهيئة ماعدا ما مول منها بمساعدات نهائية على مايلي:

- مصاريف الدراسات.

- أشغال تهيئة الطرق والشبكات المختلفة.

- أشغال التهيئة الخاصة بالحدائق ومواقف السيارات [المادة 02 و 03]

كما يكون الربح عن التدخل المنصوص عليه في المادة 02 من الموسم رقم 27/76 مطابقا لمصاريف الإدارة المنجزة عن تدخل البلدية ولا سيما مصاريف النشر والإجراءات. ويحدد معدله ب 7% من سعر التنازل عن الأرض المهيأة غير أنه عندما يكون التنازل لصالح الدولة يحدد ربح تدخل البلدية ب 3%.

2-6 مرسوم 108/79 يتضمن تأسيس نظام تسيقات الخزينة العامة لامتلاك وتهيئة الأرض المقرر

### إدماجها في الاحتياطات العقارية البلدية

يمكن للبلديات أن تحصل على تسيقات من الخزينة العامة لشراء أرض تدخل في إطار الاحتياطات العقارية وتهيئتها . (المادة : 01 )

تخصّص هذه التسيقات لتمويل ما يلي :

- شراء الأرض مهما كان مصدرها أو تخصيصها.
- تهيئة الأراضي باستثناء ما كان منها مخصصاً لتأسيس الاستثمارات المخططة وتغطي تكاليف تهيئة الأراضي المخصصة للاستثمارات المخططة بالاعتمادات المقررة لهذا الغرض ( المادة : 02 )

يتمّ التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو أملاك الولاية في إطار الاحتياطات العقارية كما يلي :

مقابل دينار واحد رمزي إلى البلديات المحرومة والمحددة قائمها بقرار مشترك يصدر عن وزير المالية و وزير التخطيط والتهيئة العمرانية. لكنّ بصدور المرسوم رقم 82 / 332 المؤرخ في 82/11/16 ألغت تماماً التشريعات السابقة وحددت بالضبط سعر اكتساب وبيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية وعند رفض المالك لإبرام عقد الملكية مع البلدية بطريقة ودية تلجأ هذه الأخيرة إلى الاستيلاء عليها بالقوة.

والنتيجة على العقار كانت :

- كل نتائج الامر 26/74 التي لم تعالج قبل قانون التوجيه العقاري دخلت حيز المنازعات العقارية وحتى الادارية.

- كل هذه الترسانة من التشريعات لم تصل الى التحكم في وضعية العقار ،ففي فترة السبعينات بدأت التخصيصات غير القانونية في الظهور "بن شرقي" بن شيكو-الرياض" دون أن ننسى السكنات الهشة "سكنات صلبة" كالكلم الرابع "المنشار الخ....

### IV-المرحلة الرابعة: 1990- 2016 السياسة العقارية بعد قانون التوجيه العقاري 25/1990

يهدف قانون التوجيه العقاري 25/90 (المؤرخ في :1990/11/18) إلى تطابق التنوع العقاري والأحكام الدستورية الجديدة في اطار الاصلاحات الاقتصادية التي تضمن حق الملكية والتعويض العادل والمنصف لكلّ العمليات، نزع الملكية للمنفعة العامة من جهة والقوانين 08/90 و 09/90 الصّادران بتاريخ 07 أفريل 1990 والمتعلقان على التوالي بالبلدية والولاية.

قانون التوجيه العقاري قد أدخل منظور جديد في ما يتعلق كيفية تدّخل الدولة والجماعات المحلية، المتعاونون العموميون والخوّاص وكذا المواطنون في الميدان العقاري وبذلك وضع حدّ للاحتكار العقاري.هذا المنظور الذي أدى إلى تجديد وتوضيح أحسن لمختلف الأنشطة العقارية منها :

- مختلف الأصناف التقنية التي تُمكن من تحديد قيمتها حتى توافق نقلها وتحويلها من صنف إلى آخر.
- تحديد النظم القانونية للأراضي وذلك وفقا للدستور والقانون المدني.
- للشروط و كفيات التصفية العقارية خاصة تسليم شهادة الحيازة.
- التوجيهات الخاصة بحق استعمال الأرض التي ترمي إلى حماية الأراضي ومكافحة تبيدها.
- طرق تدخل الدولة والجماعات المحلية ووسائل التنظيم لتطوير وتسيير المجال العقاري.
- شروط وكيفية تصفية المنازعات التي أنشئت من خلال تطبيق أحكام الأمر 73/71 المتضمن للثورة الزراعية.
- شروط و كفيات تسوية أوضاع الأراضي المدرجة داخل المحيط العمراني التي لم تدجها الاحتياطات العقارية.
- ما يميّز قانون التوجيه العقاري بالمقارنة مع التشريع السابق هو وبدون شك الدور الذي يجب أن تلعبه الجماعات المحلية لضمان استعمال عقلائي للأراضي في ظل اقتصاد السوق بالاستعمال الأمثل للميكانيزمات التنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن.
- وبالتالي الهدف من قانون التوجيه العقاري هو إبراز التغييرات الجديدة التي جاء بها، وتمكين الجماعات المحلية من تسيير أحسن للانتقال من نظام الاحتكار المطلق المنصوص عليه في الأمر 26/74 إلى نظام السوق العقارية الحرة الجديدة.

#### IV-1 تكوين وتسيير الممتلكات العقارية

- وضعت عدّة وسائل قانونية من أجل تمكينها من تكوين ممتلكات فيما يخص الأراضي اللازمة لاستثماراتها المتمثلة في:
- ممارسة الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري حقّ الشفعة لفائدتها لتلبية الحاجيات الصالح العامّ.
  - الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري.
  - اكتساب الأراضي العمومية من مصالح أملاك الدولة.
  - اكتساب الأراضي بواسطة إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يسبقه تعويض عادل ومنصف على شكل مالي أو عقاري.
  - طريقة بيع الأراضي يجب أن تخضع لقاعدتين أساسيتين و هما :
  - الخضوع الجماعة المحلية لوكالة التنظيم العقاري من أجل دخول السوق العقارية.
  - التدّخل مباشرة دون المرور على هذه الهيئة من أجل استعمال الأراضي لاحتياجاتها الخاصة أو التنازل عنها لصالح شخصية عمومية.
- هذه الوضعية الجديدة تفرض على الوكالات المحليّة والوكالات المحليّة للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ضمان تسيير عقلائي لاحتياجاتها التي ينبغي تخصيصها لإقامة التجهيزات الجماعية فقط.

يجدر التذكير بالمادة 85 من قانون التوجيه العقاري التي ضببت شروط كفاءات التكفل بكل العمليات التي تمت في إطار الأمر 26/74 وهذا حتى غاية تصفيتها نهائيا، كما تنص أيضا وبصفة واضحة على أن كل الأراضي المبنية وغير المبنية الواقعة داخل محيط التعمير كتخصيص الباردة والمبنية و عمليات التجهيز والتهيئة في شكل مناطق حضرية جديدة (ZHUN) أو مناطق صناعية (ZI) أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزات أخرى انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري وكانت حسب الحالات موضوع مداوات موافق عليها قانون أو موضوع رخص البناء أو رخصة تجزئة الأراضي. ثم تحوّل هذه الأراضي بقوة القانون من طرف البلدية إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي تضمن تسييرها وذلك من أجل إمكانية متابعة العمليات التي تمّ الشروع فيها طبقا للمخططات التي تمّ إعدادها.

إنّ مبدأ تحويل هذه الأراضي يكون بواسطة مداولة عادية للمجلس الشعبي البلدي المعني، حيث أنّ الكفاءات المالية لهذا النقل تحدّد بواسطة دفتر الشروط المنظم للعلاقة بين البلدية والوكالة العقارية مرفقا بجميع الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بالعمليات التي يتمّ بواسطتها اكتساب هذه الأراضي.

يتحمّل المستفيد أو مستعمل الأرض مصاريف العمليات المنتجة من تهيئتها بما فيها التعويضات المحتملة. وللعلم فإنّ العمليات المشار إليها غالبا ما كانت موضوع دراسات وأشغال تكلفة عالية وفي حالة متقدمة ولا يمكن بالتالي التراجع عنها أو عدم متابعتها أو التأخر عن إنجازها. زيادة على ذلك فإن الأراضي المدرجة ضمن محيط هذه العمليات المخصصة للمخططات المعدة لا يمكن أن يحول استعمالها كقاعدة كما هو الشأن بالنسبة للسكنات الجماعية، التجهيزات، السكنات الموجودة داخل المناطق الحضرية الجديدة للسكن وبالنسبة للهياكل والمنشآت الموجودة داخل المناطق الصناعية والنشاطات. أخيرا فإنّ الأراضي المدرجة داخل المخططات العمرانية والتي توجد خارج مخططات عمليات التعمير كمنطقة زواغي والتي لم تكن محلّ إدماج قانوني في الاحتياطات العقارية قبل تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري، تبقى تحت تصرف ملائها الشرعيين وتخضع لأحكام قانون التوجيه العقاري.

## IV-2 المعاملات العقارية

هي مجموع المعلومات المتعلقة بالسوق العقاري المحلي المتنوعة و هذه المعلومات هي عبارة عن الأسعار التي تعقد بها الصفقات العقارية داخل السوق بالإضافة إلى معلومات عامة و مختلفة عن المناطق المتواجدة بها بالإضافة للمعلومات المتعلقة بالسوق العقاري ، من حيث التنظيم بحيث يجب أن ينشأ هذا السجل على مستوى كل المفتشيات بالنسبة لجميع البلديات الداخلة في اختصاصها الإقليمي.

يتكون سجل المعاملات العقارية مما يلي

أ-ملف معلومات عامة: عبارة عن ملف يضم ملفات فرعية تفتح باسم كل بلدية تحتوي على وثائق تحتوي فيها على معلومات عامة و مختلفة عن كل بلدية و من أهم هذه المعلومات نذكر مثلا

- الحدود الإقليمية .
- الموقع الجغرافي .
- المساحة الإجمالية.
- المساحة المزروعة .
- المعلومات الطبوغرافية و الجيولوجية ( طبيعة الأرض ) .
- حركة السكان و شبكات المواصلات.

ب-ملف عام خاص بالمصلحة يحوي ملف يخص مجموع النصوص القانونية و التنظيمية الخاصة بالتقييم و دراسة السوق العقارية و وثائق و مراجع عمليات القيم الاستثنائية التي قامت بها المصلحة.

ج-خرائط و مخططات : إعداد خرائط جيولوجية و مخططات لبلديات الولاية تعزز بها معلوماتها.

د-بطاقات التقييم الخاصة: بطاقات ذات نماذج معينة تستعمل لحفظ و تدوين المعاملات التجارية العقارية الصادرة المحتفظ بها عقب عملية الدراسة فهي كالصفحة العقارية أي تشمل عملية بيع و شراء و مجموع البطاقات يكون يمثل صورة حقيقية للسوق العقاري المحلي، و تسجل بها جميع المعلومات الضرورية و ترتب و توضع في حاويات حسب البلديات التي تقع بها و حسب التقسيم الجغرافي للبلدية.

المعاملات العقارية في مجملها أساس من أسس المجتمع فهي أحيانا محور العلاقات كما يراها البعض، بين الأشخاص الطبيعيين و المتمثلة أساسا في علاقات الكراء و التنازل و البيع والهبة . كما عرفت المعاملات على أنها اتفاق تعاقدية بين طرفين على تبادل تدفقات نقدية معينة في تاريخ لاحق و تعرف كذلك أنها اتفاقية بين طرفين على تبادل مدفوعات على أساس مقدار معياري أو قياسي متماثل<sup>1</sup>.

و في الأخير وصفت بأنها اتفاقية بين طرفين على تبادل نوع من الأصول في مقابل آخر في تاريخ مستقبلي لاحق. أما المبادلات العقارية فهي اتفاقات تعاقدية بين طرفين سواء كانا طبيعيين أو اعتباريين على تبادل تدفقات معينة في تاريخ لاحق حول عقار ما على اختلافها.

---

صداقي عمر: مرجع سابق<sup>1</sup>

## IV-2-1 المعاملات العقارية ما بين العرفية و الرسمية

أثبتت المعاملات اليومية أن الكتابة هي الطريقة المثلى لإثبات التعريفات القانونية نظرا لما توفره للأطراف من ضمانات بالغة الأهمية، والكتابة إما أن تكون رسمية أو عرفية وهي بنوعها أثبتت كفاءة عالية في إثبات الملكية العقارية الخاصة.

### 1- العقد العرفي و المعاملات العقارية

يقصد بالعقد العرفي "كل عقد غير رسمي لم يتدخل في إعداده أو تحريره موظف أو مستخدم عام بحكم وظيفته، بحيث انه لا مانع من أن يحرره موظف بصفته الشخصية إذا ما طلب منه ذلك فيقوم بإعداده، سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني و يتم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود و دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص"<sup>1</sup>. و القاعدة العامة في التعاقد هي الرضا حيث يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية، ويعد المحرر العرفي من وسائل إثبات التصرفات القانونية بما في ذلك التصرفات العقارية و لو أن فاعليته في ذلك نسبية إلا أن حاليا الكثير من المعاملات و المبادلات العقارية هي بعقود عرفية غير مشهورة في المحافظة العقارية و خاصة في العروش و نقصد في الجزائر الشرق الجزائري، لهذا فالأملاك العقارية التي كان لها سند والتي كانت محل بيع متتالية بعقود عرفية ستبقى في وضعية مسدودة فهي لا يمكن أن تكون محل المعاملات بعقود عرفية لأنه يستحيل شهر هذه الأخيرة نظرا لانقطاع سلسلة الشهر العقاري ومثل هذه الوضعيات وضع المسح العقاري للأراضي العام كحل لها، ورغم صدور المرسوم رقم 1971/70 الذي يأمر بإخضاع العقود إلى شكل رسمي، صراحة الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق.

إلا انه لم يترتب عن موقف المشروع هذا الكف من اللجوء إلى العقد العرفي وهذا ربما للاعتبارات التالية:  
- امتيازات الثورة الزراعية.

- ضمان الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ليتم تحايل المواطن عليها باللجوء إلى معاملات بواسطة العقود العرفية ولهذا في السبعينيات والثمانينيات كان حجم المعاملات العقارية منخفض جدا أضف إلى ذلك أن التعامل بالعقود العرفية طريقة تسمح بالتهرب من الضرائب .  
هذا وإسقاطا للوضع الحالي وفي الواقع نجد أن الكثير من العقود ليست مشهورة في المحافظة العقارية ، حتى الأفراد يتعاملون بالعقود العرفية فضعف نسبة المعاملات سببه ارتفاع العقود العرفية خاصة في الشرق الجزائري .

<sup>1</sup> صداقي عمر مرجع سابق

بلدية قسنطينة ليست أفضل حالا فهي الأخرى جل معاملاتهما العقارية عبارة عن عقود خارجية بين الأفراد كي يتم إدراجها إلى القليل منها في المحافظة، لكن هذه العقود هي في درجة الخطورة البالغة لأنه إذا تم المسح العقاري و اشتمل العقار المتعاقد عليه فالدفتر العقاري هو السند الوحيد للملكية و هذا ما جعل المشرع يتخلى عن العرفية و يقر مبدأ الرسمية في المعاملات العقارية.

## 2 العقود الرسمية كركن في التصرفات العقارية

يقصد بالعقد الرسمي كما ورد في المادة 324 من القانون المدني " العقد الرسمي يشتمل فيه موظف أو ضابط أو شخص مكلف بالخدمة العامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقاً للأشكال القانونية و في حدود السلطة و اختصاصه".

كل عقد ملكية يجب أن يستجيب لمطلبين هما

- أن يكون في شكل عقد رسمي معد أمام موثق.

- أن يكون مشهرا في المحافظة العقارية.

من حيث شأن العقد الرسمي في المعاملات العقارية فانه تجدر الإشارة إلى مزاياه داخل شيء هو أن القاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط مراقبتها على السوق العقارية قصد التقليل من المضاربة و تمكين الخزينة العمومية من تحصيل مداخيل مالية كبيرة هذا بعد قيام محرري العقود بإجراءات تسجيلها لدى مصلحة التسجيل و الطابع الجبائي. كذلك لا بد من توضيح انه بعد خروج الرسمية إلى ساحة المعاملات العقارية و العدول من التعامل العرفي إلا انه ظل يقوم بدور فعال في نقل الحقوق العقارية و إثباتها إلى أن جاء المرسوم القضائي 1997/02/18 حيث كان نقطة الحسم في مسار حياة العقود العرفية، وأصبحت الرسمية هي فقط من يقوم بإثبات الملكية العقارية.

## IV-1 الملكية الخاصة والعمومية

إنّ المبدأ العامّ المتعلق بضمان الملكية الخاصة الذي تناوله بإسهاب قانون التوجيه العقاري وفي هذا الإطار فقد تمّ تعريف الملكية العقارية الخاصة على أنّها "حقّ التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها" وبالتالي فإنّها تخضع من الآن فصاعداً لأحكام الأمر رقم 57 - 1985 المتضمن للقانون المدني فقط.

كما أنّ الملكية العقارية الخاصة يجب أن تثبت بعقد رسمي يحضى لقواعد الإشهار العقاري وبالتالي فإنّ كل مالك أو شاغل للملك العقاري يجب أن يكون لديه سند قانوني يبرّر هذه الحيازة أو هذا الشغل؛ وفي هذا الإطار وقصد رفع العراقيل المرتبطة بعدم وجود سندات ملكية في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي ولقد تمّ إنشاء عقد مؤقت يسمّى (شهادة الحيازة) التي تخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري

وينبغي التّوضيح بأنّ منح شهادة الحيازة شخصي وغير قابل للتنازل ولا يترتّب عنها تغيير في الوضعية القانونية للعقار المسلّمه من أجله.

غير أنّا وباستثناء أيّ نقل أو تحويل بصفة مجانية فإنّ الحائز القانوني للشهادة يتصرف كمالك حقيقي وحيد ما لم يقرّر القضاء المختص خلافا لذلك، أما الملكية العمومية فقانون الأملاك الوطنية يعدّ الشامل لها.

#### IV-4 الوكالات العقارية

قانون التوجيه العقاري يلزم الجماعات المحلية بإنشاء هيئة عمومية بغية تسيير ممتلكاتها العقارية الموجودة أو التي تعتزم اكتسابها طبقا لدّفتّر الشّروط و بالتّالي فإنّ الجماعات المحليّة ملزمة بأنّ تسند تسيير احتياطاتها العقارية إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاري. غير أنّه يمكن للجماعات المحليّة طبقا للمادّة 73 الفقرة من قانون 25/90 وقيام ببيع الأراضي لصالح أشخاص العامّة وبهذه الصفة فإنّهم مؤهلين للتصرّف مباشرة دون الاستعانة بوكالات التسيير والتنظيم العقاري أو باستبدالها بأراضي أخرى من أجل إنشاء منشآت عمومية ويظلّ بطبيعة الحال كلّ عقد تنازل تقوم به البلدية لصالح الخواص باطلا وعدم الأثر. لقد حدّد المرسوم التنفيذي رقم 90-405 شروط إنشاء وإدارة التّنظيم والتسيير العقاري المسّماة (الوكالة المحليّة للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين).

الوكالة المحليّة للتسيير والتنظيم العقاري هي المؤسسات العمومية ذات طابع صناعي وتجاري تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية أو المجالس الشعبية الولائية بصفة انفرادية ومشاركة فيما بينها وتدار الوكالة من طرف مجلس إدارة يترأسها مدير؛ وبالتّالي فإنّ الجماعات المحليّة ملزمة بـ :

- تحويل الوكالات العقارية المنشأة في إطار المرسوم 86-04 المؤرخ في 1986/04/07 إلى وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري في إطار الأحكام الجديدة.
- إنشاء وكالات عقارية محلية للتسيير والتنظيم العقاري بصفة انفرادية أو مشاركة فيما بينها، وإما عن طريق إبرام اتفاقية بوكالة أكثر قربا منها في إطار دفتر الشروط.

#### IV-5 السوق العقارية

المعاملات العقارية المتعلقة للأراضي المعمّرة أو القابلة للتعمير تكون حرّة ولن تخضع ابتداء من الآن إلى شيء آخر ما عدا مشروعية موضوع الاتفاقية التي تبرم على شكل عقد رسمي وفقا للتشريع السّاري به العمل. وهكذا إذن يمكن لأيّ شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العامّ أو الخاصّ أن يبيع أو يشتري بحريّة من الآن فصاعدا أراضي عامرة أو قابلة للتعمير وهذا في إطار الاحترام الدقيق للأمر رقم 28/75 المتضمن للقانون المدني وقانون التّوجيه العقاري وكذا أحكام أدوات التعمير المنشورة المصادقة عليها قانونيا. إنّ قانون التّوجيه العقاري قد وضع حدّا لاحتكار البلديات في ميدان المعاملات العقارية وإنشاء سوق عقارية حرّة، لذا ينبغي عن الجماعات

المحلية أن تجعلها منتظمة وشفافة بفضل أدوات التقنية المنصوص عليها في القانون وذلك لتفادي إقامة سوق للمضاربة والفوضى يصعب التحكم فيها.

لقد كشف قانون التوجيه العقاري للدولة و الجماعات المحلية بمهمة تنظيم السوق و وضع تحت تصرفهم بعض الأدوات القانونية والتقنية و الجبائية المتمثلة فيما يلي:

- **حقّ الشفعة:** يمكن لكل بلدية استعمال حقّ الشفعة عن طريق المتعاملين والمتخصصين "الوكالة العقارية" وذلك تلبية لمتطلبات سياسة التهيئة العمرانية من أجل الحصول على الأراضي ذات الطابع العمراني لإنجاز تجهيزات عمومية أو اجتماعية وستحدّد كيفية ممارسة حقّ الشفعة عن طريق التنظيم.

- **نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:** ينظّم نقل الملكية بصفة إلزامية للملك ما لفائدة جماعة معنية شريطة أن يكون المشروع المزمع القيام به لصالح المنفعة العامة.

- **الشراء:** الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف هيئات التسيير والتنظيم العقاري.

- **تأسيس التعويض:** كمقابل لنقص القيمة المترتبة عن تحويل الأراضي المدرجة في صنف الأراضي الفلاحية ذات القدرة العالية إلى صنف الأراضي الحضرية ويخضع هذا التحويل إلى القانون في حالة الأراضي الفلاحية الخصبة جدًا.

- **النظام الجبائي:** تضع الدولة موضوع التطبيق كلّ التدابير الجبائية التي من خلالها تضمن سيولة السوق العقارية، وعدم تشجيع تجميد أراضي البناء وتجنّب تبذير الأراضي الفلاحية.

## V- الآليات والتشريعات الحديثة في التعمير و أهدافها

يعرف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بأنه إجراء إداري، تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص التنازل عن ملكيته العقارية لتحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض مالي. كما أنه لا يحق للإدارة نزع الملكية من أجل منفعة أخرى غير المصلحة العامة. وهذا ما يوضحه قانون 91/ 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة. يحدّد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة بها و كفاءات التعويض القبلي العادل والمتّصف. " يعدّ نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية؛ وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إذا جاء تنفيذ العمليّات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية "، (المادّة : 3).

يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل ما يلي

- التصريح بالمنفعة العمومية.
- تحديد كامل للأمالك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.
- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

وقد نصّ الفصل الثاني " التصريح بالمنفعة العمومية " من القيام بالتحقيقات وقرار فتح التحقيق ثم التصريح والإعلان بالمنفعة العمومية، بعدها تطرّق الفصل الثالث " تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين ".ومن مضمون الحديث عن التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق المعنية، أمّا الفصل الرابع " تقدير تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها " حسب المواد 20 و 21 تعدّد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريراً تقيميماً للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بواسطة ملف يشتمل على:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية: كما أنّه يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً منصفاً بحيث يغطي كلّ ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية، وإذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

في الأخير إذا كان نزع الملكية يتمّ خارج الحالات والشروط التي حدّدها هذا القانون يكون باطلاً وعدم الأثر ويعدّ تجاوزاً يترتّب عنه التعويض المحدّد عن طريق القضاء فضلاً عن العقوبات التي ينصّ عليها التشريع المعمول به. لكن في هذا الجزء سنتحدث عن مراسيم تنفيذية تتضمن إلغاء تصنيف قطع فلاحية وتخصيصها لإنجاز المساكن أو المرافق العمومية بالإضافة إلى نزع الملكية من أجل بناء مساكن. والسبب يعود إلى نفاذ العقارات لتوطين البرامج السكنية خاصة المخطط الخماسي 2010/2014.

## V-1 المرسوم التنفيذي 11-239 المؤرخ في 9/06/2011 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية

### المتعلقة بإنجاز سكنات ومرافق عمومية في بعض الولايات

لقد أصدر المشرع الجزائري سابقاً الأمر رقم 76-48 بتاريخ 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وهي طريقة استثنائية لامتلاك العقارات أو الحقوق العينية العقارية، وبما أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتم وفقاً للقانون، بقرارات إدارية من الجهة الإدارية أو الجهات الإدارية المختصة، فإن الإثبات في حالة وجود نزاع سواء في وجود أو عدم وجود منفعة عمومية أو في الإجراءات التي تمت أو في مبالغ

التعويض، يتم دائما بوثائق مكتوبة يجب تفحصها بعناية، لاسيما وان إجراء نزع ملكية الأشخاص هو إجراء خطير يمس بحقوق الملكية التي يحميها الدستور والقانون، ولذلك أخضعها الدستور والقانون لإجراءات دقيقة وصارمة ينبغي احترامها وتطبيقها نصا وروحا.

هذا الأمر الغي بموجب المادة 35 من قانون 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما صدر مرسوم رقم 93-186 في 1993/07/27 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11.

أما مرسوم 11/239 فيهدف إلى التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات ومرافق عمومية في بعض الولايات ومن خلال المادة 02 منه يخص طابع المنفعة العمومية الأملاك العقارية التي تستخدم في إنجاز السكنات والمرافق العمومية فقط، حسب الملحق الموجود بالمرسوم. أما إجراءات نزع الملكية فهي من مهام ولاية الولايات كما هم موضح في المادة 04.

أما المادة 05 فتتص على أن التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين تودع لدى الخزينة العمومية وفي هذا المرسوم توجد 20 ولاية معنية بنزع الملكية لصالح المنفعة العمومية دائما نتحدث عن الولايات الشمالية لأنها المعنية بتشعب حفاظاتها العقارية وتعاني من مشاكل التوسعات العمرانية فيما يخص ولاية قسنطينة فان المرسوم الأخير مس كل بلدياتها .

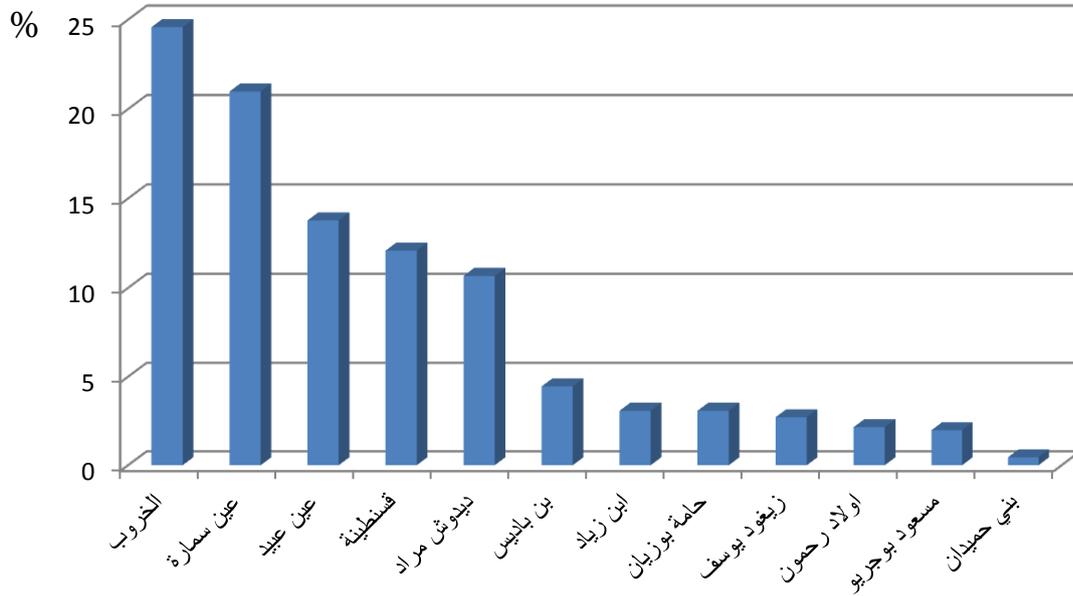
#### جدول رقم 08: المساحات المعنية بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

البلديات	قسنطينة	حامة	ديدوش	الخروب	عين سمارة	اولاد رحمون	ابن زياد	زيغود يوسف	بني حميدان	عين عبيد	بن باديس	مسعود بوجريو	مج
المساحة (هـ)	450	115	397	915	781	80	115	101	17	512.5	166	73.5	3723
النسبة%	12,08	3,08	10,67	24,58	20,98	2,15	3,08	2,71	0,45	13,77	4,45	1,98	100

المصدر: المرسوم التنفيذي 11-239+ معالجة شخصية 2012

ولاية قسنطينة البلديات المعنية بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة حسب  
المساحات 2011

الشكل 01



المصدر: المرسوم التنفيذي 11-239

من خلال الشكل 01 والجدول رقم 08 نجد كل من الخروب وعين سمارة وعين عبيد تحتل المراتب الثلاث الأولى من حيث البلديات المعنية بنزع الملكية، تليها كل من قسنطينة ديدوش مراد وبن باديس بمعنى أن العقارات متوفرة بهذه البلديات عكس قسنطينة، أما إذا عدنا لمجمع قسنطينة الكبرى (المقصود به مدينة قسنطينة ومدنها التوابع سابقا الحامة، ديدوش، الخروب وعين سمارة التي أصبحت تشكل إقليم مجالي ووظيفي واحد) نجده يضم 2658 هـ أي ما يشكل 71.33% من إجمالي المساحة الولائية المعنية بالمنفعة العمومية، النسبة الكبيرة لمجمع قسنطينة سببها الطلب المتزايد على السكن أدى إلى استهلاك جميع الأراضي الصالحة للتعمير داخل بلدية قسنطينة، فنفذت احتياطاتها العقارية مما جعل السلطات المحلية تتبنى سياسات النمو غير المباشر بتحويل العمران باتجاه المدن الجديدة سواء تعلق الأمر بعلي منجلي أو ماسينيسا أو عين عبيد.

كما تجدر الإشارة إلى أن هذه المساحات العقارية وفرت كاحتياطات جديدة لم تنجز فوقها بعد سكنات والملفت للانتباه كذلك أن التدخلات السريعة لإصلاح المدينة وغير المدروسة بجدية "الحلول الاستعجالية" كانت على حساب الأراضي الزراعية.

جدول رقم 09: وضعية قطاع التعمير بمجمع قسنطينة الكبرى

المساحة بالهكتار					
القطاعات القابلة للتعمير					
قطاعات التعمير المستقبلية		القطاعات القابلة للتعمير		القطاع المعمر	
المساحة المتبقية	المساحة الكلية	المساحة المتبقية	المساحة الكلية	المساحة الكلية	
0	0	150	262	4781	قسنطينة
31	31	5	5	734	حامة بوزيان
0	0	59	136	485	ديدوش مراد
508	508	176	926	785	الخروب
0	0	156	357	603	عين السمارة

المصدر: مديرية التعمير 2010

من خلال الجدول رقم 09 نلاحظ أن بلدية قسنطينة استنفذت كل عقاراتها وحتى قطاعات التعمير المستقبلية نفذت، الأمر نفسه ينطبق على كل من ديدوش مراد وعين سمارة، ولم تبق العقارات المستقبلية سوى بالخروب والحامة. وحسب دراسة الخبرة التي قام بها مكتب الدراسات والإنجازات العمرانية بقسنطينة (URBACO) في نوفمبر 2006 (EXPERTISE SUR LA VILLE DE CONSTANTINE RAPPORT AU PDAU)

فقد حددت إمكانيات التوسع بقسنطينة في ثلاث نقاط رئيسية

قسنطينة: لها إمكائتين فقط للتوسع وفق حيزين عقاريين هما

-الحيز الأول A1 " مساحته 100هـ متواجد بمنطقة "سركينة" ، محصورة بين حدود محيط التعمير والطريق السريع شرق غرب وهذا المجال يشكل أفق توسعي .

-الحيز الثاني A2 " مساحته 600هـ متواجد ما بين "حي القماص" و"سيساوي"، محصورة بدوره بين حدود محيط التعمير والطريق السريع شرق-غرب، وهو بدوره يشكل إمكانيات توسعية لحي القماص. (تم تحديد هذا الحيزين في مرسوم 2011 لتوطين برنامج السكن الترقوي المدعم LPA)

هذا بالنسبة لحل إشكالية العقارات الحضرية من أجل توطين المشاريع السكنية وتجهيزاتها لهذا استحدثت في إطار التشريعات الجديدة المتعلقة بالعقار والسكن المرسوم التالي:

القرار الوزاري المشترك رقم 04 المؤرخ في 14/05/2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، يوضح هذا القرار شروط وكيفيات التنازل بالتراضي عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات الترقية المدعمة (LPA) من طرف الدولة، ففي المادة 03 منه ينص على أن تعين مسبقا الأراضي التي

يلتمس شراؤها في إطار أحكام هذا القرار، من طرف مصالح أملاك الدولة وإبلاغها لدى المرقين العقاريين حسب أحكام هذا القرار. من أجل كل قطعة أرضية تابعة لأملاك الدولة معينة طبقاً لأحكام المادة 03. يقوم المدير الولائي المكلف بالسكن بإطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرقين العقاريين المهتمين على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعنية وكذا نموذج دفتر الشروط للمشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك رقم المؤرخ في 04 السالف الذكر (المادة 05).

**المادة 06:** يجب على المرقين العقاريين المهتمين، إرسال طلب اقتناء قطعة الأرضية التابعة، لأملاك الدولة والمعينة يتضمن مايلي:

- تصميم المشروع مرفق بوصف المسكن.
- سعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية.
- دفتر شروط المشروع مصادق عليه طبقاً للنموذج المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك رقم 04.

أما تسليم عقود التنازل فتوضحها المادة 12 من القرار الوزاري استناداً إلى دفتر شروط المشروع والمصحوب بملف تنفيذ المشروع المؤشر عليه من طرف مصالح الولاية المكلفة بالعمران وكذا هيئة المراقبة التقنية للبناء، وبعد تسديد سعر التنازل وكذا النفقات المرتبطة بالمعاملة، يعد ويسلم عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة في أجل (30 يوماً، يرفق له دفتر الشروط المطابق للنموذج المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه).

كما يتم منح تخفيض على القيمة التجارية كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة، للأراضي التابعة لأملاك الدولة المتنازل عنها من أجل برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، على أساس النسب التالية:

- ولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة 80%
- ولايات الهضاب العليا والجنوب 95%
- الولايات الأخرى 90%
- 100% برنامج 65.000 مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك (CNEP BANQUE) غير أنه، عندما يتضمن المشروع جزئياً إنجاز محلات ذات استعمال غير السكني، يجب حصر التخفيض على مساحة الأرضية المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط أخيراً نجد أن السلطات المعنية خططت لكل الآليات والتشريعات التي تساعد على تطبيق برامجها السكنية بصيغها الجديدة.

## V-2 المرسوم التنفيذي 237/11 المؤرخ في 2011/07/9 يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية

وتخصيصها لإنجاز سكنا ومرافق عمومية في بعض الولايات

يهدف هذا الأخير إلى إلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية وتخصيصها لإنجاز سكنات ومرافق عمومية،

المرسوم مس أو شمل 16 ولاية شمالية تتوزع عبر الثلاث أقاليم الطولية للجزائر، إجمالي هذه المساحة هو:

5254 هـ 432ر 68سار

جدول رقم 10 : الولايات المعنية بالمرسوم 237/ 11

الولاية	البواقي	البلدية	تبسة	تيارت	تيزي وزو	الجزائر	جيجل	سطفى	سكيكدة	قسنطينة	المدينة	مستغانم	المسيلة	معسكر	خنشلة	مج
المساحة	126	21.2	656	41	46	612	103	942	401	2099	1	128	16	0.9	63	5254
ع/ البلديات	01	03	03	11	04	9	9	4	3	8	01	23	03	01	05	108

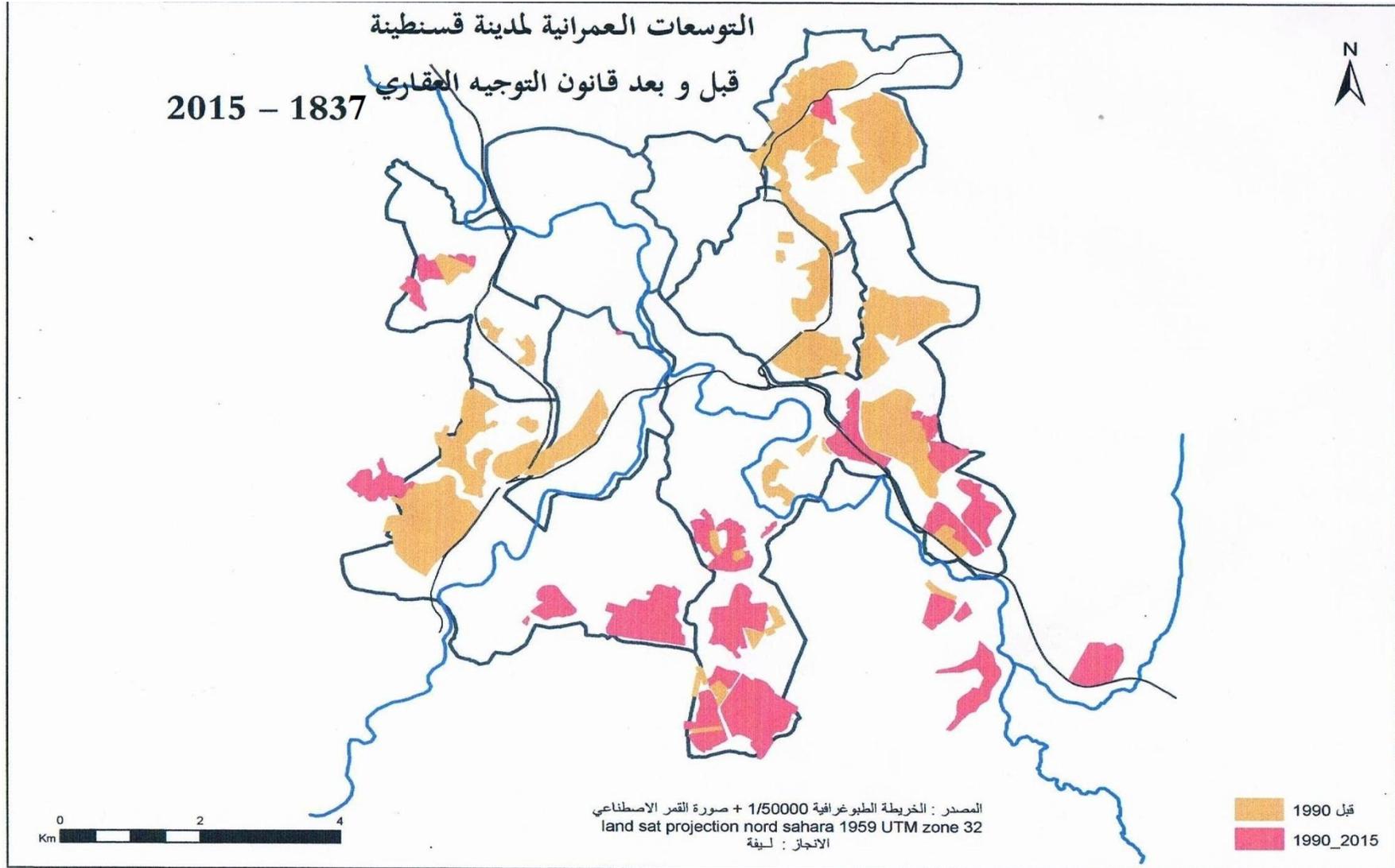
المصدر: المرسوم 237/11+معالجة شخصية

المساحة بالهكتار هـ ع/البلديات: عدد البلديات

من خلال الجدول رقم 10 نلاحظ أن قسنطينة تحتل المرتبة الأولى من خلال المساحات الفلاحية المحولة والمقدرة بـ، 2099 هـ من 8 بلديات مع استثناء بلدية قسنطينة وهي تمثل 39.94% من المجموع الكلي المحول وبالعودة لقسنطينة نجد أن أكبر البلديات تحويلا لهذه المساحات هي: عين السمارة، الخروب، ديدوش مراد على التوالي بمساحة قدرها 1584 هـ أي ما قيمته 75.46%<sup>1</sup> من إجمالي المساحة المحولة.

من خلال هذا المرسوم يتضح كيف تتدخل الدولة على العقار الريفي أو الفلاحي وتحوله إلى عقار حضري من أجل إنجاز البرامج السكنية والتجهيزات العمومية وتشبع الوعاء العقاري البلدي ونذرة العقارات الحضرية خاصة التابعة للدولة.

<sup>1</sup> احصائيات الجدول رقم 08 الخاص بالمساحات المعنية بنزع الملكية



## خلاصة

مشكل العقار الحضري مشكل عويص بالرغم من كلّ القوانين والمراسيم التي سنتها الدولة في هذا الإطار إلا أنّ التناقض دائما موجودة.

كما يمكننا كذلك القول بأنّ كل مرحلة سياسية تقابلها مرحلة تخطيطية موافقة، من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق. وبالرغم من كلّ هاته القوانين إلا أنّها تبقى دائما تعاني النقص ولذا يجب ملء كل الفجوات والثغرات الموجودة بالقوانين، بسبب الممارسات الادارية والفاعلين سواء كانوا أفرادا أو عموميون، بالإضافة إلى مشكل آخر وهو التلاعب بالقوانين، فبالرغم من صدور قانون يلغي قانون قبله إلا أنّه يبقى ساري المفعول وأهمّ هذه المشاكل مشكل الاحتياطات العقارية ومهام البلدية فبالرغم من صدور قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير 29/90، الذي ينصّ على ضرورة تكوين الحافظة العقارية بكل بلدية قصد إشباع حاجياتها، إلى أنّ العجز المالي الذي يميّز أغلب بلديات الوطن حال دون تكوين هذه الحافظة التي يجب أن تتكون من الأملاك العقارية للبلدية، اقتناء من أملاك الدولة الخاصة، اقتناء من أملاك الخواص و استعمال حقّ الشفعة. دون تحقيق هذه الحافظة يبقى مشكل العقار مطروحا و محلّ مضاربات، ممّا يؤدي إلى صعوبة في تصنيف وتجسيد محتوى الدراسات المتعلقة بآليات التعمير. لهذا أردنا تسليط الضوء على بنية الملكية العقارية في قسنطينة.

## الفصل الثاني

# وضعية مسح الأراضي بالجزائر وبنية الملكية العقارية في بلدية قسنطينة

### مقدمة

يعتبر العقار اللبنة الأساسية في المجالات الجغرافية سواء كانت حضرية أو ريفية، نظرا لأهميته في رسم صورة المدينة ومجالاتها، ودراسة العقار تعتمد على المعلومة التقنية المتوفرة بعد عملية مسح الأراضي، لهذا أصبح العقار هاجس بالنسبة للدولة الجزائرية، لماذا؟ لأن العملية لم تنته بعد ! مع العلم أن المستعمر الفرنسي شرع في العملية في نهاية القرن الثامن عشر.

### I تعريف المسح العقاري

المسح العقاري هو إجراء قانوني إداري يهدف إلى المساعدة في تعيين حدود الملكيات العقارية و المساعدة على إعطاء سندات الملكية. وقد عرفه البعض بأنه " عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية"<sup>1</sup>. أهمية العقار بالنسبة لأي دولة يقتضي منها أن تعرف كل ما يخص عقاراتها لمعرفة لكل ما يخص أرضها وتهيئة إقليمها. فللمعلومة المسحية دورها المميز في قاعدة المعلومات

<sup>1</sup> وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وثيقة مسح الأراضي والتحضير للعملية 2012

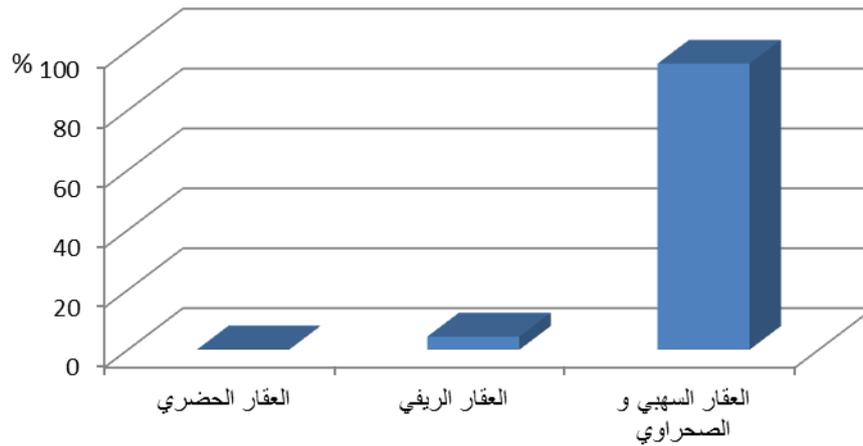
المتعلقة بأرض الإقليم(العقار)، معلومات عملية المسح العقاري تتشكل من أشخاص، ملاك وهي عناصر تتركز عليها عملية المسح حيث يتم تقييد كل عنصر يخص العقار من اسم المستفيد أو المستفيدون إذا تعددوا إلى نوع العقار وشكله و مساحته و تخصيصه و حصة كل فرد فيه وصولا إلى الملكية و الحقوق المختلفة الممارسة على العقار هذا بصفة عامة وفي معظم دول العالم المتقدمة خاصة. وقد تلعب عملية مسح الأراضي دورا ضريبيا من اجل اقتطاع الضريبة العقارية وهو السبب الرئيسي لتأسيس مسح الأراضي في العديد من الدول لكن في الوقت الحالي أصبح له دورا أهم في تهيئة الإقليم وتنظيم الملكيات وغيرها<sup>1</sup>. وعند العودة لوضعية الجزائر ومدى تقدم العملية فيلخصها الجدول رقم (11).

الجدول رقم 11: وضعية مسح الأراضي لسنة 2012

النسبة %	المساحات المسموحة	نوعية عمليات المسح
4,37	97.190.53 هـ	العقار الريفي
0,07	155947 هـ	العقار الحضري
95,56	212600000 هـ	العقار السهبي و الصحراوي
% 100	222475000 هـ	المجموع

المصدر: معطيات وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تقرير النشاطات للسداسي الأول، سنة 2011، ص02+ معالجة الباحثة.

### نسبة العقارات الممسوحة في الجزائر لسنة 2012



<sup>1</sup>-وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وثيقة مسح الأراضي والتحضير للعملية، 1996 ص:25

من خلال الجدول رقم 11 والشكل البياني يتضح أن هناك تباين كبير في نوعية الأراضي المسوحة أكبر نسبة يمثلها العقار السهبي والصحراوي بنسبة 95.00% لسهولة التوغل واتساع العقار بالإضافة إلى الاعتماد على المسح التقني والممثل في صور القمر الاصطناعي، أما المرتبة الثانية فيحتلها العقار الريفي بنسبة 4.00% والذي انتهت كل عمليات المسح بنهاية 2014 ويبقى المشكل قائم أمام معضلة العقار الحضري الذي بلغت نسبة مسحه أواخر 2011 نحو 1%، وهو يتطلب إمكانيات كبيرة سواء كانت مادية أو بشرية.

عملية المسح العقاري تعتبر هوية الملكية العقارية لأن عملية المسح هدفها معرفة الأملاك العقارية (أنواعها طبيعتها، مساحتها) وكذا تحديد هوية مالكيها قصد تقديم الضريبة العقارية والتعرف على المنتج العقاري، تعد عملية مسح الأراضي إحدى المراحل الهامة في تسوية وتصنيف العقار، فبدون عملية مسح لا يمكن تصنيفه سواء كان فلاحيا أو صناعيا. ويرتبط إحصاء الأملاك العمومية والخاصة ارتباطا وثيقا بالإحصاء الوطني الخاص بمسح الأراضي ورغم الشروع في العملية منذ 1975، إلا أن تأخيرات كبيرة عرقلت العملية، لأسباب مالية وتقنية وأمنية قبل أن يتم الشروع فيه مجددا سنة 2004 .

أهم أسباب التأخر هي تلك المتعلقة بتحويل الإمكانيات المسخرة لهذا الغرض عن وجهتها الحقيقية، وبلغة الأرقام فإن مخطط مسح الأراضي الصحراوية والسهبية بلغ نسبة 98.08 % من مجمل الأراضي المعنية بالعملية، فيما ستستمر بالنسبة للأراضي الواقعة في الشمال والتي تحتاج إلى وقت أكبر، وحسب المقابلة مع السيد مدير الوكالة الجهوية لمسح الأراضي بقسنطينة بتاريخ أكتوبر 2011 فإن عملية الانتهاء النهائي من المسح ستكون سنة 2020 والنسبة المتبقية والمقدرة بـ 2%، هي الأكثر تعقيدا لأنها تقع بمناطق حضرية بالمدن الكبرى، وتبقى النتائج الأولية للعملية ضعيفة جدا. ولتأكيد عملية المسح بالمناطق الحضرية البطيئة، فإن العملية شملت 161 تجمع سكاني فقط. للإشارة، فإن الإدارة المحلية شرعت في تشجيع عملية تسوية وضعية البنايات والمساكن والفيلات، عن طريق اعتماد تدابير جديدة فيما يتعلق بمنح وثائق وسندات الملكية عن الأراضي التي يستغلها المواطنون ولا يملكون وثائق ملكية خاصة بها حسب نفس المقابلة مع مدير مديرية مسح الأراضي لقسنطينة .

وتخص إجراءات الأراضي المستغلة عن طريق:

- الحيازة

- الملكيات الفردية غير الموثقة

- ملكيات الشيوخ.

و اشترطت الإدارة أن يكون الملف متضمنا ل:

- مخططا طبوغرافيا للعقار المراد مسحه يكون في شكل بطاقة وصفية يعدها خبير عقاري تحدد طبيعة

العقار ومساحته وقيمه.

- أسماء الشاغلين المجاورين.
- إن كل الوثائق التي تثبت أحقية صاحب الطلب في ملكية العقار قيد المسح.

جدول رقم 12: وضعية المسح العقاري لسنة 2012

المساحات المتبقية		المساحات الممسوحة
عقار ريفي	عقار حضري	
727.000 هـ	294.000 هـ	222.475.000 هـ

المصدر: وزارة المالية، مصدر سابق 2012

لهذا نجد المديرية ملزمة بإتمام عملية المسح قبل 2014/12/31 في حين وإلى غاية 2017 العملية لم تنته بعد وهذا بالتنسيق مع المعهد الوطني للخرائط و الاستشعار عن بعد (INC) و الوكالة الفضائية الجزائرية (ASAL) .

### I - 1 العناصر القانونية لعملية مسح الأراضي

تهدف عملية مسح الأراضي إلى التعرف على الأملاك العقارية وعلى الأشخاص الممارسة لحقوق عينية عقارية معينة ومن خلال هذه النظرة يمكن ملاحظة أن العملية تتضمن ثلاث عناصر هي "الأملاك" "الأشخاص" "الملكية"

أ- الفاعل البشري (الشخص) يقسم القانون الأشخاص إلى أشخاص طبيعية وأخرى معنوي فالشخص الطبيعي هو ببساطة الكائن البشري أو الإنسان، لكن أهمية هذا الإنسان من وجهة نظر القانون انه ذو أهلية قانونية والتي تعد في احد جوانبها صلاحية اكتساب الحقوق وإبرام العقود القانونية. أما الشخص الاعتباري أو المعنوي فهو حسب التعريف المتداول عند فقهاء القانون "مجموعة الأشخاص والأموال التي يعترف لها بالشخصية القانونية مستقلة عن شخصية الأفراد المكونين لها ولها ته المجموعة هدف تشترك في رغبة تحقيقه وهم الدولة، البلدية، الولاية و المؤسسات العمومية. وأشخاص اعتبارية للقانون هم: الجمعيات، المؤسسات، الشركات المدنية التعاونيات وكل مجموعة منحها القانون الشخصية المعنوية<sup>1</sup>.

ب- الأملاك (العقار) يميز القانون دائما بين الأملاك المنقولة و الأملاك العقارية التي تعرف بأنها: "كل الأشياء المادية الثابتة في مكانها كمبدأ " وقد عرفته الفقرة الأولى من المادة 683 من القانون المدني الجزائري بقولها " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"

<sup>1</sup> - عمرحمدي باشا ولبلى زروقي : المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام: ط2012-2013

فالملكية يمكن أن تعرف الملكية بأنها ذلك الحق الذي يمنح لصاحبه إمكانية التمتع و التصرف في الأشياء وقد عرفتھا المادة 674 من القانون المدني الجزائري بقولھا " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة". من خلال التعريف السابق عملية مسح الأراضي تهدف إلى التعرف على كل حق ممارس على الأرض محل المسح.

I -2 طرق ممارسة الملكية العقار قد يكون مملوكا لشخص واحد كما قد يكون مملوكا لعدة أشخاص وإذا كانت ملكية الشخص الواحد للعقار لا إشكالية فيها فان بعض التعقيد يكتنف الملكية الجماعية لعقار واحد لذلك ستعرض لهذا النوع نظرا لبساطة النوع الأول.

### I -2-1 الملكية الجماعية للعقار

أ- ملكية العقار على الشيوع ويقصد بها " أن يمتلك شخصان فأكثر عقارا دون أن تقرر حصة كل واحد منهم فهم بذلك شركاء على الشيوع وحصصهم فيه متساوية، إلا إذا قام الدليل على خلاف ذلك" حسب المادة 713 من القانون المدني الجزائري.

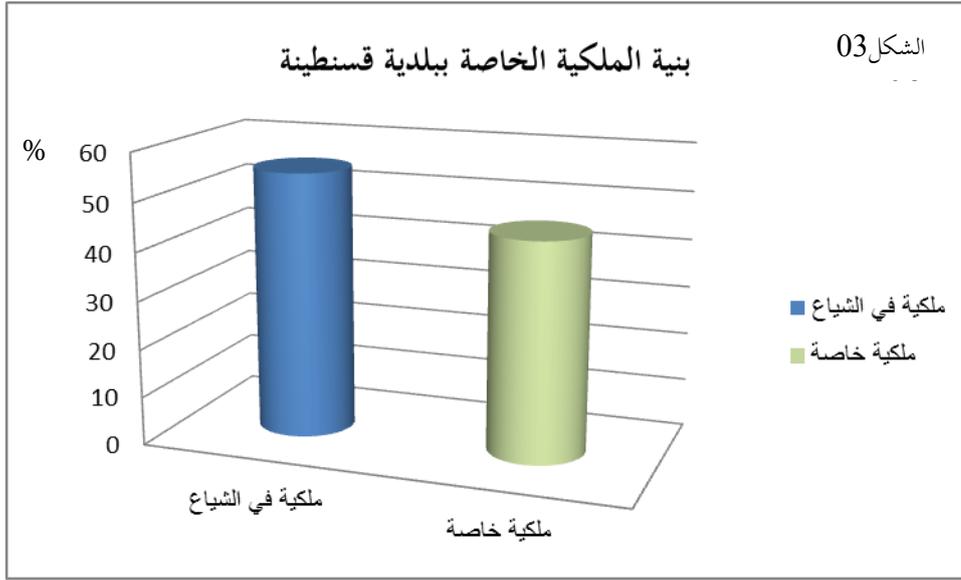
أما مصادر الشيوع فقد حددت أهمها وأكثرها بأنتين وهما:  
- الإرث.

- حالة شراء العقار من طرف شخصين فأكثر لكن دون تخصيص الحصص.

تنتهي حالة الشيوع بالتقسيم فيحق لكل شريك في الشيوع أن يطالب بالقسمة ما لم يمنعه القانون صراحة بالبقاء في حالة الشيوع "المادة 724 ق مدني ج" وفي حالة النزاع على القسمة يمكن اللجوء إلى المحكمة المختصة التي تعين خبيرا للقسمة.

في هذا الجانب يمكن الأخذ بالقسمة الودية إذا كان الشركاء على الشيوع حاضرون أثناء التحقيق العقاري لمسح الأراضي، وهنا نجد بأن العقار الريفي لبلدية قسنطينة به 217 مالك 45 % منهم لديهم ملكية خاصة والبقية أي 55% ملكية خاصة في الشيوع<sup>1</sup>، شكل 03.

<sup>1</sup> وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وثيقة مسح الأراضي والتحضير للعملية، 2012



### I-2-2- الملكية المشتركة للعقار

يقصد بها امتلاك أكثر من شخص لعقار أو مجموعة عقارات تكون فيها الملكية مقسمة على حصص لكل شريك حصته ونصيب في الأجزاء المشتركة. وقد ورد النص على تلك الحالة في المادة 743 من القانون المدني الجزائري. وفي الجانب العملي نجد أن الملكية المشتركة لها تنظيم خاص حيث أن كل حالة من حالات الملكية المشتركة نجد تنظيما خاصا بالملكية المشتركة و الذي يحدد:

- ماهية العقار أي هل هو للسكن أو للتجارة أو لغير ذلك.
- عضو التسيير ( نقابي، إداري، منتخب أو معين ... )
- توزيع الأعباء (صيانة، إصلاح ...)
- وصف للعقار ( الأجزاء المشتركة و الخاصة )
- تعريف الأجزاء بالأرقام
- منح نصيب من الشيوخ لكل حصة في الأجزاء المشتركة.

هذه الملكية تمثل خاصة السكن الاجتماعي سواء كان ترقوي أو اجتماعي. بما أن موضوع دراستنا العقار الحضري المسيطر على إنتاج المدينة لكن المدينة بدأت تكبر خارج نسيجها العمراني بصفة قانونية كمناطق ثانوية أو أحياء فوضوية غير قانونية وبالتالي دراستنا ستولي اهتماما كبيرا بالعقار الريفي لأنه المحيط بحدود النسيج العمراني وهو الذي يشهد التحولات سواء كانت حضرية أو شبه حضرية. وحتى المبادلات العقارية التي تحدث عند أطراف مدننا غامضة بسبب وضعية العقار الريفي الذي لم يضبط بعد وبالتالي مازال يتسبب في خروقات قانونية للعقار الريفي.

### I-3- حصيلة مسح الأراضي بالجزائر لسنة 2012

عملية مسح الأراضي صعبة ومكلفة وللوصول لهذه النتيجة قرر مسح مليون هكتار سنويا مع توفير إلى التجهيزات والوسائل اللازمة لإنجاح العملية .

## I-3-1 العقار الريفي

الجدول رقم 13: عمليات مسح الأراضي التي مست العقار الريفي سنة 2012.

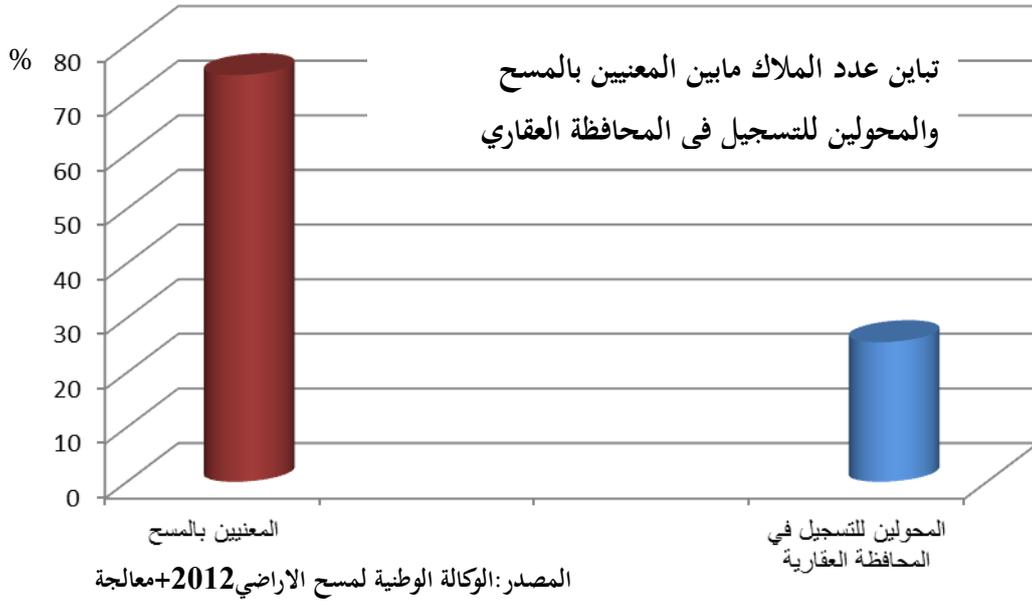
%	الممنوحة للمحافظة العقارية	النسبة %	العدد	
92	633	100	688	البلديات منتهية المسح
؟	126	100	281	البلديات الجاري المسح بها
78.1	19 335	100	24.746	المقاطعات الممسوحة
81.4	1 206 756	100	1.480.695	الوحدات العقارية الممسوحة
74.43	434 127	100	583.232	الملاكين المعنيين بالإحصاء
82.46	8 022 163	100	9.728.147	المساحات الريفية الممسوحة و المساحات الممنوحة للمحافظة العقارية

المصدر: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تقرير النشاطات للسداسي الأول 2012+ معالجة الباحثة.

من خلال الجدول رقم 13 نلاحظ أن عدد البلديات منتهية المسح الريفي قدرت بـ 688 بلدية بينما يبلغ عدد البلديات الممنوحة للمحافظة العقارية هو 633 بلدية فقط بفارق 55 بلدية وهذا الفارق يشكل البلديات التي لم يتم الانتهاء من ترقيمها العقاري أو التي ظهر بها نزاع عقاري بين الملاكين. أما البلديات جارية المسح فبلغ عددها 281 وهي تمثل 41.56% من إجمالي البلديات الممسوحة، ونفس الملاحظة بالنسبة للوحدات العقارية الممسوحة والمقاطعات الممسوحة فهناك تباين بين العدد الممسوح والعدد الممنوح للمحافظة العقارية لأن:

- بعد الانتهاء من عملية المسح توضع كل الوثائق المتعلقة بالملكيات العقارية والمخططات في البلدية أين يتم الاطلاع عليها من طرف المواطنين وتسجل كل الملاحظات إذا كانت المقاطعة أو الوحدة العقارية غير متنازع عنها فتوجه للمحافظة العقارية من أجل التسجيل أما إذا كان متنازع عنها فتحال للقضاء وهذا ما يوضح من خلال عدد الملاكين المعنيين بالإحصاء والمقدر بـ 583.232 أما العدد الذي لم تسو وضعيته في المحافظة العقارية فبلغ 149.105 مالك ما نسبته 25.56% والسبب يعود إلى تعقيد الملكية العقارية في الجزائر من جهة وإشكالية الأراضي في الشيوخ، وعدم وجود عقود الملكية الموثقة من جهة أخرى.

#### الشكل 04



#### I-3-2 العقار الحضري

الجدول رقم 14: عمليات المسح التي مست العقار الحضري

المنوحة للمحافظة لعقارية	العدد	
205	236	التجمعات الحضرية منتهية المسح
118	174	التجمعات الجاري المسح بها
12.232	15.605	المقاطعات المسوحة
994.228	1.234.534	الوحدات العقارية المسوحة
838.633	1.139.120	الملاك أو المتعاونين المعنين بالإحصاء
113.819	155.947	المساحات الحضرية المسوحة و المساحات المنوحة للمحافظة العقارية

المصدر: وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 09

من خلال الجدول رقم 14 وفيما يتعلق بالعقار الحضري فالحديث هنا لا يخص البلديات وإنما التجمعات السكانية الحضرية، في البداية عدد التجمعات الحضرية منتهية المسح قدرت بـ 236 تجمعا، والتجمعات الجاري المسح بها بلغت 174 لكن الملفت للانتباه هو النسبة بين ما هو ممسوح وما هو مسلم للمحافظة العقارية فالنسبة تتراوح بين 13 و 32% وبالتالي وحتى عند الانتهاء من مسح الأراضي تبقى إشكالية التسجيل في المحافظة العقارية بسبب عدم وجود وثائق ثبوت الملكية من جهة والميراث من جهة أخرى لهذا وبغض النظر عن طبيعة العقار تبقى إشكالية العقود قائمة في المجتمع الجزائري.

### I-3-3 العقار السهبي والصحراوي

يعد هذا العقار من أبسط أنواع المسح بسبب اتساع المنطقة وتطبيق تقنيات التغطية الجوية وصور القمر الاصطناعي في المسح.

الجدول رقم 15: عمليات المسح التي مست العقار السهبي و الصحراوي.

العدد	
332	البلديات المسوحة
3312	الوحدات العقارية
212591383 هـ	المساحات السهبية و الصحراوية

المصدر: وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص11

**I-3-4 العقار الفلاحي:** وهو مجموع الأراضي التي تقع في المحيط الريفي تكون صالحة للزراعة والموجهة لممارسة نشاط فلاحي، وفيما يخص عملية المسح هنا فقد مست التعاونيات الفلاحية الفردية والجماعية الموجودة عبر التراب الوطني.

الجدول رقم 16: تحديد المستثمرات الفلاحية (الفردية والجماعية) (E.A.C) (E.A.I)

E.A.C	E.A.I	
30.336	30398	التعاونيات الفردية والجماعية المحددة بالقانون 87/19
860	19.992	التعاونيات الفردية والجماعية غير المحددة بالقانون 87/19
31.196	50.390	العدد الإجمالي للتعاونيات الفردية والجماعية
1.938.987	531.476	المساحة الاجمالية للتعاونيات الفردية والجماعية

المصدر: وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص13

من بين الأسباب المعيقة لتوسيع النشاط الاقتصادي والصناعي و الفلاحي غياب معلومات دقيقة حول الأوعية العقارية الشاغرة، وهذا لإتمام عملية مسح الأراضي في آجالها القانونية كأجمع وسيلة لحل إشكالية العقار، وأوضح بالمناسبة الخبير بن جلول بلقاسم المدير الفرعي للعقار الفلاحي على مستوى مديرية أملاك الدولة خلال يوم دراسي نظمه مجلس الأمة حول ”النزاعات العقارية بالجزائر”، أن الجهات المعنية في الدولة بمسألة العقار تعمل على تسريع وتيرة عملها بغية إتمام كافة عمليات مسح الأراضي في الآجال المحددة لئتم بعد ذلك مباشرة توزيع هذه الأراضي على مختلف الأنشطة الخاصة بالصناعة والفلاحة.

أول انطلاق فعلي لعملية المسح التي كانت في سنوات التسعينيات، و بعد انتهاء العملية سيشرع في إيداع المسح بغية تأسيس السجل العقاري من ناحية وتأسيس الدفاتر العقارية وتسليمها للملاك من ناحية أخرى، وبخصوص مدى تقدم عملية مسح الأراضي، فإنها تتم من ولاية لأخرى لتشمل جميع أنحاء القطر الوطني، باعتبار تقدم العملية مرتبطا بعدد السكان ونسبة العقارات المبنية ونسبة المساحات الفلاحية والزراعية، كما أن قانون المالية التكميلي 2010 جاء بتدابير تشريعية جديدة ترمي إلى تبسيط وتسهيل إجراءات الحصول على العقار من قبل أصحاب المشاريع الاستثمارية، موضحا أنه وبهدف تشجيع وتسهيل الحصول على العقار قررت السلطات العمومية تبسيط إجراءات الحصول على العقار من خلال تكريس التراضي كصيغة وحيدة لمنح الامتياز.

وفيما يتعلق بالمستثمرين الفلاحية، أفاد المتحدث أن عددها عبر التراب الوطني والمعنية بهذا النظام الذي دخل حيز التطبيق في جويلية 2010 يقدر بحوالي 180.000 مستثمرة جماعية وفردية.

## II-دراسة تشخيصية لعملية مسح الأراضي بولاية قسنطينة 2012

### II-1-العقار الريفي للولاية

الجدول رقم 17: بلديات الولاية والمساحات المعنية بمسح العقارات الريفية 2012

المساحات الممسوحة هـ	عدد			عدد البلديات		
	القطع	الملاكين	المقاطعات الممنوحة	الممسوحة	الإجمالي	
209.437	13.091	4170	473	12	12	قسنطينة
14.204.975	2.070.234	819.835	27.920	840	1541	الجزائر

المصدر: وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، 2012، ص10

يتجلى بوضوح من الجدول رقم 17 أن كل بلديات الولاية تم الانتهاء من مسح عقاراتها الريفية بنسبة 100% وهي صفة ميزت ولاية قسنطينة لوحدها، لأن عدد البلديات المسوحة على مستوى الوطن بلغ 840 بلدية فقط من إجمالي 1541 بلدية، إن نسبة التغطية الكلية بلغت 54.51% فقط في انتظار الانتهاء النهائي من المسح. وبما أن كل بلديات ولاية قسنطينة مسحت عقاراتها الريفية كان لابد من تشخيص وضعيتها بلدية قسنطينة لأنه موضوع بحثنا، والجدول رقم 18 يوضح ذلك.

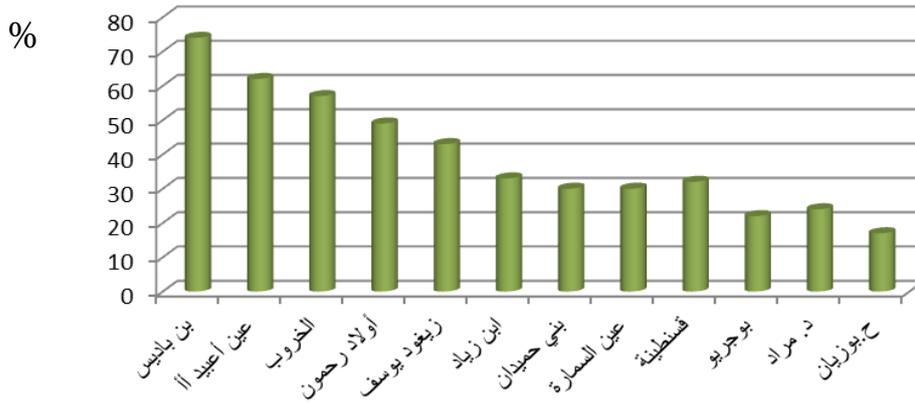
الجدول رقم 18: الوضعية الترخيضية لبلديات قسنطينة (العقار الريفي) 2012

المساحة	القطع	الملاكين	الممنوحة للمحافظة	المقاطعات الممسوحة	المقاطعات في البلديات		
29344	920	302	74	74	74	بن باديس	1
19491	1745	764	62	62	62	عين أعييد	2
12780	794	347	57	17	57	الخروب	3
21142	783	257	49	49	49	أولاد رحمون	4
10751	1597	525	43	43	43	زيغود يوسف	5
14015	796	278	33	33	33	ابن زياد	6
13407	1206	405	30	30	30	بني حميدان	7
13273	549	168	30	30	30	عين السمارة	8
21142	776	220	32	32	32	قسنطينة	9
23084	495	273	22	22	22	بوجريو	10
10690	337	121	24	24	24	د. مراد	11
6410	1197	510	17	17	17	ح. بوزيان	12

20، ص 24

الوضعية الترخيضية لبلديات قسنطينة (العقار الريفي) 2012

الشكل (05)



المصدر: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 2012+معالجة الباحثة

من خلال الجدول رقم 18 يتضح وجود فروقات في مساحة العقارات الريفية لبلديات قسنطينة مع وجود تباين في عدد الملاك بحيث أكبر المساحات العقارية الريفية هي البلديات المحيطة خاصة المجاورة لكل من ولايتي قلمة وأم البواقي، وعلى الأراضي الفلاحية المخصصة للزراعات الواسعة، لكننا ارتأينا أن نوضح العلاقة الموجودة بين المساحة عدد الملاك وطبيعة الملكية وفق الجدول رقم 19.

## البنية العقارية الريفية بلدية قسنطينة



- أقل من 1 هكتار
- من 1 إلى 5 هكتارات
- من 6 إلى 10 هكتارات
- من 11 إلى 30 هكتارات
- من 31 إلى 50 هكتارات
- من 51 إلى 100 هكتارات
- أكثر من 100 هكتار

المصدر : المديرية الولائية لمسح الأراضي قسنطينة 2014

الانجاز : ليفة

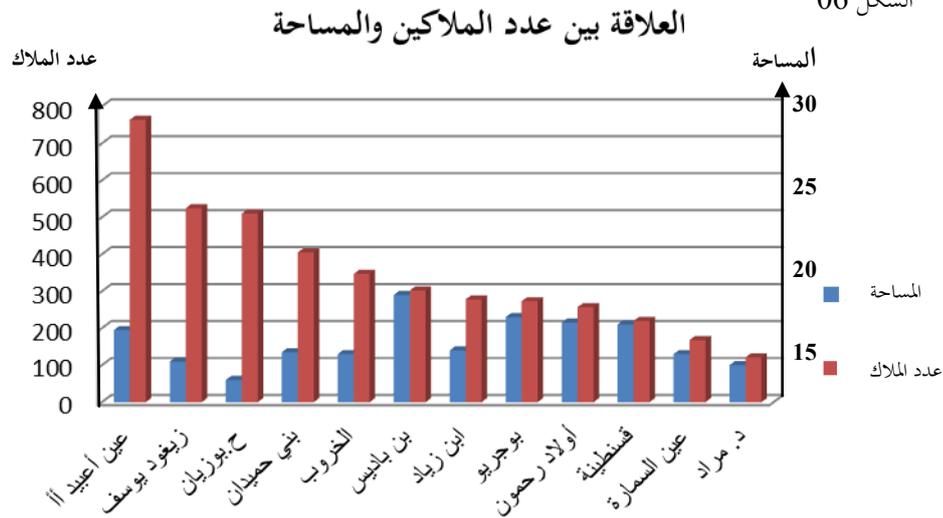


الجدول رقم 19: العلاقة بين عدد الملاكين والمساحة

المساحة هـ	الملاكين		
19491	764	عين أعبيد	1
10751	525	زيغود يوسف	2
6410	510	ح.بوزيان	3
13407	405	بني حميدان	4
12780	347	الخروب	5
29344	302	بن باديس	6
14015	278	ابن زياد	7
23084	273	بوجريو	8
21142	257	أولاد رحمون	9
21142	220	قسنطينة	10
13273	168	عين السمارة	11
10690	121	د. مراد	12
195529	4170	المجموع	

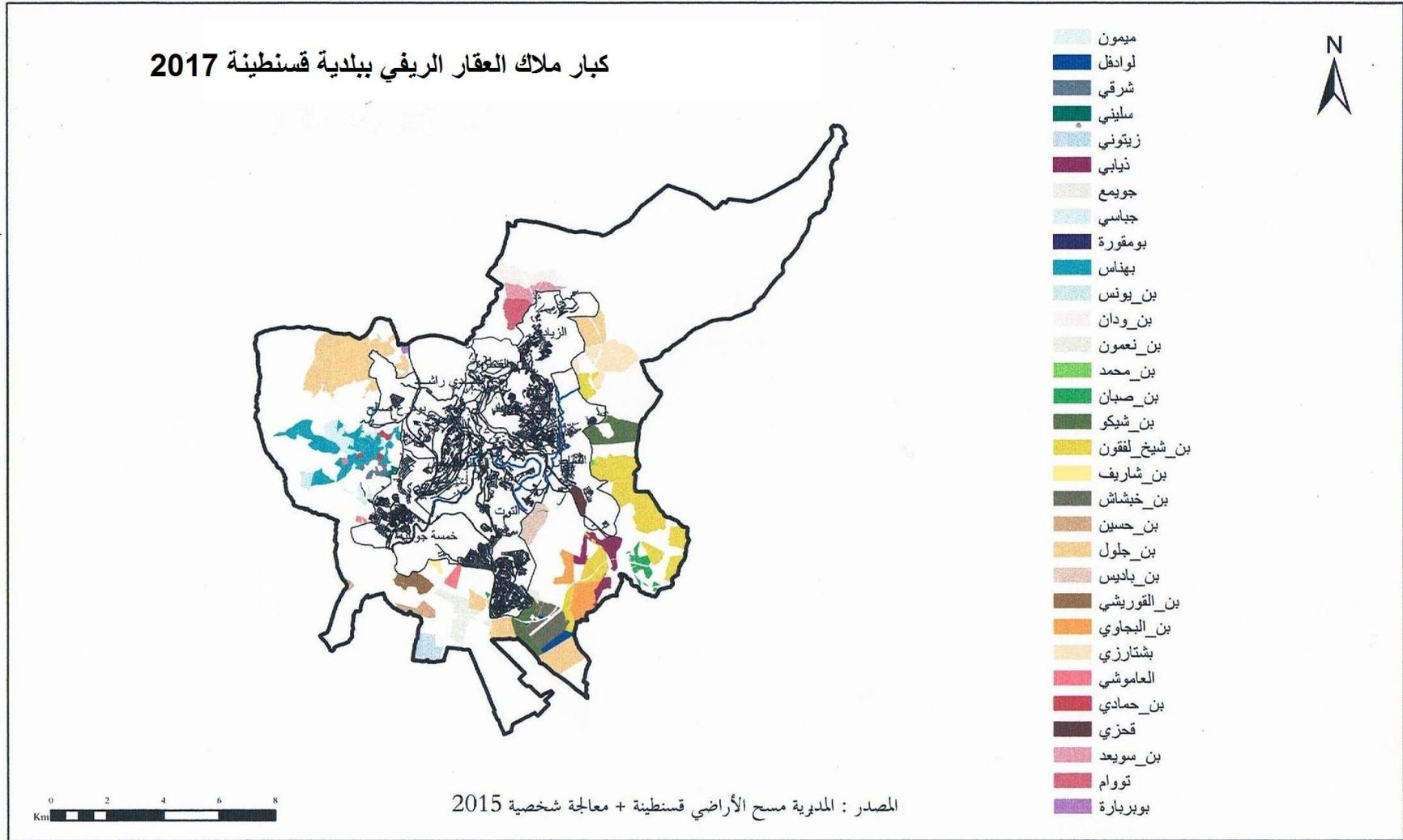
المصدر: وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، 2012، ص 34

الشكل 06



المصدر: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 2012+معالجة الباحثة

من خلال الجدول رقم 19 والشكل 06 نلاحظ أن العلاقة بين المساحة وعدد الملاك متباينة حسب طبيعة الأراضي، فمثلا بلدية حامة بوزيان بها 500 مالك خاص رغم أن مساحتها صغيرة وتحتل المرتبة 12 بينما تحتل المرتبة الثالثة في عدد الملاك، الخريطة رقم 08 أما البلدية الكبيرة من حيث المساحة فهي بن باديس التي تحتل المرتبة السادسة من حيث عدد الملاك والسبب يعود ل:



- سيطرة الملكية العامة على البلديات المحيطة
- التنافس بين الخواص وملكيّات الدولة في بعض البلديات .
- سيطرة الملكية الخاصة على الظهير الفلاحي لمدينة قسنطينة.

فالعقار الريفي القسنطيني تسيطر عليه الملكية العمومية في أقصى الشمال الشرقي "كاف لكحل" وبقية الملكيات فهي صغيرة محاصرة بالملكيات الفردية وتنتشر عبر كل من سيساوي، القماص، الجباس، صالح باي بوالصوف والكلم السابع، ونؤكد على طبيعة الملكيات العقارية عند أطراف النسيج الحضري، لأن هذه الأراضي ستشكل في القريب مناطق التوسع العمراني للمدينة، وبسبب ندرة الأراضي فقد تم تحويل الفائض السكاني والبرامج السكنية اتجاه المدن التوابع وبعدها المدينة الجديدة على منجلي ثم كل من ماسينيسا وعين نحاس في اطار مجمع قسنطينة الكبرى (طبيعة العقار عند أطراف البلدية تحديد الملكيات العمومية ومساحتها).

## II-1-1-1 الملكية الخاصة

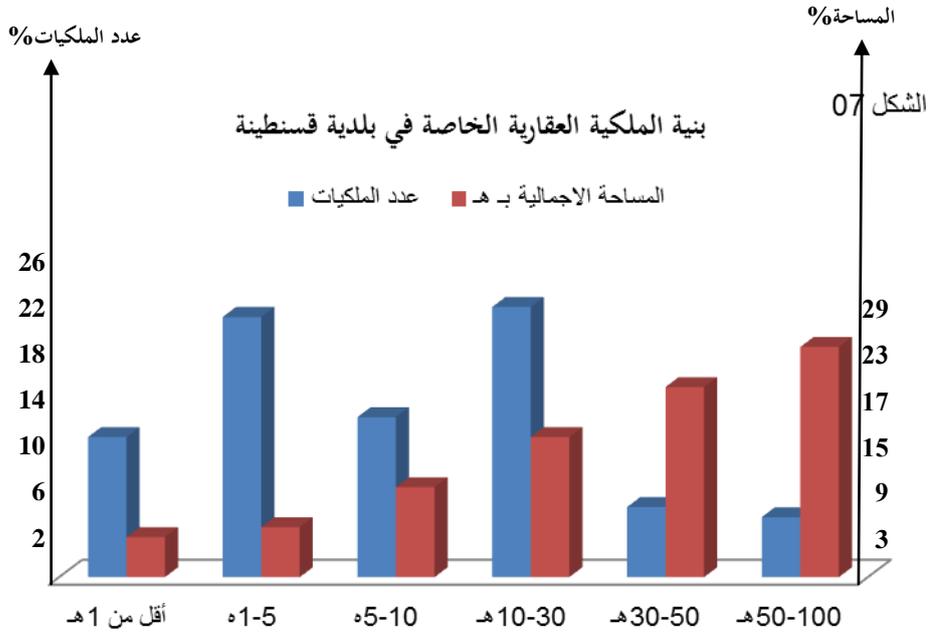
دراسة الملكية الخاصة دراسة معقدة نظرا للتشريعات والسياسات الممارسة على العقار ففي البداية تم نزل ملكيات كبار الملاكين لتشكيل الحافظة العقارية للبلدية الأمر 26/74، ثم قانون التوجيه العقاري الذي ألغى الأمر السابق أعاد الاعتبار للملكية الخاصة وهنا بدأت المشاكل بسبب:

- نزع الملكية وعدم إدماجها في الحافظة العقارية مما جعل أصحابها يطالبون بها بعد قانون 29/90.
- زحف الاسمنت على الأراضي الفلاحية وانتشار التخصيصات غير الشرعية.
- انتشار المشاريع الكبرى عند أطراف النسيج الحضري كالطريق شرق -غرب وبعض التجهيزات الكبرى كالترامواي، والجسر العملاق مما جعل كبار الملاك يقومون ببيع عقاراتهم، وبالتالي التوسع العمراني لقسنطينة سيعرف مشاكل عويصة تعكس سلبا على المدينة.

### الجدول رقم 20: توزيع الملكيات الخاصة حسب حجم العقارات

المجموع	أقل من 1هـ	1-5هـ	5-10هـ	10-30هـ	30-50هـ	50-100هـ	أكثر من 100هـ	
عدد	104	195	114	193	51	40	21	698
%	14	26	16	27	7	6	3	100
المساحة	998	1027	1940	2881	3941	4897	5458	21142
%	4	5	9	14	19	23	26	100

المصدر: مديرية مسح الأراضي لقسنطينة+ تحقيقات ميدانية 2012



المصدر: مديرية مسح الاراضي لقسنطينة 2012+معالجة الباحثة

من خلال البنية العقارية الريفية في بلدية قسنطينة يتضح أن العقارات السائدة هي تلك التي تتراوح مساحتها بين 50 و100 هكتارا وتليها فئة 30-50 ثم 10-30 هـ، كلما نقصت المساحة نقصت النسبة أي أن هناك تناسب طردي بين المساحة ونسبة انتشارها، أما بالعودة إلى كبار الملاكين ففعلا أصحاب الملكيات الكبرى عددهم صغير وكلما تقلصت المساحة زاد عدد الملاك ففي هذه المرة هناك تناسب عكسي بين عدد الملاك ومساحة العقارات . ومن هنا يمكن القول أن فئة تلقب بكبار الملاكين هي المستحوذة على العقار الريفي المحيط بالنسيج الحضري لمدينة قسنطينة. فإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) لسنة 1997 دمج أكثر من 62 هـ في منطقة زواغي، فما هو أفق محيط التعمير الحالي و الذي لم يصدر بعد خاصة وأن كل من المؤسسة الوطنية للسكن الترقوي ومقاولات البناء تقوم بتشيد سكنات فردية ترفوية ونصف جماعية خارج محيط التعمير في انتظار الحدود الجديدة لمحيط التعمير. (خريطة 09)

البنية العقارية الريفية  
بلدية قسنطينة



المصدر : المديرية الولائية لمسح الأراضي قسنطينة 2014

الانحياز : ليفة



## II-2 العقار الحضري لولاية قسنطينة سنة 2012

جدول رقم 21: وضعية العقار الحضري بولاية قسنطينة

التجمعات الحضرية		م. الممسوحة هـ	عدد		عدد القطاعات		
المنتبهة %100	الجاري العمل بها		الملاكين	المقاطعات الممسوحة	الممسوحة	التجمعات الحضرية	
11	5	5.471	29.172	32.666	706	1.057	قسنطينة
577	233	195.276	1.446.527	1.675.286	21.135	27.225	الجزائر

المصدر: وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، 2014، ص 28

من خلال الجدول رقم 21 يتضح أن وضعية مسح الأراضي الحضرية مختلف تماما على عمليات المسح الريفي بحيث انه من مجموع 810 تجمع حضري على مستوى الوطن تم الانتهاء من 577 تجمع أي بنسبة تغطية تقدر بـ 71.32% وبالعودة لولاية قسنطينة نجد أن عدد التجمعات الحضرية الممسوحة بلغت 11 بنسبة تغطية 68.75 % وهي أقل من النسبة الوطنية والسبب يعود إلى تعقيد العملية بسبب عدم التحكم في إشكالية المبادلات العقارية من جهة وبيع الممتلكات بطريقة عرفية من جهة أخرى مما يعيق سير العملية وهذا ما سنتطرق إليه لاحقا بإسهاب.

### III- الوضع التشخيصي لبلديات ولاية قسنطينة.

الجدول رقم: 22 التجمعات الحضرية منتهية المسح العقاري 2012

التجمعات الحضرية غير المنتهية	تاريخ التحويل للمحافظة العقارية	المساحة هـ	عدد				التجمعات منتهية المسح
			الملاكين	الملاكين في القطعة	الممسوحة	المقاطعات	
قسنطينة	2009/02/05	284	564	1416	38	38	ابن باديس
حامة بوزيان	2008/02/27	716	951	3041	119	119	ديدوش مراد
عين السمارة	2008/02/28	306	350	625	38	38	اولاد رحمون
الخروب	2012/09/04	395	805	1507	68	68	عين عبيد
لمبلاش	2012/03/27	87	471	463	17	17	بكيرة
	2013/02/03	77	155	330	18	18	مسعود بوجريو
	2009/02/12	203	317	521	25	25	القراح
		379	1668	1436	46	46	زيغود يوسف
		14	17	37	3	3	بني حميدان
		34	177	178	9	9	قطار العيش
	2014/04/21	17	158	212	4	4	ابن زياد

المصدر: وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، 2014، ص 32

عدد المقاطعات هو نفسه عدد المقاطعات الممسوحة لأن التجمعات السكانية الكبرى كقسنطينة والخروب عدد مقاطعاتها الممسوحة يختلف عن عدد المقاطعات ونفس الملاحظة بالنسبة لعدد الملاكين في القطعة أكثر من عدد الملاكين الاجمالي لان العديد من الملاكين لديهم عقارات في مختلف المقاطعات.

من خلال الجدول رقم 22 نلاحظ أن عدد التجمعات الحضرية منتهية مسح الأراضي بلغت 11 وغير المنتهية 5 إلا أن التجمعات غير المنتهية تشكل أكبر هذه التجمعات تحضرا، مساحة وكثافة سكنية وسكانية، كما يتضح كذلك أن هناك ميزة تفصل بين عدد الملاك في الحصة والمقصود هنا التباين الموجود بين طبيعة السكن الفردي والجماعي، فتجمع قسنطينة لوحده يضم 524 مقاطعة وهو أكبر من مجموع مقاطعات التجمعات الحضرية لولاية قسنطينة، وفقا للجدول رقم 23.

جدول رقم 23: وضعية مسح الأراضي بالتجمعات الحضرية لقسنطينة

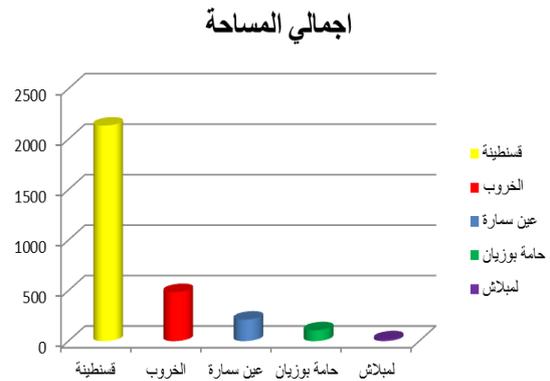
نتقــــــــــــدم الاشغال %	المساحة هـ	عدد				التجمعات الجاري المسح بها
		الملاكين	الملاكين في الحصة	الممسوحة	المقاطعات	
40	2135	16824	14530	212	524	قسنطينة
85	107	534	1598	22	26	حامة بوزيان
76	213	819	1136	26	34	عين سمارة
73	486	5184	5452	57	78	الخروب
40	18	184	184	4	10	لمبلاش

المصدر: وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، 2012، ص32

شكل 09

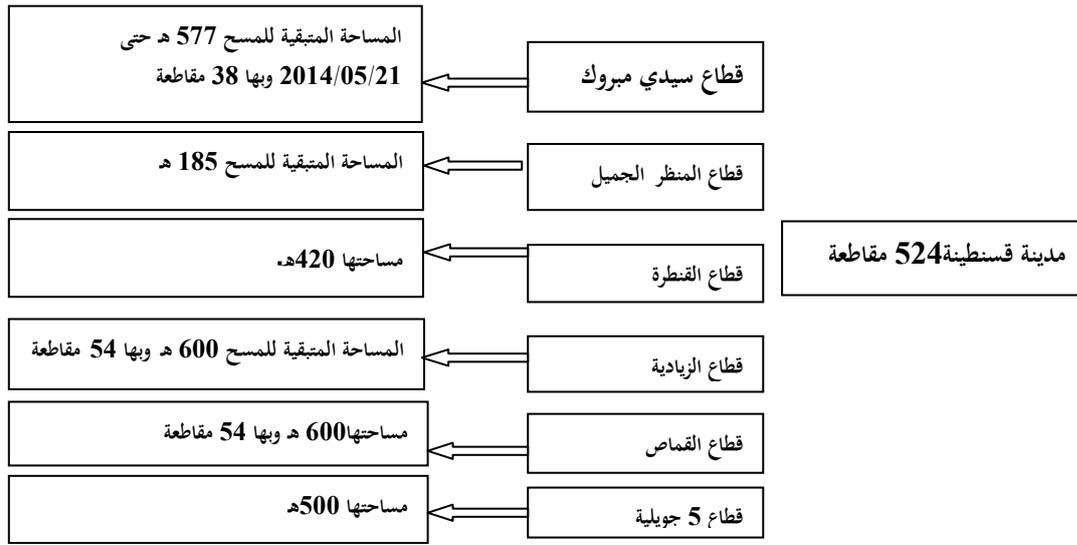


شكل 08



المصدر: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، 2012+ معالجة الباحثة

من خلال الجدولين 22 و 23 والشكلين 8 و 9، نلاحظ بأن ولاية قسنطينة بها 16 تجمعا حضريا، يحوي تجمع قسنطينة المجمع الرئيسي لوحده به 524 مقاطعة أي تقريبا ضعف مقاطعات التجمعات تم مسح 39.69 % من إجمالي المقاطعات وتم منح 85 مقاطعة للمحافظة العقارية أي 11.06 % فقط و هذا يدل على عدم تقدم المسح العقاري لمدينة قسنطينة وبالتالي غياب المرجعية العقارية الدقيقة للعقار الحضري . وفيما يلي ملخص لمقاطعات مدينة قسنطينة .



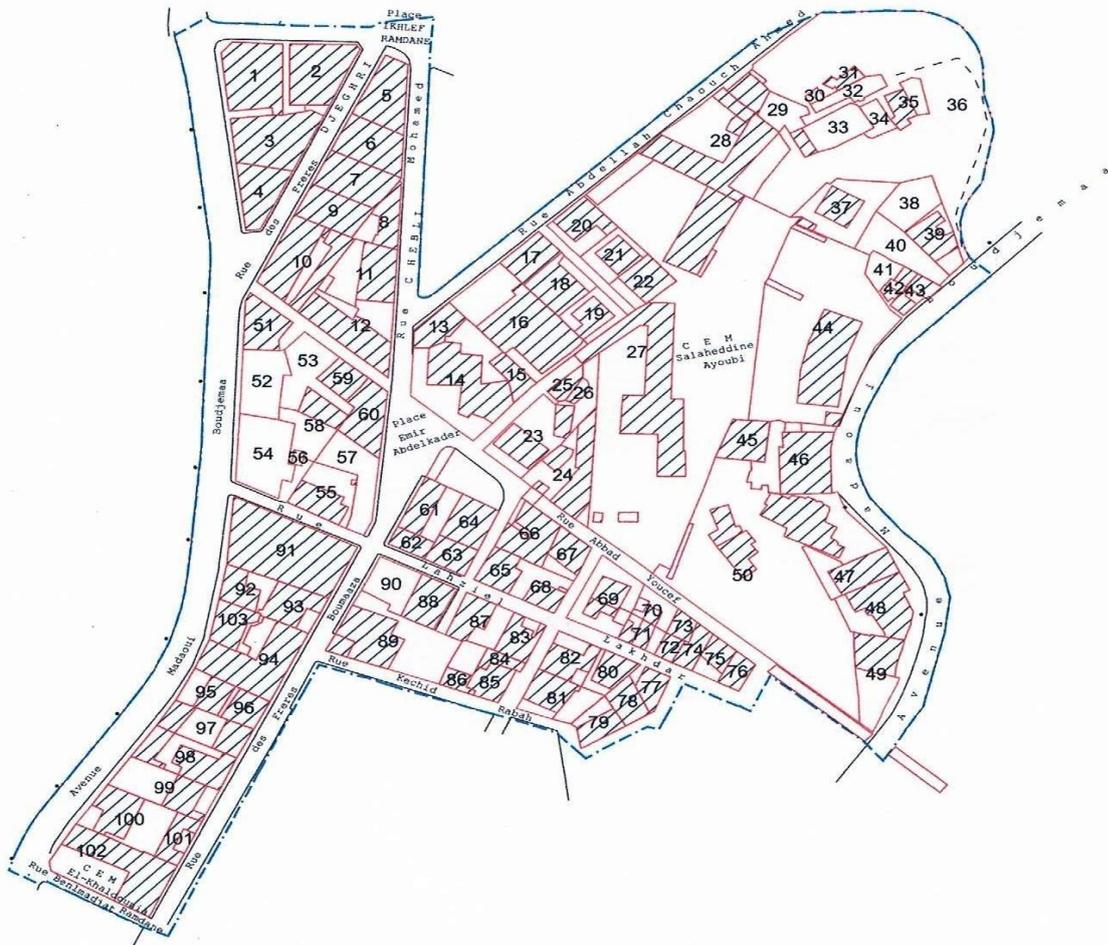
حسب المقابلة التي قمنا بها مع مدير الوكالة الجهوية لمسح الأراضي بقسنطينة، أوضح هذا الأخير أن وتيرة العملية تسير ببطء لقلة الإمكانيات البشرية من جهة وصعوبة العملية من جهة أخرى، وتعتبر مقاطعة المنظر الجميل وسيدي مبروك من المقاطعات الأولى التي يكاد ينتهي العمل بها، بسبب طبيعة السكن الفردي القانوني وحتى بالنسبة للمبادلات العقارية في هذه الأحياء فهي واضحة عكس، مقاطعة 5 جويلية التي تعتبر جد معقدة بسبب طبيعة السكن الجماعي والممارسات العقارية الممارسة بطريقة غير قانونية. وقد اخترنا نموذجاً من نماذج المسح العقاري الحضري بقسنطينة وأردنا توظيفه لإبراز مشكلة وتعقيد العقار الحضري الخاضع للمبادلات العقارية غير القانونية.

النموذج هو حي خزندار الواقع بمقاطعة باب القنطرة كما هو موضح في (الخريطة رقم 10) يتكون الحي من 103 قطعة فقط لكنها متباينة المساحة والطبيعة العقارية نخصرها في التالي:

- الملكية الخاصة بأنواعها.
- الملكية العمومية بأنواعها.

المخطط رقم 01: حي خزندار 'باب القنطرة'

## البنية العقارية لحي خزندار قسنطينة 2013



-  قسم 50
-  البنائية
-  مجموع الملكية



المصدر : المدونة الولائية لمسح الأراضي قسنطينة 2013

جدول رقم 24: المسح العقاري الحضري لحي خزندار بمقاطعة القنطرة 2012

طبيعة المسكن	عدد الطوابق	العدد					طبيعة الملكية	
		OPGI	إرث	شراء دون عقد	هبة	عقد موثق		
جماعية	R+3			04	04	01	ملكية خاصة جماعية (9ملكيات مشتركة في الشيعاء)	01
جماعية	R+2			08			ملكية خاصة فردية في الشيعاء	02
فردية	R+1			02			ملكية خاصة	03
فردية	R+1					01		04
جماعية	R+4			13		01	ملكية مشتركة OPGI	05
							مهدم	06
فردية	R+4					01	ارث عائلي (عقد موثق سنة 1967)	07
جماعية	R+2			03	02		ملكية مشتركة خاصة	08
فردية	R+3					01	ملكية خاصة (عقد موثق سنة 1975)	09
جماعية	R+3		03	05			ملكية مشتركة خاصة	10
فردية	R+1						ملكية خاصة في الشيعاء	11
فردية	R+1						ملكية خاصة في الشيعاء	12
جماعية	R+3	07				01	ملكية مشتركة OPGI	13
جماعية	R+1	04	05				ملكية مشتركة OPGI RDC+S/S	14
							مهدم	15
فردية	R+1						ملكية خاصة في الشيعاء	16
فردية	R+1						ملكية خاصة في الشيعاء	17
فردية	R+1					01	ملكية خاصة في الشيعاء (1982)	18
فردية	R+1					01	ملكية خاصة فردية (2006)	19
فردية	R+1					01	ملكية خاصة في الشيعاء (2003)	20
							مجهولة	21
فردية	R+1					01	ملكية خاصة فردية (1962)	22
فردية	R+1					01	ملكية خاصة في الشيعاء (1966)	23
							الملكيات الخاصة للدولة (تجهيز)	24
							الملكيات الخاصة للدولة (تجهيز)	25
فردية	RDC					01	ملكية خاصة في الشيعاء (1984)	26
متوسطة صلاح الدين الايوبي							الملكيات الخاصة للدولة (تجهيز)	27
فردية	R+1					01	ملكية خاصة في الشيعاء (1960)	28
							مجهولة	29
فردية	RDC						ملكية خاصة للدولة	30
فردية	RDC						ملكية خاصة للدولة	31

فردية	RDC						ملكية خاصة للدولة	32
فردية	RDC						ملكية خاصة للدولة	33
فردية	RDC					01	ملكية خاصة في الشيع (1988)	34
فردية	RDC					01	ملكية خاصة في الشيع (1984)	35
ارض عمرانية غير مبنية							الملكيات الخاصة للدولة	36
ارث قسم سنة 2003							ملكية خاصة في الشيع	37
ارث قسم سنة 2003 وهو قطعة ارض غير مبنية							ملكية خاصة في الشيع	38
ارث قسم سنة 2003							ملكية خاصة في الشيع	39
ارث قسم سنة 2003 وهو قطعة ارض غير مبنية							ملكية خاصة في الشيع	40
فردية	R+1					01	ملكية خاصة فردية (1985)	41
							غ م = غير مبني	42
							غ م = غير مبني	43
فردية	R+1					01	ملكية خاصة فردية (2002)	44
							غ م = غير مبني	45
جماعية	R+2	01				05	ملكية مشتركة OPGI	46
							غ م = غير مبني	47
							غ م = غير مبني	48
							غ م = غير مبني	49
							غ م = غير مبني	50
							غ م = غير مبني	51
فردية	R+1					03 01	ملكية فردية مشتركة (1999)	52
جماعية	R+5	08		10			ملكية جماعية مشتركة S/S	53
CNAS صندوق الضمان الاجتماعي							الملكيات الخاصة للدولة	54
CNEPD وزارة التكوين المهني							الملكيات الخاصة للدولة	55
							غ م = غير مبني	56
جماعية	R+2	03		02			ملكية مشتركة OPGI+	57
							غ م = غير مبني	58
جماعية	R+4	05		04			ملكية مشتركة OPGI+	59
جماعية	R+5	06		06			ملكية مشتركة OPGI+	60
جماعية	RDC					03	ملكية خاصة مشتركة	61
جماعية	R+1			04			ملكية خاصة مشتركة في الشيع	62
							غ م = غير مبني	63
							غ م = غير مبني	64
							غ م = غير مبني	65

فردية	R+1					01	ملكية خاصة في الشيعاء (1963)	66
							غ م = غير مبني	67
							غ م = غير مبني	68
الشراء من مديرية أملاك الدولة وفق قانون 01/81 الموافق 1981/02/07						01	ملكية خاصة في الشيعاء (1981)	69
فردية	RDC						ملكية الدولة	70
فردية	RDC						ملكية الدولة	71
فردية	R+1		01				ملكية خاصة فردية	72
فردية	R+1		01				ملكية خاصة في الشيعاء	73
فردية	R+1		01				ملكية خاصة في الشيعاء (1994)	74
							غ م = غير مبني	75
							غ م = غير مبني	76
فردية	R+1		01				ملكية خاصة في الشيعاء (2003)	77
فردية	R+1		01				ملكية خاصة في الشيعاء (1941)	78
جماعية	R+4	04					ملكية الدولة RDC	79
جماعية	R+1	01				01	ملكية خاصة مشتركة في الشيعاء	80
جماعية	R+1	03				01	ملكية مشتركة + OPGI	81
فردية	R+1						مجهولة	82
							غ م = غير مبني	83
فردية	R+1					01	ملكية خاصة في الشيعاء (1948)	84
فردية	R+1					01	ملكية خاصة في الشيعاء (1977)	85
							غ م = غير مبني	86
							غ م = غير مبني	87
جماعية	R+4	07				D 02	ملكية مشتركة + OPGI	88
فردية	R+1		01				ملكية خاصة في الشيعاء	89
فردية	R+1					01	ملكية خاصة فردية (2011)	90
جماعية	R+3	07		16			ملكية مشتركة + OPGI	91
فردية	R+1					01 D 01	ملكية خاصة في الشيعاء (1989)	92
جماعية	R+2	03		03			ملكية مشتركة + OPGI	93
فردية	R+1		01			D 01	ملكية خاصة في الشيعاء (1965)	94
فردية	R+1					D 01	ملكية خاصة في الشيعاء (1986)	95
فردية	RDC					01	ملكية خاصة في الشيعاء (1985)	96
فردية	RDC					01	ملكية خاصة في الشيعاء (1985)	97
جماعية	R+1	02	03			01	ملكية خاصة مشتركة في الشيعاء	98

99	ملكية خاصة مشتركة في الشياح	D06					R+2	جماعية	
100	ملكية خاصة في الشياح	D 01					R+1	فردية	
101	ملكية خاصة مشتركة في الشياح	02	07				R+3	جماعية	
102	ملكية خاصة للدولة	عمارة مشتركة للصحة والتدريس							

المصدر: مصفوفة مسح الأراضي بقسنطينة 2012+معالجة شخصية.

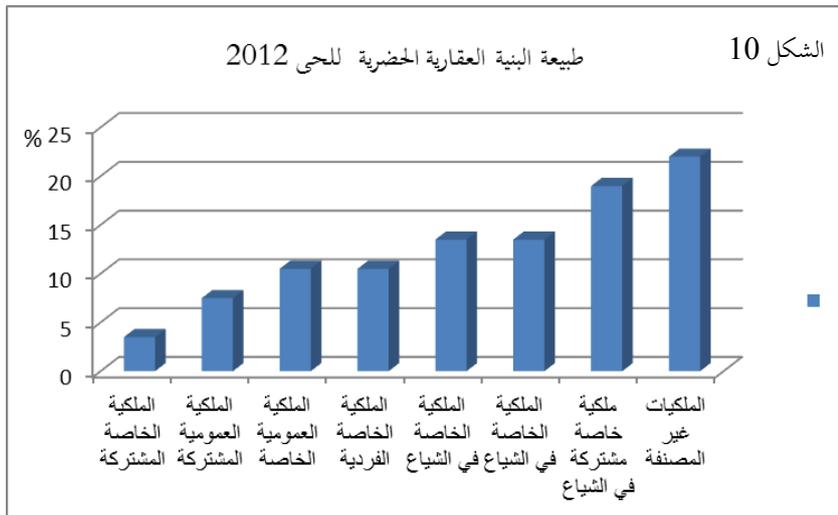
من خلال الجدول رقم 24 وعملية المسح الميداني للحي ومن خلال 102 قطعة وجدنا تباينا في الملكيات العقارية سواء كانت ملكيات خاصة فردية، ملكيات خاصة جماعية، ملكيات خاصة في الشياح، ملكيات عمومية مشتركة ملكيات الدولة الخاصة وملكيات الدولة العمومية، هذه الأخيرة تتجلى في المرافق العامة، أما ممتلكات الدولة فتتمثل في التجهيزات العمومية سواء كانت تعليمية، صحية أو تكوينية وهي حالة العينة المدروسة.

ولدراسة البنية العقارية للنموذج وتفصيل الملكية العقارية المسيطرة وطريقة الحصول على العقار فيلخصها

#### جدول رقم 25: البنية العقارية لحي خزندار 2012

المجموع	الملكيات غير المصنفة	الملكية الخاصة للدولة	الملكية العمومية المشتركة	الملكية العمومية الخاصة	ملكية خاصة مشتركة في الشياح	الملكية الخاصة المشتركة	الملكية الخاصة في الشياح	الملكية الخاصة الفردية	
102	23	14	08	11	20	04	15	11	عدد القطع
100	22	13.50	07.50	10.50	19	03.50	13.50	10.5	النسبة %

معالجة شخصية 2012



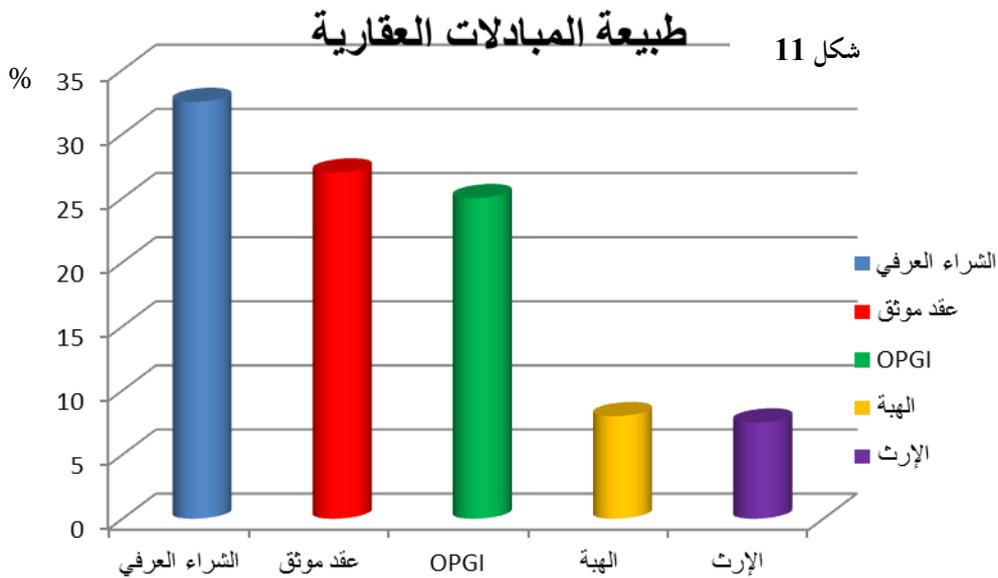
المصدر: وكالة مسح الأراضي بقسنطينة 2014+معالجة الباحثة

البنية العقارية لحي خزندار متقاربة بالرغم من تباينها إذا قارنا البنية العقارية العمومية والخاصة نجده العمومية مسيطرة بنسبة 46.50% لكن الملكية العمومية بحد ذاتها متباينة لان هناك الملكيات الخاصة للدولة وملكيات ديوان التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين OPGI والتفسير بسيط لأن الممتلكات العقارية هنا هي ملك للمستعمر قبل 1962 ووفق قانون الأملاك الشاغرة فتحوط الملكية لمديرية أملاك الدولة وتسير من طرف OPGI. أما الملكيات الخاصة فمتباينة من حيث الملكيات المشتركة وملكيات في حالة الشيع والسبب يعود لقدم العقار وكبر العائلة وتوسعها دون تغيير عقود الملكية والجدول رقم 26 يوضح ذلك.

جدول رقم 26: طبيعة المبادلات العقارية بحي خزندار

المجموع	الإرث	الشراء العرفي	الهبة	OPGI	عقد موثق	
246	18	80	20	61	67	العدد
100	07.50	32.50	8	25	27	النسبة %

معالجة شخصية 2012



المصدر: وكالة مسح الاراضي بقسنطينة 2012+معالجة الباحثة

من خلال الجدول رقم 26 والرسم الباني نلاحظ أن شراء المساكن بالطريقة العرفية هو الشكل السائد للمبادلات بنسبة 32.5% وهذه المبادلات شملت شقق الملكيات العمومية المشتركة وهذه الأخيرة ظاهرة خطيرة تعرفها الجزائر والمتمثلة في بيع الممتلكات العمومية، فبمجرد أن يستفيد المواطن من سكن عمومي إيجاري، يعتبره ملكية خاصة ويقوم ببيعه وبما أن البيع غير قانون فتكون هناك وثيقة بين الطرفين كاعتراف بدين. أما النسبة الثانية المتمثلة في العقود الموثقة والتي تمثل نسبة مهمة هي 27% فكل هذه المبادلات تخص الملكيات الخاصة الفردية و90% من

النسبة السابقة هي تبادلات بين مديرية أملاك الدولة و الخواص، في إطار قانون 01/08 الصادر في 1981/02/07 أو تلك التي حدثت بين الجزائريين والأوروبيين في فترة 62/61 .

أما الفئة الثالثة من المبادلات فهي ممتلكات OPGI لأنه كلما زادت نسبة التبادلات غير الرسمية أو الشرعية يقابلها ارتفاع في ملكيات هذه الأخيرة لأن التبادل غير رسمي ويبق العقار ملكك للمالك الأصلي، أي OPGI، وفيما يخص الإرث أو الهبة فهي مبادلات عقارية تحدث على مستوى العائلة كأن تترك العائلة أحد أفرادها أو أن يمنح أحد الأولياء عقارا كهبة لأحد أبنائه وغالبا ما تكون فئة الإناث.

للأسف في بعض الحالات يتم تسجيل المبادلات العقارية وكأنها هبة للتهرب من حقوق التسجيل والضريبة العقارية، هذا فيما يخص إشكال العقار الحضري وفي انتظار إنهاء العملية من طرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي نتمنى أن تتوقف كل المبادلات العقارية غير الرسمية.

كما أن العقار الحضري يعاني من إشكالية التوسعات العمرانية للمدينة، وفي هذه المرة سنتطرق للتشريعات الجديدة التي عرفتها الجزائر من أجل نزع الملكية لتوطين وحداتها السكنية وامتصاص العجز السكني.

#### خلاصة

ومن هنا نكون قد تطرقنا لآليات التشريع العقاري في الجزائر عامة وقسنطينة خاصة مشرحين لعملية مسح الأراضي التي تعد مفتاح الدراسات العقارية، سواء كانت ريفية أو حضرية، كما قمنا برسم الخريطة العقارية لبلدية قسنطينة ودراسة البنية العقارية عند الأطراف، مؤكداً على إشكالية نفاذ العقارات في البلدية وتحكم كبار الملاك في التوسعات العمرانية الجديدة، مع التأكيد على خطر المبادلات العقارية غير الرسمية على المسح العقاري الحضري ودفتره .

ومعضلة العقار الحضري لا تمس قسنطينة لوحدها بل كل المدن الجزائرية الكبرى، لهذا اتخذت مجموعة من الآليات الجديد المنتهجة في التعمير من تحويل طبيعة الأراضي، إلى القروض الممنوحة للمواطن، نزع الملكية، تحديث دفتر الشروط للمقاولات، كل هذا من أجل ضمان سيرورة عملية توطين الوحدات السكنية الجديدة لأن الوعاء العقاري هو الحاوي الوحيد للبرامج السكنية المستقبلية.

أما حالياً فمدينة قسنطينة وعلى غرار بقية الحواضر تعيش فوضى عمرانية في معظم قطاعاتها بسبب ظاهرة فوضى البناءات سواء تعلق الأمر بالورشات الإسمتية غير المكتملة أو التوسعات العمرانية المخالفة للقانون، داخل أو خارج حدود النسيج العمراني وما انجر عنه بعد تطبيق قانون التسوية 2008/15 وانتهاج سياسة التحديث العمراني، وإزالة السكنات الهشة، وتفشي ظاهرة المنازعات العقارية، فما انعكاس هذه الإجراءات على البنية العقارية الحضرية؟

# الفصل الثالث

## التسوية العقارية والتحديث العمراني

### ودورهما في تفاقم النزاعات العقارية

#### مقدمة

رغم الأهمية الكبرى التي تتميّز بها مدينة قسنطينة في شتى المجالات وكذا الدور الذي تلعبه كعاصمة لإقليم الشرق الجزائري، إلا أن المدينة تعاني من العديد من الأزمات والمشاكل الخانقة والتي تشترك فيها العديد من العوامل الطبيعية والبشرية. فالورشات الإسمنتية غير المنتهية، البناءات الفوضوية المتزايدة الانتشار، هاجس قرارات الهدم لدى المواطنين، القضاء النهائي على الأكواخ القصدية، هذه الأزمات انعكست سلبا على المدينة. فما هي أهم مشاكل مدينة قسنطينة؟.

#### I-مشاكل مدينة قسنطينة

##### I- 1 مشاكل طبيعية

تتميّز مدينة قسنطينة بموقع استراتيجي جد هام، إلا أن موضعها يعاني من عوائق طبيعية معقدة وإمكانات توسّع محدودة، حيث يتشكّل من عدد من الهضاب و التلال المرتفعة، وهو موضع يتميّز بالانقطاع في وحداته الطبوغرافية لوجود وادي الرمال وبومرزوق وكذا كثرة الانحدارات الشديدة وخوانق الرمال، وتتضح عوائق موضع مدينة قسنطينة فيما يلي:

## أ- الانحدارات

تمثل مدينة قسنطينة تشكيلة متضرسة تغطي فيها الانحدارات نسبة كبيرة جدا من مساحة المدينة وهي أراضي غير قابلة للتعمير، هذه الأراضي غير قابلة للتعمير وهي تتطلب تكاليف مالية باهضة لتهيئتها وجعلها أراضي قابلة للتعمير.

## ب- الانزلاقات

تعتبر أهم الأخطار الطبيعية التي يميّز بها موضع المدينة، وتتركز الانزلاقات على مستوى مركز المدينة داخل المحيط الحضري وتوزع في مناطق عديدة أهمها السّفح الشمالي للكدية والمنظر الجميل، السفح الجنوبي للكدية وتعلق الأخطار الجيوتقنية المعروفة بمدينة قسنطينة أساسا بالعوامل التركيبية، الهيدروجيولوجيا و الخصائص الجيوتقنية بالإضافة إلى عوامل أخرى كالنشاط الإنساني، وقد تزايدت حوادث الانهيارات في الفترة ( 2004 - 2007 ) حيث بلغ عدد الأسر باختيار مبانها إلى أزيد من 3841 و في نفس الفترة سجل 760 تدخل لمصالح الحماية المدنية، المساحة المنزلة والمقدرة حسب ذات المصالح بـ 120 هكتارا وهو ما يهدد 15.000 مسكن بأوي أكثر من 100.000 نسمة<sup>1</sup>.

كما جاء في التقرير الذي قدمه مكتب الدراسات الفرنسي "سيميكسول"، (SEMICSOL) المكلف بدراسة ظاهرة الانزلاق بقسنطينة، وجود خمس مناطق مهددة بالانهيار، حيث تم التركيز على كل من أحياء: بلوزداد، قيطوني، قايدي عبد الله وبوالصوف، بصفتها الأكثر تضررا من الظاهرة، إذ تزيد مساحة هذه المناطق مجتمعة عن 120 هكتار، كما قدم المكتب مجموعة من المقترحات للإحاطة بالظاهرة ومنع زحفها إلى مناطق أخرى، أهمها وقف عمليات البناء

الدراسة التي انطلقت منذ ماي 2002 مست خمس مناطق أساسية وهي: حي زواغي، بو الصوف، حي فيلاي والسيولك، والأحياء الواقعة بمنطقة بوزراع صالح، وأحياء في وسط المدينة، عرفت ظاهرة الانزلاق تسارعا رهيبا في كل من بلوزداد، قيطوني، قايدي عبد الله، باردو العلوي، كما أظهرت الدراسة وجود عدة إنجازات واقعة في مناطق الانزلاق خاصة بحي بو الصوف، والتي من شأنها أن تتعرض للانهيار. اعتمدت الدراسة على تصنيف أحياء مدينة قسنطينة على حسب درجة خطورة الانزلاق، إذ صنفت المناطق التي على درجة عالية من الخطورة في الدائرة الحمراء، والمناطق المهددة بالانزلاق في الدائرة البرتقالية، أما المناطق التي لم تتأثر بتسارع الانزلاقات فوضعتها في الدائرة الخضراء. ومن خلال هذا التقسيم، أحصت ذات الدراسة 1404 بناية و 26 تجهيزا

<sup>1</sup> Layeb HAFID : Vulnérabilité du site menace des constructions et dépeuplement du quartier de Saint Jean ,aspects et réalités de Constantine Montpellier 2011.

عموميا في خانة المنطقة الحمراء، و738 بناية و54 تجهيزا عموميا في المنطقة البرتقالية، وأخيرا وجود 5070 بناية و281 تجهيز عمومي في المناطق الخضراء<sup>1</sup>.

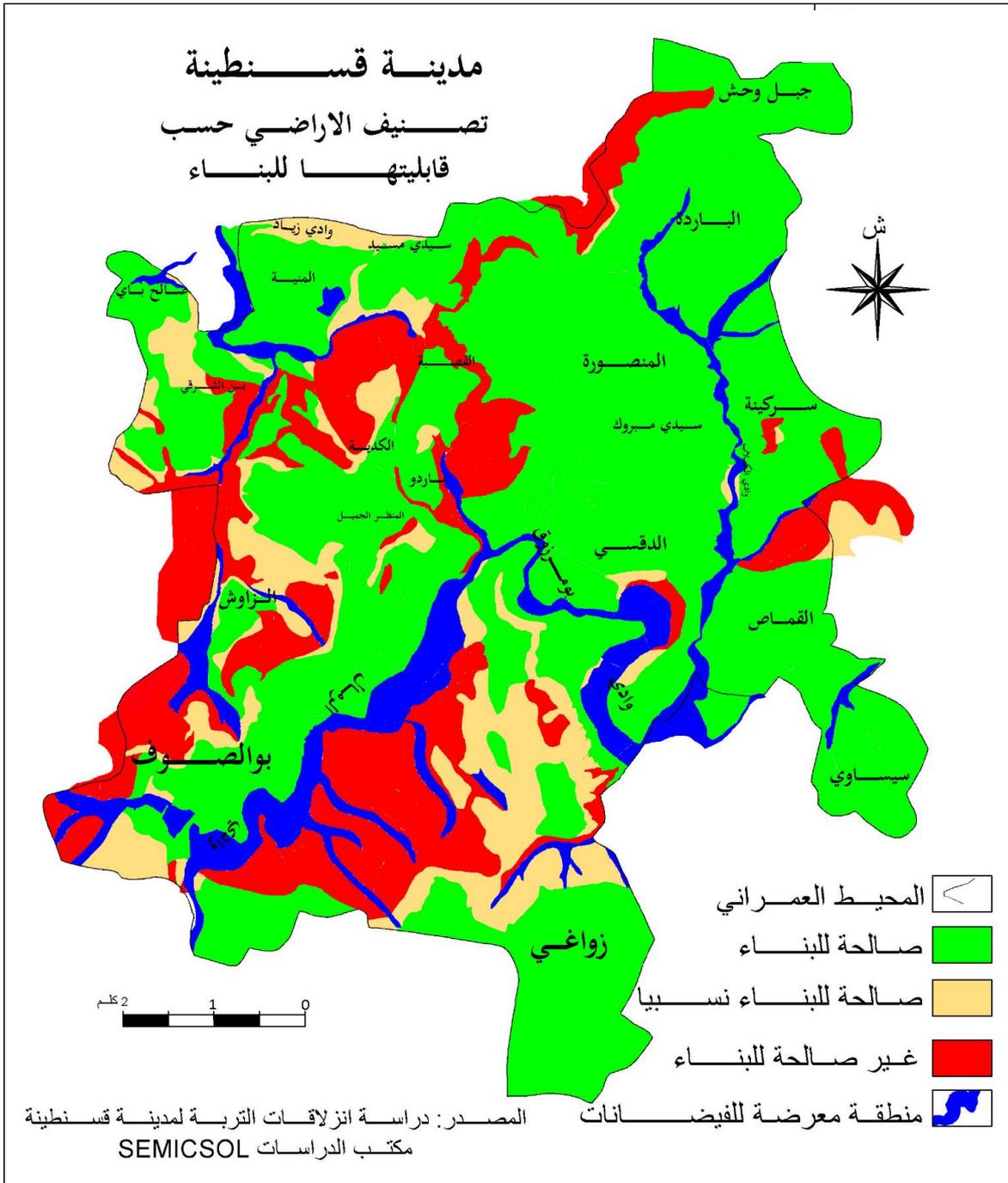
المنطقة	المواضع	مدى القابلية للبناء
قابلة للبناء	المدينة القديمة، كدية عاتي، هضبة المنصورة، سيدي مبروك، قماص، بوفريكة، زواغي.	صالحة للبناء
قابلة للبناء نسبيا	سركينة، باردو، المنظر الجميل، وشمال المدينة.	قابلة للبناء شريطة ضمان الصرف الطبيعي.
غير قابلة للبناء بسبب الانزلاقات أو الفيضانات	الباردة، شمال القماص، بوالصوف، وادي الرمال، وادي بومرزوق، واد المالح، واد الكلاب، واد شعبة المرجة	غير صالحة للبناء

المصدر: مكتب سوميكسول الفرنسي لدراسة انزلاق التربة بقسنطينة 2002+معالجة الباحثة

من خلال هذه النتائج وضع المكتب عدة اقتراحات أهمها وضع قنوات ومجارٍ لصرف مياه الأمطار، ومعالجة تسريبات شبكاتي الصرف والمياه الصالحة للشرب في أسرع وقت، خاصة وأن 40 ألف متر مكعب من المياه تتسرب يوميا. وبالفعل تم التصدي لهذه المعضلة ومازالت مستمرة لغاية 2010 كما اقترح إخراج المياه الباطنية من بلوزداد عن طريق تقنيات خاصة بغرس أنابيب في قعر الأرض وتجميعها في خزان كبير، بينما حدد لحي باردو إنشاء أنفاق أرضية قطرها ثلاثة أمتار بميل 8% وقد لقيت أغلب هذه المقترحات تحفظا من بعض المدراء التنفيذيين بالولاية، لأسباب اختلفت من مديرية لأخرى، كما اقترحت الدراسة وقف جميع الإنجازات القائمة بحي بوالصوف، بعد أن أثبتت التقارير الأولية أن المنطقة تعرف حركة نشطة للانزلاق بنفس خصائص الانزلاق في منطقة قيطوني عبد المالك بوسط المدينة، فالحي بأكمله قد بني بين مجرى واديين على شاكلة حي باب الوادي بالعاصمة، وهو ما يزيد من خطورة الوضع، خاصة في الشتاء عندما تجرف السيول معها الحجارة التي تتسبب في الضغط على أساسات البنايات، وإلى جانب الانزلاق، فإن التربة عبارة عن طمي تهدد البنايات بالانغماس أو الميلان، إضافة إلى أن مكوناتها تعمل على اهتراء الأسس وأعمدة الإسمنت المسلح<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة: ملف الانزلاق بقسنطينة 2011

<sup>2</sup> مديرية التعمير لقسنطينة: تقييم لدراسة الانزلاق بقسنطينة 2011.



## ج- الوعاء العقاري

نظرا لما شهدته المدينة من تطور عمراني كبير، نفذت المساحات القابلة للتعمير مع تزايد الطلب على المساكن مما دفع إلى تحويل كافة البرامج السكنية إلى المدينة الجديدة، هضبة عين الباي وإلى بعض المناطق الأخرى المدججة في محيط تعمير بعض المراكز الحضرية المشكلة لتجمع قسنطينة الكبير (البلديات المجاورة لبلدية قسنطينة والتي كانت سابقا تسمى بالمدن التوابع).

### جدول رقم 27 الأوعية العقارية المتاحة لبلدية قسنطينة

المساحة ب الهكتار			
قطاع التعمير			
المساحات المبرمجة للتعمير		المساحات المعمرة	قسنطينة
المساحة المتوفرة	المساحة الكلية	المساحة الكلية	
150	262	4781	

المصدر: مديرية التعمير قسنطينة 2002

من خلال الجدول رقم 27 نلاحظ بأن المساحات المعمرة بلغت 4781 هـ وعلى المدى القريب المساحات المتوفرة لا تمثل سوى 57.25 % من المساحة الكلية المبرمجة لذا العجز قائم بالبلدية والبرامج السكنية ستكون خارج حدود البلدية، باتجاه المدن التوابع الخمس، ولم يعد الحديث يقتصر على بلدية قسنطينة بل تجمع قسنطينة الكبرى ففي كل الحالات قسنطينة سوف تتوسع خارج حدودها الإدارية وسوف تبقى في حاجة ماسة إلى أوعية عقارية، وفي كل مرة تنشأ توسعات جديدة كما هو الحال حاليا بالنسبة لتوسعة عين نحاس وعين عبيد وواد الحجر.

## I-2 ظهور الأحياء الفوضوية

نتيجة للنمو الديموغرافي المتزايد في المدينة ظهرت الأحياء الفوضوية التي تفتقد إلى أدنى شروط الحياة الكريمة، هذا التعمير العشوائي واللاشرعي توسّع على حساب أطراف المدينة في كل الاتجاهات: سيساوي، بن الشرقي، بوذراع صالح، القماص، سيدي مبروك، الكلم الرابع،... الخ. تكاد تكون الأحياء فوضوية معلما من معالم المدينة.

الجدول رقم (28): توزيع البناء الفوضوي عبر القطاعات الحضرية بمدينة قسنطينة .

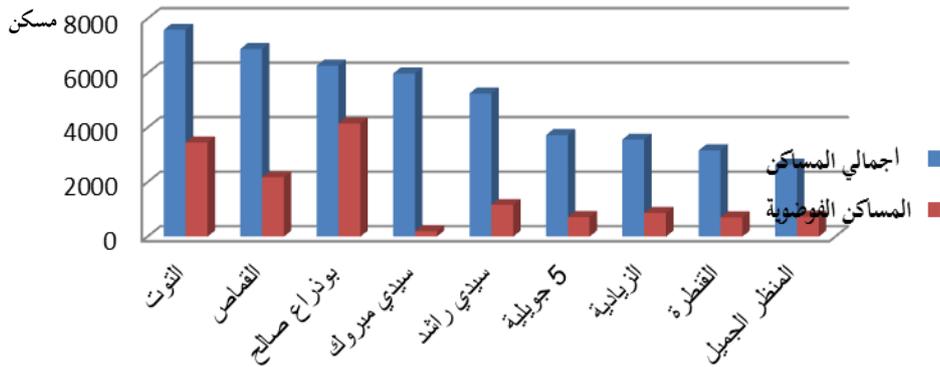
القطاع الحضري	اجمالي المساكن	عدد المساكن الفوضوية	% من مساكن المدينة
التوت	7594	3456	4.10
القماص	6885	2175	2.85
بوذراع صالح	6272	4156	4.93
سيدي مبروك	5985	193	0.22
سيدي راشد	5257	1163	1.38
5 جويلية	3727	724	0.85
الزيادية	3561	869	1.03
القنطرة	3166	711	0.84
المنظر الجميل	2642	733	0.87
	84221	14180	17.07

المصدر: المصلحة التقنية البلدية قسنطينة 2012+ معالجة شخصية .

### مقارنة عدد المساكن الفوضوية باجمالي المساكن حسب القطاعات

الحضرية

الشكل 12



المصدر: المصلحة التقنية البلدية قسنطينة 2012+ معالجة الباحثة

بلغ عدد المساكن في مدينة قسنطينة خلال تعداد 2008 نحو 84221 مسكن بنسبة 58.25% من اجمالي المساكن بالولاية و المقدرة ب 144572 مسكن<sup>1</sup>. حيث قدرت عدد المساكن الفوضوية في القطاعات الحضرية المذكورة اعلاه ب 14180 مسكن بنسبة تقدر ب 17.07% ، ومنه فالنسبة معتبرة وهي لا تمثل احصائيات لبنايات

<sup>1</sup> الدويان الوطني للإحصاء 2008

قديمة وانما وبعد صدور قانون النوجيه العقاري 25/90 تفاقمت هذه الاحيرة في شكل تخصيصات فحمة غير شرعية لاتشبه البنات الفوضوية المنتشرة عبر الاحياء الشعبية .

من خلال الجدول رقم 32 كذلك نلاحظ تباين في توزيع المساكن الفوضوية الصلبة بمدينة قسنطينة قد شغل مناطق مختلفة مركزية و جانبية فالاولى تكون داخل النسيج العمراني مثل سيدي راشد بنسبة 1.38٪ وسيدي مبروك بنسبة 0.22٪ ، و الثانية على أطراف المدينة منها بوزراع صالح بنسبة 4.93٪ و التوت بنسبة 4.10 ٪ مما يوضح تشبع مدينة قسنطينة و توجه البناء الفوضوي نحو الاطراف .

الملفت للنتباه هو الطبيعة العقارية لهذه الاحياء الفوضوية فكلها أراضي تابعة للخواص ماعدا في بعض المواقع اين تم وضع اليد على الملكيات العمومية كما هو الحال في حي بوزراع صالح سواء كانت قبل أو بعد 1990.

## II- ظهور التسوية العقارية وتطورها في الجزائر

معظم الدول التي تعاني من ظاهرة السكن الفوضوي قامت ولازالت تقوم بمحاولة رد الاعتبار وذلك يعود للانتشار السريع للظاهرة و أهمية اتساع رقعتها مما أدى إلى ظهور أشكال ومناظر غير لائقة بالأنسجة الحضرية، ومن المحاولات التنظيمية كانت:

- منع البناء

- التهديم في حالة عدم احترام قواعد التعمير .

حيث اعتمدت الجزائر على سبيل المثال قانون البناء، و قوانين التعمير، ثم قوانين التسوية.

## II-1 عدم شرعية البناء الفوضوي

النظام القانوني المتبع قبل 1970 كان وفق التشريع الفرنسي، وملكية القطع الأرضية التابعة للسكن الفوضوي قامت على شكل إمضاء أوراق عرفية بين البائع و الزبون، بحيث أن ملاك الأراضي الواقعة داخل أو عند أطراف المدينة ،قاموا بتقسيمها إلى قطع صغيرة بمساحات مختلفة دون الأخذ بعين الاعتبار للمرافق والشبكات الصحية، أو بمعنى آخر التقسيم لم يعتمد على المعايير التقنية له، وقاموا بعملية البيع بواسطة وثيقة حرة فقط، موقعة بين الطرفين وبحضور شاهدين دون أي شكل من الأشكال الشرعية أو الرسمية وهذا ما يطلق عليه بالعقود العرفية غير الموثقة والتي تعتبر غير رسمية ونظرا لعدم تدخل السلطات المعنية بهذه القضية فمازالت عالقة لحد الساعة.

بعد سياسة التهديم التي عرفتها بعض الأحياء الفوضوية بقسنطينة كحيي رحماني عاشور وبن زويد عاشور أين وجدنا أكثر من 70% من أصحاب العقارات المهدامة لم يستفيدوا من التعويضات بسبب عقودهم العرفية مما أنقل كاهل القضاء والغرفة العقارية في قضايا المنازعات العقارية.

و بدءا من سنة 1970 قامت الدولة بسن سلسلة من القوانين من أجل التحكم في الحركة العقارية، وأول هذه القوانين هو القانون :

- القانون رقم 91-70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والذي يتضمن تنظيم التوثيق وتكمن وظيفة هذا المرسوم في عدم اعتماد الوثائق الممضية بين البائع و المشتري تحت شكل عربي تستلزم استخدام صلاحيات الموثق وهو الوحيد الذي له الحق في ترسيم كل التعاملات العقارية و السكنية .

- المرسوم رقم 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 الذي يتضمن تأسيس الاحتياطات العقارية لصالح البلديات و تأسيس هذا المرسوم يعتبر من الوسائل التي لها تأثير جدي على التحكم في سيرورة العمران خاصة تجنب التعمير غير المنظم في المدن، و رغم هذه المراسيم فقد بقي توسع التعمير الفوضوي متواصلا عند أطراف المدن وهي المناطق التي تعرف حركة كثيفة للنازحين من المناطق الريفية. بعد هذا تدعم المرسوم الأخير بفرض رخصة البناء طبقا للقانون .

- قانون رقم 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، كان من المفروض أن تشكل هذه القوانين مراقبة قانونية التي من المفترض أن تمنع أي نشاط غير شرعي والملاحظ أن ملاك الأراضي قاموا ببيع أراضيهم بعد تقسيمها إلى قطع صغيرة بعد أن أدمجت في إطار الاحتياطات العقارية ،وبيعت بطريقة عرفية وهذه التشريعات لم تمنع من تفاقم السكن الفوضوي بالرغم من العقوبات المسلطة سواء كانت غرامات مالية أو اتخاذ إجراءات التهديم.

## II - 2 تسوية السكن الفوضوي

تسوية وضعية البنايات الفوضوية أخذت شكلا رسميا بدءا من المرسوم رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 و الذي يحدد قواعد شغل الأراضي و الذي يهدف إلى وقايتها وحمايتها،وقصد التحكم النسبي في الوعاء العقاري صدر قانون 08/85 المؤرخ في 12/11/1985 المتضمن الموافقة على الأمر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، وبالتالي تنظيم قطاع البناء، بشكل أكثر شمولاً مما كان عليه في التشريعات السابقة وتؤكد هذا المسعى بصدور القانون 90-25 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي عني بتصنيف الأراضي وخص الأراضي العامرة و القابلة للتعمير بالفصل الثاني، حيث ركزت المادة 66 منه على أن أدوات التهيئة والتعمير ستكون المرجع في تحديد طبيعة الأراضي و من ثم التحكم العقلاني في استغلال الوعاء العقاري.

أخيرا و بعد طول انتظار جاء القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 لينظم بشكل تام و شامل مجال التهيئة و التعمير الذي ركز على أن كل تشييد لبناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 49، 52

و 55 منه. في هذا الإطار جاء المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها و ألغى بحكم المادة 79 منه كل الأحكام المخالفة بالإجراءات الجديدة.

تعد رخصة البناء وسيلة رقابة البلديات ومديريات التعمير على المجال العمراني و ذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أن يتحصل عليها و الغرض من هذه الرخصة هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء كما ينص عليه القانون. وبالرغم من كل هذه التشريعات لا يزال وضع العمران الفوضوي والبناء بدون رخص وبدون عقود يهيمن عموما على كل المباني تقريبا التي تم بناؤها بعد الاستقلال إلى يومنا هذا، فأغلب المباني والمدن والأحياء ومنشآت الدولة ومؤسساتها العمومية والأحياء السكنية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي لا تزال في حقيقتها بناء فوضويا وغير قانوني، كونها منشآت تم بناؤها بدون ملكية عقارية وفوق أملاك الغير، ورغم صدور القانون 08 / 15 في شهر جويلية 2008 الخاص بتسوية كل المباني الفوضوية التي تم إنشاؤها قبل سنة 2008 ودعمها برخص بناء وعقود من أجل تصحيحها عمرانيا وهندسيا، إلا أن عدد الملفات التي تم إيداعها على اللجان المكلفة بالتسوية والمنسوبة على مستوى البلديات والدوائر وصلت 5000 طلب لغاية 23 أفريل 2016 بالإضافة إلى 3068 ملف درست من قبل وهذا حسب تصريحات رئيس دائرة قسنطينة.

## II-2-1: التسوية العقارية قبل التسعينات في بلدية قسنطينة

القانون 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 م، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها

يحدد هذا القانون كيفية انسجام القواعد الإدارية والتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية وكذلك قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ويظم هذا القانون ستة عشرة (16) مادة ومرسومين تنظيميين بالإضافة إلى مقررات ومناشير إيضاحية لما سبق وهي كالتالي:

المادة (01) إلى (04) من القانون 85-01: توضح أن هذا الأمر يخص قواعد شغل الأراضي وتفرض وجوب الحصول على رخصة البناء من السلطة المخولة لإنجاز المباني.

المادة (05) إلى (16): تحدد كيفية تكوين ملف طلب رخصة البناء ودراسته والأرضية التي لا يمكن إنشاء المباني فوقها وكذا تناول قضية انتقالية الملكية لقطعة الأرض كما توضح التدابير اللازمة لتنفيذ العقوبات في حالة مخالفة المواد السابقة.

## 1- المراسيم

### 1-1 المرسوم رقم 85-211 المؤرخ في 13 أوت 1985 م :

يحدد كيفيات تسليم رخصة البناء تجزئة الأراضي للبناء، يحتوي هذا المرسوم على أربعة فصول وهي كالتالي:

### 1-2-1 مرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 م :

يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن في تاريخ نشر الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 م ، كما يحدد شروط التكفل بالمباني المشيدة في التاريخ السالف الذكر، التي يمكن جعلها مطابقة لقواعد التعمير و مقاييس البناء، ويعتبر هذا المرسوم الأول من نوعه في مجال تسوية البنايات الفوضوية و الاهتمام بها .

### II-2-2 نتائج المرسوم على التسوية بقسنطينة

اعتمد المرسوم على تنصيب لجان الأحياء من شروط التسوية كان لابد من تشكيل لجان الأحياء التي تكلف بالعملية وتكون الوسيط بين المواطن والإدارة وكانت النتائج كالتالي:

جدول رقم 29: توزيع لجان الأحياء على المناطق السكنية الفوضوية بقسنطينة

عدد الملفات المقدمة	تاريخ إنشاء الجمعية	الأحياء	المنطقة الجغرافية	القطاع الحضري
179	27.04.1987	أرض بن فرج (منشار1)	المنشار	
117	11.02.1987	أرض بوشلاغم(منشار2)		
142	27.04.1987	أرض بن طكوك (منشار3)		
249	04.11.1985	بيدي لويزة	جنان الزيتون	المنظر الجميل
/	11.02.1987	الحطابية		
626	03.11.1985	بوذراع صالح		
108	15.06.1987	الشهداء		
360	11.02.1987	الجباس		
506	21.04.1987	بن شرقي		
229	26.04.1987	سيدي مسيد		
376	25.04.1987	المحارين		
216	8.06.1987	ارض عميروش		
36	04.11.1985	باردو		
156	13.05.1987	شارع رومانيا		
276	26.04.1987	الشالي		
389	13.04.1987	بن تليس		
20	13.05.1987	الأقواس الرومانية		
285	14.05.1985	شعاب الرصاص		
104	25.04.1985	ارض طنوجي		
63	16.06.1986	بلاد زيادي		
404	04.11.1985	هالبدال		
60	16.06.1987	بن صالحية	القنطرة	
185	25.04.1985	بوفاضل عباس		
285	14.05.1985	الكلم الرابع		
83	21.04.1985	بن محمود		
149	21.04.1987	مشاطي وبوزحزح		
64	04.05.1987	سيساوي		
174	21.09.1987	المنية		
				احياء متفرقة
5741		29		المجموع

المصدر: مصلحة ممتلكات البلدية لقسنطينة 2012+معالجة شخصية

بداية من سنة 1985 لاحظنا خطوة ايجابية فيما يخص التسوية فقد تم إنشاء 29 جمعية للإشراف على عملية التسوية هذه اللجان تشكلت في سنتين على مستوى بلدية قسنطينة والملفت للانتباه هو كون 7 أحياء فوضوية

من 29 حي أي 25 % من الأحياء الفوضوية تتوضع في وسط المدينة أما 75% المتبقية فتقع على أطراف المدينة من جهة لأنها تعتبر المراتع الأولى للنازحين ومن جهة أخرى لأنها ملكيات خاصة تعاني مشاكل طبوغرافية وقريبة من ضفاف المجاري المائية. إلا أن التسوية لم تمس كل الملفات ، والأحياء المعنية يلخصها الجدول.

الجدول رقم 30 الأحياء المعنية بعملية التسوية.

المساحة	عدد البنايات	الملكية العقارية	الأحياء المعنية بالتسوية	القطاع الحضري
8.85هـ	244	ارض بن شرقي	بوذراع صالح	بوذراع صالح
2.10هـ	05	أرض خالفة		
4.73هـ	05	أرض صاوي		
1.15هـ	04	أرض سحالي		
؟	27	ارض بومقورة		
؟	94	أرض بوشلاغم		
؟	91	أرض بن جليط		
؟	57	أرض سيليني		
3.83هـ	289	أرض بن فرج وأرض بوشلاغم	حي المنشار	المنظر الجميل
3.31هـ	290	أرض ذيابي+بوزيد	بيدي لويزة	القنطرة
10.73	284	بلاد الرومية هالبدال	الامير عبد القادر	
1.75هـ	61	ارض زيادي وارض عباس		
؟	17	أرض بن صالحية		
؟	07	أرض الاخوة عباس	حي الاخوة عباس	سيدي مبروك
؟	247	؟	الكلم الرابع	القماص
؟	145	أراضي بن فاضل	شعاب الرصاص	التوت
؟	08	شعاب الرصاص		
	186	ارض بن تليس	حي الصنوبر	
	252		الثوار Maquisards	سيدي راشد
	2313		09	المجموع

المصدر: مصلحة ممتلكات البلدية لقسنطينة 2012+معالجة شخصية

بلغ إجمالي البنايات المساواة 2313 بناية بمرسوم 01/85 أي ما نسبته 39.59% من الملفات المودعة وهي نسبة معتبرة مقارنة بوضعية البنايات المساواة والصورتان 1 و 2 تمثلان نموذجان من الأحياء المساواة بمرسوم 01/85

الصورة 01 واجهة حي المنشار خضع للتسوية بمرسوم 85/01



الصورة 02 تمثل حي بوذراع صالح خضع للتسوية بمرسوم 85/01



اما فيما يخص التسوية المتعلقة بالتحصيلات البلدية والخواص فقد تم تسوية التالي وفق الجدول.

الجدول رقم 31 تسوية التحصيلات وفق مرسوم 01/85.

طبيعة الملكية العقارية		عدد القطع	المساحة	اسم التحصيل
ملكية خاصة	ملكية عمومية			
ورثة بن جلول+ذيادي	البلدية	936	35آر32هـ82	جبل الوحش
بن يونس		616	117آر88هـ70	بوالصوف
ورثة بن شيكو		1136	66آر22هـ137	سركينة 1
ورثة ذيادي		753	50آر62هـ87	سركينة 2
ورثة شرقي		363	30آر19	الجباس
أملاك الدولة		81	70آر26هـ8	سيدي مسيد
بن شيكو، قاصوري		282	34آر30هـ22	المني
			3327	28آر90هـ427

المصدر: مصلحة ممتلكات البلدية 2014+معالجة شخصية

من خلال الجدول تمت تسوية عمليتي الإدماج والتحويل لصالح الوعاء العقاري البلدي وهذا الإجراء شمل كل التحصيلات البلدية أما الخواص فقد تم تسوية ملكيات "بن شيكو"، "قاصوري" تحصل أصحاب الملكيات على عقود ملكية رسمية.

## II-2-3 التسوية الشاملة للبنىات غير الشرعية

عن طريق تحقيق مطابقتها 08/15: (بعد التسعينات)

نظرا للعدد الكبير للبنىات غير الشرعية "أي غير متوفرة على عقود الملكية أو لرخص البناء" في الجزائر و التي أصبحت بفعالها معظم المدن نماذج من الاختلالات العمرانية و أنماطا غريبة التصميم و الانجاز و نظرا لاقتصار قوانين التسوية الجزئية على تصحيح سندات الملكية، أو التدخل في بعض الأحياء بعمليات التأهيل الباهظة التكاليف وطويلة الأمد بادر المشرع إلى سن إجراء جديد يعرف بـ (تحقيق مطابقة البنىات) بموجب القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البنىات و إتمام إنجازها لتسوية وضعية البنىات غير الشرعية بعد أن تبين أن تسوية وضعية البنىات تبقى مرهونة بتسوية الأوضاع العقارية التي أقيمت عليها البنىات، يتولى أسلوب تحقيق المطابقة التسوية الشاملة لوضعية البناء غير الشرعي في هذه الحالة من منظور سند الملكية العقارية للوعاء و السند الذي يثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء، و قد ضبط القانون (08-15) عملية التسوية فوضع معايير للبنىات التي يمكن معالجتها وكيفية معالجتها، إذ حدد لذلك إجراءات التسوية الواجب إتباعها و السلطة المكلفة بالبت فيها و آجال ذلك.

تدخل هذا القانون من أجل تعديل وسد بعض الفراغات التي أغفلتها أحكام التهيئة والتعمير عن طريق استحداث آجالاً لتنفيذ رخصة البناء ونص على إمكانية الشكل الجديد في تسليمها المتعلق بحالة البناء بخصيص كما أنه ألزم إضافة ملف طلب رخصة البناء، شهادة الربط بالشبكات والتهيئة بالنسبة لمشروع البناء الواقع ضمن تجزئة.

## II-2-4 أثر قرار تسوية البناءات الفوضوية وفق القانون (08-15) ببلدية قسنطينة

في إطار القانون (08-15) مجموعة الملفات التي سجلت لحد الآن و تمت دراستها منذ إطلاق العملية من سنة 2010 إلى 2012<sup>1</sup> هي كالتالي:

جدول رقم 32: عدد الملفات المدروسة لكل قطاع حضري

القطاعات الحضرية	الملفات المدروسة منذ سنة 2010	الملفات التي في طور الدراسة	مج	%
التوت	1171	569	1740	25.70
سدي مبروك + القماص	1415	507	1922	28.40
الزيادية + القنطرة	608	161	769	11.36
بوذراع صالح + 05 جويلية	1398	240	1638	24.20
سيدي راشد + المنظر الجميل	475	225	700	10.34
المجموع	5067	1702	6769	100

المصدر: تقرير المجلس الشعبي البلدي قسنطينة - ديسمبر 2013

أول ما يلاحظ على الجدول رقم 35 أن هناك تماثل في عملية الدراسة لملفات التسوية إذ سجل 6769 ملف تسوية أي بنسبة 48.4% من إجمالي عدد البناءات الفوضوية المسجلة على مستوى مدينة قسنطينة والذي يقدر بـ 13969 بناية فوضوية حسب التقديرات المتوفرة لدى المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة وهذا راجع لعدة اعتبارات منها:

- عدم إقبال أصحاب البناءات الفوضوية وتهاونهم في مشكلة تسوية وضعيتهم القانونية.
- غموض بعض الأحكام والمواد في القانون لدى عامة السكان وبعض أعوان المصالح المختصة في التسوية.
- التعقيدات والعراقيل التي يفرضها هذا القانون خلال مراحل دراسة الملفات ضف إلى ذلك المدة الزمنية التي يتطلبها ذلك.

ولتوضيح ذلك قمنا بإدراج الجدول رقم 36 الخاص بعدد الملفات التي تمت تسويتها وكيفية تسوية البناءات غير القانونية في ظل القانون (08-15).

<sup>1</sup> تقرير حول عملية تسوية البناءات الصادر عن المجلس الشعبي البلدي (A.P.C) بقسنطينة يوم: 02 ديسمبر 2013.

جدول رقم: 33 أنواع الملفات المقدمة من أجل التسوية (2010-2012)

المقبولة من طرف لجنة الدائرة	المدرسة من طرف لجنة الدائرة	المحولة إلى لجنة الدائرة	المحولة إلى مديرية التهيئة والتعمير	الملفات المودعة لدى البلدية	
286	604	985	985	1356	رخصة إنهاء الأشغال
429	904	1498	1498	2033	رخصة البناء على سبيل التسوية
501	1055	1738	1738	2372	رخصة إنهاء الأشغال على سبيل التسوية
214	452	745	745	1016	شهادة المطابقة
1430	3015	4966	4966	6777	المجموع

المصدر: مديرية التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة 2013 + معالجة الباحثة

القرارة الاولى للجدول تتميز بانخفاض عدد الملفات من مرحلة لأخرى والسبب يعود ل:

المرحلة الاولى تكون بالإيداع على مستوى البلدية وبعد دراسة الملفات "الدراسة الشكلية" تحول لمديرية التعمير وهذا ما يفسر انخفاض العدد، بسبب عدم استيفاء الوثائق اللازمة، بعدها مديرية التعمير توجه هذه الملفات للجنة الدائرة التي تقوم بدراسة الملفات مرة واحدة اسبوعيا مع مختلف ممثلي المصالح والمديريات لنحصل في الاخير على عدد الملفات المقبول من طرف لجنة الدائرة.

للحصول على شهادة المطابقة هناك اجراءات اخرى يجب القيام بها سواء كانت طلب رخصة اهاء الاشغال، او رخصة البناء على أساس التسوية للمتأخرين، أو رخصة اهاء الاشغال على سبيل التسوية.

الملفات التي تم إيداعها على مستوى بلدية قسنطينة بمختلف أنواعها والبالغ عددها 6777 ملف تم القبول في المرحلة الأولى من دراسة الملفات نسبة تقدر ب: 73.27%، والتي تم تحويلها من طرف مديرية التهيئة والتعمير إلى لجنة الدائرة والتي قامت بدورها بدراسة نسبة تقدر ب: 44.48% من إجمالي الملفات المودعة لدى البلدية، وتم البث برأي "مقبول" من طرف لجنة الدائرة بنسبة تقدر ب: 21.10% من إجمالي عدد الملفات.

الملف للالتباه بطى عملية دراسة الملفات، كما نلاحظ أن نسبة الملفات التي تم قبولها وتم تسليم الرخص لأصحابها ضعيفة جدا وهذا راجع إلى البنائات المعنية بالتسوية والتي تتوفر فيها الشروط اللازمة والمتمثلة في البنائات غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء بالإضافة إلى تلك البنائات غير المطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، البنائات المتممة والغير متممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء شرط ألا تكون واقعة ضمن المناطق التي يمنعها القانون 08-15.

التسوية التي تمت مع بداية تطبيق القانون 01-85 والتي حققت أرقام لباس بها مقارنة بالقانون 15-2008 ومست معظم الأحياء الفوضوية بالمدينة ذلك لأن هذا القانون أتى بتسوية شاملة للحي.

- الهدم وهو القرار الذي اتخذته السلطات المحلية لمدينة قسنطينة كحل أخير للبنائات التي يستحيل أن تخضع للمقاييس التي تفرضها قواعد التعمير ولا يمكن مطابقتها.

وفي الاخير فإن قانون 1985 قام بالتسوية العقارية لأصحاب الملكيات الفوضوية المشوهة لصورة المجال القسنطيني والتي هدم البعض منها في التحديث العمراني 2011 بصفتها سكنات هشة ومثال ذلك شارع رومانيا، بن محمود، طنوجي دون ان يغير هذا القانون في مرفولوجية السكن.

أما قانون 2008 فاسمه قانون التسوية العقارية وإنما الاسم الفعلي له هو قانون إتمام البناية والحصول على شهادة المطابقة فلم يستفد منه أي حي من الأحياء الفوضوية سواء كانت داخل أو خارج محيط التعمير، لا سيساوي ولا حي النخيل ولا حتى بن عبد القادر.

من خلال الدراسة الميدانية تم عرض 511 ملف على اللجنة الولائية المعنية بالتسوية حتى تاريخ 10-11-2011 من مجموع 1546 ملف أي أن هناك عجز في دراسة الملفات بمقدار 60%. و فيما يخص اللجنة فتعقد على مستوى دائرة قسنطينة وتشارك بها الجهات التالية:

المحافظة العقارية، مديرية الأشغال العمومية، مديرية أملاك الدولة، المصلحة التقنية للبلدية، مديرية الفلاحة مديرية التعمير.

جدول 34: نماذج لبعض الملفات المدروسة:

النسبة %	الأحياء المعنية بالقبول	المرفوضة	المقبولة	عدد الملفات	
35.17	بوالصوف، المنى، سيدي مبروك، الكاليتوس	09	05	14	جوان 2011
49	حي الليفي الشرقي بسيدي مبروك العلوي، تخصيص بوالصوف، تخصيص الهضبة، تخصيص لفع	15	14	29	جويلية 2011

المصدر: تحقيق ميداني، دائرة قسنطينة مصلحة التسوية 2011

أما الملفات المرفوضة فكتبت عليها العبارات التالية:

- تسوية الوعاء العقاري أولاً: مثل النعجة الصغيرة، حي النخيل، غياب عقود الملكية ورخص البناء
- تسوية العقار مع مديرية أملاك الدولة: كالتداول على الملكيات العمومية وعدم تسديد ثمن هذه العقارات
- تسوية العقار مع صاحب الملكية: التداول على الملكيات الخاصة وهذه الحالات تخص كل من القماص، بزذراع صالح والكلم الرابع.

ومن خلال ما سبق نستنتج أن قانون 15-08 لا يسوي الوضعية العقارية وإنما يبحث على شهادة المطابقة فقط .

تشير الأرقام إلى حوالي 70% من مؤسسات الدولة العمومية والمنشآت التابعة للوزارات كلها في وضعية غير قانونية من ناحية الإنشاء فالمستشفيات والجامعات والمدارس أما سكنات بجبل (CNEP.IMMO) بجبل الوحش وباردو وترقية السكن العائلي (EPLF) بمنطقة زواغي، تقريبا كلها في وضع غير قانوني، مما حال دون حصول المواطنين على عقود الملكية إلى غاية اليوم، فقانون التسوية 08/15 الذي يعالج التشوه العمراني والبناء غير المكتمل والبناء الفوضوي بدون رخص بناء، تأخر تطبيقه لمدة حوالي ثلاث سنوات حيث أن لجان التسوية لم تنصب إلا سنة 2010، وبقي أمامها سنة واحدة قبل انقضاء الآجال المحددة لسير القانون لمعالجة كل الملفات الخاصة بتصحيح البناء الفوضوي في الجزائر، بعدها تم تمديده، ويؤكد رئيس مجمع الخبراء المعماريين بأن الوزارات تعد "مثالا سيئا" أمام المواطن، كونها لم تقدم كل الملفات الخاصة بمياكلها ومنشأتها العمرانية المشوهة وبدون رخصة أمام لجان التسوية، مما دفع بكل من وزارة السكن ووزارة المالية ووزارة الداخلية بإصدار قرار مشترك ما بين الوزارات في 3 جانفي من سنة 2012، يدعو كل الوزارات والمؤسسات ودواوين الترقية لوضع ملفات تسوية مبانيهم وعقاراتهم قبل يوم 3 جوان من نفس السنة، لكن هذه المؤسسات لم تسو وضعياتها العمرانية لحد الآن حسب رئيس مجمع الخبراء المعماريين، الذي أكد أن عدد الملفات الخاص بالمباني العمومية التابعة للوزارات لم تتعد 200 ملف فقط، تم إيداعها على مستوى مديرية العمران لولاية الجزائر العاصمة<sup>1</sup>.

فإذا كانت القوانين والتشريعات لا تعيد الاعتبار للمحيط الحضري فهل التحديث العمراني يمكنه ذلك؟

### III ظهور التحديث العمراني في قسنطينة وأهدافه

خلال السنوات الأخيرة ركزت الدولة على الاهتمام بمشاكل المدن والعمل على معالجتها، كما اهتمت بالبحث في سبيل تنميتها وتطويرها في إطار التصدي لعمليات التعمير العشوائية السريعة السابقة للمجال وما نتج عنها من تأثيرات سلبية حيث أصبح من الضروري التخطيط للاستجابة لحاجيات السكان من سكنات وتجهيزات وخدمات. ونظرا لأهمية مدينة قسنطينة ودورها الحيوي والوظيفي في مختلف المجالات حظيت المدينة بعناية خاصة للاستجابة لطلبتها وتثبيت دورها وإعادة بعث إشعاعها جهويا وحتى وطنيا حيث تم مؤخرا الانطلاق في تطبيق مشروع تطويرها ومخطط تحديثها والذي يعطي قراءة واضحة من مختلف المشاريع المهيكلة للمنطقة ذات التأثير الإقليمي الكبير في مختلف المجالات. فالهدف هو عصرنه وتحديث قسنطينة بشكل عميق وفعال بمحافظة تاريخها وقيمها، وفي نفس الوقت ينتمي دورها الوظيفي الشاسع النفاذ وهو كما يعرف في المخطط " قسنطينة الجديدة " وترجع بداية التحديث العمراني في المدينة إلى عام 2007 .

<sup>1</sup> السيد بوداود عبد الحميد: رئيس مجمع خبراء المهندسين المعماريين في الجزائر، تصريح للشروق اليومي بتاريخ 26-07-2012

### III-1 مفهوم التحديث العمراني

#### 1- مفهوم التحديث

لغة: التحديث مشتقة من حديث، والحديث هو تقيض القديم الحديث وهو الجديد أو قريب العهد<sup>1</sup>.

اصطلاحاً: التحديث مصطلح يعني التقدم والحركة والتحديث ضد الثبات والجمود كما يحمل بين طياته معنى التغيير والجددة والنسبية فما كان حديثاً في أمس يصير تقليدياً وقديماً اليوم، وما هو حديث اليوم سوف يصير قديماً غداً، ولا يتجلى التحديث إلا من خلال عملية الابتكار والإبداع لا من خلال التقليد. وقد استعملت مصطلحات مثل: التحديث، الحديث، الاستحداث والحداثة وجعل الشيء حديثاً استعمالاً عديدة ومتباينة ومميزة، فأولاً قد يعني الحديث المعاصر أو الأكثر معاصرة وبهذا المعنى فالمراد يجعل الشيء حديثاً، استبدال الأساليب والظواهر السائدة بأساليب وظواهر أكثر حداثة كما يرتبط مصطلح التحديث بالتقدم والتطور. ولهذا المصطلح العديد من التعاريف المتباينة أهمها :

- التحديث هو عملية تحول من البدائية التقليدية إلى المعاصرة، ويصاحب هذا التحول تغيير في حجم المجتمع وازدياد التخصص المهني وتقسيم العمل والاعتماد على تبادل العلاقات النفعية في مجال أكبر وازدياد التحضر وتعقد شبكة العلاقات الاجتماعية.

- التحديث عملية ترتبط بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية وقد يعني تغيير الواقع الاجتماعي والاقتصادي بما يتماشى مع مقتضيات العصر مع المحافظة على الهوية الثقافية. التحديث يعني قدرة المجتمع على التفاعل مع المعلومات المتاحة والاستجابة لهذه المعلومات<sup>2</sup>.

وقد مارس الغرب ظاهرة التحديث ابتداءً من عصر النهضة أما في العالم العربي وقد ظهرت بدايات التحديث منذ تأسيس دولة عصرية في مصر على يد محمد علي، مصطلح الحداثة فهو ينحدر من أصول يونانية بحثة وتطبق هذه الصفة على حركة هندسية تعود للقرن 20م وهي " الحركة الحديثة " هذه الأخيرة التي أدت إلى ظهور التصميم الحديث والذي يهتم باستخدام مواد بناء جديدة وحديثة<sup>3</sup>.

#### 2- مفهوم التحديث العمراني

التحديث العمراني عبارة عن مبدأ إعادة بناء مدينة. هذا التحديث هو عادة الفرصة المثالية لطرح بعض المشاكل " اجتماعية، بيئية، هندسية... " التي يعاني منها السكان في مدينة ما، وهو شكل من أشكال تطور

<sup>1</sup> ابن منظور، ابي الفضل جمال الدين ابن مكرم الافريقي المصري، لسان العرب المجلد 4، دالا مكتبة الهلال، بيروت، ص52.

<sup>2</sup> الموسوعة العربية العالمية، ج6، ط2، أعمال الموسوعة للنشر والتوزيع، الرياض، 1419هـ، 1999، ص115.

2- Merlin pierre, choay Françoise, dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement, 1<sup>er</sup> édition, Paris, avril2005,p549.

المدينة. إن التحديث العمراني مفهوم واسع يحدد إعادة بناء المدينة في نفس المجال على مستوى بلدية أو تكتل وهو يعتبر وسيلة ممتازة للحد من الفقر والسكن غير اللائق والتقسيم الاجتماعي. يعتبر التحديث العمراني مجموعة من العمليات المشروعة والمنطقة في الأحياء المتأزمة بهدف تحسين عملها وتشجيع اندماجها في المدينة وهذه العمليات تتبع طرقا عديدة منها:

- إعادة تشكيل المباني السكنية.
  - تحسين النقل.
  - خلق مصالح عمومية جديدة وذلك بإنشاء مؤسسات ومرافق اجتماعية للسكان.
- فالتحديث العمراني في الحقيقة يتعلق بتغيير المدينة وتجديدها تغييرا أساسيا ودائما في تركيبة الأحياء التي تعاني من صعوبات ومشاكل وذلك لتغيير حياة السكان وتحسينها<sup>1</sup>
- عملية التحديث العمراني تأخذ شكل عمليات مركبة تؤدي إلى :
- تأهيل مباني قديمة.
  - خلق وظائف عمرانية جديدة.
  - إنجاز تجهيزات مهيكلية.
  - تهدم مساكن فوضوية وإعادة بناء مساكن اجتماعية مصحوبة غالبا بإعادة تركيب للحي، ومختلف هذه العمليات تقود إلى تدخلات تحقق تحديث حقيقي للمدينة وهذه التدخلات هي<sup>2</sup> :
  - إعادة تنظيم الفضاءات.
  - احياء التجارة والأنشطة الاقتصادية.
  - بناء سكنات لائقة.
  - إنجاز منشآت وتجهيزات هيكلية.
  - تحسين السكن وإعادة تأهيل مباني قديمة.

وعموما فالتحديث العمراني عبارة عن عملية مشتركة لظواهر عديدة وهي :

**ظاهرة التكثيف :** التحديث العمراني بصفة عامة هو تكثيف للنسيج العمراني الموجود في المدينة " التهدم، إعادة البناء أو البناء في الفراغات " .

**ظاهرة إعادة التأهيل:** التحديث العمراني يعني أيضا تأهيل الأحياء الموجودة دون اللجوء إلى الهدم أي إعادة الإسكان.

---

1 Rebai hanifa. impact du renouvellement urbain par les projets structurants de modernisation: cas de Constantine, mémoire pour l'obtention du diplôme de magister en urbanisme, option: faits urbain et dynamique des villes,2010,p13.

2 Rebai hanifa, op. cit.p13

ظواهر أخرى مرتبطة بالتحديث العمراني: هناك بعض الظواهر والعمليات المرتبطة بالتحديث العمراني وهي:

- الترميم: يعني عملية إنحاز مجموعة من الأشغال على عمارة موجودة لجعلها في حالة جيدة.
- التجديد: هو عملية تهديم لبناء واحدة جديدة وحديثة.
- إعادة البناء: وتعني هدم عمارة وإعادة بناء نفس العمارة لأنها أصبحت غير صالحة للسكن.

### III- 2 مفهوم التجديد العمراني

#### 1- مفهوم التجديد

لغة: التجديد مشتق من الفعل جدد، جدد الشيء أي صيره جديدا أو أعاده جديدا وجدد نقيض عتق، التجديد هو الابتكار و إعادة التنظيم<sup>1</sup>.

اصطلاحا : يعد التجديد مفهوما مناقضا لمفهوم التقليد وهو يعني عند الغرب عملية التجاوز المستمرة للماضي أو حتى الواقع الراهن من خلال مفهوم الثورة و الذي يشير إلى التغيير الجذري و الانقلاب في وضعية المجتمع، أمل مفهوم التجديد في الفكر الإسلامي فهو يعني العودة إلى الأصول وإحيائها في حياة المسلم. وتظهر مصطلحات عديدة "التقدم، التطور، النهضة" لتعبر عن رؤية غربية لعملية التجديد مستهدفة لربط عملية التجديد في كل الحضارات بالحضارة الغربية باعتبارها قمة التقدم وهدفا للدول الساعية نحو التنمية، كما تظهر مفاهيم مثل "الإصلاح، الإحياء" وهي نابعة عن الرؤية الإسلامية لعملية التجديد حيث إن التجديد هو إحياء لنموذج حضاري وجد من قبل ولم تحدث اتجاهه عمليات التجاوز والخلاص<sup>2</sup>.

#### 2-التجديد العمراني

مصطلح حديث في العموم، ويتعلق بالتعاطي مع البني العمرانية القائمة التي تم إنشاؤها في مراحل معينة لتطوير تلك البني بما يتوافق مع المتغيرات الثقافية و الاجتماعية والتقنية والبيئية وغيرها، هذا المصطلح يستند في أساسه إلى حقيقة أن البني العمرانية القائمة تشكل أصلا ذا قيمة حيوية يمكن أن يكون أساسا لاستثمار موجه يوظف هذه البنية القائمة ويسعى إلى تطويرها وتحديثها لتحقيق استجابة للمتطلبات المستجدة في حياة المدن وسكانها. إن التجديد العمراني هو مجموعة من العمليات التي تهدف إلى معالجة المشاكل المختلفة التي تعاني منها الأحياء العمرانية كظاهرة الشيخوخة تحالك البني العمرانية في عمر قصير... ولحل مختلف المشاكل لابد أن تتبع

<sup>1</sup> ابن منظور، المصدر السابق، المجلد 3، ص 92.

<sup>2</sup> مقال بعنوان التجديد، منتدى إسلام أون لاين، الاحد 29 جوان 2001. www.islamonline.net

الدولة خطة استراتيجية تتبنى مفهوم التجديد العمراني لإعادة الحياة للإحياء القديمة والمتهالكة والعمل على توجيه الاستثمار لتنمية تلك الأحياء وإعادة توظيفها لاستيعاب حاجة السكان المتزايدة للمساكن حيث تمثل أهم أسباب التجديد العمراني فيما يلي:

- النوعية السيئة للبنىات وعدم ملائمة الأحياء القديمة للسكن .
- عدم وجود تناسق في البنىات
- توفير سكنات جديدة وكافية لكل السكان.

لقد ظهر التجديد العمراني كفكرة و كمجموعة من المبادئ قبل الحربين ولكن نتيجة ما خلفته الحرب العالمية الأولى و الثانية من دمار وخراب جاء التجديد العمراني في أوروبا لإعادة بناء و ترميم ما خربته الحرب وقد تم تطبيقه فعليا منذ سنوات 1950 بأوروبا وتم تعديله بفرنسا بمرسوم 31 ديسمبر 1958<sup>1</sup> ويعتبر التجديد العمراني عملية صعبة ومتداخلة تحتاج إلى تدخل شامل على مختلف المستويات:

- **على المستوى المؤسسي:** بإنشاء هيئات خاصة تقوم بتحديد مباني و عمارات ثم تعيدها لأصحابها.
- **على المستوى القانوني:** الذي يسمح بمصادرة الأملاك و السكنات لتجديدها .
- **على المستوى المالي:** وذلك بتوفير تكاليف مالية لإنجاز عمليات التجديد.

لكن هناك ما يعاب على عملية التجديد العمراني رغم أهميتها الكبرى وهي:

- **على المستوى الاجتماعي:** كسر الروابط الاجتماعية بين السكان.
- **على المستوى الاقتصادي:** تكاليف مالية باهظة تتحول الكثير منها لجهات خاصة.

- **على مستوى المورفولوجيا العمرانية:** تغيير شكل الأحياء بطريقة معارضة لمورفولوجيا الأحياء القديمة<sup>2</sup>

وقد ظهر التجديد العمراني من اجل إنشاء مدينة جذابة تنافسية ، قادرة على الاستجابة لرغبات سكانها و لمختلف التحولات الإنتاجية ، تؤدي دورا ثقافيا حقيقيا. إن السياسة العمرانية التي تتبنى التجديد العمراني في الجزائر تهدف إلى تكيف المدينة مع متطلبات الأنشطة الاقتصادية وذلك لضمان تنافسية المدينة و محاربة الإبعاد والتهميش<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Bergel pierre, quand la ville se refait, renouvellement urbain et grandes emprises foncière mémoire pour l'obtention du doctorat ,2002,p113.

<sup>2</sup> Merlin pierre, thoay françois,op,cit,p761.

<sup>3</sup> Rebai hanifa ,op.cit,p14.

### III-3 مفهوم التحسين العمراني

#### 1- مفهوم التحسين

لغة: التحسين كلمة مشتقة من الفعل حسن و الذي يعني جمل و زين وهو نقيض قبح<sup>1</sup> .  
اصطلاحا: التحسين يعني تعديل الصورة و المظهر الخارجي و معرفة الأخطاء و محاولة إزالة السلبيات.

#### 2- مفهوم التحسين العمراني

التحسن العمراني هو مجموعة من الأشغال الموجهة لتحسين نوعية و حالة المساكن القديمة و توفير كافة التجهيزات الأساسية للراحة "الماء، التدفئة، المركزية.." حيث تعني عملية التحسين العمراني برفع مستوى الكفاءة و توفير الخدمات العامة و تحسين البيئة السكنية و الرفع من مستوى السلامة و الأمن داخل الحي السكني حيث يقوم مخطط التحسين العمراني على تحديد المشكلات و القضايا التي تعاني منها الأحياء و مدى رضا سكان تلك الأحياء عنها و إيضاح نوعية الأحياء و إيضاح نوعية الأحياء السكنية المفضلة لدى السكان و ذلك بهدف معالجة أوجه النقص للأحياء القائمة و كذا تحقيق مستويات معيشية أفضل و خفض التكلفة الاقتصادية و الاجتماعية للأحياء المستقبلية إضافة إلى ما يشتمل عليه المخطط من سياسات و إجراءات خاصة بالمناطق السكنية القائمة لتلبية الاحتياجات الاجتماعية للسكان و معالجة المشكلات التي تعاني منها ، و من أبرز هذه السياسات:

- المحافظة على هوية الأحياء السكنية.
- إيجاد مراكز الأحياء السكنية و تطويرها.
- توفير ممرات مشاة آمنة و تحسين مستوى التصميم العمراني و بيئة الشوارع.
- توفير و استكمال الخدمات العامة المطلوبة في الأحياء السكنية القائمة.

### III-4 البرنامج الرئاسي لتحديث قسنطينة (PPMMC)

البرنامج الرئاسي لا يعتبر أداة قانونية جاء بعد تركيز الدولة الجزائرية على الاهتمام بمشاكل المدن والعمل على معالجتها. كما اهتمت بالبحث في سبيل تنميتها و تطويرها في إطار التصدي لعمليات التعمير العشوائية السريعة السابقة للمجال و ما نتج عنها من تأثيرات سلبية حيث أصبح من الضروري التخطيط للاستجابة لحاجيات السكان من سكنات و تجهيزات و خدمات. و نظرا لأهمية مدينة قسنطينة و دورها الحيوي و الوظيفي في مختلف المجالات حظيت المدينة بعناية خاصة للاستجابة لطلباتها و تثبيت دورها و إعادة بعث إشعاعها، جهويا و حتى وطنيا. فالهدف من البرنامج هو عصرنه و تحديث قسنطينة بشكل عميق و فعال بالحفاظ على تاريخها و قيمها، و في نفس الوقت بتنمية دورها الوظيفي الشاسع النفوذ، و يعود تاريخ تطبيق برنامج التحديث العمراني في المدينة إلى

<sup>1</sup> ابن منظور، المصدر السابق، المجلد 3، ص 123.

عام 2007. وكي يتسنى إنجاز برنامج التحديث كان لابد من تشخيص قطاع السكن من خلال البرنامج الرئاسي وكان كالتالي:

- نسيج حضري غير متجانس، متقطع، طرق ضيقة وانحدارات قوية خاصة في المدينة القديمة.
- كثافة حضرية قوية 30 ساكن/الهكتار ومتوسط الكثافة في المدينة القديمة 1000 ساكن/هـ
- تزايد مواقع السكنات المشقة قدرت بـ 53 موقع للأكواخ القصديرية بمختلف الأحجام تضم 5500 كوخ مشغولة من طرف 6266 أسرة و35772 ساكن<sup>1</sup>.
- ارتفاع مواقع السكنات الفوضوية والقصديرية ليصل الى 33 موقع يحوي 20499 بناية.
- تدهور المساكن بالمدينة القديمة.
- وضعية معقدة نتيجة ظاهرة انزلاقات التربة التي تتوزع على 850 هـ وتحوي 8497 مسكن برمحت منها 1780 مسكن للإزالة<sup>2</sup>.

وقد مر التحديث العمراني بقسنطينة بعدة مراحل.

**المرحلة الأولى** من التحديث تمثلت في إعادة الاعتبار لمختلف المرافق والخدمات من توفير مياه الشرب بصورة مقبولة وتمديد شبكات الصرف الصحي وتوفير الكهرباء والإنارة العمومية والربط بشبكة الغاز الطبيعي.

**المرحلة الثانية** من التحديث كانت تهدف للتخلص من النقاط المشوهة لوجه المدينة وتم في هذا السياق:

- إزالة محطة المسافرين بساحة كركري خلف نزل سيرتا.
- ترحيل تجار الممرات تحت الأرض قبالة دار الثقافة محمد العيد آل خليفة.
- ترحيل تجار الخردة الحديدية من قطار العيش بمفترق الطرق الأربعة إلى منطقة الدوامس ببلدية عين عبيد.

لكن البرنامج شهد عملية مهمة جدا تهدف للتنمية الحضرية، الخدماتية والاجتماعية تجسدت في العديد من المشاريع الكبرى في مجالات النقل، السياحة و الخدمات". وتم تطبيق مشروع التحديث العمراني في قسنطينة لتحقيق مجموعة من الأهداف تتمثل في:

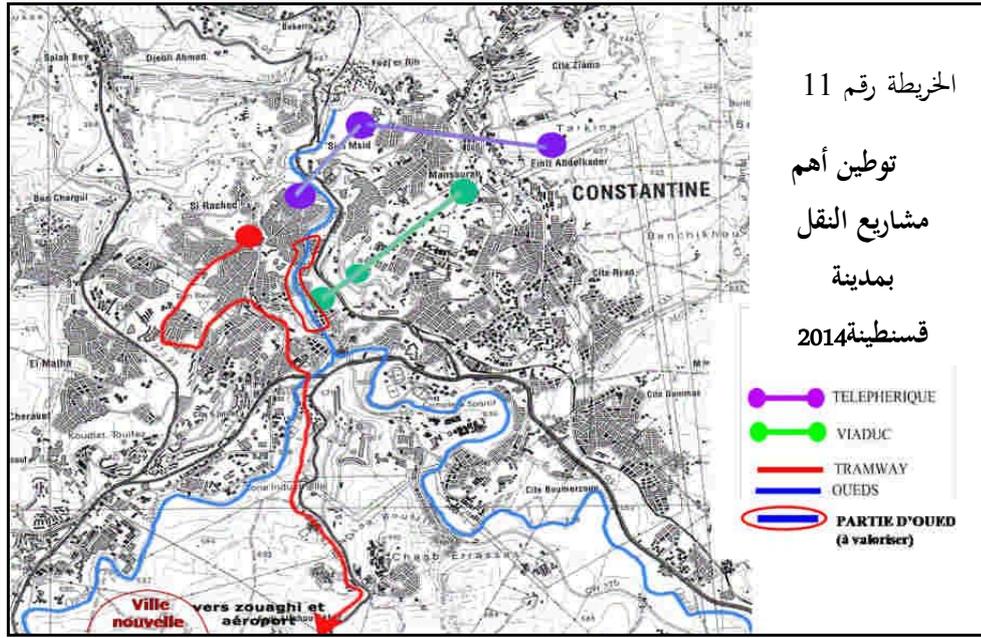
- إعادة ترميم منظر المدينة .
- تحديث المدينة عن طريق مشاريع التجهيزات الحديثة.
- التحسين الحضري عن طريق التحديث، عمليات التهيئة و إعادة الاعتبار
- التقليل من الفوارق الداخلية مما يؤدي إلى تماسك اجتماعي أحسن.
- الاستجابة لطموحات ورغبات السكان المحليين.

<sup>1</sup> بلدية قسنطينة: المصلحة التقنية، 2009.

<sup>2</sup> ولاية قسنطينة: المشروع الرئاسي للتحديث العمراني، قسنطينة 2007.

- العمل على تطوير وتحسين مختلف القطاعات و الهياكل " النقل، السياحة، الخدمات".

يعتبر هذا المشروع مشروعاً ضخماً واسع النطاق نتولد عنه تغييرات عميقة جوهرية تنجز عبر مراحل تدريجية يتم من خلالها تنفيذ العديد من المشاريع الكبرى على المدى القصير المتوسط والطويل أي على مدى 2، 5 و 10 سنوات (من 2007 إلى 2016) إذ سي طرح مشروع التحديث العمراني في قسنطينة نظرة مستقبلية يعبر من خلالها عن إرادة عميقة لتجديد المدينة و تطويرها والعمل على تنمية إقليميا و تعزيز قوة جذبها وتدعيم قدرتها على الإشعاع الجهوي والوطني وقد استفادت قسنطينة من عدة مشاريع في قطاع النقل تصنف كمشاريع مهيكلية حضرية كبرى تتمثل في كل من الترامواي الجسر العملاق والتليفريك كما هو موضح في الصور 03، 04 و 05 أما الخريطة رقم 12 فتوضح توطين هذه المشاريع الكبرى.



الصورة 04: التلفريك بقسنطينة



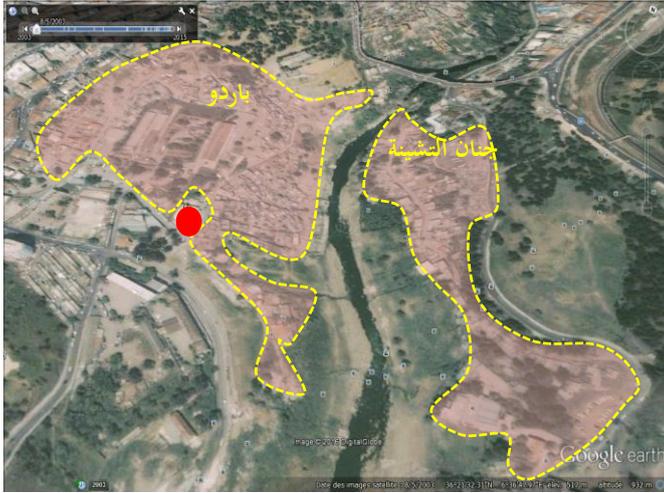
الصورة 03: الجسر العملاق



الصورة 05: الترامواي بقسنطينة

يعد كل من التليفريك، الترامواي و الجسر العملاق من أهم مشاريع التحديث في مجال النقل والمواصلات. كما عرف برنامج التحديث العمراني لقسنطينة حادثة جديدة من نوعها تمثلت في عملية تهديم الأحياء القديمة والهشة والتي تتوضع على أماكن هشة كقربها من مجاري الأودية أو توضعها على المنحدرات، وأهمها حي باردو، بن زويد عاشور وحي رومانيا كما توضحه الصورتين رقم (06) و(07) وأكبر هذه الأحياء حي باردو أو رحامي عاشور يقع هذا الأخير جنوب غرب قسنطينة و يمتد على مساحة 77 هكتار وهو يمثل موقع استراتيجي في قلب المدينة.

الصورة 06



الأحياء الهشة قبل الإزالة باردو وجنان  
التشينة 2003



الأحياء الهشة بعد الإزالة باردو  
هجان التشينة 2015

## إنجاز قطب ثقافي و حديقة نباتية قبل تظاهرة عاصمة الثقافة العربية

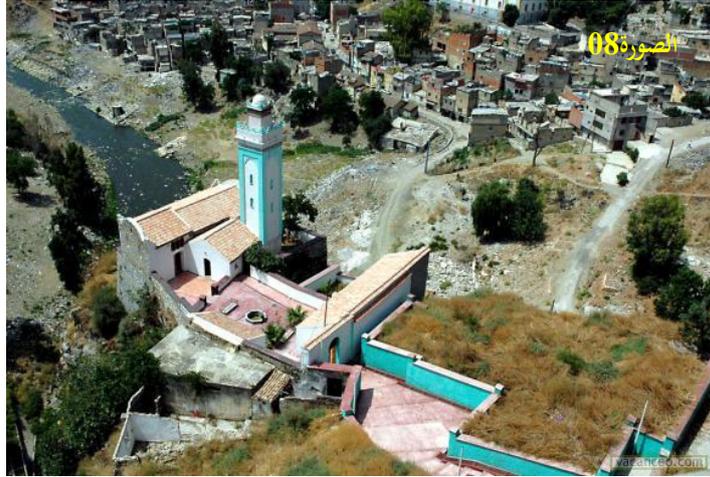
انطلقت الأشغال الخاصة بتهيئة حي باردو بقسنطينة ضمن مشروع يتضمن إنجاز قطب ثقافي و قصر للعلوم و حديقة نباتية، و ينتظر أن يُسَلَّم جزؤه الأكبر قبل تظاهرة قسنطينة عاصمة الثقافة العربية سنة 2015، ليوضع بذلك حد لجدل أثير لسنوات حول أبراج فيل أنها ستبنى وسط المدينة. المشروع سوف يُقام على مساحة تقدر بـ 130 هكتارا بحي "باردو" بوسط المدينة، و يتضمن إنجاز ثلاث منشآت و حديقة نباتية و يتعلق الأمر بـ "قطب ثقافي" بيضوي الشكل به مكتبة، متحف و مرافق ثقافية أخرى، و يعد عنه بحوالي 20 مترا "قاعة الزيارات" و هي بناية صغيرة ستكون بمثابة المحطة الأولى لأي زائر للولاية، بحيث سيوضع بداخلها مجسم ضخم لقسنطينة .

كما يتضمن مشروع التهيئة بناء "قصر العلوم" الذي سينجز تحت إشراف وزارة التعليم العالي و البحث العلمي ، أما الحديقة النباتية التي تشرف عليها وزارة البيئة و ستكون بمثابة رئة وسط المدينة، فستربح على مساحة معتبرة بها أنواع عديدة من النباتات و الحيوانات، حيث يربطها بالقطب الثقافي و قصر العلوم جسور صغيرة تخترق وادي الرمال. الأشغال انطلقت منذ شهر ماي 2013 تحت إشراف شركات وطنية و أجنبية و ستعرف، وتيرة أسرع بداية من سبتمبر 2014، حيث سيكون القطب الثقافي و الحديقة النباتية جاهزان قبل جانفي من سنة 2015 على أبعد تقدير، أي قبل ثلاثة أشهر فقط من حلول تظاهرة عاصمة الثقافة العربية، بينما من المحتمل أن يسلم "قصر العلوم" لاحقا.

مشروع تهيئة حي باردو الذي أعلن عنه في عهدة الوالي السابق عبد المالك بوضياف تحت مسمى التحديث، كان قد أثار جدلا واسعا بعد أن تم بموجبه إزالة أحياء شعبية بأكملها، استفاد قاطنوها من عمليات ترحيل أثارت آنذاك موجة عارمة من الاحتجاجات بين المقصيين، في وقت كان الوالي يتحدث عن تخصيص الحكومة 15 مليار دولار لإتمامه.

ياسمين بوالجدري جريدة النصر

23 مارس 2014



الصورة 08



الصورة 09



الصورة 10

عملت السلطات على القضاء على مختلف السكنات الهشة و القصديرية التي ظهرت مع استغلال الموقع الاستراتيجي لهذا الحي لإنجاز مشاريع هادفة لإحداث تغييرات إيجابية وتحديث قسنطينة بما يليق بها كعاصمة للشرق الجزائري في إطار برنامج عمل يهدف إلى إحداث قفزة نوعية في المحيط العمراني للمدينة. لتنفيذ هذا البرنامج تم ترحيل سكان الحي الذين قدر عددهم ب 1135 عائلة إلى المدينة الجديدة علي منجلي لإعادة تأهيل الحي بهدم البنايات كما هو موضح في الصورة رقم (11). و لتنفيذ هذا البرنامج تتم عملية تعويض الملاك و فق تقارير خاصة يحددها خبراء إلا أن هذه العملية عرفت صعوبات كبيرة من طرف المواطنين. و قد تمت عملية إسكان مواطني حي باردو بالمدينة الجديدة ابتداء من ديسمبر 2008.



ناهيك عن إزالة الأحياء الأخرى بن زويد عاشور 1 و 2 وحي رومانيا. تعتبر برامج إزالة هذه السكنات الهشة عملية مكتملة للمشروع الذي سيتم تنفيذه في حي رحمان عاشور و ذلك نظرا لوقوع هذا الأخير بمحاذاة حي رومانيا ففي نهاية عام 2010 تم ترحيل 247 عائلة إلى سكنات جديدة بالمدينة الجديدة على منجلي . إن برنامج إزالة الأحياء القصديرية و السكنات الهشة مازال متواصلا إلى غاية عام 2012 و ذلك بهدف القضاء على كافة الأحياء القصديرية و الهشة التي تشوه صورة المدينة على غرار حي باردو وحي رومانيا حيث يتضمن

البرنامج تهديم أحياء أخرى كحي بالسيف ببومرزوق، حي واد الحد و العديد من الأحياء القصديرية الأخرى و ذلك بهدف إعطاء صورة جيدة للمدينة بكل أبعادها كونها عاصمة للشرق الجزائري<sup>(1)</sup>.  
فالتحسين الحضري استهلك منذ 2001 إلى غاية 2011 حوالي 500 مليار دينار<sup>2</sup> وطنيا، وهو مبلغ اعتبره المسئول الأول على قطاع السكن غير كاف بالنظر لوضعية الأحياء التي تعاني في معظمها من مشاكل تأهيل وإعادة تأهيل مختلفة، وهو ما يستدعي ضخ مبلغ إضافي لتجاوز العجز. والصورة رقم (12) توضح السكنات الجديدة بالمدينة الجديدة علي منجلي التي تستقطب سكان السكنات الهشة والأحياء القصديرية بقسنطينة.

الصورة رقم 12



#### IV-دراسة عقارية للأحياء الهشة المزالة بقسنطينة

الأحياء الهشة المزالة هي رحامي عاشور (باردو 1 باردو 2) وللتوضيح أكثر باردو يتشكل من عين عسكر 1 و2 وباردو 3 هي الأكواخ القصديرية المتوطنة على ضفاف وادي الرمال وملكيته عمومية. بن زويد عاشور 1، بن زويد عاشور 2، حي رومانيا، وقد أسفرت العملية على ترحيل عدد كبير من العائلات إلى المدينة الجديدة علي منجلي وفق الجدول التالي:

(1) مديرية التعمير و البناء.

<sup>2</sup> مديرية املاك الدولة:ملف التحديث العمراني لقسنطينة 2013

جدول رقم 35: إجمالي الأسر المرحلة في اطار عملية إزالة السكنات الهشة بقسنطينة

الحي المعني بالعملية	تاريخ الترحيل	عدد الأسر المرحلة	عدد الأسر المرحلة بعد الطعن
باردو 1 (عين عسكر 1)	جانفي 2008	578	702
باردو 1 (عين عسكر 2)	أوت 2008	365	431
باردو 2	ديسمبر 2008	99	110
بن زويد عاشور 1 و 2	افريل 2009	165	184
حي رومانيا	من افريل إلى سبتمبر 2010	778	893
المجموع		1985	2320

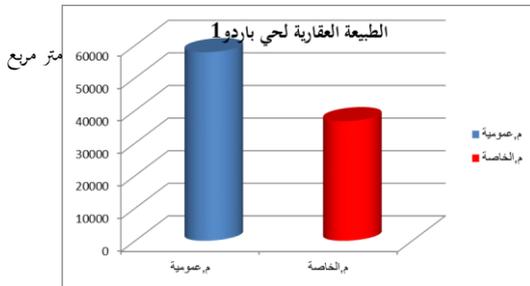
المصدر: Badia BELABED-SAHRAOUI :le renouvellement de Bardo pour une transformation durable de Constantine 2012  
يوضح لنا الجدول لأسر المرحلة وعدد السكنات الجديدة الموزعة بحيث بلغ العدد الإجمالي للمرحلين 893 أسرة و هو رقم مرتفع، و كلهم حولوا للمدينة الجديدة علي منجلي، بالإضافة إلى عملية تعويض أصحاب العقارات المبنية السكنية والتجارية للأحياء الثالث، ودراستنا اهتمت بوضعية العقارات كيف تم تعويض أصحابها سواء كانت سكنية أو تجارية، وما هي وضعية الملكيات العقارية الفردية غير الموثقة أو غير المسجلة؟.

1- باردو

1-1 باردو 1: الحي يتشكل من 194 حصة ويشغل مساحة 57872.54 م<sup>2</sup> أي 5 هـ 78 أر 72 سار فهو

أكثر مساحة وحصصا من باردو 2

شكل 13



جدول رقم 36: طبيعة الملكية العقارية لباردو 1

النسبة	المساحة م <sup>2</sup>	طبيعة الملكية
36.50	21175.05	أملاك الدولة
63.50	36697.5	الملكية الخاصة
100	57872.54	المجموع

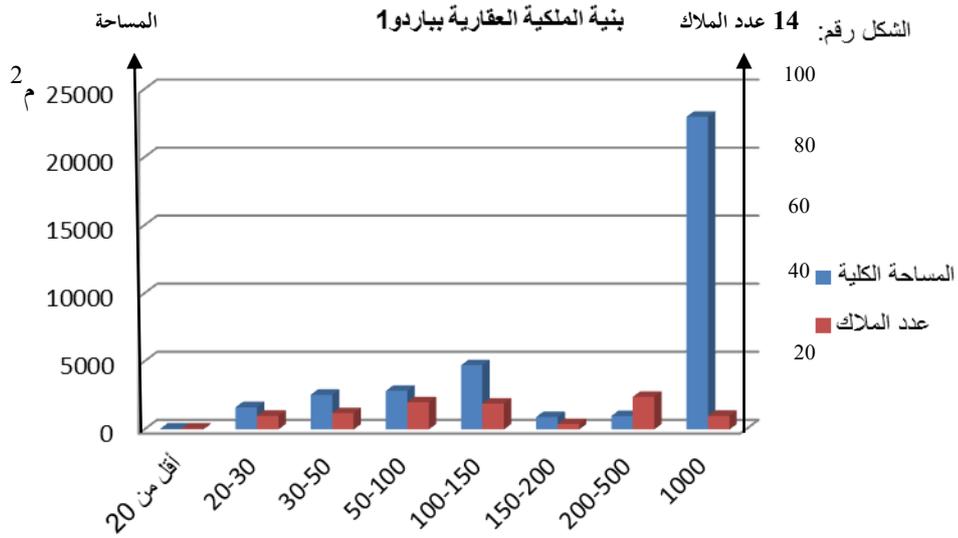
المصدر: معطيات مديرية أملاك الدولة 2011 + معالجة شخصية للباحثة

الملاحظ من الجدول 36 أن الحي تسيطر عليه الملكية الخاصة مع الغياب التام ملكية الجبوس بينما طبيعة الملكية الخاصة فهي جد متباينة بسبب المساحة وطبيعة الملكية فنجد حصص عقارية بمساحة تفوق 4000 م<sup>2</sup> تعود لأربع مالكين فقط اثنان منهم هم أصحاب الأراضي وهم كل من "كمون" و "بولحمير" وحسب العقود المطلع عليها فتاريخ الحصول على العقارات يعود للحقبة الاستعمارية. (مع العلم أن أصحاب الملكيات الكبيرة في العقار الحضري وفي هذا الحي تحديدا تكون ابتداء من 1000 م<sup>2</sup>).

جدول رقم 37: توزيع الملكيات الخاصة حسب مساحة الحصص باربدو1 (الوحدة متر مربع)

المجموع	1000+	500-200	200-150	150-100	100-50	50-30	30-20	أقل من 20	
عدد الملاك	05	12	20	95	100	59	50	04	345
%	1.2	3.50	5.80	27.50	29	17.30	14.50	1.2	100
المساحة الكلية	22968.38	995.78	925.26	4718	2838.05	2551.54	1635	65.55	36697.5
%	62.60	2.70	2.50	12.80	7.70	7.0	4.50	0.20	100

المصدر: مديرية أملاك الدولة 2012+معالجة الباحثة



من خلال الشكل رقم 14 والجدول رقم 37 نجد تباينات بين عدد الملاك ومساحة الحي فالعقارات ذات المساحات التي تفوق 1000م<sup>2</sup> تشكل 62.60% من مساحة الحي، أما عدد ملاكها فيمثلون 1.2% من ملاك الحي، وإجمالي هذه المساحات بلغ 22968.38م<sup>2</sup> أي 2.29 هـ . كما يمكننا إيجاد العلاقات التالية:

- 29% من الملاك مساحة عقاراتهم تتراوح ما بين 100-250م<sup>2</sup>.
- 14.50% من السكان مساحة منازلهم محصورة ما بين 20-30م<sup>2</sup> وهي مساحات صغيرة جدا.
- 1.2% من سكان الحي مساحة منازلهم لا تتعدى 20م<sup>2</sup>.

بالعودة لبنية المساحات العقارية للحي فنجد المساحات الكبيرة هي المسيطرة والمساحات الصغيرة تشكل نسب ضعيفة ما يفسر كون هذه العقارات كانت تعود لأصحابها (الملاكين الكبار) وشرعوا في عملية البيع وفق إمكانيات الباحثين عن السكن، فهناك علاقة عكسية ما بين مساحة العقار وعدد الملاك فكلما زادت المساحة تقلص العدد والعكس صحيح كلما زاد عدد الملاكين تقلصت المساحات العقارية.

### جدول رقم 38: وضعية عقود الملكية للحي. باردو 1

طبيعة الملكية	نوعية العقود	العدد	% النسبة
ملكية الدولة	ملكيات خاصة وعمومية	01	0.51
ملكية خاصة	عقود قانونية	40	20.61
ملكية خاصة	عقود عرفية مسجلة (قانونية)	35	18.04
ملكية خاصة	عقود عرفية غير مسجلة (غير شرعية)	118	60.84
المجموع		194	100

المصدر: المحافظة العقارية+مديرية أملاك الدولة+مديرية التعمير لقسطنطينة 2011+معالجة الباحثة

يتضح جليا من خلال الجدول رقم 38 أن العقود العرفية غير الرسمية تمثل 60.84 % من مجموع عقود الحي وهي الفئة السائدة فالبنية العقارية للحي معقدة وتتسم بالاشرعية . ومنه فمشاكل الحي أكثر تعقيدا من الحي باردو 2، وبالتالي فهذه النسبة تشكل الفئة التي لم تعوض والتجأت للقضاء وزادت في تفاقم المنازعات العقارية.

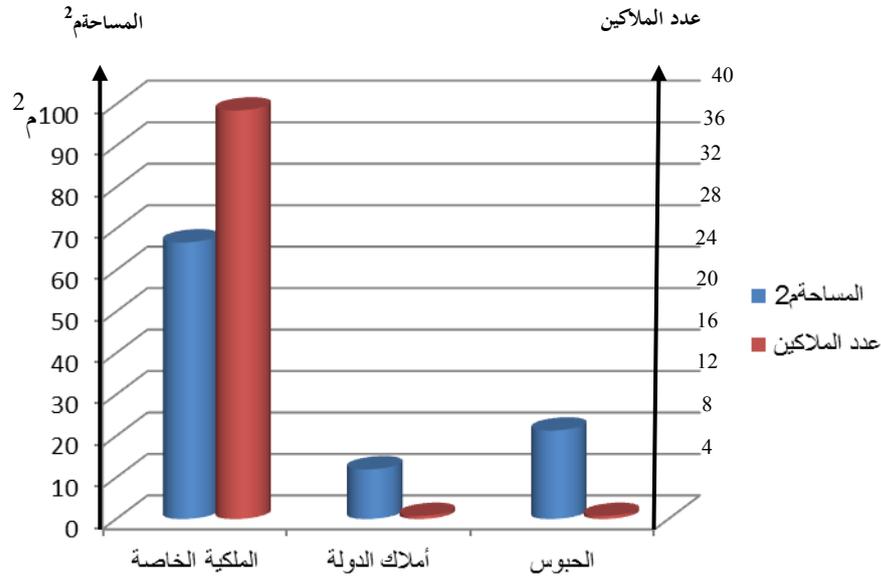
1-2 حي باردو 2: يتشكل الحي من 133 حصة، مساحته تقدر بـ 25596.44م<sup>2</sup> وتنقسم طبيعة الملكية إلى ثلاث.

### جدول رقم 39: دراسة الملكية العقارية لحي باردو 2

طبيعة الملكية	المساحة م <sup>2</sup>	النسبة
أملاك الدولة	3065.81	12
الخاصة	17109.5	67
الجبوس	5473.18	21
المجموع	25596.44	100

المصدر: مديرية أملاك الدولة 2011+المحافظة العقارية 2011+ معالجة شخصية للباحثة

الشكل رقم 15: نوعية الملكية بحج باردو 02



فيما يخص ملكية أملاك الدولة فهي تمثل ملكيات الدولة العامة والخاصة أما الوقف فيحتل الحصة رقم 17 يشكل ملكية وحيدة في الحي، ومنه فالملكية السائدة هي الخاصة وهي بدورها متباينة في المساحة، عدد الملاكين ونوعية الملكية، فالملكية الخاصة في الشيوخ تمثل 75% من الملكية الخاصة.

جدول رقم 40: توزيع الملكيات الخاصة حسب مساحة الحصص باردو 2 (الوحدة متر مربع)

1000+	1000-500	200-500	200-150	150-100	100-50	50-30	30-20	20-10	أقل من 10	
03	03	09	04	18	38	35	6	02	02	عدد الملاك
3.05	2.29	6.87	3.05	13.74	29.00	26.71	4.58	1.52	1.52	%
5028.9	2147.15	2289.39	1142.8	3074.81	912.71	914.95	156	37.73	11.20	المساحة الكلية
29.39	12.54	13.38	6.67	17.97	5.33	5.34	0.91	0.22	0.06	%

المصدر: مديرية أملاك الدولة 2012+ معالجة شخصية

من خلال المعطيات المتحصل عليها فالمساحات المذكورة هي تلك المحررة في العقود العرفية أو الرسمية لكن للأسف هناك من يملكون عقودا عرفية غير مصرح بمساحة عقاراتهم وبالتالي وجدنا 22 حصة في الحي مجهولة المساحة وهي تمثل نسبة 8.19% من المساحة الكلية.

ما يمكن ملاحظته من خلال توزيع الملكيات الخاصة أن هناك مساحات صغيرة جدا أقل من 10 م<sup>2</sup> وهو أمر غريب لكنه موجود وهو يمثل حصتين فقط من 131 حصة الإجمالية وهذه الأخيرة تمثل 0.06% من مساحة الحي أما 3.05% من الملاكين للمساحات التي تفوق 1000 م<sup>2</sup> يستحوذون على 29.39% من المساحة والأغلبية من الملاك الذين هم 29% يستحوذون على 5.33% من المساحة فقط. وحسب العقود المطع عليها فإن الملكية العقارية للحي ملكية خاصة، عملية البيع تمت إبان الثورة التحريرية وبداية الاستقلال.

بما أننا نتحدث عن العقار الحضري فوحدة المساحات العقارية الحضرية هي المتر مربع أقصاها يصل إلى 2000م<sup>2</sup>. فالحي يمتاز بصغر المساحة بحيث المساحات المتراوحة ما بين 30 و150م<sup>2</sup> هي ملك لـ 28.64% من الملاك والمخصصة للسكن بينما المساحات المتراوحة من 500 م<sup>2</sup> إلى أكثر من 1000 م<sup>2</sup> فهي عبارة عن عقارات لأصحاب الأراضي (بوعويينة، كرميش، بن محمد).

#### جدول رقم 41 وضعية عقود الملكية للحي. باردو 2

طبيعة الملكية	نوعية العقود	العدد	% النسبة
ملكية الدولة	ملكيات خاصة وعمومية	01	0.75
ملكية خاصة	عقود قانونية	89	66.91
ملكية خاصة	عقود عرفية مسجلة (قانونية)	24	18.04
ملكية خاصة	عقود عرفية غير مسجلة (غير شرعية)	18	13.55
ملكية الحوس	عقود قانونية تابعة للولاية	01	0.75
المجموع		133	100

المصدر: المحافظة العقارية + مديرية املاك الدولة + مديرية التعمير لقسنطينة 2011 + معالجة الباحثة

هذه العملية صعبة، معقدة وشائكة بسبب رفض المواطنين لفكرة العقود العرفية غير المعترف بها وحسب المقابلات التي قمنا بها مع المواطنين المعترضين سواء لدى مكتب الخبير العقاري المكلف بالمهمة أو ديوان الوالي أو حتى مديرية أملاك الدولة فهم استفادوا من شقق سكنية لكنهم أقصوا من ملفات التعويضات التي منحتها الدولة لأصحاب العقارات وبالرغم من كون حي باردو 2 يشمل 133 حصة إلا أن الأغلبية يملكون عقود قانونية وهم يمثلون نسبة 66.91% من السكان وقد تم تعويضهم وفق السلم الخاص بمصلحة التقويمات العقارية لأمالك الدولة والذي سنعود إليه لاحقا لكنهم رفضوا والتجأوا للقضاء. أما 18 عقارا يمثلون 15.33% من عقارات الحي أصحابها لديهم عقود عرفية غير مسجلة وبالتالي أقصوا من التعويضات.

## 2-إزالة حي بن زويد عاشور(جنان التشينة)

### 1-2 بن زويد عاشور 1

كما قلنا سابقا فإزالة هذه السكنات المهشة أو الأحياء القديمة تدخل في إطار عملية التحديث العمراني وبناء أو تشييد الجسر العملاق "صالح باي" القاطع لواد الرمال ، هذا الحي يتشكل من شطرين بن زويد عاشور 1 و2 بن زويد عاشور 1 مساحته 3هـ 43أر96.07سأر يقع ما بين حي رومانيا والضفة اليمنى لوادي الرمال ويتصل بوسط المدينة عن طريق الحي رحماني عاشور "باردو" عن طريق جسر الشيطان (Pont de diable).

### جدول رقم 42: وضعية عقود الملكية للحي. بين زويد عاشور 1

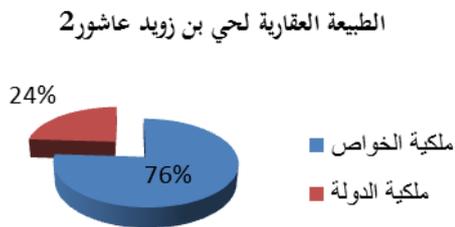
طبيعة الملكية	نوعية العقود	العدد	% النسبة
ملكية الدولة	ملكيات خاصة	03	4.68
ملكية الدولة	مستغلة من طرف الآخرين	06	9.37
ملكية خاصة	عقود رسمية	39	60.93
ملكية خاصة	عقود رسمية "حبوس"	01	1.56
ملكية خاصة	عقود عرفية مسجلة	06	9.37
ملكية خاصة	عقود عرفية غير مسجلة	09	14.09
المجموع		64	100

المصدر: المحافظة العقارية + مديرية أملاك الدولة + مديرية التعمير لقسنطينة 2011 + معالجة الباحثة

فيما يخص بن زويد عاشور 1 نسجل أول مرة تعدي على ملكية الدولة وهذا باستغلال مساحة 10أر30سأر<sup>1</sup> أما أصحاب العقود الرسمية فيشكلون الأغلبية بـ 60.93% أما العقود العرفية غير المعترف بها فتشكل 14.06% وهي حالة أخرى تزيد من تفاقم المنازعات العقارية.

### 2-2 بن زويد عاشور 2

### جدول رقم 43: طبيعة الملكية العقارية ل بن زويد عاشور 2



الشكل رقم 16

طبيعة الملكية	المساحة م <sup>2</sup>	النسبة
أمولاك الدولة	7848.76	24.01
الملكية الخاصة	24842.44	75.99
المجموع	32691.20	100

المصدر: معطيات مديرية أملاك الدولة 2011 + معالجة شخصية للباحثة

الملاحظ من الجدول 43 أن الحي تسيطر عليه الملكية الخاصة مع وجود ملكية واحدة حبوس، الملكية الخاصة جد متباينة بسبب المساحة وطبيعة الملكية كما نجد العديد من الأنشطة التجارية والحرفية والصناعية حتى كوحدة

<sup>1</sup> مديرية أملاك الدولة. 2011.

إنتاج العجائن الغذائية "الخطفة" بالإضافة إلى وحدات صناعة المشروبات الغازية والمعدنية ووحدة جمع الجلود والصوف. الحي يتشكل من 37 حصة متباينة المساحة و الأنشطة وهو على امتداد طولي لغاية جسر باردو الحديدي.

### جدول رقم 44: وضعية عقود الملكية لحي.بن زويد عاشور2

طبية الملكية	نوعية العقود	العدد	% النسبة
ملكية الدولة	ملكيات خاصة	03	4.68
ملكية الدولة	مستغلة من طرف الاخرين	06	9.37
ملكية خاصة	عقود رسمية	39	60.93
ملكية خاصة	عقود رسمية حبوس	01	1.56
ملكية خاصة	عقود عرفية مسجلة	06	9.37
ملكية خاصة	عقود عرفية غير مسجلة	09	14.09
المجموع		64	100

المصدر: المحافظة العقارية+مديرية املاك الدولة+مديرية التعمير لقسنطينة2011+معالجة الباحثة

أغلبية الحي يتشكل من نشاطات تجارية، من المحلات البسيطة إلى غاية الوحدات الإنتاجية والملفت للانتباه هو معظم المحلات تشغل الطابق الأرضي للسكنات وبالتالي فالسكان استفادوا من شقق سكنية وتعويضات للمحلات التجارية في كل من المدينة الجديدة علي منجلي والمصانع في المناطق الصناعية المتواجدة عبر الولاية. فإشكالية التعويض وتناقم المنازعات العقارية تكتسي طابع آخر في الغرفة العقارية وهو العقار الصناعي .

### 3-حي رومانيا

لهذا الحي وضعيته الخاصة فهو يجمع بين السكنات الهشة والأحياء القصديرية من جهة، ويتحصن فوق تلة من جهة أخرى فطبيعة الموضع مغايرة لموضع الأحياء الهشة المزالة، الحي يطل على شارع رومانيا من الجهة السفلية وشارع الصنوبر من الجهة العلوية الأكواخ القصديرية استفادت 293 أسرة من سكنات اجتماعية، رومانيا السفلية استفادت 28 أسرة بسكنات اجتماعية أما رومانيا العلوية الأكثر كثافة سكنية فمجموع الأسر المستفادة من السكنات الاجتماعية بلغ 765 أسرة، في حين أن أغلبية الأراضي ملكية خاصة بنسبة تفوق 95 % .

### الجدول رقم 45: البنية العقارية لحي رومانيا

النسبة %	المساحات المتبقية	القطع الارضية المباعة	المساحة م <sup>2</sup>	أصحاب الملكيات العقارية
45.66	1096	1304	2400	ورثة دالي
3.54	334.14	9083.36	9417.50	ورثة زيري
16.88	1589.95	7827.55	9417.50	ورثة بومعزة

المصدر: Benaisa Ahmed : géomètre expert foncier ; les propriétés touchées par le projet bardo 2009

من خلال الجدول رقم 45 نستخلص أن العقارات المباعة متباينة من مالك إلى آخر بحيث هناك من قام ببيع كل ملكياته ولم يتبق منها سوى 3.54 % في حين هناك من مازال يملك 45.66 % من عقاراته وبالتالي وبتطبيق قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية نجد تعويضات الملاك متباينة لكن تجدر الإشارة إلى أن قيمة التعويضات المقترحة من مديرية أملاك الدولة تقدر بـ 11.000 دج للمتر المربع الواحد<sup>1</sup> أما فيما يخص الإطار المبني فقدرت التعويضات بـ 4000 الى 35000 دج للمتر المربع<sup>2</sup> وهذا التقدير يخص كل الأحياء المهشة المزالة. أما فيما يخص طبيعة عقود الملكية فيلخصها الجدول 48 والذي يشمل 276 حصة سكنية بالإضافة الى 47 محل تجاري يحتل الطابق الأرضي للبنية.

### جدول رقم 46: وضعية عقود الملكية لحي رومانيا

النسبة %	العدد	نوعية العقود	طبيعة الملكية
0.37	01	ملكيات خاصة	ملكية الدولة
4.71	13	عقود رسمية	ملكية خاصة
42.39	117	عقود عرفية مسجلة	ملكية خاصة
52.53	145	عقود عرفية غير مسجلة	ملكية خاصة
100	276		المجموع

المصدر: المصدر: المحافظة العقارية+مديرية املاك الدولة+مديرية التعمير لقسنطينة 2011+معالجة الباحثة

لا يختلف حي رومانيا عن بقية الأحياء المهشة المزالة، بحيث تتباين وضعية عقود الملكية لسكان الحي ما بين الشرعي واللاشرعي لتتبع العقود العرفية غير المسجلة المهيمنة على عقود الملكية بالحي والمقدرة بـ 52.53 %. والوضعية الاجمالية لهذه الاحياء المزالة يوضحها الجدول رقم 47.

<sup>1</sup> مديرية أملاك الدولة. مرجع سابق.

<sup>2</sup> الوكالة العقارية لقسنطينة 2011

جدول 47: الوضعية الاجمالية للأحياء المزالة بقسنطينة

عدد الاسر المرحلة	المساحة م <sup>2</sup>	طبيعة الملكية ونسبتها المئوية			الحي
		الجبوس	الملكية الخاصة	أملاك الدولة	
1133	57872,54	0	63,5	36,5	باردو 1
110	25596,44	21	67	12	باردو 2
100	33407,96	56,1	84,39	14,05	بن زويد عاشور 1
84	32691,2	0	75,99	24,01	بن زويد عاشور 2
893	105990	0	95	5	حي رومانيا

التحديث العمراني وإزالة السكنات المهشة زاد في تفاقم ظاهرة المنازعات العقارية بسبب إشكالية قيمة التعويضات من جهة وإشكالية العقود العرفية من جهة أخرى.

بعد سياسة التهديم التي عرفتها هذه الأحياء خاصة "باردو" وبن زويد عاشور "جنان التشينة" وجدنا 70% من أصحاب العقارات المهدمة لم يستفيدوا من التعويضات بسبب عقودهم العرفية مما أثقل كاهل القضاء والغرفة العقارية في قضايا المنازعات العقارية.

#### V- المنازعات العقارية وجه من وجوه الفوضى العقارية ببلدية قسنطينة

تعتبر الملكية العقارية ثروة يرتكز عليها النظام الاقتصادي نظرا لأهميته في تحقيق النمو و الازدهار للمجتمعات، وقد ذكرنا سابقا أن الملكية العقارية ثلاثة أصناف هي:

- أملاك الدولة.
- الأملاك الخاصة .
- الأملاك الوقفية.

أما المنازعات العقارية فهي أنواع كذلك والمتحكم فيها هو طرفي النزاع، فهناك منازعات تكون بين الأفراد وأخرى للدولة طرف فيها. وحسب الدراسة الميدانية التي قمنا بها وموضوع بحثنا فإن المنازعات العقارية التي تمنا هي تلك المتعلقة بالملكية الخاصة وملكية الجبوس من جهة، والمنازعات بين الأفراد والدولة من جهة أخرى. بسبب المنازعات الناتجة عن إزالة الأحياء المهشة بقسنطينة والتحديث العمراني، الملكية الخاصة حددها القانون المدني في المادة 674 على أنها ملكية تامة أو مجزأة أو مشاعة مشتركة، وحسب المادة 31 من قانون التوجيه العقاري الأملاك الوقفية هي "الأملاك التي حبستها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تفتح به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصى لهم الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

المنازعات العقارية بين الأفراد و الإدارة هي تلك التي تثار مع المحافظة العقارية لأن تحديد التنظيمات القانونية المتعلقة بالملكية العقارية معقدة بسبب نظام الشهر العقاري والكتابة العرفية والحيازة لكن الملفت للانتباه هو نظام الشهر العيني أساسه المسح و لكن العملية لم تنته بعد خاصة مسح العقار الحضري الذي خطط للانتهاء منه مع نهاية 2014.

إن زيادة المنازعات العقارية يقتضي منا الوقوف على أسبابها والتي يمكن تلخيصها في:

- التعدي على العقار الفلاحي، الأمر الذي نتج عنه انتشار السكن الفوضوي ، ومن ثم كثرة المنازعات على مستوى المحاكم، نتيجة تعارض رغبة المخصص أو المرقي العقاري من جهة وبين متطلبات التعمير والتهيئة العمرانية (مخططات التهيئة والتعمير) من جهة أخرى.
- التعدي على ملكيات الغير، أو تقديم ملفات للبناء على أراضي مشاعة ملكيتها.
- مشاريع التحديث العمراني وعد تعويض أصحاب العقود العرفية غير المسجلة.
- التباين بين تقييم العقار من طرف الدولة والسوق الموازية مما أدى إلى تفاقم المنازعات العقارية.

جدول رقم 48: تطور المنازعات العقارية لمجلس ومحكمة قسنطينة

عدد القضايا بمحكمة قسنطينة		عدد القضايا في المجلس		قضايا القسم العقاري لسنة
المفصول فيها	المسجلة	المفصول فيها	المسجلة	
862	953	814	944	2006
738	1054	1063	1051	2007
952	1236	1220	1230	2008
1181	1216	1245	1209	2009
1238	1214	1362	1295	2010
1280	1208	1384	1380	2011
1455	1433	1450	1482	2012
1468	1523	1463	1526	2013

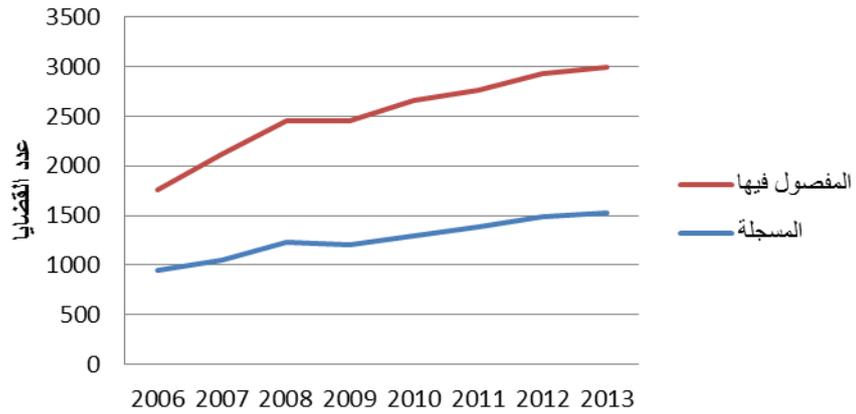
المصدر: نشاط مجلس قسنطينة والمحاكم التابعة له من 2006-2013+معالجة الباحثة

يتضح من خلال الجدول أن عدد قضايا المنازعات العقارية المسجلة بمحكمة قسنطينة في زيادة مستمرة من 2006 إلى غاية 2013 وأعلى نسبة سجلت في 2012 و2013 وعند الحديث عن عدد المنازعات العقارية على مستوى المحكمة في هذه الفترة فالارتفاع مربوط بالمنازعات المترتبة عن مشروع التحديث العمراني باردو، الجسر العملاق "جسر صالح باي"، الترامواي لان هذه المشاريع أسفرت عن نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية وفق تعويض خاص لم يوافقوا عليه، مما اضطرروا للجوء للمحاكم وتعيين الخبير العقاري للفصل في النزاع وهناك قضايا

تبث بها المحكمة وأخرى تحول للمجلس للحكم فيها لكن نجد دائما قضايا عالقة من السنوات الماضية مما يجعل القضاء لايفصل في المنازعات في نفس السنة .  
وبالنسبة لتزايد عدد القضايا فالرسميين البيانين يوضحان ذلك.

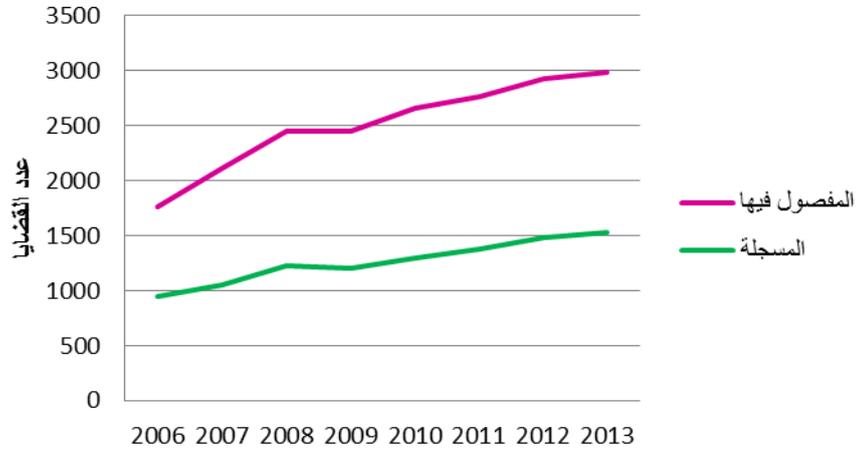
الشكل 17

تطور المنازعات العقارية بمحكمة قسنطينة



الشكل 18

تطور المنازعات العقارية بمجلس قسنطينة



وفيما يخص لجوء المواطنين للقضاء من أجل حل نزاعاتهم فالسبب يعود للتباينات الموجودة بين سعر التقييم المعتمد من طرف مصلحة التقييم العقاري لمديرية أملاك الدولة وسعر العقار في السوق.

جدول رقم 49: التعويضات المقترحة من طرف مديرية أملاك الدولة

المناطق	الاراضي	المباني
باردو 1	7000-9000 دج/م <sup>2</sup>	من 4000 إلى 35000.00 دج/م <sup>2</sup>
باردو 2	12500.00 دج/م <sup>2</sup>	
بن زويد عاشور	11000.00 دج/م <sup>2</sup>	
حي رومانيا	11000.00 دج/م <sup>2</sup>	

المصدر: الوكالة العقارية لقسنطينة 2011

المسالة العقارية معقدة وشائكة من طبيعتها وبنيتها إلى ما ينجر عليها من عمليات إنتاج، ومن صعوبتها عملية مسح الأراضي غير المنتهية منذ أكثر من 60 سنة التي أسفرت عن مشاكل عديدة في طبيعة الملكية العقارية وانتشار العقود العرفية التي خلفت الأحياء الفوضوية عبر مختلف الحقب التاريخية، وبالرغم من مكانة قسنطينة التاريخية وتميزها ففي كل مرة تجبر الجماعات المحلية وغيرها من انتهاج مشاريع تخطيطية هدفها تطوير المدينة وإعادة الاعتبار لها سواء كانت سن مختلف التشريعات من اجل إعادة الاعتبار للإطار المبني أو إزالة السكنات الهشة والتحديث العمراني لكن إشكالية العقار الحضري وتقييمه زادت من تفاقم ظاهرة المنازعات العقارية بسبب إشكالية العقود العرفية ومعضلة التسجيل بالشهر العقاري وتباين سعر العقار ما بين تقييم الدولة والسوق .

### خلاصة

تعتبر الملكية الخاصة ميزة مدينة قسنطينة منذ القدم ومصطلحات "اوطن" و"بلاد" ماهي إلا أسماء للملكيات كبار الملاك العقاريين وتواجههم متباين عبر المدينة، جزء تم تأميمه في إطار قانون 74/26 وتشكيل المحافظة العقارية البلدية ولكن مع المشاكل البيروقراطية تأخرت عملية تحويل الملكية من الملاكين لصالح البلدية وبصدور قانون التوجيه العقاري ألغي الأمر 74/26 وأعاد الاعتبار للملكية الخاصة وهنا بدأ كبار الملاكين في النشاط و تأخر عملية مسح الأراضي أثرت سلبا على التخطيط والتنمية العقارية بسبب غياب المعلومة التقنية العقارية مما جعل التطاول على الملكيات الغير يتفاهم والفوضى العمرانية تعم لتسن قوانين أخرى بغرض التحكم في العقار دوما سواء تعلق الأمر بالتسوية أو التنازل إلا أن الثغرات الموجودة في القوانين وقفت حاجزا في حل أزمة المبادلات العقارية وكان الأسو عميات الهدم والإزالة للأحياء الهشة التي طالت الملكيات الخاصة الموثقة وغير الموثقة مما أشعل فتيل المنازعات العقارية.

## خلاصة الجزء

للسياسات العقارية المنتهجة بقسنطينة أثر كبير على الملكيات العقارية سواء كانت الفترة العثمانية، الفرنسية أو حتى بعد الجزائر المستقلة وما يجب التركيز عليه هي الملكية الخاصة المتواجدة والمميزة لقسنطينة، وأحسن دليل الابراج المنتشرة عبر البلدية والدالة على البرجوازية المتواجدة منذ القدم.

كما أن التحول الذي عرفه العقار بسبب ترسانة التشريعات والقوانين سواء كانت في اطار الاشتراكية أو الانفتاح على اقتصاد السوق وتحول تلك الابراج والمساحات العقارية من ملكيات خاصة إلى ممتلكات البلدية في السبعينيات إلى استرجاعها بعد قانون التوجيه العقاري.

بسبب تشبع الحافظة العقارية لبلدية قسنطينة انتهجت تشريعات حديثة من أجل توطين الوحدات السكنية العمومية كسابقة فريدة من نوعها، وكل هذه الاحداث ومعضلة المسح العقاري تبقى قائمة لتنتهج سياسات التسوية العقارية واعادة الاعتبار لهيكله البلدية وازالة الاحياء الهشة، وبسبب تعقد المسألة العقارية تفاقمت النزاعات العقارية وتزايدت مشاكل العقار، لهذا ولتشخيص أهمية الدراسات العقارية سوف نتطرق للسوق العقاري وأهم الفاعلون فيه وانعكاساتهم على سياسة الاسكان في ظل ارتفاع الاسعار وهيمنة الفاعل الخاص.

الجزء الثاني

السوق العقاري في قسنطينة

تعاني السياسة العقارية في المدن الجزائرية من تعدد الأجهزة المشرفة على العقار الحضري سواء من حيث الفاعلين على إنتاج العقار أو المسيرين له، وحسب طبيعة المتدخلين، فعملية تسيير العقار يتدخل فيهما عدة أطراف و لكل طرف أو مسير عدة مهام ووظائف تحددها نصوص قانونية وتوجيهات من المستوى المركزي للدولة حيث تعمل هذه المؤسسات والهيئات بصفة متناسقة ومتكاملة بدون تداخل في المهام والأدوار وهذا من أجل توفير الأوعية العقارية لاحتواء مختلف البرامج السكنية والتجهيزية وتحقيق سياسة تنمية شاملة وتشكيل صورة حضرية للمدن يتم من خلالها ضمان السير الحسن لمختلف وظائفها والحفاظ على احترام مصالح المواطن واحتياجاته وتفعيل دور سلطة الدولة.

السوق العقارية: تعرف بأنها "مكان اجتماعي أين تحول القطع الأرضية التي تعرف تغيرا في الاستعمال ونقصد الأراضي المخصصة لمختلف الاستعمالات وفي هذه الحالة يعتبر السوق العقاري الذي تباع فيه مختلف المنتجات العقارية كسوق قانونية أين تحول الملكية"<sup>1</sup>

وهناك من يعرف السوق العقارية كما يلي: "السوق العقارية هي منطقة جغرافية أو نشاط مجموعة أشخاص تربطهم علاقة من أجل بيع أو شراء منتج عقاري، في ظروف تكون فيها المعاملات نفسها، في نفس اللحظة ونفس السعر. كما أن الأسواق العقارية لها خصوصية جد مميزة تتوقف على محيطها التصورات والنتائج الخاصة باقتصاد السوق"<sup>2</sup>.

كما تعتبر السوق العقارية بمثابة الأرضية أو المجال الذي يمارس عليه الفاعلون العقاريون "العموميون والخواص" مختلف نشاطاتهم، وبمفهوم أوسع هي مجموعة من الأفراد ضمن منطقة جغرافية يتعاملون بالبيع والشراء لعقار معين بنفس الشروط من حيث السعر و الوقت، وعلى غرار بقية الأسواق فإن للسوق العقارية خصوصيات وهي:

- الملكية أو العقار غير متجانس، لا يوجد مطابق تماما لآخر مما يعطيه صفة الاحتكار.
- السوق العقارية مرتبطة غالبا بحقوق وشروط، فمن خلالها يتم استبدال قطع أرضية مخصصة إجباريا لبناء مساكن أو تجهيز عمومي، أو محل ارتفاق وهو ما يؤثر مباشرة على الأسعار.
- تتمتع أطراف دون أخرى بامتيازات مثل حق الشفعة الذي يطبق لمصلحة الجماعات المحلية. وتنقسم السوق العقارية إلى:
- سوق الأراضي المعمرة: محدودة بالأراضي التي تم تعميمها ولها قوانين لا يمكن تغييرها.
- سوق الأراضي القابلة للتعمير: تعرف أمورا أكثر تعقيدا أو تنوعا فهي بمثابة الوسيط بين الأراضي الفلاحية والأراضي المعمرة، يسجل بها وجود ملاك للأراضي الفلاحية والبور والمقبلون على البناء من

<sup>1</sup> DINIS Barthélemy : comment mesurer la valeur des terres études foncières ; septembre 1985 ; p11-59.

<sup>2</sup> Merlin pierre et Choay Françoise. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement ; presse universitaire de france 1996 p454.

محصنين ومقيمين عقاريين والجماعات المحلية من جهة أخرى فهو المحيط الذي تحدث فيه المنازعات أو المضاربات العقارية.

- سوق الأراضي الفلاحية: وهو القطاع الأكثر شيوعاً في السوق العقارية يمكن أن نطبق عليه تصورات اقتصادية واضحة الارتباط.

وبما أن السوق العقارية تخضع لقانون العرض والطلب كباقي الأسواق الاقتصادية، فإنه لا يتم العرض إلا بوجود الفاعلين العقاريين الذين يعرضون عقارات شاغرة للاستعمال السكني، وهذا ما سنوضحه.

## الفصل الرابع

# سياسة الإسكان ومختلف الصيغ المتاحة

مقدمة

عرف قطاع السكن مراحل عديدة ومتباينة من فترة التواجد الاستعماري إلى غاية الاستقلال فمخلفات الاستعمار في هذا المجال تتجلى في بناء المساكن قبل اندلاع الثورة التحريرية كان من اختصاص القطاع الخاص، و لكن مع اندلاع الثورة أصبح قطاع السكن أداة سياسية بيد الإدارة الاستعمارية، اعتقادا منها بأنها تستطيع المس بقواعد الكفاح المسلح بقيامها بسياسة البناء الجماعي، و في هذا الإطار كان المشروع الضخم في بناء المساكن و تنظيم هيكل إداري واسع مكلف بتحقيق أهداف السلطات الاستعمارية، و عند الاستقلال وجد هذا النظام القائم نفسه "يتحطم و ينكسر" و خلف للجزائر إرثا ثقيلا، بالإضافة إلى الذهاب الجماعي لأغلبية المؤسسات الهامة و المهندسون و التقنيون، الذين يتكونون في غالبيتهم من عناصر أجنبية و الذين كان قطاع السكن بأيديهم ذهاب أغلبية الإداريين في أجهزة التسيير توقف إنتاج أدوات البناء و الإيقاف الفوري لجميع الموارد المالية. إلى جانب هذه الوضعية الصعبة تضاف مشكلة الهجرة الجماعية من الريف نحو المدن الرئيسية، إذ تطرح مشاكل هامة في التسيير، عودة اللاجئين من خارج الحدود و هم يزيدون عن المليون لاجئ، تدمير عدد كبير من القرى من قبل المستعمر خلال حرب التحرير، و هذه العوامل مجتمعة أدت إلى تزايد عدد سكان المدن حيث أصبحت مكتظة و بكثافة رهيبية، و هذا التضاعف في عدد السكان يظهر جليا في ازدياد طلبات السكن في المدن الرئيسية.

## I نبذة تاريخية عن واقع السكن في الجزائر

### I - 1 المخطط الثلاثي للسكن (1967-1969)

#### قبيل المخطط الثلاثي حدد هدفان أساسيان

- إنهاء الأشغال بالمساكن التي تركت غير جاهزة.
- تطهير تسيير التراث العقاري.

في هذه المرحلة كان لابد من إعداد إحصائية بكل فعالية وسرعة و التعرف على الحاجيات والإمكانيات و خصوصا تطهير التسيير والإحصائية العامة التي تمت سنة 1966 ساعدت كثيرا في إبراز التقديرات والتقويمات الأولى، حيث حددت الحكومة برنامجا يكون إطارا وتمهيدا للمخطط الثلاثي، كما خصص قرض مناسب و وسائل مالية و قانونية و أخيرا صدور قراراتين في ديسمبر 1965.

جدول رقم 50: الحظيرة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال

الولايات	المساكن التي أنهيت		المجموع	مشاريع السكن	مساكن في الإنجاز
	1967	1968			
العاصمة	737	46	577	2316	2377
عنابة	95	52	123	2784	820
الأوراس	90	-	328	452	646
قسنطينة	125	825	1443	2476	1353
الأصنام	32	-	32	180	190
المدية	96	-	190	140	270
مستغانم	-	120	519	285	1177
الوحدات	-	-	-	-	220
وهران	508	412	962	3466	2054
سعيدة	-	-	60	150	240
سطيف	-	360	-	263	-
تيارت	-	124	565	170	16
تيزي وزو	-	-	-	760	1048
تلمسان	609	252	301	500	197
<b>المجموع</b>	<b>2292</b>	<b>2201</b>	<b>5055</b>	<b>13.942</b>	<b>10.608</b>

المصدر: إنجازات المخطط الثلاثي الثالث 69/67، المشاريع الكبرى في الجزائر، قطاع السكن والعمارة، ص: 13+ معالمة الباحثة 2015

من خلال الجدول يتضح أن السنوات الأولى للاستقلال متباينة المشاريع السكنية بحيث تتركز هذه الأخيرة بالمدن الكبرى العاصمة وهران وقسنطينة بحيث إجمالي السكنات المنجزة في نفس الفترة تقدر بـ 9548 مسكن تستحوذ

العاصمة على %14.24 ، قسنطينة %25.06 وهران %19.71 وبعد 1969 نسجل ارتفاع في كل المشاريع السكنية مقارنة بالفترة الماضية.

### I - 2 المخطط الرباعي الأول للسكن (1970-1973)

نلاحظ خلال هذه المرحلة أن قطاع السكن لم ينل في ميزانية الاستثمارات سوى 587.000.000 دج من مجموع 27.740.000.000 دج أي بنسبة 5 % لكنها تبقى رغم ارتفاعها ضعيفة جدا أمام نسبة قطاعات أخرى مثل الصناعة 45 % لكن بالرغم من هذا الضعف فإن نسبة الإنجاز تقدمت لتصل إلى أكثر من 75 %، إذ أنجز 36400 مسكنا من برنامج 47.000 مسكن مثلما أنجز 48300 مسكنا ريفيا من برنامج 50.000 مسكنا.

### I - 3 المخطط الرباعي الثاني للسكن (1974-1978)

خلال هذه المرحلة، أولت الحكومة أهمية خاصة لقطاع السكن حيث بلغت الاستثمارات 610.000.000 دج من مجموع 110.217.000.000 دج أي نسبة 13.3 %، و هنا نلاحظ تزايد الاهتمام بهذا القطاع بالموازاة مع ازدياد عدد السكان تم تسجيل بناء 100.000 سكنا حضريا، مع استكمال بناء 90.000 وحدة من برنامج المرحلة الأولى مثلما سجل في نهاية هذه المرحلة إنجاز 203.000 مسكنا منها 55.000 مسكنا من برنامج 1978 الخاص بقطاع الصناعات الإدارية المركزية.

يظل الإنجاز دائما دون متطلبات الأزمة، ومشاريع البناء، وفي ظل غياب الوعي الجماعي بهذه المشكلة يبقى المواطن يعيدا عن المساهمة في الحل، بناء مسكنه الخاص، ومن ثم تزايدت الهجرة نحو المدن ونشأت الأحياء القصدية وبالتالي تكلفت الدولة بأعباء البناء جميعها.

### I - 4 المخطط الخماسي الأول للسكن (1980-1984)

تأتي هذه المرحلة الاستثنائية بعد انعقاد المؤتمر الرابع للحزب و المؤتمر الاستثنائي الأول للجنة المركزية في ديسمبر 1979 التي نصت على ضرورة التركيز على السكن كقطاع وطني أساسي، يتصدر مشاريع التنمية الجديدة، و من هنا نلاحظ تدعيم استثمارات قطاع السكن التي بلغت في المخطط الخماسي الأول (1980-1984) 60.000.000.000 دج أي بنسبة 15 % من ميزانية الاستثمارات و هي نسبة مرتفعة بالموازاة مع نسب المراحل الأولى. وبظهور هذا المخطط حددت سياسة الإسكان أهدافها الكبرى، و لاسيما في الإسراع بإنجاز المساكن و تطوير شروط الحياة في الأحياء السكنية الجديدة، والتحكم في نمو قطاع السكن مع المحافظة على الأراضي الزراعية و ضرورة مساهمة المواطن في سياسة الإسكان وذلك بتشجيع البناء الذاتي بواسطة الاحتياطات العقارية، وتسهيل منح رخص البناء تطوير صناعة مواد البناء ووضع قوانين الترقية العقارية، وتطوير مكاتب الدراسات الهندسية وبيع

المساكن في إطار التنازل عن أملاك الدولة. أما من ناحية التكاليف المالية الخاصة بالبناء في هذا المخطط الخماسي الأول، نجد أنها وصلت إلى 40 مليار من بين 60 مليار المقررة وهي تكاليف مرتفعة لارتفاع تكاليف البناء من 1800 دج للمتر المربع سنة 1975 إلى حوالي 3000 دج في نهاية الثمانينات. و الملاحظ أن ضعف إنتاج مواد البناء والتحكم الرديء في تسيير وحدات الإنتاج وأدوات البناء، كل هذا أدى إلى تأخر إنجاز المشاريع السكنية، فضلا عن انحطاط النوعية.

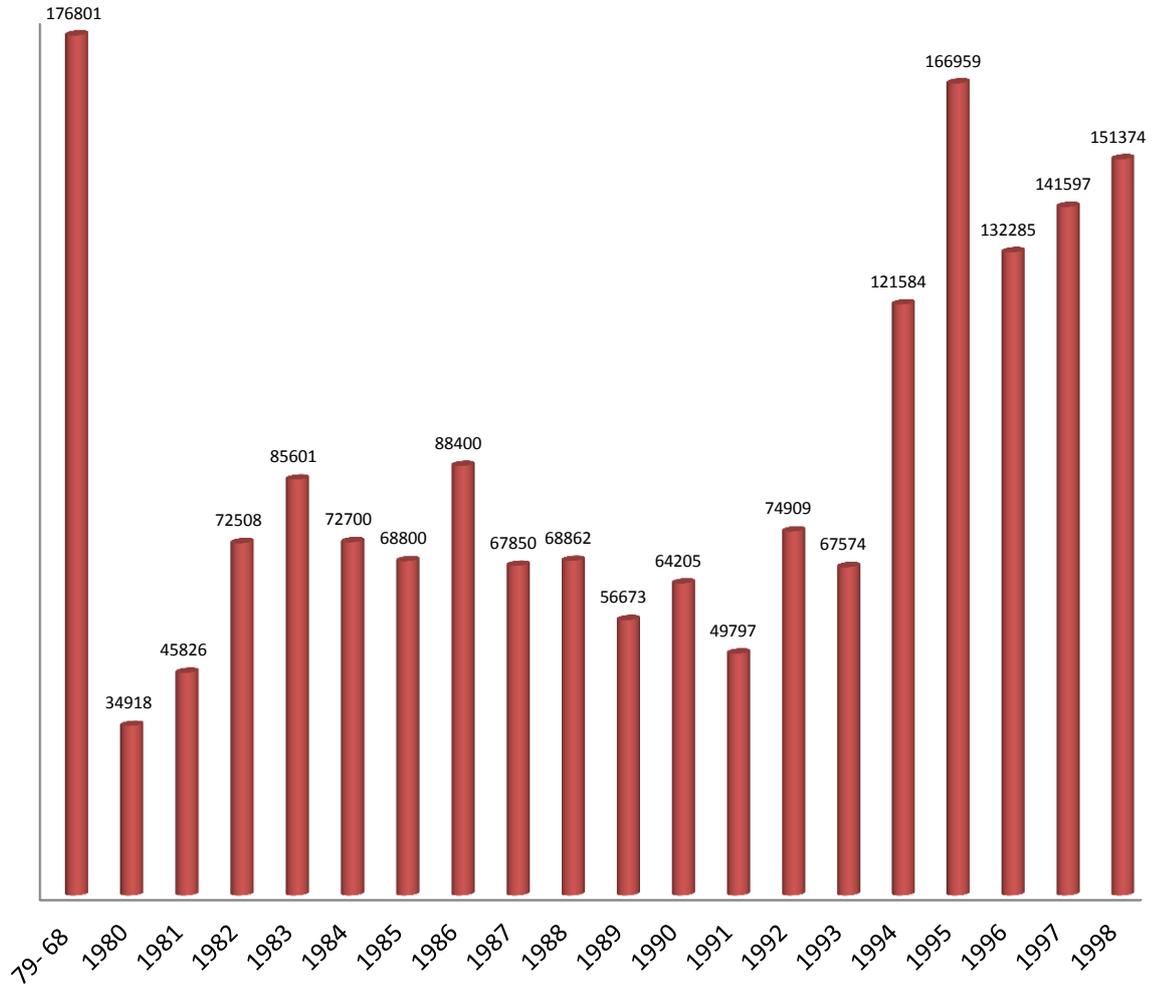
## I - 5-المخطط الخماسي الثاني للسكن (1985-1989)

خصص لقطاع السكن خلال هذه المرحلة مبلغ 76 مليار دج أي بنسبة 14 % تقريبا و من ثم يمكن القول أن قضية الإسكان غدت فعلا ضمن قضايا التنمية الأساسية، بعد قطاع الصناعة ب 174 مليار و قطاع الفلاحة ب 79 مليار. و إذا نظرنا إلى مشاريع المخطط الخماسي الثاني، نجد أنها بلغت أرقاما عالية، منها عملية استكمال البرامج التي هي في طور الإنجاز المقدرة ب 356.000 مسكنا (استكمال المخطط الخماسي الأول) إذا البرنامج الكلي لمخطط الخماسي الثاني يقدر ب 674.000 مسكنا، منها 318.000 مسجلة في هذا المخطط. و قد تم تدعيم السكن الريفي بنسبة 45 % من البرنامج الجديد و تحسن الإنتاجية بنسبة 22 % لهذا المخطط و من هنا تم إنجاز في هذه الفترة (1985-1989) 350585 مسكنا، منها 145907 مسكنا ريفيا الذي يمثل 41.6 % من الإنجازات الكلية. ونلاحظ خلال مدة (1985-1986) أنه تم إنجاز 157200 مسكنا منها 88400 مسكنا استكملت خلال سنة 1986 و هذا بالرغم من هبوط سعر البترول وتضاعف الأزمة الاقتصادية العالمية، لكن جميع هذه الجهود الكبيرة تظل دون متطلبات الأزمة الخانقة الناتجة عن انفجار ديمغرافي وصلت نسبته إلى 3.1 % التي تعد من أعلى النسب في العالم فضلا عن التأخر الكبير في إنجاز المشاريع المسجلة و إتمامها في الموعد المحدد لها، مما يؤدي غالبا إلى إلغاء جزء هام منها، حيث نلاحظ بأنه لم تصل نسبة الإنجاز خلال 10 سنوات إلى 50 % من المشاريع المسجلة إضافة إلى إهمال قطاع السكن خلال مرحلة المخطط الثلاثي 3.7 % نسبة الاستثمار، و غياب سياسة الإسكان المنظمة بقوانين و إجراءات دقيقة إلى وقت متأخر. أما عن الفترة ما بين 1987 و 1989 فقد تم الشروع في إنجاز 193385 مسكن منها 98812 مسكنا اجتماعيا للاستئجار و البيع تمولها الخزينة العامة و 13366 مسكنا للترقية العقارية قابلة للامتلاك 81207 مسكنا ريفيا<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> -المشاريع الكبرى في الجزائر، قطاع السكن والعمارة، ص 13-25

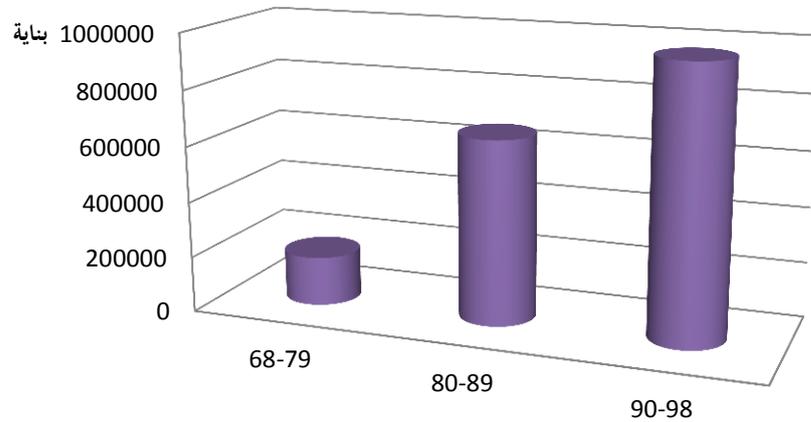
## انجاز السكنات من 1968 إلى 1998

الشكل 19



## عدد السكنات المنجزة

الشكل 20



من خلال الشكل 20 نلاحظ أن المشاريع السكنية في زيادة مستمرة وأكبر قفزة كانت من 1990-1998

## II تطور السكان و السكن بلدية قسنطينة

**II-1 النمو الديموغرافي:** سكان مدينة قسنطينة يتزايدون بصفة طردية، وهو ما تشير إليه المعطيات

الإحصائية في مختلف فترات التعداد، نجد أن حجم مدينة قسنطينة في تضاعف.

**جدول رقم 51: مدينة قسنطينة: تطور عدد السكان، معدل النمو السنوي**

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008
عدد السكان	245621	345566	440842	465021	409460
معدل النمو السنوي		3.20	2.44	0.48	-1.26

المصدر: تعدادات السكن والسكان 66-77-87-98-2008 الديوان الوطني للإحصاء

من خلال الجدول رقم 51 نلاحظ أن عدد السكان يتزايد من تعداد لآخر لكن مع نقص وتراجع في نسبة النمو الديموغرافي وذلك يرجع إلى انخفاض معدل النمو العام من جهة ومن جهة أخرى قيام المدينة بعملية تفريغ للفئات السكانية باتجاه مدنها التوابع والأطراف وذلك بعد وصولها إلى مرحلة التشبع في ظل موضع خانق صعب للتعمير، والزيادة السكانية لها العديد من الانعكاسات السلبية ومن خلال معطيات الديوان الوطني للإحصاء 2008 والتي تبين أن نسبة استغلال المسكن الواحد وصلت 6.3، حيث كانت الحظيرة السكنية المحصاة 197.204 سكن منها 49.768 مسكن غير لائق.

## II - 2- السياسة السكنية في ظل التحولات وأنماط سكنية جديدة

اتخذت السياسة السكنية بعد آخر ، اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن ، عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر ، مختلف الأنماط السكنية الجديدة.

### 1- السكن العمومي

#### 1-1 السكن الاجتماعي

المرسوم رقم 93 - 84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقا من طريقة تمويله و طابعه الإيجاري غير القابل للتنازل، فالسكن الاجتماعي تتكفل به الخزينة أي الدولة و عليه " فالمساكن الاجتماعية الحضرية الإيجارية، مخصصة للأسر التي لا تسمح لها مداخيلها بالحصول على ملكية سكنية " فضلا عن ذلك فهي غير قابلة للتنازل عنها مما يبين عزيمة السلطات العمومية على تكوين حضيرة عقارية إيجارية، مخصصة لكي تستفيد منها الأسر ضعيفة المداخيل، و يتم إنجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية و التسيير العقاري و بمول من قبل ميزانية الدولة و يوجه أساسا للفئات الاجتماعية المستضعفة يتم إسناد هذا النوع من السكنات " 3 غرف بمساحة 65 م<sup>2</sup>، 4 غرف بمساحة 75 م<sup>2</sup> "، و تجسيد هذا البرنامج تمثل في حي 564 مسكن حي بوعمامة (SONATIBA)، 1100 مسكن زواغي. تضمن دواوين الترقية والتسيير العقاري صيانة وترميم التراث العقاري الإيجاري و هذا بتحقيق أشغال التصليح حيث يتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار و التنازل عن الملكيات.

غير أن الواقع أثبت تدهور هذا التراث العقاري و تلف بسبب الكلفة الباهضة لعملية الصيانة و الحفاظ ، وكذلك إلى صعوبة تلقي دواوين الترقية و التسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخيل المستفيدين بصفة دائمة و منتظمة.

ابتداء من سنة 1995 تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن، حيث عرفت السياسة السكنية عدة أبعاد و اتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا ، و لعل أهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل ، وهذا بهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود.

عرفت سنة 2003 تحولا مس برنامج السكنات الاجتماعية، هذه السكنات ذات الطابع غير القابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة، و بصدر المرسوم رقم 269 - 03 المؤرخ في 7 أوت 2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 1 جانفي 2004، حيث

ابتداء من هذا التاريخ ، سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها و بالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه، و ذلك وفق الشروط التالية :

- يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء أن يتحصلوا على سكنهم بصفة الشراء من قبل الدولة مع الآخذ بعين الاعتبار أقساط الكراء المدفوعة في تكلفة السكن الاجتماعي.

- يمكن للمستفيد من السكن الاجتماعي أن يدفع مبلغ السكن الاجتماعي دفعة وواحدة، أو على أقساط.

- إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن دفعة واحدة يتحصل على تخفيض بقيمة % 10 من مبلغ شراء المسكن.

- إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن على شكل أقساط فتمنح له مدة 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ، و يجب على المستفيد دفع قيمة أولية تقدر ب 5 % من المبلغ أما الباقي فيدفع زيادة عن الأقساط معدل فائدة سنوي يقدر ب 1 %.

## 1-2 السكن التطوري (EVOLUTIF)

ابتداء من سنة 1995 تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن، حيث عرفت هذه السياسة السكنية عدة أبعاد واتجاهات عما كانت عليه سابقا، ولعل أهم ما ميز هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل، وهذا بهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود. عرفت هذه السياسة بصيغة السكنات التطورية نظرا لإمكانية التوسع الأفقي والعمودي لها، وجاءت من أجل مساعدة العائلات للحصول على ملكية سكن، تم تخصيص إعانة مالية مقدمة من قبل الدولة بدون تعويض و بمعدل على حسب المداحيل هذه الإعانة الصادرة عن ميزانية الدولة والتي فوضتها وزارة السكن للصندوق الوطني للسكن (CNL) لضمان سيرها. تبلغ مساحة المسكن 49م<sup>2</sup> وجاءت هذه السكنات لإزالة السكن الهش والقصديري (RHP) ، وبالنسبة لتوطين هذه البرامج ببلدية قسنطينة فتمثلت في مفترق الطرق الاربعة 100 مسكن ، بكيرة 100 مسكن، المدينة الجديدة علي منجلي 100 مسكن.

## 1-3 السكن التساهمي

بعد 1998 انتعش السكن الاجتماعي وعرف صيغة جديدة سميت بالسكن التساهمي، هو السكن الموجه للأشخاص ذوي الدخل المتوسط من أجل الحصول على ملكية سكن و بموجبها يتحصل المستفيد على إعانة

مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن ، و تحدد قيمة الإعانة على حسب مستوى دخله.

تحدد شروط منح الإعانة للمستفيد كما يلي

- لم يتحصل على أي ملكية سكن من السلطات العمومية.
- لم يتحصل المستفيد على أي إعانة مالية من طرف الدولة.
- أن يكون مستوى دخله لا يتعدى أربع مرات الحد الأدنى للأجور.
- أن يدفع المستفيد قيمة أولية (ابتدائية) حددت قيمتها 250000 دج ، للمرقي العقاري المكلف بإنجاز هذا النوع من السكنات برنامج السكن التساهمي.

عرفت السكنات التساهمية في مرحلة ( 2001 – 2003 ) اتجاه آخر و ذلك من حيث إعادة النظر أخرى في حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن(CNL)، و هذا بفضل التعليمات الوزارية ل 15 نوفمبر 2000 المتعلقة بتعديل المرسوم رقم 94 – 308 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994 و المحدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات، حددت هذه التعليمات شروط و ظروف و طرق منح الإعانة المالية لصالح المقاولين العقاريين لتحقيق برامج السكنات التساهمية ( المدعمة ، بالإضافة إلى إعادة النظر في قيمة الإعانة المقدمة حيث أصبحت على النحو التالي:

**الدخل  $\geq 2.5$  مرة الحد الأدنى للأجور**

حجم الاعانة هو 500000 دج

**2 أو 2.5 مرة الحد الأدنى للأجور  $\geq$  الدخل < 4** مرة الحد الأدنى للأجور

حجم الاعانة هو دج 450000

**3 أو 4 مرة الحد الأدنى للأجور  $\geq$  الدخل < 5** مرة الحد الأدنى للأجور

حجم الاعانة هو 400000 دج

تكمن الفائدة من هذا التعديل في حجم الإعانة ( و الذي ارتفع عما كان عليه ) ، إلى التكيف أكثر مع الوضع في تلبية حاجيات العائلات ذات الدخل المتوسط بواسطة التحسينات المدرجة مسبقا لتعطي دفع جديد لعرض السكنات.

## 2برنامج السكن الترقوي

بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86 - 07 الصادر في 4 مارس 1986 غير أن الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتها الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة، و ظهور بوادر التخلي عن النظام الاشتراكي و الدخول إلى نظام اقتصاد السوق من جهة أخرى، جعلت صعوبة في تطبيق هذا المرسوم ولم تحظى صيغة السكن الترقوي بالاهتمام المطلوب أعادت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 الصادر في 1 مارس 1993 بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام اقتصاد السوق ، و قد أوكلت مهمة إنجاز السكنات الترقوية لعدة مرقين عقارين ويتكفل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP) بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة ( ادخار العائدات ) ، و يمكن أن يكون المرقون العقاريون تابعين للقطاع العام و بالتالي فالترقية العقارية العمومية توكل لكل من:

-مؤسسات ترقية السكن العائلي(EPLF) .

- دواوين الترقية و التسيير العقاري(OPGI) .

لعل أهم ما ميز هذه المرحلة الحديثة (2001 - 2003) في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار وعرفت هذه المرحلة أنماط سكنية حضرية جديدة يمكن حصرها فيما يلي

### 2-1برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار(AADL)

ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01 - 105 ل 23 أبريل 2001 )يحدد هذا الأخير، النموذج الموحد للحصول على سكن في إطار تعاقد عملية البيع عن طريق الإيجار للسكنات المنجزة من الأموال العمومية أسندت مهمة التكفل و الإشراف و تسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) ، حيث أنها تلقت الآلاف من الطلبات من قبل الجمهور منذ فتح هذه الصيغة الجديدة ، ومن هنا تبينت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على سكن و ظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة.

صيغة البيع عن طريق الإيجار موجهة لكل شخص لا يملك أي ملكية سكن و ليس في طور الحصول على أي ملكية سكن أو أي قطعة أرض لا يكون قد تحصل على مساعدة مالية من طرف الدولة من أجل بناء أو شراء سكن أن يكون دخل المستفيد يتراوح ما بين 15000 و 40000 دج شهريا أي لا يتجاوز 5 مرات الحد الأدنى للأجور أن لا يتعدى سن المستفيد 65 سنة و ذلك انطلاقا من تاريخ دفع أول دفعة مالية للحيازة على سكن

صيغة البيع عن طريق الإيجار، نصيب بلدية قسنطينة من برنامج 2000 و2001 بلغ 3500<sup>1</sup> مسكن تتوضع بالمدينة الجديدة علي منجلي .

## 2-2 السكن الترقوي المدعم (LPA)

هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة في هذا الإطار يستفيد من :

- دعم على شكل تخفيض من قيمة سعر الأرض محدد بـ 80% إلى 95% حسب الولايات.
  - دعم مجسد بمساعدة مباشرة تقدر بـ 400.000 دج أو 700.000 دج حسب مستوى دخل صاحب الطلب ونسبة فائدة مدعمة تقدر بـ 1% لطالبي القروض البنكية.
- كل برامج قسنطينة تتوضع بالمدينة الجديدة علي منجلي ،الرتبة بديدوش مراد، ماسينيسا، عين نحاس، وتحت اشراف مقاولين خواص "شعر الذيب" ،"ضميري" او "بورواق".

## 2-3 السكن الترقوي العمومي (LPP)

بسبب ندرة العقارات وانتهاج سياسة التوسع العمودي للسكن الذي تشرف عليه (ENPI) بالإضافة الى مشاريع كل من (OPGI) والوكالة العقارية ، وهذا النموذج يمثل سكن ترقوي عمومي لكنه غير مدعم بمعنى أن صاحبه لا يستفيد من إعانة مالية، الصيغة الجديدة من السكن العمومي موجهة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني أي ما بين 108.000 دينار و 216.000 دينار ويستطيعون أيضا الاستفادة من قروض بنكية مدعمة بنسبة فائدة 3%

ثمن السكنات الترقية العمومية أعلى من ثمن السكن الترقوي المدعم وسكنات عدل، مالا يجب على المترشح للاستفادة من هذه الصيغة ان لا يكون قد امتلك ملكية تامة لا هو ولا زوجه عقارا ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة، قطعة أرض صالحة للبناء، و لم يستفد كذلك من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو بناء ذاتي.

## 2- السكن الترقوي الخاص

السكنات التي يشرف عليها القطاع الخاص سواء كانت فردية أو جماعية وظهر بعد صدور قانون الترقية العقارية.

<sup>1</sup>مصلحة السكن لولاية قسنطينة 2014

### III برامج الإسكان ومختلف الصيغ المتاحة

من أجل مواجهة الطلب المتزايد في مجال الإسكان حظي قطاع السكن بالأولوية من قبيل السلطات العليا للبلد، وذلك بتوفير كل الوسائل المادية لمختلف الصيغ السكنية لتلبية احتياجات مختلف الشرائح الاجتماعية وفيما يلي سنستعرض هذه البرامج بقسنطينة حسب حجم المشاريع.

#### III - 1 السكن العمومي الإيجاري

الموجه خصيصا للطبقات المحرومة ذات الدخل الضعيف والتي لا يتعدى دخل الأسرة فيها 24000 دج شهريا<sup>1</sup> وهو ممول كلية من طرف ميزانية الدولة ويشرف على انجازه ديوان الترقية والتسيير العقاري، و كانت استفادة الولاية من هذا النمط السكني خلال الخماسي 2005-2009 حوالي 5000 مسكن لتضاف الى الحصيلة المسجلة قبل 2005 والتي كانت في طور الانجاز 6772 مسكن وبذلك يصل تعداد السكنات المعنية بالفترة الخماسية الماضية الى 11772 مسكن وابتداء من 2006 والى غاية 2009 تم تخصيص برامج اضافية للولاية في اطار البرنامج الوطني للقضاء على السكنات غير اللائقة بمجموع 11450 مسكن، إن من شأن هذا الاجراء القضاء نهائيا على كل البؤر التي المشوهة للبلدية.

البرنامج الخماسي الجديد (2010-2014) كانت استفادة الولاية معتبرة حيث خصص لها ضمن هذا النمط السكني 18000 وحدة سكنية سجلت على شطرين: الشطر الاول بـ 10000 وحدة سكنية سنة 2010 و شطر تكميلي في سنة 2011 بـ 8000 وحدة سكنية. والحصيلة النهائية لسنة 2017 يلخصها الجدول

السكن العمومي الإيجاري لبلدية قسنطينة	
البرنامج الخماسي 2010-2014	البرنامج الخماسي (2005-2009)
18000	11772

المصدر: مصلحة السكن لبلدية قسنطينة 2014+ معالجة شخصية

نظرا لغياب الأوعية العقارية ببلدية قسنطينة فقد تم برمجت هذه السكنات بالبلديات المحيطة بالمدينة والمشكلة لمجمع قسنطينة الكبرى إضافة لمناطق توطين الوحدات السكنية الجديدة في إطار قانون 2011 المتضمن لنزع الملكية، تم توطين 1850 سكن<sup>2</sup> في منطقة سر كينة ببلدية قسنطينة التي لم تبدأ الاشغال بها بعد، والبقية تتوزع عبر الوحدة الجوية 20 بعلي منجلي، عين نحاس، بكيرة وماسينيسا.

<sup>1</sup> 24000 دج هو الاجر المحدد للاستفادة من هذه الصيغة السكنية وهو أعلى من الراتب الشهري القاعدي

<sup>2</sup> مصلحة السكن لولاية قسنطينة 2017 حصيلة السكن

### III-2 السكن الترقوي المدعم (LPA)

- هذه الصيغة السكنية و التي جاءت لتعوض صيغة السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) مخصصة لذوي الدخل المتوسط، والتي يتراوح دخل الأسرة فيها بين الحد الأدنى للدخل الوطني أي 15.000.00 دج و 6 مرات هذا الدخل أي 90.000.00 دج شهريا، إن دعم الدولة لهذه الصيغة يتم على مستويات أربع :
- تخفيض قيمة الأرضية المخصصة لإنجاز البرامج السكنية ضمن هذا النمط تصل 80 % من قيمتها.
  - لا يسدد المرقي العقاري سوى 20 % من قيمة الأرضية.
  - إمكانية حصول المرقي العقاري على قروض ميسرة، لا تتعدى نسبة خدمة القرض 4 % إذا ما التزم المرقي وفق دفتر شروط ممضي مسبقا مع الإدارة، بتنفيذ البرنامج دون اشتراط الدفع المسبق للمترشحين لمساهماتهم في الدعم المباشر عن طريق الصندوق الوطني للسكن. المترشحين للاستفادة من هذه الصيغة بمبالغ مالية تتراوح بين 400.000 دج و 700.000 دج حسب الدخل الأسري.
  - إمكانية تحسين القروض لتصل إلى 1 % من خدمة القرض لفائدة المترشحين للاستفادة من البرنامج.

كانت استفادة الولاية خلال الفترة الخماسية (2005-2009) ضمن صيغة السكن الاجتماعي التساهمي 16500 وحدة سكنية لتضاف إلى 1158 مسكن التي كانت مسجلة قبل 2005، وبذلك يصل تعداد السكنات المعنية خلال تلك الفترة إلى 17658 مسكن تم استكمال 7493 سكن منها فيما بقيت 7863 مسكن في طور الإنجاز و 2322 غير منطلقة<sup>1</sup>.

أما البرنامج الخماسي 2010-2014: لقد تحصلت الولاية على الموافقة المبدئية ل 12000 وحدة سكنية في إطار الخماسي 2010-2014 .

### III-3 البيع بالإيجار

- استحدثت هذه الصيغة السكنية في سنة 2001 ، و ذلك لتنويع إمكانية الاستفادة لذوي الدخل المتوسط.
- البرنامج الأول في سنة 2001 ب 316 وحدة سكنية أوكلت مهمة التكفل بها لوكالة عدل ، كانت منها حصة ولاية قسنطينة 2500 وحدة سكنية في سنة 2001 و 1000 وحدة سكنية في 2002 تم استكمال الحصتين و لم يتبق منها سوى 316 مسكن في طور الإنجاز
  - البرنامج الثاني في سنة 2006 ب 4348 وحدة سكنية أوكلت مهمة التكفل بها للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، كلها في طور الإنجاز ، و تعرف وتيرة إنجاز معتبرة

<sup>1</sup> مصلحة السكن لولاية قسنطينة: الملفات الخاصة بمتابعة السكن 2005-2012

جدول 52: برنامج السكن الترقوي المدعم

السكن الترقوي المدعم	
البرنامج الخماسي 2010-2014	البرنامج الخماسي (2005-2009)
12000	17658

المصدر: مصلحة السكن لقسنطينة 2014+معالجة شخصية

III-4 السكن الترقوي العمومي والخاص

لفسح المجال أمام ذوي الدخل فوق المتوسط والذين تفوق مداخيل أسرهم الشهرية 90.000 دج للاستفادة من السكن، فإن ولاية قسنطينة قد أتاحت للمرقين العموميون والخواص امكانية انجاز سكنات ترقوية وفي هذا الصدد تم توفير الاوعية العقارية اللازمة لهؤلاء بغية تنفيذ مشاريعهم.

أ-توضع البرامج السكنية الترقوية العمومية المدعمة

جدول 53: توطين مشاريع البيع بالايجار 2001-2002

الموقع	البرنامج السكني	صاحب المشروع
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج 01	428	2001 AADL
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج 07 و و.ج 09	400	
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج 09	384	
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج 07	1288	
2500		المجموع
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج 01	316	2001 AADL
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج 07 و و.ج 09	204	
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج 09	480	
1000		المجموع
3500		المجموع الكلي

المصدر: مصلحة السكن لقسنطينة 2014+معالجة شخصية

جدول 54: توطين مشاريع CNEP-IMMO 2004-2014

الموقع	البرنامج السكني	صاحب المشروع
ماسينيسا	160	CNEP-IMMO
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج.01	856	
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج.10	700	
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج.13	256	
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج.17	912	
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج.18	1464	
4348		المجموع

ب- توضع مشاريع السكن الترقوي العمومي

جدول 55: توطين مختلف مشاريع السكن الترقوي العمومي

برنامج 2001-2014 انجاز 682 مسكن cnep		
الموقع	البرنامج السكني	صاحب المشروع
قسطنطينة زواغي	100	CNEP
ديدوش مراد	400	
بكيرة	162	
عين السمارة	110	
682		المجموع

برنامج 2002-2014 انجاز 1315 مسكن EPLF		
المدينة الجديدة علي منجلي و.ج.5	864	EPLF O.E.B
قسطنطينة زواغي	66	EPLF B.B.A
قسطنطينة زواغي	385	EPLF BOUMERDES
1315		المجموع الكلي

برنامج 2002-2014 انجاز 78 مسكن OPGI		
قسطنطينة زواغي	78	OPGI

برنامج 2002-2014 انجاز 325 مسكن AADL		
مفترق الطرق الاربع QUATRE CHEMINS	325	AADL
325		المجموع الكلي

مجموع كل المشاريع بلغ 2346 مسكن، بداية توطين المشاريع الترقية العمومية كانت داخل بلدية قسنطينة ثم انتقلت الى مفترق الطرق الاربعة، لترتكز بعد ذلك في الخروب وديدوش مراد، تأكيداً لنظرية ندرة العقار الحضري ببلدية قسنطينة وبالنسبة لتوطين سكنات الترقوي المدعم فتنتشر بين البلديات السابق ذكرها.

### III-5 توطين مشاريع السكن الترقوي الخاص

#### جدول 56: السكن الترقوي الخاص والمتوضع بمجمع قسنطينة الكبرى

الموقع	المشروع السكني	المرقي العقاري
الوحدة الجوارية 05	132	زياني
الوحدة الجوارية 05	170	طالي
الوحدة الجوارية 05	12	كشكار
الوحدة الجوارية 06	272	ضميري
عين السمارة	281	بروطانير
الوحدة الجوارية 20	150	قربوعة
الوحدة الجوارية 07	30	مغراوي ادريس
الوحدة الجوارية 07	56	بن بحرية
الوحدة الجوارية 07	60	خلايفية عبد الحق
الوحدة الجوارية 05	09	الامانة
الوحدة الجوارية 20	109	بن واعلي
الوحدة الجوارية 05	24	حديد
	1095	المجموع

المصدر: مصلحة السكن لقسنطينة 2014+معالجة شخصية

من خلال الجدول نلاحظ أن 12 مرقي عقاري ساهم في انتاج 1095 مسكن ترقوي، تتوطن بالمدينة الجديدة علي منجلي وتحديدًا تتقاسمها بلديتي الخروب وعين سمارة.

جدول 57: توطين مشاريع السكن الترقوي الخاص ببلدية قسنطينة

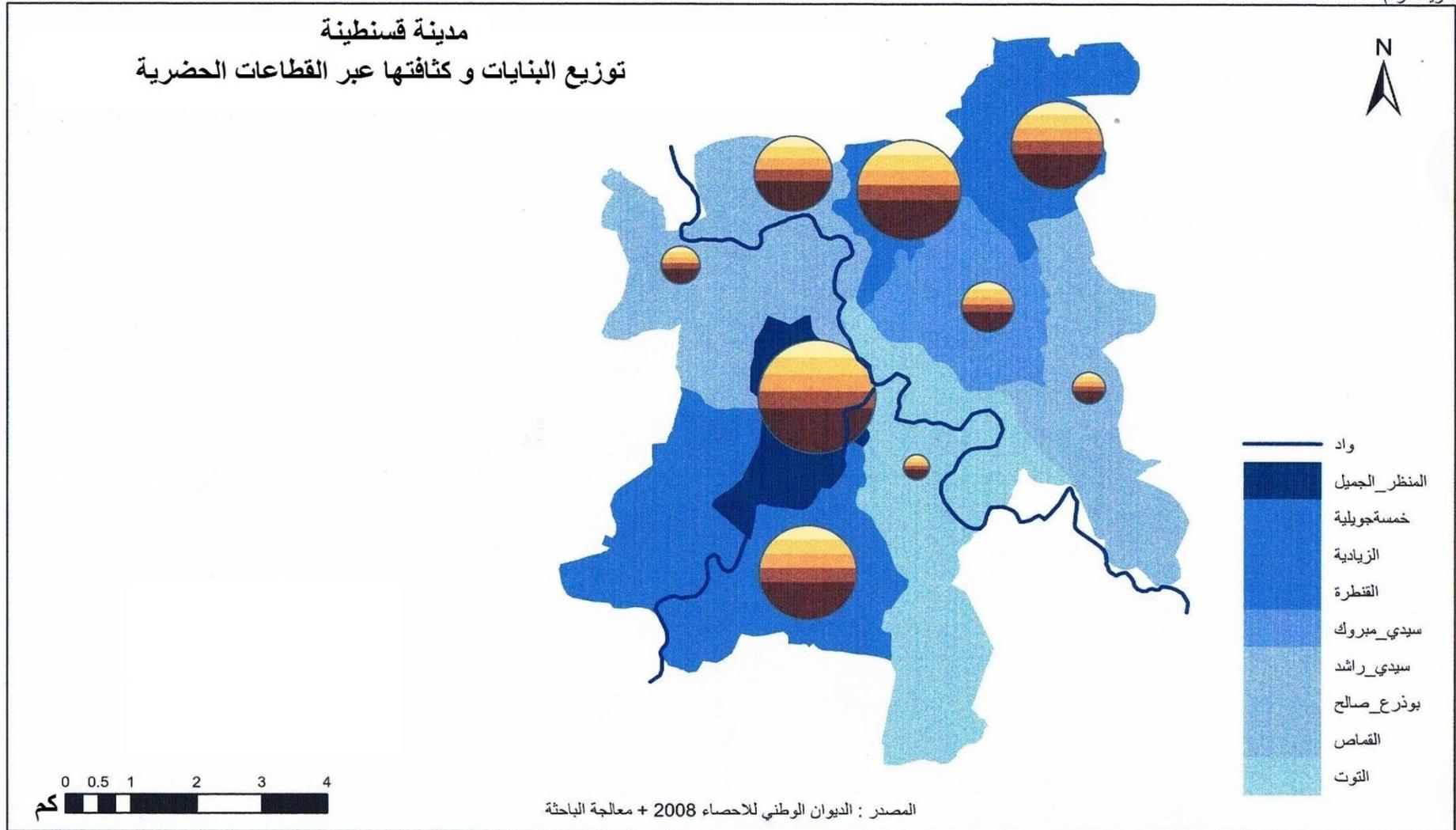
الموقع	المشروع السكني	المرقي العقاري
ميموزا	180	بليكنز
05 جويلية	46	
05 جويلية	21	مغراوي ادريس
جبل الوحش	36	قربوعة زهراء
العيفور	200	
العيفور	16	خلف الله
499		المجموع

المصدر: مصلحة السكن لقسنطينة 2014+معالجة شخصية

رغم تشبع الحافظة العقارية لبلدية قسنطينة إلا أنا ومن خلال الجدول 57 نلاحظ توطين بعض المشاريع السكنية الترقوية سواء كانت فردية أو جماعية بالبلدية عند أطراف المدينة بمنطقة جبل الوحش أو العيفور، بالإضافة الى تسجيل ملء الفراغات الحضرية كمطقتي ميموزا و 05 جويلية.

الخريطة 12 : مدينة قسنطينة توزيع البناء السكنية وكثافتها عبر القطاعات الحضرية 2008

خريطة رقم 12



#### IV-مشاكل قطاع الإسكان في قسنطينة

سجلنا عدة مشاكل تخص قطاع الاسكان في مقدمتها المشاكل المالية إضافة المساحات العقارية والتأكد من طبيعتها خاصة في توطين السكن الاجتماعي والترقوي المدعم ويمكن تلخيص المشاكل في النقاط التالية:

##### 1-ضعف الوسائل المالية الدولة

لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها في البناء وحدها لتلبية الطلب الاجتماعي على المساكن، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية من جهة، و انخفاض سعر البترول في السوق العالمية من جهة أخرى.

##### 2-عدم استقرار نمط تمويل السكنات

عدم استقرار طريقة لتمويل السكنات العمومية بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص كان مما جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في عملية إنجازها.

##### 3- صعوبة تحصيل مواد البناء

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

##### 4- ضعف السوق العقارية الإيجارية

حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافا على ما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى و يرجع ذلك إلى عدة أسباب، منها الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضيل نظام التنازل التمليكي للمستفيد و بأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها، في السوق العقارية الحرة مما تحقيق فائض قيمة جوهرية، و حتى المساكن الوظيفية كانت موضوع مثل هذه العملية مما جعل معظم الإدارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية، تسمح لها بإسكان موظفيها على ما هو معمول به في معظم البلدان، و كان نتيجة هذه الآليات أ جزءا كبيرا من المساكن العمومية ضاع في " فح " المضاربة دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف الحصول على سكن.

##### خلاصة

لتنفيذ البرنامج السكني الطموح بمختلف أنواعه، يجب توفير المواقع التي ستشيد فوقها هذه المساكن سواء في نطاق البلدية الأم أو البلديات المجاورة، وكما لاحظنا من خلال توزيع البرنامج السكني الخاص بولاية قسنطينة فجل البرامج تنتشر عبر المدن الجديدة علي منجلي وماسينييسا، وعين نحاس وهذا البرنامج يخص المناطق العمرانية أو المناطق الريفية في شكل إعانات توجه للبناء الريفي، مما يدعم مجهود الدولة في مجال التنمية الريفية ويساهم في استقرار سكانها في ظروف حسنة ونظرا للتأخر في إنجاز العديد من المشاريع يجب تمويل السوق

الوطني بصفة دائمة بالنسبة لبعض الموارد التي لا يوفرها الإنتاج الوطني كالإسمنت، حديد الخرسانة والخشب. لضمان إنتاج عقاري منتظم يساعد على استقرار أسعار السوق العقاري.

كما تجدر الإشارة إلى أن نقص اليد العاملة المؤهلة في مختلف الاختصاصات التي لها علاقة بالسكن والبناء تعتبر إحدى العوامل التي يتعين التغلب عليها بتكاتف الجهود الوطنية لإنجاز البرامج في آجالها خاصة وأن السكن فضلا عن كونه حاجة ووظيفة اجتماعية فهو من العوامل الاقتصادية التي تساهم بفعالية في خلق الوظائف بالمساهمة في امتصاص البطالة وضمان التوازن الاجتماعي والعائلي.

إنتاج العقار السكني هو البديل للقضاء على أزمة السكن في الجزائر بإنتاج سكنات للحياة العصرية في آجال مقبولة، وبأسعار معقولة ونوعية جيدة.

# الفصل الخامس

## الفاعلون العقاريون ودورهم في المعاملات

### العقارية بقسنطينة

ظل القطاع العمومي الفاعل الوحيد والمحتكر للعقار منذ سنة 1974 بصدر قانون الاحتياطات العقارية إلى غاية تحرير السوق مع مطلع التسعينات وصدر قانون التوجيه العقاري بسبب ما واجهه هذا القطاع من أزمة حادة سببها الرئيسي انخفاض سعر البترول....، مما جعله ينسحب تدريجيا، ولكن ظل القطاع العمومي بمؤسساته يمارس عمليات التحولات العقارية وفق إطار قانوني يهيكل أعمالها وينظم مسارها لهذا سنتطرق لمختلف الفاعلون في العقار الحضري.

#### I. الفاعلون العموميون

##### I. 1 البلدية (A.P.C)

بعد فترة الاستقلال لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار لكن بعد تراجع احتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع أو توسيع مدينة ما، صدر أمر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات واعتمد هذا الأمر على إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء وهذا لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عمومية وتخصيصات اجتماعية ومن صلاحيات البلدية وفقا لقانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن قانون البلدية وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهياكل الأساسية والتجهيز. إذ يتعين على البلدية التزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وعلى البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات.

## 2. الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU)

هي هيئة عمومية تقوم بتسيير الممتلكات الموجودة او تعزم اكتسابها طبقا لدفتر الشروط المنصوص عليها في القانون الذي حدد إنشاء هذه الوكالة طبقا للمرسوم رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 حيث أسندت لها مهام تسيير الحافظة العقارية للبلدية وعليه فالوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تقوم بشراء وبيع الأراضي وتهيتها وتنحصر اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري في:

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته.
- إعداد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.
- تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.
- توفير العقارات ووضعها تحت تصرفات المتعاملين العقاريين<sup>1</sup>.
- تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة.
- تسهر على برمجة وتنفيذ الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها.

### I. 3 مديرية أملاك الدولة

تعتبر إدارة أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر وبالضبط في سنة 1848 ومنذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال إدارة أملاك الدولة قائمة. ونظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية والعادية للفرد والمجتمع باعتبارها إدارة عامة حيث أنها هي الهيئة المكلفة بالحماية والحفاظة على أملاك الدولة وتسييرها كذلك تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة. كما نستطيع القول أن إدارة أملاك الدولة تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية، وكخبير عند قيام أعوانها بتقييم كل الممتلكات العقارية المنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الأخرى. كما أن دور ومهمة أملاك الدولة لا تنحصر فقط في تحصيل الموارد المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي إلى:

- تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تتضمن حماية حقوق الدولة.
- السهر على تفادي كل تصرف من شأنه المساس بالأملاك الوطنية.
- مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة.

<sup>1</sup> المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 90-405-90 الجريدة الرسمية العدد 52

## أما صلاحيات مصالح أملاك الدولة فمتعددة و تبرز في:

- المراقبة الدائمة لأملاك الدولة والتسيير الإداري لها.
  - مسك سجلات قوائم ممتلكات الدولة والجرد العام لها.
  - المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية.
  - القيام بعمليات الخبرة والتقييم في عمليات الاكتساب (البيع الإيجار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لفائدة المصالح والهيئات العمومية).
  - تسيير التركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية وكذلك تمثيل الدولة أمام المحاكم إذا تعلق الدعاوى بأملاك الدولة.
  - القيام ببيع العقارات والمنقولات وتحصيل عادات أملاك الدولة.
- ومن كل هذا نستنتج إن إدارة أملاك الدولة هي المتصرف الوحيد في أملاك الدولة من حيث حمايتها مراقبتها وتمثيلها أمام المحاكم.

### 4.I مديرية الحفظ العقاري

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

#### أ- مهامها

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

#### ب- صلاحياتها

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

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

## 1-5 مديرية مسح الأراضي

استخلص النص القانوني لعملية المسح 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث نص في مادته الثانية على أن المسح العقاري هو تلك العملية الفنية والقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، مع تبين الأشخاص المالكين لها وتحديد الحقوق التي لهم أو عليهم. وهي مكلفة بـ:

- مخطط مسح الأراضي (المخطط الطبوغرافي لقطع الأراضي التي تعطي التمثيل البياني لكل الملكيات).
- مصفوفة مسح الأراضي قائمة ومواصفات جميع الملكيات العقارية التابعة لنفس المالك في البلدية.
- قائمة الملكيات.
- جدول الجرد لقائمة المالكين للعقارات.
- الأعمال الطبوغرافية المختلفة لمصالح الجماعات والهيئات العمومية<sup>1</sup>.

### -الأهداف:

- تقوم بمسح كل الأراضي للبلديات على المستوى الوطني.
- تسليم عنوان الملكية إلى كل مالك دفتر عقاري.
- كل من مديرية الحفظ العقاري و وكالة مسح الأراضي مهامها تكميلية لمديرية أملاك الدولة:

### النشاطات الثانوية:

الرفع الطبوغرافي، جرد العقارات التابعة للأملاك الوطني، دراسة الملفات المعتمدة للمساحين الخواص، مراقبة الوثائق التقديرية .

## II-الفاعلون الخواص

ظهرت هذه الفئة بعد انتقال الدولة من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي لتطبيق مبدأ لا مركزية وتحرير المبادلات، بدأ المتعاملون الخواص في الاستثمار في العقار، وذلك بعد إصدار قانون الترقية العقارية والتوجيه العقاري. والمتدخلون الخواص نوعان، الفاعل الشرعي المتمثل في التعاونيات العقارية والمقاول العقاري، أما الفاعل غير الشرعي فيتمثل في مالكي الأراضي أصحاب العقارات الذين يعرضون أراضيهم للبيع في شكل قطع أرضية مخصصة للبناء الذاتي.

### II-1:الفاعل الشرعي

II-1-1 المرقون العقاريون : المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الأعمال التي تساهم في

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية، العدد 53، سنة 1975

إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجاته الخاصة يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية مجال ذات استعمال سكني أو مجال مخصص لإيواء حربي أو صناعي أو تجاري، كما يحدد المرسوم التنفيذي رقم 12-84 كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، والمتابعة والتوجيه للمرقى يكون من طرف الدائرة، وذلك في ما يخص الأمور الإدارية. كما يعتبر مرقيا عقاريا كل وكيل اقتصادي مكلف بنشاط الترقية العقارية كما يحدده المرسوم رقم 11-04 المتعلق بالنشاط العقاري وهو «مجموعة النشاطات المساهمة في إنجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للبيع، للكراء، أو لغاية شخصية، الأملاك العقارية المشار إليها قد تكون محلات لاستعمال سكني أو محلات مخصصة لنشاط مهني، صناعي أو تجاري، ومن مهامه أنه يغطي :

- جميع أنشطة الحياة وتهيئة الأوعية العقارية بغية البيع أو الكراء.
- جميع أنشطة الوساطة في مجال العقارات بما في ذلك بيع أو تأجير العقارات.
- جميع الأنشطة العقارية أو أنشطة التسيير العقاري.

لكن في معظم الأحيان يطلق مصطلح "الترقية العقارية" على النشاطات التي تهدف إلى إنجاز أملاك عقارية بما في ذلك السكنات لهدف البيع أو الكراء. ومن نشاطاته البيع على المخطط هو طريقة بيع تم إدراجها في النشاط العقاري بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ينص على أنه في حالة تقديم ضمانات تقنية و مالية كافية يحق للمرقى العقاري التنازل لمالك مبنى أو جزء من مبنى قبل انتهاء البناء. في هذه الحالة يتم ترسيم هذه الصفقة بعقد بيع على المخطط، والبيع على المخطط يمكن المرقى العقاري من بيع الأملاك المعنية قبل أن يتم الانتهاء من بنائها ، يعني عندما يكون مازال في مرحلة البناء.

## II-1-2 التعاونية العقارية

أنشأت التعاونية العقارية بموجب الأمر 76-92 المؤرخ في 23-10-1976 حيث ينص على أن التعاونية هي شركة مدنية ذات طابع اجتماعي غير تجاري مستقلة ماليا لها اسم خاص مقرر ومحدد. تتأسس التعاونيات العقارية وفق إصدار قانوني أساسي، بعقد توثيقي يحضره المؤسسون ويصادق عليه المجلس الذي يحدد مهامها، رأس مالها، الرئيس والأعضاء وكيفية الانخراط والانسحاب، الحقوق والواجبات وشروط البيع، ولكل تعاونية اسم اعتماد ومقر وقانون أساسي تعتمد عليه.

## II-2 الفاعل غير القانوني

أخذ البناء الفوضوي صور متباينة من فترة لأخرى و تحركات الخواص في البناء الفوضوي أو اللاقانوني سريعة ومختلفة باختلاف الحقب التاريخية من جهة، والطبقة الاجتماعية المعنية بهذا البناء من جهة أخرى وعلى نطاق واسع كان على أطراف المدن وذلك نتيجة:

- النزوح الريفي التقليدي بعد الاستقلال.
- الظروف الأمنية التي كانت تعم البلاد في التسعينات والتي ساهمت في تفاقم النزوح الريفي.

- عجز الهيئات المعنية بالإنتاج السكني عن تغطية الطلبات المتراكمة.
- طبيعة الفرد الجزائري الذي يرغب في الحصول على مسكن فردي وعجز الدولة في توفير هذه العقارات .

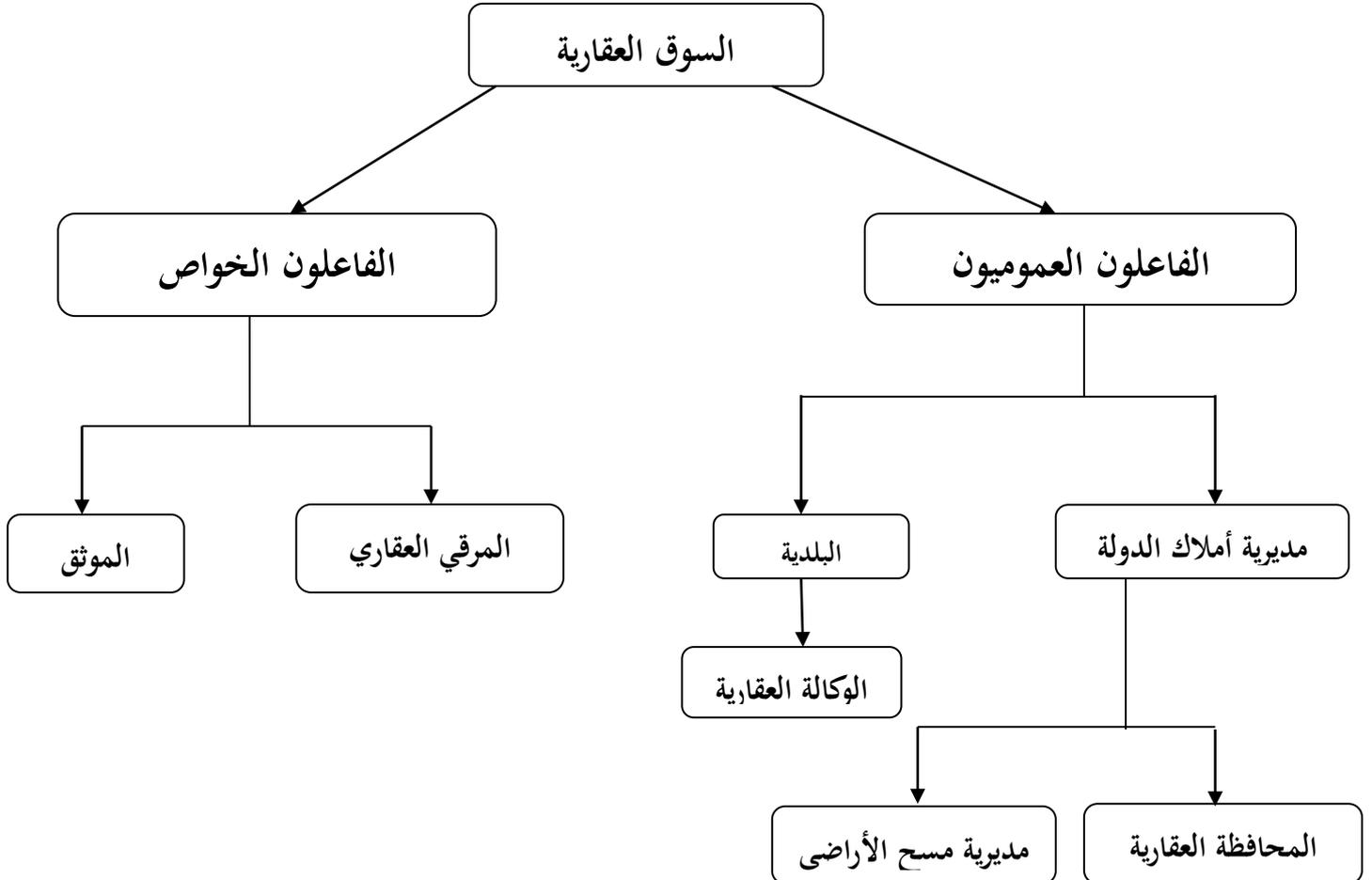
## II-3 الموثق

هو ضابط عمومي يتولى تسيير مكتب عمومي للتوثيق يتم تعيينه من طرف وزير العدل عن طريق مسابقة ومن أهم أعماله هي تحرير وتسجيل العقود بالطريقة اللازمة التي ينص عليها القانون 06 /02 المؤرخ في 20-08-2006 الذي ألغى القانون 27/88 المؤرخ في 12-07-1988 وتسمى هذه العملية بالتوثيق أي العقد الرسمي وينطبق هذا على البيوع العقارية التي يحددها نص المادة 324 من القانون المدني.

## II-3-1 مهام الموثق

- حفظ العقود التي يحررها أو يسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات اللازمة.
- التأكد من صحة العقود الموثقة ويقدم نصائحه طبقا للقوانين السارية
- إعلام الأطراف بالتزاماتهم وحقوقهم والآثار المترتبة والاحتياطات والوسائل المتطلبة عند إبرام العقود.
- تسليم نسخ تنفيذية للعقود المحررة وحفظ الأرشيف التوثيقي وتسييره.

شكل رقم (21): الهيئات المتدخلة في تسيير العقار:



### III-الفاعلون في إنتاج السكن

تعتبر وزارة السكن المشرف الأول عن القطاع وتدخلاتها تكون من خلال الفاعلون المعنيون بالإنتاج السكني، وذلك لتجسيد البرامج الحكومية وضمان التسيير والإنتاج المحكم والمقيد بعدة نصوص قانونية وهيئات مراقبة، ويمكن تصنيف الفاعلين إلى:

III-1 الفاعلون العموميون: وهم بدورهم ينقسمون إلى ثلاثة أقسام، قسم الإنتاج، قسم التمويل وقسم التسيير.

#### III-1-1 الفاعلون في الإنتاج

##### 1-ديوان الترقية والتسيير العقاري(OPGI)

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-143 المؤرخ في أكتوبر 1976 تم تحويل الديوان الوطني لسكن ذو الكراء إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري حيث منحت صفة مؤسسة ذات طابع إداري ليليه المرسوم التنفيذي رقم 82-502 المؤرخ في 15 ديسمبر 1982 المعدل والمتمم للنص الأصلي والذي قام بتحديد شروط إنشاء وتنظيم العمل في الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري الخاص بالولاية بصفتها مؤسسة اقتصادية واجتماعية.

أما المرسوم رقم 85-207 المؤرخ في 05 ديسمبر 1985 المعدل والمتمم للنص الأصلي قام بتحويل الديوان إلى مؤسسة محلية، كما قام المرسوم رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 بتغيير الطبيعة القانونية للديوان وأعطاه صفة مؤسسة ذات طابع صناعي تجاري مستقلة إداريا وماليا، أما المرسوم 93-08 الصادر سنة 1993 المتمم للنص السابق أتى ليحدد كيفية عمل وتنظيم الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري الخاص بالولاية.

#### 1-1-1 مهامه

- إنجاز المشاريع السكنية عبر تراب الولايات.
- متابعة الورشات وترقية البناءات والعقارات.
- الإشراف على مهمة تمرير العقود والصفقات لإنجاز المشاريع أي التسيير الإداري.
- تسيير الأملاك العقارية وتحصيل الإيجار.
- بيع وتأجير السكنات والمحلات ذات الاستعمال التجاري والحرفي.
- ترميم وصيانة الأملاك العقارية.

#### 2مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) سابقا، المؤسسة الوطنية للترقية السكنية حاليا(ENPI)

موجهة لإنجاز مساكن تخضع لمقاييس تختلف عن النوعية المخصصة للسكن الاجتماعي بأنها راقية وذات نوعية جيدة "بمفهوم السكن الترقوي" وذلك طلبا من المستفيدين وفق إتباع البيع والبناء، ومخطط متفق عليه، تتوفر هذه الهيئة على أراضي لتلبية الطلبات وتنفيذ البرامج ووصل عددها إلى 22 مؤسسة موزعة عبر ولايات مختلفة من التراب الوطني منها 12مؤسسة بدأت نشاطها ببرامج 41000 مسكن من إجمالي 220000 مسكن

استفاد من تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "CNEP"<sup>1</sup>.

### 3-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" (AADL)

نشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 وهي مؤسسة ذات طابع صناعي تجاري مكفلة قانونيا بالمدن الجديدة من مهامها:

- إنشاء المدن الجديدة.
- إنجاز المشاريع السكنية الموجهة لطبقة ذات الدخل المتوسط.
- القضاء على السكن غير اللائق والهش.
- القيام بعمليات الترميم، والتجديد وإعادة الهيكلة للنسيج العمراني.

### 4-مؤسسة CNEP-IMMO

هي عبارة عن صاحب شغل مفوض (Maitre de l'ouvrage délégué) أسسها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط سنة 1992 وهي شركة ذات أسهم مكلفة بـ :

- تسيير المشاريع الخاصة بالصندوق:
- التعامل مع المؤسسات الخاصة بالبناء والمقاولات التي تختارها عن طريق مناقصات
- السهر على مراقبة مراحل الإنجاز بأكملها من التهيئة إلى إدخال الشبكات والبناء.
- إنجاز المساكن الترقية العمومية.

### III-1-2 الفاعلون في التموين تموين السكن يعود لفاعلين آخرين هم :

#### 1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط(CNEP)

تأسس هذا الصندوق بموجب القانون رقم 227-4 المؤرخ في 10-08-1964 المحدد لدوره ونشاطه وبموجب القرار الوزاري رقم 93/SPM/50 المؤرخ في 03-11-1993 المتضمن بمهام مجلس إدارة الصندوق وهو عبارة عن مؤسسة مالية تابعة للدولة مهمتها:

- جمع الأموال المدخرة من قبل المواطنين واستغلالها للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- تمويل السكنات الاجتماعية.
- الترقية العقارية.

كما تم إنشاء نظام جديد للادخار سنة 1971 وكانت مهمة الصندوق تمويل السكن الاجتماعي عن طريق الأموال المدخرة أو التابعة للخزينة العمومية (المال لعام) وذلك عن طريق قروض تسدد في مدة زمنية وبمعدل فائدة

<sup>1</sup>اصدارات وزارة السكن والعمران، العدد 04 أكتوبر 2009

محددتين سابقا، حيث عرفت سنة 1975 تسليم أول دفعة من السكنات للمدخرين إذ يتوجب على المستفيد حيازة دفتر للدخار لدى الصندوق لا تقل مدته عن سنتين وتكون قيمة الفائدة المتحصل عليها لا تقل عن 50 دج. كما أسندت مهام جديدة للصندوق في بداية الثمانينات تتمثل في:

- تمويل مشاريع الترقية العقارية بالنسبة للمدخرين فقط وذلك لتحفيز المواطنين على الادخار.
- منح القروض الخواص بغرض بناء سكنات ذاتية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين وغير المدخرين مع الأخذ بعين الاعتبار فرق معدل الفائدة لغير المدخرين.

## 2- الصندوق الوطني للسكن (CNL)

تأسس هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 مارس 1991 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن «وهو عبارة عن مؤسسة ذات طابع تجاري وإداري»، والذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 مارس 1994 الذي جاء ليحدد قواعد تدخل الصندوق فيما يخص الدعم المالي، وفي 15 ماي 1998 صدرت تعليمة وزارية تحدد مهام الصندوق المتمثلة في:

- ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن، خاصة ذي الطابع الاجتماعي منه، بتدبير وتسخير موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.
- تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكن ذو طابع الاجتماعي والسكن التجاري وامتصاص السكن القصدي وإعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البناءات.
- المساهمة في توحيد سياسة تمويل السكن.
- تمديد مدة تسديد القروض وتخفيض نسبة فائدتها.
- المساهمة في تحضير الدراسات والأبحاث للتحكم في زمام الأمور.

## 3- البنوك المتدخلة بالقروض العقارية (CPA, BNA, BDL)

أعطت الدولة الضوء الأخضر لهذه البنوك لمنح القروض العقارية للمنتجين والمستفيدين من السكن حيث حددت نسبة الفائدة بـ 4% للمنتج و 1% للمستفيد.

## 4- حساب الخزينة العمومية FONAL

الصندوق هو مؤسسة مالية وحسابها جاري بالخزينة العمومية أسس بمقتضى المادة 196 من القانون رقم 87-20 في 23/12/1987، ويحدد المرسوم التنفيذي رقم 94-218 المؤرخ في 23/05/1994 كليات عمل الحساب الخاص رقم FONAL302-050.

يقوم الصندوق بصرف الأموال المتعلقة بسياسة دعم الدولة للسكن خاصة فيما يخص المصاريف المتعلقة بالدراسات العمرانية والتهيئة ودراسات البحث المتعلقة بالسكن.

## 5- صندوق الضمان والكفل المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMI)

أنشأ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 وهو موضوع تحت وصاية وزارة السكن والتعمير، وهو عبارة عن تعاونية للمتعاملين في الترقية العقارية هدفه ضمان التسديدات التي يتم دفعها على شكل تسبيقات من طرف المشتريين للسكنات أو منشآت الأخرى (غير موجهة للسكن)، ويعتبر الضمان المقدم من قبل الصندوق كتأمين إجباري والذي أسس بموجب المادة 11 من المرسوم التشريعي 93/93 المؤرخ في 03/03/93 المتعلق بالنشاط العقاري. وكتشجيع تعهد الصندوق بتعويض التسبيقات المدفوعة من طرف المشتري في حالة ما إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص طبيعي وفقا للأحداث التالية:

- وفاة المتعامل بدون تكفل الورثة الشرعيين بإتمام المشروع.
- احتيال ونصب المتعامل شريطة إثبات ذلك من طرف السلطة القضائية.
- اختفاء المتعامل بشرط أتن يتم إثبات هذا من طرف السلطات القضائية أو سلطة إدارية مختصة.
- تصفية الشركة لأي سبب من الأسباب (تسوية قضائية أو مسبقة).
- إفلاس الشركة حتى ولو اكتسى صيغة احتيالية.

### III -1-3: الفاعلون في التسيير

#### 1- مديرية التعمير والبناء (DUC)

تأسست بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 14-7-1980 وهي عبارة عن هيئة تحدد نوعية التعمير ، البناء والسكن على مستوى الولاية كانت تسمى مديرية السكن والتعمير والبناء قبل أن تنتقل مهمة الإشراف على السكن إلى مديرية السكن والتجهيز العمومي فأصبحت بالمسمى الحالي من مهامها:

- المصادقة على رخص البناء والتجزئة.
- الإشراف الفني على البناء والتعمير.
- معاينة السكنات غير الشرعية والمخالفات العمرانية ورفع القضايا بشأنها.
- تدعيم عمليات التجديد الحضري والتهيئة العقارية ومتابعتها.
- القيام بجمع العناصر المهمة المكونة للهندسة المعمارية المحلية من ألج الحفاظ عليها وإدماجها وتضم المديرية ثلاث مصالح:

#### أ- مصلحة التعمير المكونة من ثلاثة مكاتب

1. مكتب أدوات التعمير

2. مكتب التهيئة والهندسة المعمارية.

3. مكتب التنظيم.

## ب- مصلحة الإدارة والوسائل المتكونة من ثلاثة مكاتب

1. مكتب تسيير المستخدمين.
2. مكتب الميزانية والمحاسبة والوسائل العامة.
3. مكتب المنازعات.

## 2-مديرية السكن والتجهيز العمومي (DLEP)

وهي عبارة عن هيئة عمومية من مهامها:

- توفير شروط إنجاز السكن الاجتماعي.
- التحكم في تقنيات البناء والاستشارة الفنية.
- تكوين الملفات التنظيمية للدراسات، الاستثمارات والأشغال.
- تسيير الاستثمار في مجال الترقية العقارية
- تولي متابعة وجمع عمليات الدراسة واستغلالها وإنجاز التجهيزات العمومية وكذا اقتصاد البناء.
- السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال المحاسبة العمومية والصفقات والإشراف على الدراسات.

وتضم المديرية ثلاث مصالح:

### أ-مصلحة السكن: المتكونة من ثلاثة مكاتب

1. مكتب السكن الاجتماعي.
2. مكتب الإعانات العمومية
3. مكتب التنمية والترقية العقارية.

### ب-مصلحة التجهيزات العمومية: المتكونة من ثلاثة مكاتب

1. مكتب الدراسات والتقييم وصياغة الصفقات
2. مكتب الإشراف على العمليات ومتابعتها.
3. مكتب التسيير المحاسبي

### ج-مصلحة الإدارة والوسائل: المتكونة من ثلاثة مكاتب

1. مكتب تسيير المستخدمين
2. مكتب الميزانية والمحاسبة والوسائل العامة.
3. مكتب الشؤون القانونية والمنازعات.

### 3- اللجان المتواجدة على مستوى الجماعات المحلية

1- اللجان الولائية: نشأت بموجب القرار الوزاري رقم 38 المؤرخ في 21-09-1998 دورها يتمثل في:

- توزيع السكنات والمساعدات على البلديات.
- برمجة عمليات التهيئة لتسهيل تموقع البرامج السكنية.

2- اللجنة التقنية الولائية (CTW): نشأت هذه اللجنة طبقا لأحكام المادة 8 من قرار وزاري مشترك

مؤرخ في 11 ماي 2011 الذي يحدد كفايات التنازل عن العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة للبرامج السكنية وتتكون من الوالي أو ممثله رئيسا ومختلف المديرات المعنية بتسيير المدينة ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ومن مهام هذه اللجنة:

- استقبال ملفات طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعينة.
- إطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرشحين المهتمين على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة ودراسة هذه الملفات خلال 15 يوم.
- اختيار المرشحين العقاريين وفقا للتنقيط المحدد في هذا المرسوم وفي إطار منافسة شريفة وموافاة المرشحين في آجال لا تتعدى 30 يوم من استلام الملفات.
- تحديد آجال استلام الأرضية.

### 4- مديرية الضرائب

هي إدارة عمومية غير مرمزة تابع لوزارة المالية جاءت لتطبيق القانون 26/89 المؤرخ في 31-12-1988 المحدد لطرق تقدير القيم الضريبية وإجبار المكلف بدفع الضريبة، وفي ما يخص الضريبة، وفي ما يخص الضريبة على العقار المبنى وغير المبنى موضحة حسب المادة 50 من القانون السابق ذكره والتي كانت تشكل إحدى النقاط الأساسية لهذا القانون. تمت هيكلة المديرية الولائية للضرائب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في 18-09-2006، والقرار المؤرخ في 21/02/2009 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، مهيكلت على النحو التالي:

مفتشيات الضرائب، مفتشيات مختصة، قابضات الضرائب، مراكز الضرائب، مراكز جوارية للضرائب.

كما نجد هيئات أخرى تتدخل في عملية مراقبة أنجاز الهياكل السكنية نذكر منها:

أ- البلدية: يمكن للبلدية التدخل ووقف الأشغال والبرامج المخالفة لقواعد التعمير وفقا للقانون 90-08 المؤرخ في 17 أفريل 1990.

ب- **شرطة العمران**: نشأت الهيئة بموجب القانون 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 وهي عبارة عن جهاز أمني لمراقبة مجال عمران كما عرفت عدة تطورات منذ سنة 1984 أين كانت تنشط على مستوى أهم الولايات وفي جويلية 1991 وتنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية تم تجميد نشاطها، لتعرف سنة 1997 إعادة الاعتبار لهذا الجهاز على مستوى العاصمة، وأهم المدن الجزائرية مثل وهران، قسنطينة، وعنابة بداية شهر أفريل سنة 2000 ليعمم هذا النشاط على مستوى جميع الولايات في أوت من نفس السنة ومن مهامه، مراقبة ورشات البناء والسهر على تطبيق قوانين العمران بالإضافة إلى إعداد المحاضر وإرسالها إلى السلطات المعنية.

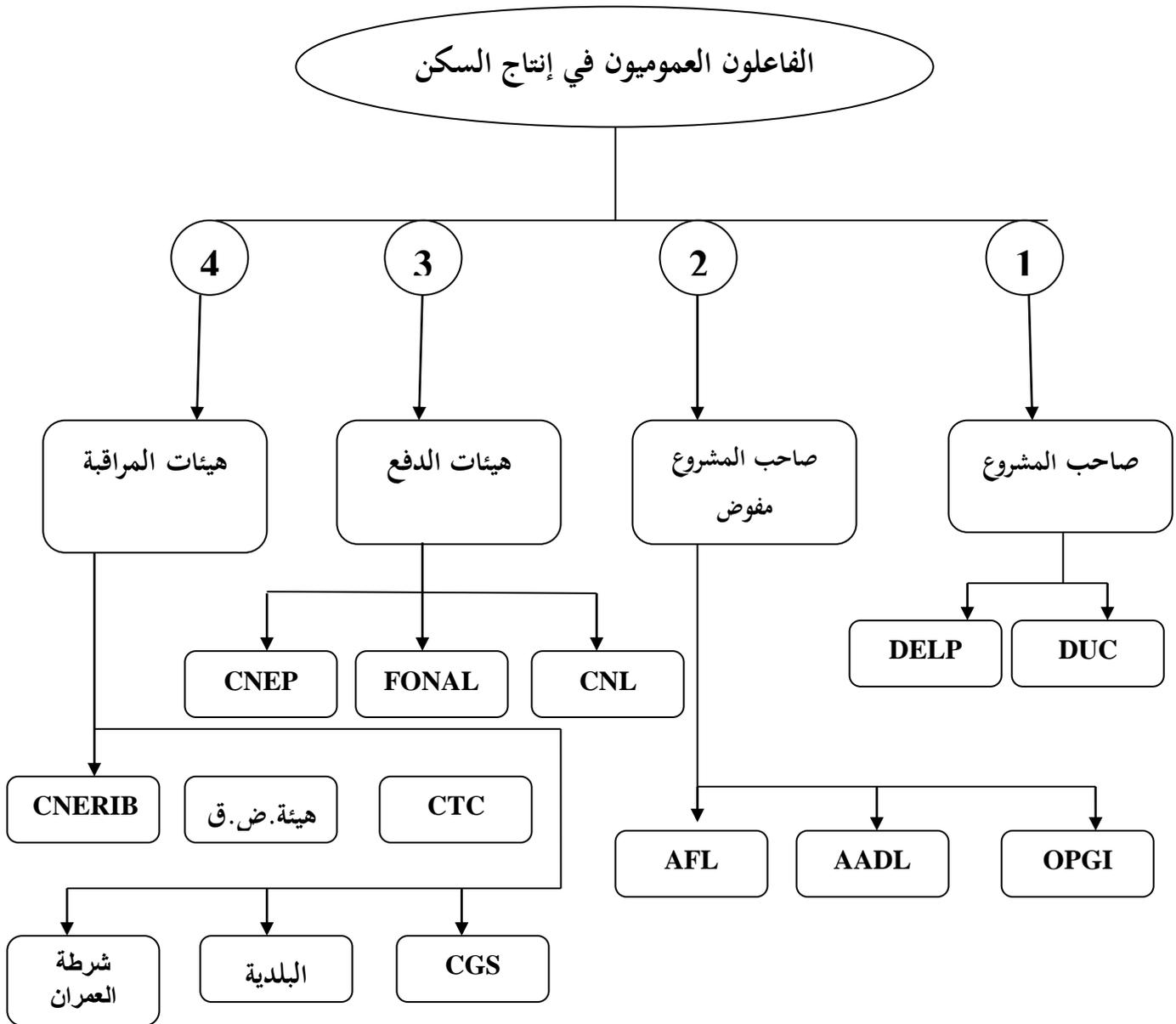
ج- **المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء (CNERIB)**: أنشأ المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء سنة 1982 كما وضع تحت وصاية وزارة السكن والعمران بموجب رقم 99-256 المؤرخ في 16-11-1999 تتمثل مهمته في مباشرة كل الأشغال العلمية والتقنية المتصلة بضبط التقنيات وتطويرها والتحكم فيها من أجل تنمية جهاز إنتاج قطاع البناء.

وطبقا لإجراءات المرسوم التنفيذي رقم 03-43 المؤرخ في 29-11-2003 يكلف المركز بتحضير وإنجاز البرامج الوطنية للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي المتعلقة بنشاط قطاعه خاصة في ميدان ضبط التقنيات وتطوير مواد ومركبات البناء الخاصة بقطاع السكن والعمران.

د- **هيئة المراقبة التقنية (CTC)**: تتكلف بالخدمة المتعلقة بالمراقبة التقنية للمنشآت الكبرى مهما كان استعمالها (المنشآت العمومية).

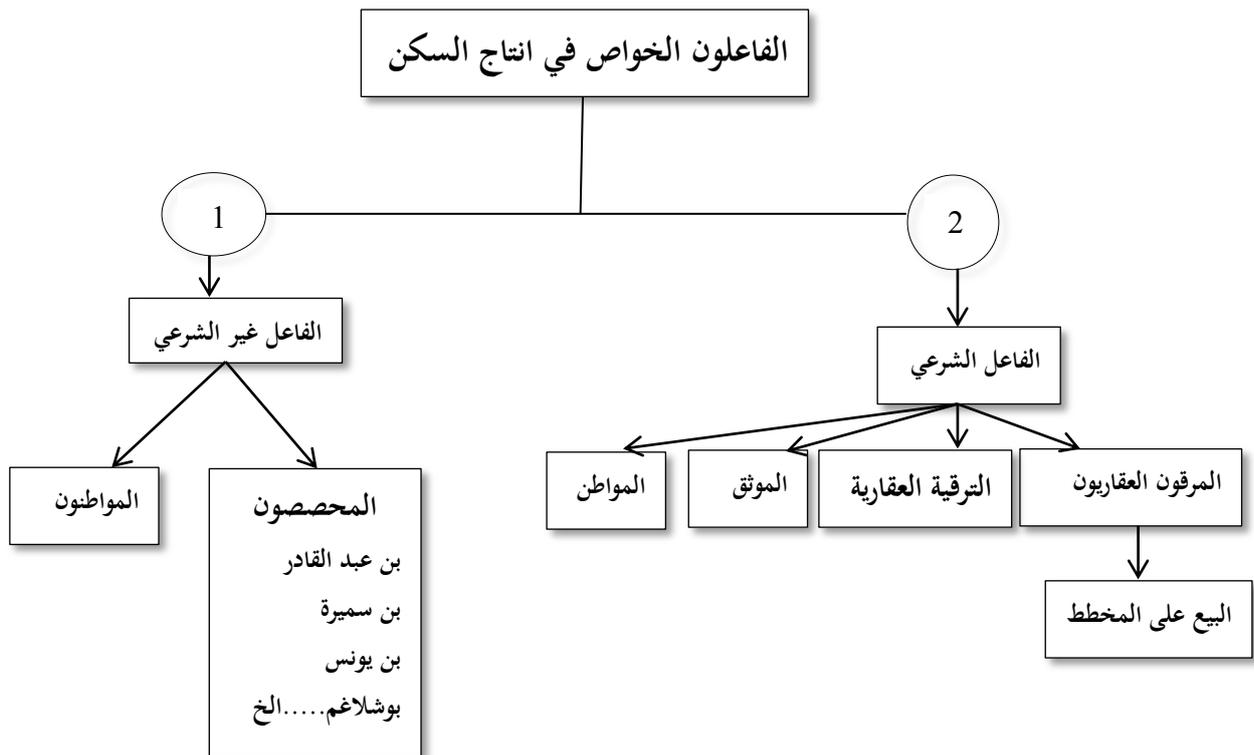
هـ- **هيئات الضبط القضائي**: هي كل الجهات الأمنية والقضائية التي تقوم بتحريك الدعاوي في هذا المجال والفصل فيها، وتلعب أدوار مختلفة في الإنتاج السكني. كما يمكننا تلخيص الفاعلون في إنتاج السكن في المخطط الموضح أدناه.

شكل رقم (22): الفاعلون العموميون في إنتاج السكن:



من خلال تحليلنا للعناصر التي تأطر قطاع العقار والسكن استنتجنا أن السياسة المنتهجة في تسير العقار والإنتاج السكني سمحت بفتح مجال للتنافس بين الفاعلون العموميون والخواص من خلال السوق العقارية المتحررة بعد قانون التوجيه العقاري، و تسعى مختلف هيئات الدولة لإيجاد تكامل بين الفاعلين لحل إشكالية الإنتاج السكني في الجزائر وتلبية متطلبات المجتمع المدني بمختلف مستوياته الاجتماعية والاقتصادية، وهذا من خلال توفير الإطار الإداري والقانوني للتحكم في تسير العقار والإنتاج السكني وذلك بإشراك المتعاملون الخواص وضبط العلاقة بينهم وبين سلطة الدولة مع إيجاد مجال للتنافس بين مختلف المتعاملين الخواص والعموميون وذلك بغية تحسين نوعية الإنتاج السكني وتنوع الأنماط السكنية. لهذا سنتطرق في الفصل الموالي إلى نصيب كل فاعل في إنتاج السكن ووضع العقارات وطبيعتها في تغيير صورة مجال مدينة قسنطينة.

شكل رقم 23 الفاعلون الخواص في إنتاج السكن



#### IV-أنواع المبادلات العقارية داخل المحافظة العقارية بقسنطينة

يعرف سوق العقار في الجزائر انتعاشا غير مسبوق في السنوات الأخيرة، حيث عرف العقار بنوعيه المبني وغير المبني أسعارا قياسية وحسب المقابلات التي قمنا بها مع أصحاب الوكالات العقارية أجمعوا على إقبال فئة شابة يتراوح عمرها بين 28-40 سنة على اقتناء العقارات أغلبهم يشتغلون في التجارة، حيث نجد فئة من المستجوبين تفسر ارتفاع الأسعار بزيادة الاستثمار في هذا القطاع، فيما تراها الفئة الأخرى نتيجة حتمية للتطور الاقتصادي والاجتماعي الذي تعيشه الجزائر خاصة بعد العشرية السوداء، فالمبادلات التجارية في سوق العقار من خلال عمليات البيع ونقل الملكية بكل أنواعها سواء نقل ملكية من شخص لأخر أو من هيئة لأخرى أو من هيئة لشخص أو من الخواص للدولة.

فكل هذه المبادلات جعلت العقار أكبر مجال للاستثمار من قبل الخواص وأرباب المال ورجال الأعمال بحيث أصبحوا يصبون فيه ثروات بملايين الدينارات، لاقتناء أكبر حجم ممكن من الممتلكات مهما كان سعرها لإعادة بيعها بضعف الثمن في أقل من سنة، أو إقامة سكنات يتم استغلال الطابق الأرضي منها فقط كمستودعات والطوابق الأخرى تستأجر كمشقق للشركات الأجنبية، وفي بعض الحالات لا تستغل.

لكن الملفت للانتباه والظاهرة الفريدة من نوعها تتجلى في حرية تصرف الفرد الجزائري في ملكية الغير، وهنا نتحدث عن العقارات التابعة لأملاك الدولة أو ديوان الترقية والتسيير العقاري، فالعديد من الأملاك المتنازل عليها لصالح الأفراد من قبل الدولة حركت سوق العقار بقوة وساهمت في إلهاب أسعاره أو بالأحرى ساهمت في إشعال لهيب نار العقار الحضري فالشقة الواقعة في الأحياء المحيطة أو في توابع المدينة الأم، كالخروب، وعين السمارة، والتي كلفت صاحبها 400000 دج سنة 1995، قد أعيد بيعها بـ 9000000 دج سنة 2012، أما العقارات الفردية المستفيد منها من طرف الوكالة العقارية والتي لم تستفد من عمليات التهيئة والتزويد بالشبكات التقنية كتخصيص الباردة، فقد تم بيع بعض القطع بأكثر من 05 مرة ثمنها الحقيقي ليصبح جزء كبير من العقارات يحرك اليوم السوق الحرة ويتهافت على شرائها كبار رجال الأعمال والأثرياء كنوع من الاستثمار الدائم.

#### IV-1الدولة طرف فاعل في المضاربة العقارية

بدأ التنازل عن أملاك الدولة بموجب قانون 81-01 المؤرخ في فيفري 1981 تم التنازل بموجبه عن كل أملاك الدولة ودواوين الترقية العقارية وأملاك الجماعات المحلية لفائدة المواطنين، حيث تم بيع العقارات المختلفة منها الفردية والجماعية بأسعار رمزية حيث تم شراء فيلات وشقق فاخرة وعقارات راقية في قلب مدينة قسنطينة وضواحيها بين 500.000 و1000000 دج وتوقفت عملية التنازل بهذه الأسعار بموجب قانون المالية لسنة 2001، والذي وضع إجراءات جديدة للتنازل عن أملاك الدولة بعد أن عرف العقار ارتفاعا كبيرا في أسعار المتر المربع والتهبت السوق الحرة والمضاربة بالأملاك المتنازل عليها من طرف الدولة والتي أعيد بيعها بأكثر من 100 مرة من سعرها الأصلي.

فحسب معلومات رسمية من إدارة الأملاك الوطنية بوزارة المالية فإن عدد العقارات المتنازل عليها منذ صدور قانون 81 إلى غاية 31 ديسمبر 2000 بلغت أكثر من 460426 عقار يشمل الأملاك الجماعية والفردية بكل أنواعها السكنية والتجارية والمهنية والحرفية<sup>1</sup>.

لكن الملفت للانتباه هو إعادة النظر في تقييم العقارات المتنازل عنها من طرف الدولة وكان هذا المرسوم التنفيذي 03 - 269 المؤرخ سنة 2003 حيث استثنى أملاك البلديات من التنازل ووضع القانون أسس وشروط وكيفيات البيع، فقد حدد في البداية السعر المرجعي للعقار المبني بالنسبة للأملاك الجماعية أي العمارات السكنية بـ 18.000 دينار ثم أعيد النظر فيه وتم خفض السعر إلى 14.000 دينار كسعر مرجعي<sup>2</sup>.

الملاحظ هو عزوف المواطنين عن إيداع ملفات الشراء بحجة أن السعر مرتفع من جهة وبسبب بيع عقاراتهم وسكناتهم عن طريق الوعود بالبيع أو الاعتراف بدين من جهة أخرى. لهذا شرعت الجهات المعنية بعمليات إحصاء واسعة للقاطنين في ملكيات الدولة وملكيات ديوان الترقية والتسيير العقاري للوقوف على حيثيات الموضوع وحل إشكالية بيع عقارات الدولة.

### المعاملات العقارية في الجزائر غير رسمية، لماذا؟

لأن التحقيقات التي قمنا بها في المحافظة العقارية للولاية نجد معظم المبادلات تخص التنازل وفق صيغة السكن التساهمي أو البيع بالمخطط وقليلة هي المبادلات العقارية بين الأشخاص، في حين وجدنا عمليات الهبة واضحة المعالم، وسنعود لها بالتفصيل لاحقا، لكن الأهم هو الوقوف على حجم المبادلات المالية في سوق العقار وهذا الرقم يمكن استنتاجه من خلال قيمة الرسم على الشهر العقاري وهي مبالغ مالية تشكل نسبة 1.50% من قيمة العقار المصرح به خلال إجراءات التوثيق ونقل الملكية في سنة 2011 سجلت 136.714 صفقة بيع وشراء لعقارات على المستوى الوطني تم تسجيلها في الشهر العقاري وبلغت الرسوم من ثمن العقار المصرح به خلال هذه الصفقات أكثر من 3 ملايين و791 مليون دينار<sup>3</sup>.

أما سنة 2012 فبلغت صفقات بيع وشراء مختلف العقارات على المستوى الوطني بـ 224.277 معاملة عقارية أي تقريبا ضعف المعاملات مقارنة بسنة 2011 وبلغت قيمة الرسم على الشهر العقاري بأكثر من 4 ملايين و52 مليون دينار أي أن قيمة أموال بيع وشراء هذه العقارات قد فاقت سنة 2012 مبلغ 405 مليار دينار؟

لكن هذه الأرقام بعيدة كل البعد عن الأرقام الحقيقية لسببين هما:

<sup>1</sup> مديرية أملاك الدولة لقسطنطينة: تقرير حول الملف الخاص بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري جوان 2004

<sup>2</sup> مديرية أملاك الدولة لقسطنطينة: مرجع سابق.

<sup>3</sup> مديرية أملاك الدولة لقسطنطينة: مرجع سابق

- 1) الأسعار الحقيقية غير مصرح بها لدى عمليات البيع والشراء وأن البائع والشاري يتفقان على سعر أدنى لتقليص أعباء التوثيق ورسم الشهر العقاري على عقود الملكية بدليل أن عدد الصفقات تضاعف في حين أن التحصيل المالي عن الرسم الشهر العقاري لم يرتفع كثيرا، مما يؤكد أن التصريح بسعر البيع غير حقيقي ومنخفض عن قيمته في السوق الحرة.
- 2) العديد من المبادلات العقارية تكون بطريقة غير قانونية خاصة إذا تعلق الأمر بالشقق السكنية في العمارات وعملية البيع تكون إما باعتراف بدين أو وعد بالبيع.

#### IV - 2 المعاملات العقارية في بلدية قسنطينة

للعقار وزن في كل الدراسات الجغرافية والاقتصادية والسياسية والتشريعية ومن خلال المعاملات العقارية أردنا تسليط الضوء على وضعية العقار وطبيعته من خلال الولوج إلى المحافظة العقارية لقسنطينة قصد التقرب والتمعن في دراستها.

#### IV - 2-1 مفهوم المحافظة العقارية

لغويا مركبة من كلمتين هما :

**المحافظة:** بمعنى الحفظ أو الصيانة.

**الحافظ:** هو القائم على عملية الحفظ.

يطلق عليه اسم المحافظ العقاري والمحافظ يعني الناب عن المحارم وهو موظف إداري فوق القائمة أمن يحافظ على الأشياء من تقاليد ونحوها،<sup>1</sup> كما يطلق على المحافظ أمين الرهن حيث تنحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الامتيازات والرهنون و حفظها القيد ولأجل شهر الملكية العقارية وحفظها بالتسجيل وتحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات.

مرت المحافظة بعدة مراحل بعد الاستقلال مدد العمل بالنصوص التشريعية الصادرة في ظل العهد الاستعماري و التي لا تتنافى و السيادة الوطنية و تجدر الإشارة أن عملية الإشهار العقاري ترجع إلى بعد 1962 حيث أن القواعد الخاصة المتعلقة بالشهر العقاري بهدف تسجيل التصرفات الرهنية فقد تم تنظيمها بموجب القانون المدني الصادر في 1904 و الذي أحدث هيئة أطلق عليها محافظة الرهنون و هنا كان نظام الشهر العقاري المطبق يعتمد على النظام الشخصي و كان التعاقد في هذه الفترة الاستعمارية يعتمد على التراضي.<sup>2</sup>

إلا أن هذا الأمر تغير بموجب صدور الأمر رقم 74-75 أين تم تأسيس هيئة إدارية عمومية أطلق عليها اسم "المحافظة العقارية" بموجب المادة 20 من هذا الأمر، ويسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك الدفتر العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد وهو نظام الشهر

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والاحكام، دار هومة ،طبعة 2002.

<sup>2</sup> صدقي عمر: شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الادارية، سنة 1994.

العيني وفي سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/3/2 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، أصبحت المحافظة العقارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، حيث أوكلت لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظة العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي والسهر على حفظ العقود والتصاميم وجمع الوثائق المودعة على مستواها.

#### IV-2-2-2 الطبعة القانونية للمحافظة العقارية

طبقا للمادة 20 من الأمر 75 / 74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي تضمن ما يلي: "المحافظات العقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر" وانطلاقا من المادة 01 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق بتأسيس السجل التجاري.

#### على مستوى الولاية

- مديرية أملاك الدولة في الولاية.
  - مديرية الحفظ العقاري في الولاية .
- ينسق أعمال هاتين المديريتين على مستوى الولاية مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري .

#### أما على مستوى البلدية

- مفتش لأملاك الدولة.
- إدارة الحفظ العقاري .

#### IV-2-3 السلطة الوصية على المحافظة العقارية

حتى أواخر التسعينيات كانت المحافظة العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب و التسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد، ثم وضعت تحت وصاية المديرية العامة لأملاك الدولة وذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ، و في الحقيقة توجد عدة أسباب تجعلها موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، منها ما هو تاريخي ذلك أن محافظات الرهون قبل 1962 كانت تابعة للمصالح المالية والسبب العملي كون وزارة المالية تملك جميع المعلومات حول الثروة العقارية أكثر من أي وزارة أخرى. ويمكن تحديد بعض مهام المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي في مجال الوصاية و التدخل على مستوى المحافظات العقارية بناء على المرسومين رقم 54/95 و 55 /95 المؤرخ في 1995 /2 /15 و ذلك على النحو التالي:

- اقتراح النصوص التشريعية و تحضير النصوص التنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري.
- دراسة التقارير التي تعدها المحافظات العقارية المنتشرة عبر قطر الجمهورية و إعداد الحوصلة العامة في مجال إشهار الوثائق، قيد الرهون و امتيازاتها و شطبها.
- ترقيم العقارات الممسوحة.
- تسليم الدفاتر العقارية وشهادات التقييم المؤقتة و تقييم حصيلة المداخيل.
- استدراك النقائص بناء على التقارير المعدة من طرف مديريات الحفظ العقاري على المستوى الولائي للمفتشيات الجهوية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري في إطار عمليات التفتيش.
- مراقبة عمليات مسح الأراضي عبر البلديات التي شملتها الإجراءات المحدثة بموجب الأمر 74 /75 و المقدرة بـ 1541 بلدية و تسليم الدفاتر العقارية في البلديات التي انتهت فيها عملية مسح الأراضي.

#### IV - 3 معطيات لتقييم العقار

##### 1 تحديد الجهة الطالبة للتقييم

المصالح الإدارية للمديرية أو الهيئات الخارجية المسموح لها قانونيا و كذلك تحديد العملية المقصودة على العقار هي عملية شراء و بيع ، نزع الملكية ، قسمة ... الخ

##### 2 إطار العملية

يذكر مراجع النصوص القانونية و التنظيمية و الطبعة القانونية و أصل ملكية العقار.

- ذكر اسم و عنوان المالك المالي للعقار مع ذكر كيفية أيلولة هذه الملكية له.
- تحديد طبيعة العقار من حيث النوع و الصنف (أراضي فلاحية، أرض صالحة للبناء، سكن ...)
- موقع العقار بالنسبة لمقر الولاية أو مقر الدائرة أو البلدية.
- تعيين حدوده من جهات مختلفة.
- موقعه بالنسبة للمراكز السكنية الحضرية ( حي سكني راقى، وسط مدينة، المحيط، الضاحية) .

##### 3- مواصفات العقار

- حسب طبيعة العقار تتمثل في جميع الخصائص الفيزيائية للعقار (المساحة، الشكل، التضاريس ... )
- العقارات المبنية، المساحة، التصميم العقاري، العمر، المواد المستعملة، حالة الصيانة، عدد الطوابق، تغطية البناء، الكهرباء، الغاز، الفراغات الصحية، التهوية ، إنارة الغرف .
  - المحلات التجارية، المساحة، الشكل، حالة الصيانة، هل هو محل تجاري فردي أو جماعي، تأثيث المحل، نوع النشاط الممارس، الشهرة.

#### 4-المعاملات التجارية العقارية

هي مجموع المعلومات المتعلقة بالسوق العقاري المحلي المتنوعة وهذه المعلومات هي عبارة عن الأسعار التي تعقد بها الصفقات العقارية داخل السوق ومعلومات عن هذه العقارات موضوع هذه الصفقات بالإضافة إلى معلومات عامة ومختلفة عن المناطق المتواجدة بها هذه العقارات و إلى غيره من المعلومات الضرورية لأعمال التقييم و المتعلقة بالسوق العقاري، من حيث التنظيم يجب أن ينشأ هذا السجل على مستوى كل المفتشيات بالنسبة لجميع البلديات الداخلة في اختصاصها الإقليمي، يتكون سجل المعاملات العقارية مما يلي:

##### أ-ملف معلومات عامة

عبارة عن ملف يضم ملفات فرعية تفتح باسم كل بلدية تحتوي على وثائق تحتوي فيها على معلومات عامة و مختلفة عن كل بلدية و من أهم هذه المعلومات نذكر مثلا :

- الحدود الإقليمية، الموقع الجغرافي، المساحة الإجمالية، المساحة المزروعة، المعلومات الطبوغرافية و الجيولوجية ( طبيعة الأرض )، حركة السكان و شبكات المواصلات.

##### ب-ملف عام خاص بالمصلحة

ملف يخص مجموع النصوص القانونية و التنظيمية الخاصة بالتقييم و دراسة السوق العقارية ووثائق و مراجع عمليات القيم الاستثنائية التي قامت بها المصلحة.

##### ج-خرائط ومخططات

إعداد خرائط جيولوجية و مخططات لمدينة خاصة بالولاية و بلدياتها تعزز بها معلوماتها.

##### د-بطاقات التقييم الخاصة

بطاقات ذات نماذج معينة تستعمل لحفظ وتدوين المعاملات التجارية العقارية الصادرة المحتفظ بها عقب عملية الدراسة فهي كالصفقة العقارية أي تشمل عملية بيع و شراء و مجموع البطاقات يكون يمثل صورة حقيقية للسوق العقاري المحلي، و تسجل بها جميع المعلومات الضرورية وترتب وتوضع في حاويات حسب البلديات التي تقع بها و حسب التقسيم الجغرافي للبلدية.

#### IV - 4المبادلات العقارية

المبادلات العقارية في مجملها أساس من أسس المجتمع فهي أحيانا محور العلاقات كما يراها البعض، بين الأشخاص الطبيعيين و المتمثلة أساسا في علاقات الكراء و التنازل و البيع والهبة ، كما عرفت المبادلات على أنها اتفاق تعاقدى بين طرفين على تبادل تدفقات نقدية معينة في تاريخ لاحق وتعرف كذلك أنها اتفاقية بين طرفين على تبادل مدفوعات على أساس مقدار معياري أو قياسي متماثل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> صدقي عمر: مرجع سابق

في الأخير وصفت بأنها اتفاقية بين طرفين على تبادل نوع من الأصول في مقابل آخر في تاريخ مستقبلي لاحق. أما المبادلات العقارية فهي اتفاقات تعاقدية بين طرفين سواء كانا طبيعيين أو اعتباري على تبادل تدفقات معينة في تاريخ لاحق حول عقار ما على اختلافها.

## V- دراسة المبادلات العقارية ببلدية قسنطينة

### V-1 أنواع المبادلات العقارية داخل المحافظة العقارية بقسنطينة

بعد حصولنا على إحصائيات عقود الشهر العقاري المتحصل عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري بقسنطينة والتي زودتنا بمختلف المبادلات العقارية، و اقتصرنا على 3 سنوات فقط (2010-2011-2012) و جداول المعاملات العقارية فيها لا تحتوي على كل الأشهر إلا انه و بعد قيامنا بتحليل و دراسة هذه الإحصائيات نجد أن هذه الصفقات العقارية تشهد تنوعا بين عمليات البيع ، التبادل ، الهبة و غيرها.

#### 1-1 المبادلات ما بين القطاع العمومي

**أولا- البيع:** عملية مهمة في المعاملات العقارية بين كل الأطراف حيث يتم البيع عن طريق المزاد العلني بالإشهار و المنافسة و بعد أخذ ترخيص من الوالي، ورأي المدير الولائي لأملاك الدولة و هذا إذا كانت أملاك للدولة و يتم البيع من طرف أعوان أملاك الدولة و المحلفين، أما عن أملاك الجماعات المحلية فلا تتدخل إدارة أملاك الدولة إلا بطلب الجماعات المحلية المعنية .

المزايدة تشكل القاعدة الأساسية في عمليات البيع من اجل قبض أحسن التقديرات المالية و الدفاع عن الفرصة المناسبة ففي الكثير من الصحف نجد مثل هذا الإشهار عن المزايدة و تكون قبل 20 يوما على الأقل، تحدد الأسعار من طرف مصالح أملاك الدولة و بين الخواص فيما بينهم و تحدد بالقيمة التي أعطاهما السوق العقاري، أو بين الخواص والدولة في مزايدة إدارية التي تعبر عن اتفاق بين الإدارة وأحد الخواص حسب شروط الإشهار و المنافسة ويمكن أن تكون عملية البيع بالتراضي بترخيص من وزير المالية لصالح كل من الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و الأفراد و غيرها.

**ثانيا-التنازل والامتياز:** يعتبر أحسن حل لتسيير واستعمال العقارات التابعة للدولة وهو من بين العمليات العقارية للدولة المقررة من طرف المشروع من أجل الحيلولة أمام بعض المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية لاسيما ترقية الاستثمار و هو عملية موروثة عن الادارة الاستعمارية و تستند إلى النصوص التنظيمية .

**أ-الامتياز:** رأى المشرع الجزائري أن الامتياز هو العقد الذي من خلاله تقوم الدولة بمنح حق الانتفاع لمدة محدودة كأقصى حد نجد 20 سنة فقد يحصل المرقي العقاري أو المستثمر على قطعة أرض ملك للدولة من أجل

أن تكون للبناء أو الاستثمار، في إطار تطبيق التنمية الوطنية فشجعت الدولة مشاريع الاستثمار بالامتياز، كما أنه هناك امتياز سكني من أجل الاستجابة لمتطلبات تنقل المسؤولين و تسهيل تحركاتهم الدورية<sup>1</sup>.

**ب-التنازل:** يمكن للامتياز أن يتحول إلى تنازل قانونيا بطلب من صاحب الامتياز عند الانتهاء من المشروع الاستثماري ويتم التحويل في السنين التي تلي آجال الانتهاء من المشروع و يمنح التنازل على أساس القيمة التجارية للأراضي المحددة من طرف أملاك الدولة أثناء التحويل وبدون خصم لأية غرامات مدفوعة، فقد تم التنازل للعقارات لكن بسعر لا يقل عن القيمة التجارية لفائدة الولايات أو البلديات أي الجماعات المحلية والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية والاقتصادية والجمعيات والخواص لإنجاز عمليات عمرانية أو بناء سكنات فينخفض سعر الأراضي عن قيمة السوق العقارية و التنازل لا يتم إلا بترخيص تشريعي، كذلك التنازل للتنظيمات الدولية تكون الجزائر عضوا فيها كالفنصليات.

**ثالثا- المبادلة:** يتخذ قرار التبادل من طرف الوزير المكلف بالمالية بمبادرة من الوزير المسؤول عن القطاع الذي يخضع له العقار، تبادل للأملاك العقارية بين الدولة و الخواص يتم إما عن طريق عقد إداري أو عقد توثيقي .  
-**الشكل الإداري:** يتم تحديد العقد من طرف إدارة أملاك الدولة و يمضى من طرف الوالي محل اختصاص موقع العقار الخاص.

- **الشكل التوثيقي:** (شهادة توثيقية) من وزير المالية ممثل عن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا

## 1-2المبادلات العقارية ما بين الافراد

**أولا- الهبة:** يقترن إقصاء عملية البيع المجانية بالمبدأ الذي من خلاله يمنع على الأشخاص العموميين إجراء هبات فهي تعرف بأنها تمليك بلا عوض ملكية المال الموهوب له، وتعرف الهبة بأنها عملية هامة لنقل الملكية و في مسائل الهبة لا يغير من المشروع أي حد من الحدود ، و يمكن أن تشمل مجمل أموال الواهب .

**ثانيا-الرهن:** رهن العقار بعد اتفاق الطرفين وهما بكامل الاهلية المعتبرة شرعا وقانونا بعد اقتراض مبلغ مالي يلتزم الطرف الاول بإنجاز معاملة تسجيل الرهن ودفع رسومها ودعوة الطرف الثاني للتوقيع.

**ثالثا-البيع:** مبادلة مال بمال لغرض التملك.

**رابعا-المبادلة:** عقد المبادلة هو اتفاق بين طرفين أو أكثر لتبادل العقار.

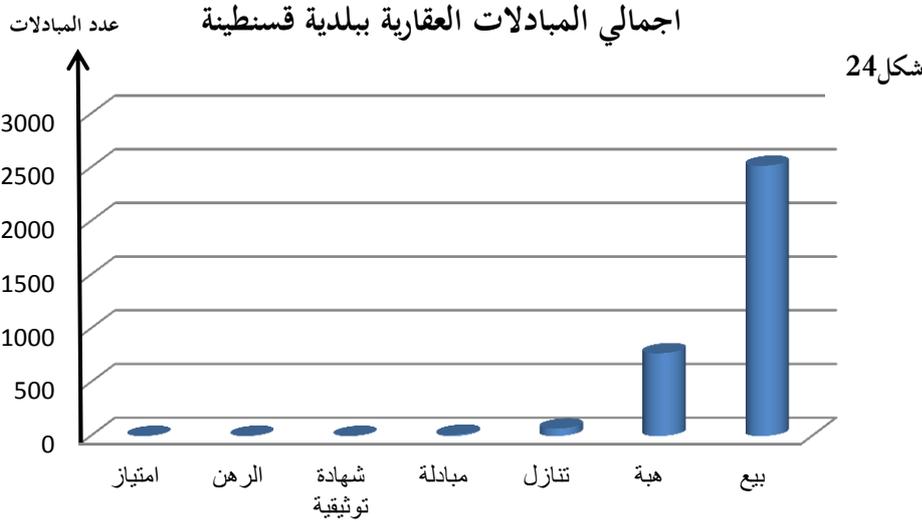
<sup>1</sup>عبد الحفيظ بن عبيدة: اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة 2010

أما عن حجم المبادلات العقارية بلدية قسنطينة فيلخصها الجدول التالي:  
جدول رقم 58: أنواع المبادلات العقارية بلدية قسنطينة

مبادلات الافراد					مبادلات أملاك الدولة				
المجموع	البيع	الهبة	الرهن	المبادلة	التنازل	شهادة توثيقية	البيع	الامتياز	المبادلات
930	600	236	2	3	12	1	178	؟	2010
1783	1000	395	؟	8	47	؟	332	1	2011
648	300	140	؟	1	10	؟	107	؟	2012
3273	2685			المجموع	588				المجموع

المصدر: مديرية الحفظ العقاري لقسنطينة 2013+معالجة الباحثة

من خلال الجدول يتضح أن أنواع المبادلات العقارية متباينة من حيث العدد والنوع فمن حيث العدد نجد أن المبادلات العقارية سنة 2011 بلغت 1783 بينما في السنة الموالية انخفضت إلى 558 بنسبة 31.29%



المصدر: مديرية الحفظ العقاري لقسنطينة 2013+معالجة الباحثة

كما يتضح أن الطابع الغالب على المبادلات العقارية بقسنطينة هو طابع البيع بنسبة 81% ثم محضر الحياة 9% والهبة 8% أما أضعف المبادلات فتتمثل في كل من شهادات التوثيق والمبادلات.

## VI-2 طبيعة المبادلات العقارية بلدية قسنطينة

توضح المعطيات الإحصائية المتحصل عليها من مديرية الحفظ العقاري بقسنطينة ومن خلال المبادلات العقارية المدونة في الجداول الخاصة بالسنوات السابقة الذكر نجد أن المبادلات والصفقات التي أبرمت في المحافظة بين الأشخاص الطبيعيين و المعنويين العموميين أو الخواص تشهد تنوعا بين عمليات بيع و شراء المسيطر عليها قطاع الترقية العقارية، و التي تقوم بين الخواص أو بين الأفراد ومؤسسات الدولة أو بين أطراف مؤسسات الدولة. من خلال الجدول رقم 58 يتضح أن هناك أطراف فاعلة في المبادلات العقارية.

**الطرف الأول :** الأفراد وهم يمثلون أكبر قوة في المبادلات ففي سنة 2000 شكلوا 91% من المبادلات العقارية أما سنة 2011 فشكلوا 79.90% وفي الأخير سنة 2012 مثلوا ما نسبته 81.80% من حجم المبادلات العقارية وهذه النسب توضح نشاط حركة السوق العقارية بقسنطينة وسيطرة القطاع الخاص عليها.

**الطرف الثاني:** يمثل المبادلات بين الأفراد والمؤسسات والمقصود بها شركات ومؤسسات البناء التي تمون السوق العقاري بالسكنات سواء تعلق الأمر بالسكن التساهمي الذي لم تنتهي مؤسسات البناء من تسليمه وحسب المعطيات المتحصل عليها سيكون جوان 2015 آخر أجل لتسليم هذا النوع من السكنات، أو بقية الصيغ كالسكن الترقوي المدعم وغيره وهذه المساهمة تشكل النسب التالية 8.7% و 19.97% و 18.19% حسب 2011، 2010، 2012 على التوالي.

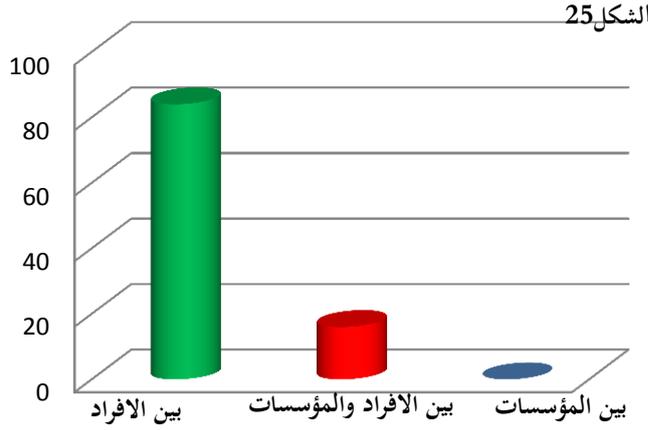
بالرغم من هذه الأرقام والمعطيات إلا أن الواقع بعيد جدا عن هذه الأرقام بسبب اعتماد طريقة البيع العرفية سواء تعلق الأمر ببيع ممتلكات الدولة أو ديوان الترقية والتسيير العقاري من طرف المستفيدين من هذه السكنات أو المبادلات العقارية بين الأفراد في كل أنواع السكنات غير القانونية أو السكنات الفوضوية .

**الجدول رقم 59 : الأطراف الفاعلة في المبادلات العقارية بقسنطينة**

2012	2011	2010	طبيعة المبادلات العقارية بلدية قسنطينة
463	1408	910	بين الأفراد (الخواص)
؟	2	3	بين أطراف مؤسسات الدولة
بين الافراد والمؤسسات			
			الزبون
			البائع
52	167	10	CNEP الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
23	65	18	OPGI ديوان الترقية و التسيير العقاري
18	23	6	الوكالة الوطنية للتسيير و التنظيم العقاريين
؟	18	4	الوكالة العقارية لولاية قسنطينة
5	48	9	الشركات العمومية
؟	؟	4	مديرية املاك الدولة
؟	9	32	المؤسسات الخاصة
4	10	؟	التعاونيات العقارية
1	12	4	ENPI المؤسسة الوطنية للترقية العقارية
103	352	87	مجموع المبادلات بين الأفراد و المؤسسات

المصدر: مديرية الحفظ العقاري لقسنطينة+معالجة شخصية

## الاطراف الفاعلة في المبادلات العقارية بقسنطينة 2012



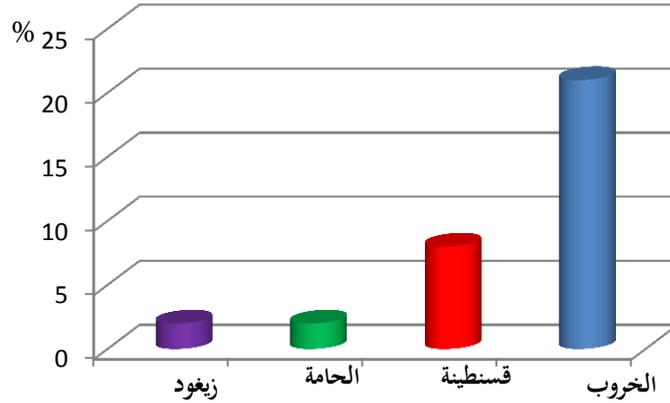
تجدر الإشارة إلى نقطة مهمة جدا هي عند تفحصنا للمبادلات العقارية لفت انتباهنا تركز معظم المبادلات العقارية سواء تعلق الأمر بالمبادلات بين الأفراد والمؤسسات أو بين الأفراد لوحدها في دائرة خارج مجال دراستنا وهي بلدية الخروب خاصة والسبب يعود لاحتضان هذه البلدية لمعظم المشاريع السكنية الجديدة بمختلف الصيغ المتاحة سواء تعلق الأمر بالمدينة الجديدة على منجلي أو ماسينيسا. وهذا ما يوضحه الجدول رقم 60.

جدول رقم 60: مجموع المعاملات العقارية لأهم بلديات ولاية قسنطينة لسنة 2010 .

بلدية قسنطينة	الخروب	حامة بوزيان	زيغود يوسف	2010
21	69	8	2	% نسبة المبادلات العقارية

المصدر: المحافظة العقارية 2012+معالجة شخصية

## الشكل 26 نسبة المبادلات العقارية بمجمع قسنطينة الكبرى 2012



المصدر: المحافظة العقارية 2012+معالجة شخصية

## VI-3 أصناف المبادلات العقارية ببلدية قسنطينة

المبادلات العقارية متنوعة فهي لا تقتصر على الوحدات السكنية فقط بل تشمل السكنات الفردية والجماعية والقطع الأرضية المخصصة للبناء والبساتين والمحلات التجارية، ولتحليل المبادلات العقارية على مستوى بلدية قسنطينة قمنا بدراسة لكل التبادلات العقارية لسنة 2010، فوجدنا متوسط المبادلات العقارية يبلغ 90 معاملة شهريا وهذا وفقا لمعطيات مديرية الحفظ العقاري لولاية قسنطينة ومن خلال جدول العقود المعاينة

للمعاملات العقارية المودعة خلال 2010 فقد بلغ إجمالي المعاملات فقد بلغ 1176 معاملة تتوزع وفق الجدول التالي:

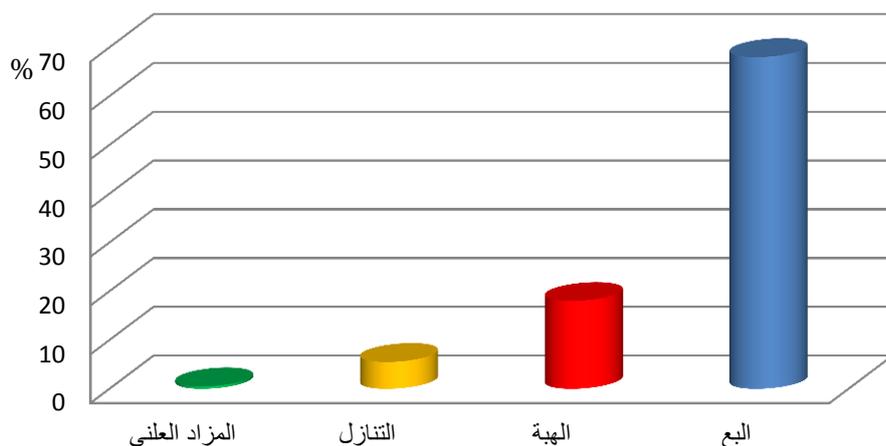
جدول رقم: 61 أصناف المعاملات العقارية لسنة 2010 ببلدية قسنطينة

النسبة %	التكرار	
5.5	67	التنازل
68	804	البيع
8	96	البيع على المخطط
18	204	الهبة
0.5	5	البيع بالمزاد العلني
100	1176	المجموع

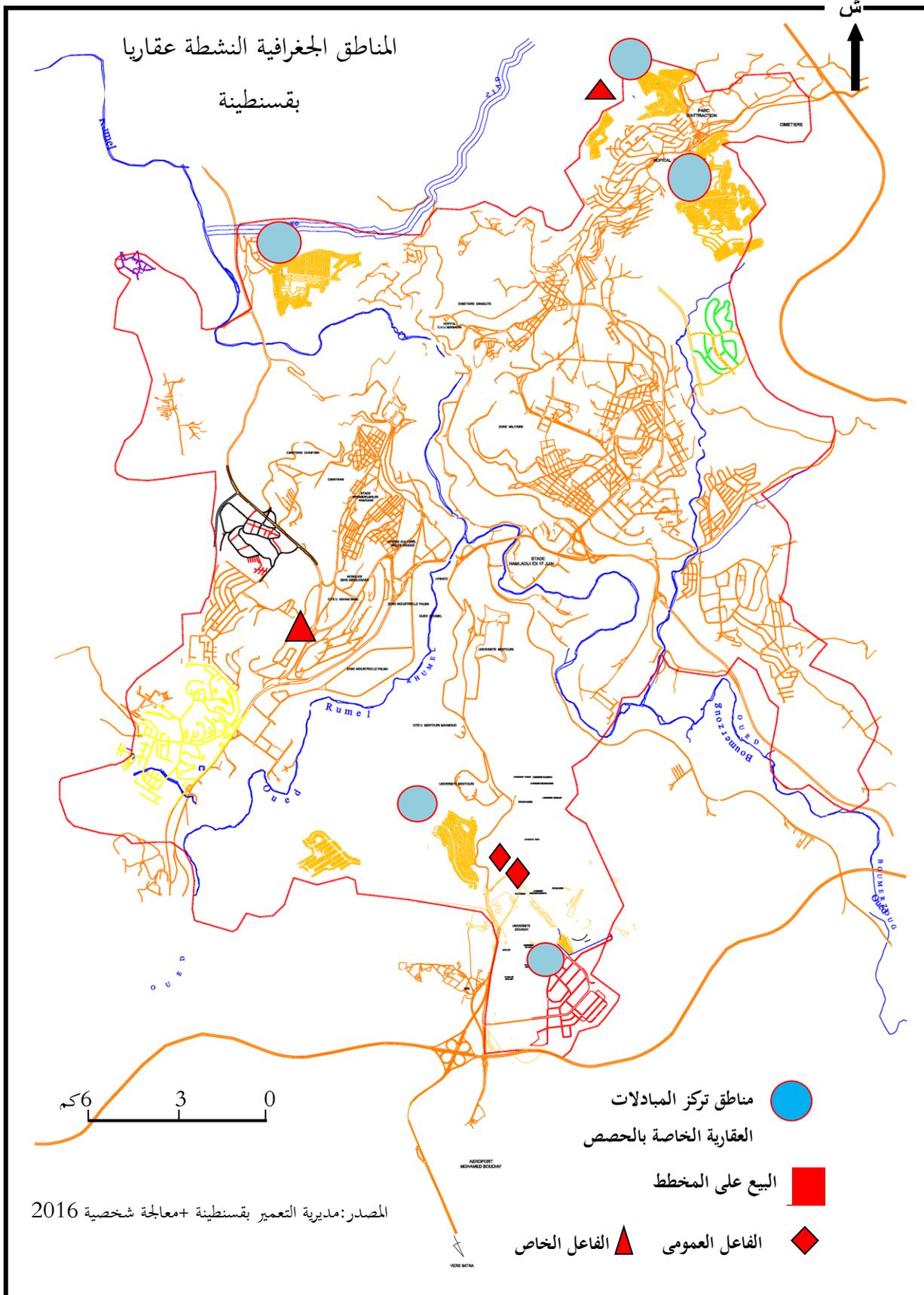
المصدر: المحافظة العقارية 2012+معالجة شخصية

الشكل 27

### أنواع المبادلات العقارية بقسنطينة 2012



من خلال الجدول رقم (61) والشكل 27 يتضح أن أغلب المبادلات 68% هي عبارة عن عمليات بيع بمختلف أنواعه سواء تعلق الأمر بعمليات البيع بين الأفراد أو بين الأفراد ومؤسسات عمومية و خاصة، عمليات البيع تشمل الشقق، المحلات التجارية، حصص مخصصة للبناء وحتى بنايات فردية. أما فيما يخص بيع القطع الأرضية المخصصة للبناء فهي تشمل: تخصيص الباردة، جبل الوحش، سيدي مسيد، شعاب الرصاص والكاليتوس (الصفصاف) وزواغي. حسب الخريطة (13)



أما عمليات البيع عن طريق المخططات أو التصاميم فتقتصر على فاعلين عموميين وفاعلين خواص:  
الفاعل العمومي الأول : OPGI وإنتاجه يتمثل في سكنات فردية بزواغي سليمان.  
الفاعل العمومي الثاني : الوكالة العقارية لقسنطينة "اقامة سيرتا": 66 مسكن ترقوي زواغي سليمان.  
الفاعل الخاص الأول: الشركة العامة للعقار: ميموزا.  
الفاعل الخاص الثاني: ترقية قريوة زهراء: جبل الوحش.

فيما يخص مبادلات الهبة فهي مبهمة لحد ما لأننا وجدناها تشكل 18% من مبادلات العقارية لكن 67% من مبادلات الهبة تمت بين أشخاص لا يملكون نفس الاسم العائلي ومقابل مبالغ مالية متباينة سوف يتم التطرق لها لاحقا. كما لاحظنا بعض المفارقات والتي تتمثل في :  
- ظاهرة البيع بالمزاد العلني أين تم تحويل عقار من طفل لم يتعد 10 سنوات إلى شخص آخر يحمل نفس الاسم العائلي مقابل 2000 دج والعقار عبارة عن فيلا تقع بالمنظر الجميل.

بمقارنة أصناف المبادلات العقارية بين بلديتي قسنطينة والخروب وجدنا أصنافا أخرى للمبادلات أهمها:

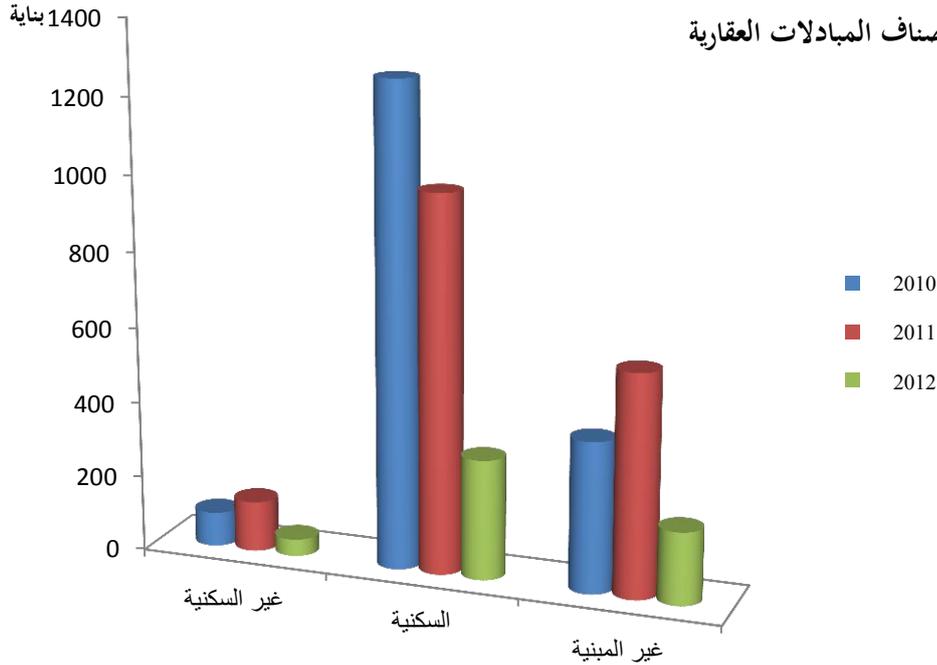
- عمليات البيع بين أملاك الدولة والمواطنين.
  - منح حق الامتياز بالتراضي بين مديرية أملاك الدولة والخواص.
  - محضر حيازة بين مقاوله للبناء و المستفيدين.
  - بيع بين مقاولات البناء و المستفيدين من مختلف صيغ السكن.
  - نقل الملكية بين EPLF بومرداس و SPA ENPI .
- وهذا التنوع يفسر نشاط السوق العقاري بهذا الإقليم الإداري لأنه ورشة كبيرة للتوطين الوحدات السكنية بسبب وفرة العقارات الحضرية المهيأة لاستقبال مشاريع إسكان مجمع قسنطينة الكبرى. وفق الجدول التالي:

جدول رقم 62: أصناف المبادلات العقارية من سنة 2010 حتى سنة 2012 بمحافظة قسنطينة.

المصدر: مديرية الحفظ العقاري 2013 + معالجة شخصية

المجموع	2012	2011	2010	أنواع العقارات	
348	4	49	335	قطع أرضية صالحة للبناء	العقارات غير المبنية
790	189	536	65	قطع أرضية حضرية و فلاحية	
3	؟	3	؟	بستان	
<b>1181</b>	<b>193</b>	<b>588</b>	<b>400</b>	<b>المجموع</b>	
1647	98	764	785	شقة سكنية و محل ذو استعمال سكني	البنائات السكنية
548	42	189	317	محل داخل سكن فردي	
388	177	42	169	محل داخل سكن جماعي	
<b>2585</b>	<b>319</b>	<b>995</b>	<b>1271</b>	<b>المجموع</b>	
249	44	129	76	محل تجاري في سكن جماعي	البنائات غير السكنية
25	1	5	15	محل تجاري في سكن فردي	
<b>21</b>	<b>45</b>	<b>134</b>	<b>91</b>	<b>المجموع</b>	
2516	557	1917	1762	المجموع العام	

## أصناف المبادلات العقارية



من خلال الجدول رقم 62 والرسم البياني يتضح جليا أن المبادلات العقارية السكنية تستحوذ على أصناف المبادلات بنسبة 73.63% وهذا سنة 2010 لتنخفض تدريجيا في السنتين اللاحقتين أما المرتبة الثانية فتحتلها العقارات غير المبنية وفي المرتبة الأخيرة البنايات غير السكنية وتشمل المحلات التجارية وشقق الأعمال الحرة. هذا فيما يخص أصناف المبادلات أما عن سعر العقار المصرح في المبادلات العقارية وفق سجل المحافظة العقارية لقسنطينة فيلخصه الجدول التالي:

## جدول رقم: 63 سعر العقار المصرح به في المبادلات العقارية بقسنطينة

نوع القعار	2010 (10.000 دج)	2011 (10.000 دج)	2012 (10.000 دج)
محل سكني بعمارة جماعية	البيع	من 60 الى 450	155 الى 400
	الهبة	من 60 الى 240	75
	التنازل	30 الى 270	؟
قطعة أرض صالحة للبناء	البيع	من 80 الى 400	120 الى 300
	الهبة	من 50 الى 300	؟
	تنازل	من 20 - الى 50	؟
محل ذو استعمال تجاري	البيع	من 100 الى 350	70 الى 190
	الهبة	من 100 الى 130	؟
بناية كاملة ( فيلا )	البيع	من 300 الى 1100	140

المصدر: معطيات المحافظة العقارية لقسنطينة 2012+ معالجة شخصية

الملاحظ من خلال الجدول رقم 63 أن الأسعار المتداولة في مختلف عمليات المعاملات العقارية بعيدة كل البعد عن أسعار العقار في السوق الموازية، خاصة إذا تعلق الأمر بالمبادلات بين الأفراد، بحيث يتم تنبيه المكتتبين عند عملية التسجيل بعدم توثيق السعر الحقيقي في المعاملات العقارية تفاديا لقيمة الضريبة العقارية . الأمر الذي جعل مصلحة الضرائب تراقب كل عمليات المبادلات العقارية ويتم استدعاء الأشخاص الذين سجلوا مبادلاتهم بأرقام بعيدة عن المؤشرات المعتمدة في تصنيفاتهم. أما أسعار العقار المصرح بها بين المؤسسات العمومية والأفراد الطبيعيين فيمثلها الجدول التالي:

#### جدول رقم 64: سعر المبادلات العقارية بين المؤسسات العمومية والأفراد

الموضوع	التمن (10.000 دج )	نوع العقار و موضوع العقد	المؤسسات
بوصوف	250	تنازل عن محلات ذات طابع سكني.	الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط <b>CNEP</b>
بوصوف	450 - 50	بيع شقة سكنية في عمارة جماعية	
جبل الوحش	57	بيع محلات ذات طابع سكني	
جبل الوحش	600 - 67	بيع محلات ذات طابع تجاري	
بوصوف	50 - 20	بيع شقق سكنية	ديوان الترقية و التسيير العقاري <b>O P G I</b>
(زواغي س )	1436 - 170	بيع قطع ارضية صالحة للبناء	
بوصوف	221	بيع محلات ذات طابع تجاري	
(زواغي س )	495 - 387	بيع على مخطط لشقق سكنية	تجمع اقامة سيرتا
(زواغي س)	394	بيع شقق بعمارة جماعية	المؤسسة الوطنية للترقية العقارية <b>ENPI</b>
(زواغي س )	160	بيع بنايات فردية	الوكالة العقارية لولاية قسنطينة
(زواغي س )	126	بيع شقق خاضعة لملكية مشتركة	الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري
حي الدقسي	440 - 250	بيع شقة بعمارة	الفجر للترقية العقارية
حي الدقسي	500	بيع محل ذو طابع تجاري	

المصدر: معطيات المحافظة العقارية لقسنطينة 2013 + معالجة شخصية.

من خلال الجدول رقم 64 يتضح انه ومن خلال تغيير الفاعل في عملية المبادلات العقارية ودخول الفاعل الشرعي في المبادلات ترتفع أسعار العقار وتباين حسب طبيعة العقار أرض صالحة للبناء أو شقة سكنية أو محل تجاري، فالغموض والالتباس الظاهر يتمثل في ضعف المشرع الجزائري والهيئة المعنية بالتسجيل والشهر العقاري والضرائب مجتمعة.

## خلاصة

اهتم القانون الجزائري بموضوع العقار من خلال إصدار عدة قوانين تتعلق بالعقارات و التي تحيط بشتى المجالات و تتضمن قواعد استغلاله و استعماله و التصرف فيه و حمايته من الاعتداءات، كذلك سعيا لتحقيق الثقة في المعاملات العقارية واستقرارها اجتهد في خلق الهيئة التي اعتبرت الآلية الفعالة أو الأدوات القانونية للسياسة العقارية التي تعمل بمكانزمات تكرس و تحقق ما تهدف إليه السياسة العقارية من ضبط و استقرار للمعاملات العقارية .

لكن هذا لا يعني أنه حقق الهدف لأنه فعلا القوانين و الهيئات استحدثت لكن أين هي من الواقع، فالمعاملات العقارية ستظل أساس المشكلة العقارية في الجزائر، لاسيما عند دخول الجزائر اقتصاد السوق الحر وكذلك تبنيتها لسياسة تشجيع الاستثمار و دعم نظام القروض وهذا زاد في حدة التسابق و التسارع في امتلاك العقار مما انعكس سلبا على المعاملات العقارية و زاد من تعقدها، نتيجة تباين أسعار القطاع العام والخاص من جهة وعدم تخوف المواطن من إبرام الصفقات العقارية دون وثائق رسمية مسجلة من جهة أخرى .

مما جعل المعاملات العقارية تحدث في غياب تام للشفافية، تحدث بصفة خفية لا يستطيع أحدا ضبطها، لتنشيط أموالا مجهل مصدرها مما جعل العقار موردا للربح السريع . لهذا يجب توفير إمكانيات مرنة تجاوبا مع سرعة الممارسة المفتعلة في السوق العقاري لضبط التعاملات العقارية، وأردنا من خلال العمل اللاحق ضبط السوق العقاري من خلال الفاعلين العموميين والوكيل العقاري.

## الفصل السادس

### تقييم سعر العقار وتطبيقه بلدية قسنطينة

#### مقدمة

سعر العقار في تزايد مستمر وصل سعر المتر المربع إلى 50.000.00 دج بالنسبة للأراضي الموثقة والقابلة للبناء والتعمير ببلدية قسنطينة؛ حيث انتعشت أسعار العقار بشكل مذهل بسبب كثرة الطلب وقلة العرض، حين تحكّم مختصون في المتاجرة بكل أنواع العقار الرسمي وغير الرسمي. وحسب الاستبيان الذي قمنا به مع المواطنين أوضحت نسبة من الفئة المستجوبة أن ما منحتة الدولة في مجال القروض استرجعه السماسرة في مجال الريح السريع في بيع الأراضي. مع العلم، أن كل التقارير التقنية والتخطيطية تتحدث عن استنفاد قسنطينة لوعائها العقاري منذ أكثر من 10 سنوات.

وكشف عدد من أصحاب الوكالات العقارية بقسنطينة بأن أسعار العقار على مستوى عاصمة الشرق سواء بالبيع أو الكراء غير مستقرة ويتحكم فيها أصحاب العقار؛ إذ تتباين أسعار الشقق من ثلاث غرف في قسنطينة بين وسط المدينة والمناطق المجاورة والبلديات الأخرى، حيث لا يقل سعر الشقة من ثلاث غرف في وسط المدينة عن 7000000 دج، في حين تصل في أحسن الأحوال بحجج بوالصوف مثلاً إلى 0600000 دج. فيما تقدر قيمة الشقة في المدينة الجديدة علي منجلي ب500.000.0 دج.

وبخصوص أسعار الكراء، فإنها تتراوح حالياً ما بين 15000 و20000 دينار للشهر، وتصل في وسط المدينة إلى حدود 30000 دينار. أما أسعار الأراضي، فتعرف هي الأخرى غلاء كبيراً؛ حيث يتراوح سعر المتر المربع الواحد ما بين 20000 دج إلى 50000 دج وقيمة الارتفاع تراوحت ما بين 100% و150%، فسره أصحاب الوكالات العقارية بأسباب مختلفة؛ منها القوانين الجديدة، مثل منع بيع السكنات المستفيدة من دعم صندوق السكن قبل 10 سنوات من امتلاكها، وقلة العرض. بعض السماسرة أكدوا أن الأسعار لم تعرف تراجعاً رغم توقف عمليات البيع لأكثر من سنة، نظراً لتوجه أغلب المواطنين إلى السكن التساهمي الذي يعرف إقبالا كبيراً<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> نتائج التحقيقات الميدانية ونتيجة الاستبيان للباحثة افريل 2010

## I. العوامل المؤثرة على قيمة العقارات

I. 1 عوامل طبيعية و بيئية : مثل المناخ، مكان العقار من حيث توجد إخطار طبيعية و تقدم الدول الغربية والخليجية دراسات مفصلة حول تأثير البيئة على العقارات .

I. 2 عوامل اقتصادية: أسعار العقارات مرتبطة بدورة الاقتصاد الرأسمالي يدور في موجات من الارتفاع والانخفاض فسعر العقارات مرتبط بالاقتصاد صعوداً أو هبوطاً، بالإضافة للقوانين المتعلقة بالبناء وتخصيص المناطق. لهذا نجد مجموعة من الأسس لتحديد القيمة :من أين تأتي القيمة ؟ و ما هي المبادئ التي تبنى عليها ؟

- التوقع: ثمن العقار يتأثر حتما بتوقع الأسعار مستقبلاً وتوقع الأسعار قد يخل باتزان العرض و الطلب التوقعات مرتبطة بنوع العقار فمثلا :

- الوحدات السكنية مرتبطة بتوافر الخدمات و المستوى الاجتماعي للمنطقة.
- العقارات التجارية تعتمد على توقع السوق لقدرة العقار على تحقيق الربح لصاحبه.
- يرتفع سعر العقارات على المدى الطويل، لذا تستعمل كنوع من أنواع لمضاربة.

- الاتزان: العقارات غير قابلة للنقل ومع ذلك تتأثر بقوانين العرض و الطلب مثلها كأي سلعة ( لما زاد الطلب ارتفع السعر والعكس صحيح) العناصر الأربعة للإنتاج هي التي تحدد السعر (الأرض، العمالة، رأس المال، الإدارة) والمقصود بالاتزان هو خليط عوامل العمالة، رأس المال والإدارة الذي ينتج عنه أن يكون استخدام الأرض في أفضل حالة لها .

- التغيير: السوق العقاري معرض للتغير بتأثير العوامل الطبيعية والمدة لذا لا يمكن أن يظل ثابت في أي منطقة و يجب على خبير التقييم التعرف والتوقع لتأثير لتغيير على حالة السوق.

- المنافسة: مبدأ المنافسة مبني على أنه حين يزيد الطلب على السلعة يرتفع سعرها، فالسوق يجلب سلع أخرى مماثلة قد يؤدي لانخفاض سعرها ونقص الربح إلا إذا ازداد الطلب، قيمة العقار تتأثر بالعقارات المماثلة له.

- التوافق: توافق العقار مع المنطقة أقرب إلى تحقيق سعر مرتفع في حالة جيدة وسط منطقة قديمة مهمشة.

-المساهمة: مساهمة ثمن الإنشاء أو البناء في زيادة سعر العقار المبني<sup>1</sup>.

### I . 3 المهمة الأساسية للتقييم العقاري

تقدير قيمة الأملاك العقارية والحافز لتقديرها أسباب عديدة مثل البيع و الشراء أو التأمين أو التعويض عن خسارة جزء من أملاك أو تقسيم أملاك أو تمويل بناء أو استكمال بناء أملاك أو سكنية أو تجارية الخ . يتعامل المقيم العقاري مع جهات عديدة مثل مشتري العقارات أو البائعين أو مؤسسات حكومية أو وسطاء عقارين و المعتاد اللجوء إلى خبير التقييم و يجب أن تكون علاقته الوحيدة بالعقار هي التقييم فقط. و يقدم الخبير عمله على هيئة تقرير تقييم و لتقديم التقرير يجب على الخبير إجراء دراسة مستفيضة لتقدير قيمة الأملاك التي يقيمها شاملة المنطقة الجغرافية و الحالة الاقتصادية.

### I . 1.3 مؤهلات الخبير العقاري (خبير التقييم)

يجب أن يكون قادر على قراءة و فهم العديد من النصوص والعقود القانونية وأن يكون لديه قدر من العلوم الهندسية لتحديد الأبعاد والخواص الطبيعية للأملاك كما يجب أن يكون ملماً بعلوم البناء والتشييد وحساب تكاليف البناء و مصاريف الصيانة والإدارة للأملاك فخبير التقييم العقاري يجب أن يلم بعلوم الهندسة و المساحة والاقتصاد و المحاسبة و الإدارة المالية و التمويل، بمعنى أن يكون الخبير ملماً بأساسيات العلوم الهندسية كما يجب أن يلم بعلوم الجغرافيا والعلوم الاقتصادية والاجتماعية لتقدير حركة السكان والاستثمارات على مستوى الدولة لتوقع العرض والطلب على الأملاك في المستقبل لتقدير تأثير ذلك على قيمة الأملاك في منطقة ما<sup>2</sup>.

### I . 2.3 الخبرة المطلوبة للخبير العقاري

يحتاج خبير التقييم إلى خبرة مناسبة لتقييم العقارات حتى يمكن له الحكم على تأثير قوى المجتمع المختلفة على أسعار الأملاك، و في كثير من الدول يوجد وظيفة (خبير تحت التدريب) و هي موجودة في العديد من الشركات بل أحيانا توفر بعض الجامعات برامج تدريبية لفترة زمنية تؤهل المتدرب للتقدم للحصول على درجة خبير تقييم.

### I . 4 أغراض التقييم

الأغراض متعددة التي يجرى من أجلها التقييم و بتعدد الأغراض يجرى التقييم لأسباب عدة منها:

<sup>1</sup> Charles Beaurepaire: "Le rôle économique du régime de l'immatriculation foncière au Maroc" R.J.U.F Novembre 1998.

<sup>2</sup> Mohamed M'HASSNI :Le système foncier au Maroc. Une sécurité et un facteur de développement durable, Au milieu urbain et rural ,1999

- تحديد السعر الذي يطلبه البائع.
- مساعدة الزبون لتحديد الثمن العادل للشراء.
- تحديد قيمة العقار.
- تحديد إيجار للأمولاك كنسبة من قيمتها.
- تحديد قيمة نسبية لأمولاك يتم تبادلها بين أطراف مختلفة.
- تحديد أملاك يتم تبادلها عند اندماج أو تصفية أو إفلاس شركات.
- تحديد قيمة تمويل قرض عقاري.
- تحديد الضرائب العقارية عند بيع الأملاك .
- تحديد قيمة أعمال توسعات مستقبلية .
- تحديد قيمة التأمين الواجب على الأملاك .
- تقييم الأملاك بغرض حساب الضرائب.

## II تقييم العقار من طرف الفاعلين العموميين

### 1.II إدارة أملاك الدولة هي خير للدولة

تتنازل الدولة عن عقاراتها من أجل أنجاز مختلف المشاريع (الاستثمار، التجهيز، الخوصصة، ...) ويقوم هذا التنازل على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات ومن غير المنطقي أن يتم تحديد سعر التنازل لدى مؤسسات خاصة (مكاتب خبراء، محافظو البيع بالمزاد العلني) وإنما تعتبر إدارة أملاك الدولة (كقاعدة عامة) هي خير للدولة حيث تتوفر مصالحها على مكاتب مكلفة بالتقييم والخبرة، بل أكثر من ذلك في كثير من الحالات تلجأ المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة إلى إدارة أملاك الدولة، بهدف تقييم ذمتها المالية ولعل أكبر عملية في هذا الشأن هي، تكليف هذه الإدارة بتقييم ذمة المؤسسات العمومية المحلية غير المستقلة في إطار عمليتي الحل والتصفية.

تعتمد إدارة أملاك الدولة على عدة معايير لتحديد القيمة التجارية للعقارات، تتمثل هذه المعايير في:

- 1- **المعايير الفيزيائية:** وهذا من خلال مراعاة: المساحة، موقع العقار، مواد البناء، وسائل التجهيز (توفر الكهرباء، الغاز، الماء،...)، تصنيف العقار، القدم.
- 2- **المعايير الاقتصادية:** يمتاز كل عقار بخصائص، فالموقع يزيد في قيمة العقار كالعقارات الواقعة في أحياء سكنية تكون قيمتها أعلى من تلك المتواجدة في الأحياء الشعبية و الضواحي.
- 3- **المعايير القانونية:** دراسة السوق العقارية بينت أن هناك نوعان من العقارات؛ عقارات مشغولة وأخرى غير مشغولة، ومن البديهي أن تكون قيمة الأولى أعلى من الثانية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Instruction n°1868 DGDN/DODF/EXP du 25 mai 1991

أما عن طرق التقييم فتستعمل إدارة أملاك الدولة عديد الطرق، من أهمها:

#### - طريقة التقييم بالمقارنة

تعتمد هذه الطريقة على مقارنة عقارات تم التنازل عنها سابقا بالعقارات الحالية موضوع التقييم وهي مقارنة شاملة، أي أن العقارات المقارنة متشابهة في الموقع، المساحة، التصميم الهندسي، تاريخ البناء، عدد الطوابق،...

غير أن هذه الحالة نادرة الحدوث، يبقى أن إدارة أملاك الدولة تمتلك فهرسا عقاريا عن مجمل الصفقات العقارية الحادثة على مستوى كل ولاية مدعما بمعطيات أخرى مستمدة من مصالح التسجيل، مصالح الجمارك، المحافظات العقارية، الوكالات العقارية، تسمح بإثراء هذا الفهرس، فتقوم باستخراج أسعار المتر المربع للأراضي الصالحة للبناء حسب المنطقة التي يقع فيها العقار، ومنه ثم تقوم باستخلاص جداول تتضمن تقسيم كل بلدية إلى مناطق، حي سكني، وسط المدينة، الضواحي، المناطق المعزولة، وكل منطقة تتضمن أسعار متر المربع بالتفصيل وهكذا يتسنى لها استغلال هذه القاعدة من المعطيات لتقييمات لاحقة.

#### - طريقة التقييم بإعادة البناء من جديد

وتتعلق هذه الطريقة بتقييم المباني، وعادة ما تقيم البناية على حدا والأرضية على حدا وتفرض على هذه الأخيرة تخفيضات تتمثل أساسا في التخفيض من أجل الازدحام والذي تتراوح نسبته من 10% إلى 40% أما تقييم البناية فيخضع ل:

- تصنيف البناية المراد تقييمها<sup>1</sup>.
- تحديد تكلفة إعادة البناء من جديد.
- تحديد فائض أو نقص القيمة.
- التخفيض من أجل القدم.
- التخفيض من أجل الشغل الذي قد يصل إلى 75%.

#### - طريق التقييم على أساس الغرفة الأساسية

تطبق عند حساب القيمة التجارية للشقق حيث تعتمد على معايير مشتركة في التقييم فتعتبر غرفة أساسية كل غرفة مساحتها أكبر من 10م<sup>2</sup> بما نافذة تعادل ثمن مساحة الغرفة و العلو يكون 2.60 م<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - هي المساحة الإجمالية خارج الاستعمال

<sup>2</sup> . Instruction n°1868 DGDN/DODF/EXP du 25 mai 1991

## - التقييم بالمدخول

تتعلق بتقييم العقارات المشغولة ( المؤجرة، مستغلة من طرف للغير دون وثائق...) وهذا اعتمادا على ما يسمى بمعامل رأس المال والذي يمثل نسبة القيمة الإيجارية لثمن التنازل، عموما تبقى طريقة التقييم بالمقارنة أكثر الطرق استعمالا بالنظر إلى:

- سهولة تطبيقها.

- أكثرها قربا للواقع من حيث النتائج المتحصل عليها.

يفضل استعمال أكثر من طريقة عند التقييم ومحاولة أخذ متوسط النتائج المتقاربة مع استبعاد القيم المتباعدة.

## II-2 إدارة أملاك الدولة هي موقوف للدولة

تجسد الصفقات العقارية التي تكون الدولة أو أحد فروعها طرفا فيها على الأقل في عقود إدارية تحرر على مستوى إدارة أملاك الدولة فقد تكون الصفقة العقارية إما شراء، أو بيعا، تبادلا، أو هبة، أو نزع ملكية من أجل المنفعة العامة، حيث تستقبل كل ملفات العقود الإدارية على مستوى المديرية الولائية ومن ثم تحرر العقود لتعاد إلى المديرية لمراقبتها ومن ثم تسجيلها لدى مصالح الضرائب وأخيرا إشهارها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا وتحصل الإدارة على مقابل مالي نظير تحريرها للعقود.

## II-3 علاقة إدارة أملاك الدولة بالترقية العقارية

إن القاعدة العامة للتنازل عن أملاك الدولة هي البيع بالمزاد العلني ولا مجال للبيع بالتراضي إلا في حالات منصوص عليها قانونا<sup>1</sup>، وحرصا من الدولة على ترقية الاستثمار منحت شروطا امتيازية، قد تصل إلى البيع بالدينار الرمزي<sup>2</sup>، هذه البيوع تتم لفائدة أشخاص معنويين أو طبيعيين عامين أو خواص يعملون في مجال ترقية الاستثمار<sup>3</sup>. فالترقية العقارية تقوم أساسا على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز بنايات موجهة للبيع أو الإيجار فتوفر إدارة أملاك الدولة الوعاء العقاري المستوعب لهذه المشاريع ممثلا في أملاك الدولة الخاصة ويكون تدخلها على مستويين هما تقييم العقارات الموجهة للترقية العقارية ثم تحرير العقود الإدارية المثبتة للملكية المرقين العقاريين لهاته العقارات.

ففي إطار ترقية الاستثمار قامت الدولة بمنح حق الامتياز على أراض تابعة لها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- المادة 11 من المرسوم التشريعي -454 المؤرخ في 23/11/1991

<sup>2</sup>- المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 15/10/1993.

<sup>3</sup>- المادتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17/10/1994. والرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17/10/1994.

<sup>4</sup>- المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة بالمادة 51 من قانون المالية لسنة 1998

كما شمل هذا المنح أيضا المتعاملين سواء كانوا عامين أو خواص وهذا لإنجاز عمليات تعمیر وبناء.

غير أنه يستثنى من عمليات منح الامتياز أو التنازل على الأراضي التالية:

- الأراضي الفلاحية: تشكل الأراضي الفلاحية ثروة وطنية وموردا اقتصاديا هاما لاسيما أن الجزائر تتوفر على مناخ يساعد على إنتاج مختلف المزروعات، غير أن زحف الاسمنت على هذه الأراضي يشكل الخطر الحقيقي والدائم المهدد بتآكل هذه الأراضي ، وهي الآن تعاني من "هجمة إسمنتية " مركزة، جعلتها تفقد سنويا العديد من الهكتارات لتحول إلى أراضٍ صالحة للبناء.

- الأراضي التي تشكل جيوب عقارية: وهي الأراضي الواقعة داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) والتي تتميز بقيمة حضرية مرتفعة وهذا مهما كانت طبيعة المشاريع المزمع إنجازها إلا المتعلقة بالتجهيزات العمومية ( مصالح مالية، مؤسسات تربية،...).

- الأراضي المخصصة: هي الأراضي الموضوعة تحت تصرف المصالح العمومية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والتي لا يمكن أن تكون محل امتياز أو تنازل إلا بعد إلغاء تخصيصها، وفقا للتشريع المعمول به بخلاف هذه الحالات الثلاث، فإن إدارة أملاك الدولة تضع أملاكها تحت تصرف المتعاملين العقاريين المستوفين للشروط القانونية، شريطة أن تكون الأراضي الممنوحة مشكلة لوحدة عقارية لتفادي خلق أجزاء غير قابلة للتنازل أو أراضي محصورة.

## II-4 الامتيازات المالية

يستطيع المرقى العقاري الذي يساهم في إنجاز برامج سكنية أن يتحصل على أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق التنازل وتخفيضات مالية هامة بالنسبة للسكن التساهمي والبيع عن طريق الإيجار، وهي تسهيلات وحوافز تمنح للمتعاملين العقاريين، بالإضافة لاستفادة المشترين وفق هذه الصيغ من إعانة مباشرة من الدولة دون تسديد تتراوح بين 400.000 دج و 500.000 دج حسب مستوى مداخل الأسر. فتشجيعا للترقية العقارية تمنح الدولة تخفيضات مالية معتبرة تقدر بـ 80% على أسعار الأراضي الموجهة لاستيعاب مشاريع ترقية عقارية:

- ذات طابع اجتماعي ( سكنات جماعية، ريفية،...).

- لإنجاز محلات ذات طابع سكني لاغير.

فإذا كان مشروع الترقية العقارية يتضمن إنجاز سكنات ومحلات تجارية فان التخفيض لا يمس سوى الأجزاء الموجهة لإنجاز السكنات، والمثال التالي يوضح ذلك:

لدينا برنامج ترقوي ذو طابع اجتماعي سينجز على مساحة تقدر بـ 2000 م<sup>2</sup> ويتمثل في:

(04) عمارات كل عمارة تتشكل من:

- طابق أرضي به (08) محلات تجارية، مساحة كل محل هي 50م<sup>2</sup>.
- (03) طوابق، كل طابق به شقتين مساحة كل شقة 100م<sup>2</sup>.
- سعر المتر المربع المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة هو 8000 دج.

إذن:

المساحة الإجمالية للمحلات التجارية هي: ( 8x 50م<sup>2</sup> ) = 4x 1600 م<sup>2</sup>

المساحة الإجمالية للسكنات هي ( 2x 100م<sup>2</sup> ) = 4x3x 2400 م<sup>2</sup>

وعليه: مساحة السكنات إلى المساحة الإجمالية هي:

$$2000 \text{ (مساحة الأرضية)} \times 2400 \text{ (مساحة السكنات)} = \frac{4800000}{4000 \text{ (مجموع مساحتي السكنات و المحلات)}} = 1200 \text{ م}^2$$

أما مساحة المحلات التجارية إلى المساحة الإجمالية فهي:

$$2000 \text{ (مساحة الأرضية)} \times 1600 \text{ (مساحة المحلات)} = \frac{3200000}{4000 \text{ (مجموع مساحتي السكنات و المحلات)}} = 800 \text{ م}^2$$

إذن ثمن الأرضية هو :

الجزء المخصص للسكنات: ( 8000 x 1200 ) = 9.600.000 دج بدلا من 9600000 دج  
الجزء المخصص للمحلات التجارية: ( 8000 x 800 ) = 6.400.000 دج إذن سعر التنازل النهائي هو :  
**8.320.000 دج<sup>1</sup> = 6.400.000 + 1.920.000**

يبقى: مشاريع الترقية العقارية موجهة لتغطية العجز في مجال السكن إلا أن هذا القطاع مازال بعيدا عن طموحات المواطن وهذا رغم زيادة حجم الإنتاج وتنوع العرض حيث عرفت البرامج السكنية والمرافق العمومية تحسنا نوعيا وكميا معتبرا، وفي هذا السياق تم خلال الفترة 1999-2003 إنجاز 693.280 مسكن بمختلف الصيغ، وهذا بمتوسط سنوي يتجاوز 138.000 وحدة.

- ففي مجال السكن الاجتماعي تم إنجاز أكثر من 248.107 مسكنا.

<sup>1</sup>مديرية أملاك الدولة، مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية مكتب الدراسات والتحليل 2009

- 158.692 مسكن خاص بالبناء الذاتي.
- 107.257 مسكن متعلق بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي.
- 40.278 مسكن أنجز من طرف المرقين العقاريين.

أما فيما يخص السكن الريفي فقد قدمت الدولة 138.986 إعانة مالية وهذا بقصد التخفيف من النزوح الريفي وتثبيت سكانه بفضل برامج التنمية الريفية باعتبارها برامج تكميلية ترمي إلى النهوض الاقتصادي والاجتماعي بعالم الريف. 55.000 سكن بصيغة البيع عن طريق الإيجار (عدل) ممولة من الخزينة العمومية و 65.000 ستنجز لاحقا وستمول من طرف صندوق الاحتياط والتوفير<sup>1</sup>. و على المستوى التقني لخبرة أملاك الدولة فيمكن تسجيل الملاحظات التالية حول كفاءات تقييم العقارات والطرق المستخدمة في ذلك:

- كل الطرق السالفة الذكر تعتمد اعتمادا كلياً على دراسة وتحليل السوق العقارية غير أن واقع الأمر يبين أن غالبية الأسعار التي تطبقها إدارة أملاك الدولة بعيدة عن الواقع واقتزنت الأسعار التي تقترحها إدارة أملاك الدولة بالأسعار الإدارية، كما أن هناك صعوبات تحد من القيام بالدراسة من أهمها:

- عدم صحة أسعار البيع المصرح بها.
- رفض بعض المصالح العمومية التعاون والتنسيق كمصالح التسجيل، الحفظ العقاري، دواوين الترقية والتسيير العقاري).

- الأسعار المرجعية المعتمدة من طرف مصالح التعمير والبناء (DUC) أو مديريات السكن والتجهيزات العمومية (D.L.E.P) لاسيما سعر المتر المربع المبني هي أسعار تقديرية ومتعلقة بأنواع معينة من السكنات كما أن البنائات تختلف عن بعضها البعض من حيث نوعية المواد المستعملة في البناء، طبيعة البنائات (تساهمية، ترقوية، ريفية،...) وعليه يجب اعتماد هذه الأسعار المرجعية من طرف إدارة أملاك الدولة بكثير من الحذر.

- الكثير من طرق التقييم تعتمد على استخراج معدلات ونسب كمعدل الرسملة ومعاملات التحيين والتي يتم استخراجها من دراسة السوق العقارية، فقلما تستعمل هذه المعاملات والنسب لأن الأعوان المكلفين بحسابها يجدون صعوبة في تحديدها فيلجئون إلى الاعتماد التلقائي لتلك المذكورة في ملحقات التعليمات كأمثلة توضيحية مما يقدم نتائج بعيدة كل البعد عن الواقع، إدارة أملاك الدولة بصفتها مرفقا عاما يلعب دورا هاما في تفعيل الترقية العقارية من خلال الوعاء العقاري الذي يوفره لاستيعاب مختلف المشاريع الترقوية، لاسيما تلك الموجهة لإنجاز المحلات ذات الطابع السكني. وقد توصلنا إلى:

<sup>1</sup> http://www.mhu.gov.dz/mhu/arab/dossiers/developpement.le08/04/2010 .htm

- الامتيازات المالية المعتبرة الممنوحة للمرققين العقاريين لا تقابلها قوانين صارمة تمنع استغلال هاته العقارات في غير الأغراض التي من أجلها تنازلت الدولة عن قرابة 80% من الثمن الإجمالي للعقار ليستفيد من هذا التخفيض المضاربون فيحصلون على أموال سائلة لفائدتهم لا غير، وهذا على حساب المشاريع العقارية الموجهة أساسا للمجتمع، وعليه فمن الضروري أيضا مراجعة الإطار القانوني لهذه العملية لاسيما فيما يتعلق بمعالجة حالات تغيير صبغة المشروع أو عدم الإنجاز أصلا.

## II-5 الضريبة على الممتلكات

من هم الأشخاص الخاضعين للضريبة ؟

تُستحق الضريبة على الأملاك فقط على الأشخاص الطبيعيين بالنسبة لأملاكهم التي تشكل من الأملاك الخاضعة للضريبة والتي تفوق قيمتها الصافية الخاضعة للرسم مبلغ 100.000.000 دج عند تاريخ الفاتح من جانفي لسنة الخضوع للضريبة، وتُطبق على الأشخاص:

- الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر، بالنسبة لأملاكهم الموجودة بالجزائر أو خارج الجزائر.
- الذين يوجد مقرهم الجبائي خارج الجزائر، بالنسبة لأملاكهم الخاضعة للضريبة الموجودة بالجزائر.

ما هي الأملاك الخاضعة للضريبة ؟

تتضمن الضريبة على مجموع الأملاك الخاضعة للضريبة التي تعود للأشخاص الطبيعيين وأطفالهم القصر.

## II-5-1 الأملاك العقارية

الملكيات المبنية : تتضمن الإقامات الرئيسية أو الثانوية.

الملكيات غير المبنية: تتعلق بملحقات الملكيات المبنية، أراضي مخصصة للبناء، أراضي تستعمل كأراض للنزهة و حدائق للترفيه ومساحات للعب. وفق الجدول التالي:

جدول رقم 65: تحديد نسبة الضريبة على الأملاك

النسبة المطبقة %	قسط القيمة الصافية من الأملاك الخاضعة للضريبة (دج)
0 %	- يقل عن أو يساوي 100.000.000 دج
0,5 %	- من 100.000.001 إلى 150.000.000 دج
0,75 %	- من 150.000.001 إلى 250.000.000 دج
1 %	- من 250.000.001 إلى 350.000.000 دج
1,25 %	- من 350.000.001 إلى 450.000.000 دج
1,75 %	- يفوق 450.000.000 دج

المصدر: مديرية الضرائب لقسنطينة 2012

فيما يخص تقييم العقار عرف هذا الأخير ارتفاعا معتبرا في السنوات الأخيرة، لهذا أردنا تسليط الضوء على التقويمات القديمة والحديثة لمقارنة الأسعار.

1- حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02 أبريل 1988 والذي يحدد أسعار البيع المرجعية للأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد 1 جانفي 1981

يهدف هذا القانون إلى تحديد أسعار البيع المرجعية بالمتر المربع، التي تطبق على التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني والتجاري والمهني والحرفي التابعة للقطاع العمومي الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول جانفي 1981 وتحدد أسعار البيع المرجعية المنصوص عليها في المادة الأولى.

جدول رقم 66: سعر التنازل حسب القرار الوزاري المشترك لـ 88/04/02

سنة الوضع حيز الاستغلال للمحل المتنازل عليه	سعر البيع المرجعي عن المتر المربع (دج)
1981	2110
1982	2250
1983	2380
1984	2520
1985	2670
1986	2830
1987	2990
1988	3160

المصدر: الجريدة الرسمية رقم 05، العدد 23 الموافق لـ 1986/02/05

2- القرار الوزاري المشترك والمؤرخ في 2 أبريل 1988 يحدد قيمة معامل التهيئة العمرانية وقيمة معامل الموقع المطبقتين على سعر التنازل عن الأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد 1 جانفي 1981

يهدف هذا القانون إلى تحديد معامل التهيئة الإقليمية ومعامل الموقع المطبقين على أسعار التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني والتجاري والمهني والحرفي، التابعة للقطاع العمومي التي شرع في استغلالها بعد 1 جانفي 1981 وتحدد قيم معامل التهيئة الإقليمية المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه حسب المنطقة والمنطقة الفرعية حسب الجدول التالي:

**جدول رقم 67: تصنيف المناطق والمناطق الفرعية**

المناطق	الأولى	الثانية	الثالثة	الرابعة
المنطقة الفرعية "أ"	1.15	1.00	0.90	0.80
المنطقة الفرعية "ب"	1.10	0.90	0.80	0.70
المنطقة الفرعية "ج"	1.00	0.80	0.70	0.60

مديرية أملاك الدولة، مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية مكتب الدراسات والتحليل 2012

أما عن تحديد قيم معامل الموقع فالقرار الوزاري يوضحها كالتالي:

**جدول رقم 68: قيم المعامل حسب القرار الوزاري**

المحل	المسكن	الحي السكني
1.20	1.20	الحي السكني
1.25	1.10	وسط المدينة
1.10	1.00	الضاحية
1.00	0.80	الانعزال التام

وقد حددت الأسعار المرجعية للمتر المربع المشار إليه في المادة 02 من القرار الوزاري المشترك على النحو التالي:

جدول رقم 69: سعر التنازل عن العقارات

سنة المشروع في استغلال موضوع التنازل	سعر التنازل المرجعي عن المتر المربع (دج)
1981	4900
1982	5220
1983	5520
1984	5560
1985	5860
1986	6200
1987	6560
1988	6940
1989	7330
1990	7760
1991	8220
1992	10200
من أول جانفي إلى 11 أكتوبر 1992	11480

أما طرق التقييم المعمول بها حاليا فتلخصها القوانين والتشريعات التالية:

- قانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23/12/2000 يتضمن قانون المالية لسنة 2001. المادة 41: يمكن التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية، وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ولفائدة شاغليها الشرعيين للأموال العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري.
- قانون رقم 01-21 المؤرخ في 22/12/2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2002. المادة 209: تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي الايجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل، باستثناء السكنات المنجزة لحاجات سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992 .
- مرسوم تنفيذي رقم 03.269 مؤرخ في 07/08/2003 يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أوالموضوعة حيز الاستغلال قبل جانفي 2004.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 27/01/2004 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004.
- المادة 3: يتم تصنيف البلديات في 6 مناطق، فمثلا ولاية قسنطينة تقسم إلى:

جدول 70: تصنيف ولاية قسنطينة حسب المرسوم 269/03

ولاية قسنطينة					
بلديات المنطقة 1	بلديات المنطقة 2	بلديات المنطقة 3	بلديات المنطقة 4	بلديات المنطقة 5	بلديات المنطقة 6
	قسنطينة	حامة بوزيان	عين عبيد		
	الخروب	ديدوش مراد	زيغود يوسف		
	عين سمارة		اولاد رحمون		
			بني حميدان		
			ابن زياد		
			بن باديس		
			بوجريو مسعود		

المصدر: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/01/27

والملفت للانتباه أن بلديات المنطقة 1 نجدها في ولاية الجزائر العاصمة فقط.

جدول 71: المعاملات المتعلقة بالمناطق

المعامل	المنطقة
02	المنطقة 1
1.50	المنطقة 2
1.20	المنطقة 3
01.00	المنطقة 4
0.80	المنطقة 5
0.50	المنطقة 6

المادة 5: يمكن تقسيم كل بلدية إلى مناطق فرعية هي:

1. **الحي الفخم:** يتكون من المنطقة الفرعية المخصصة للسكن ذي المستوى فوق المتوسط وتقع المنطقة الفرعية هذه بعيدا عن الطرق الرئيسية والكثيفة المرور وتكون خالية من الأذى مثل الضجيج والدخان والغبار والروائح الكريهة.
2. **وسط المدينة:** يشمل المحيط الذي تقع فيه المنشآت والمؤسسات الأساسية الضرورية لحياة الجماعة لاسيما المراكز التجارية والمدارس والصيدليات ومراكز الصحة أو المستشفيات والمجلس الشعبي البلدي والبنوك ومحطات النقل البري.
3. **الأحياء المحيطة بالمدينة:** المنطقة المحاذية مباشرة لوسط المدينة والتي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.

4. **الضاحية:** الجزء الواقع على حدود المحيط الحضري للبلدية القريب من مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية في البلدية.

5. **المنطقة المعزولة:** تتكون من المنطقة الفرعية الخارجة عن المحيط الحضري للبلدية والبعيدة عن مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية والمتصرفة لاسيما بانعدام اتصال مباشر بالنقل العمومي. ويتم تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق فرعية تحت سلطة الوالي وبالتنسيق مع المصالح المؤهلة سيما المكلفة بالإسكان والتعمير وأملاك الدولة.

#### الجدول 72: تحدد المعاملات الخاصة بالمناطق الفرعية

المنطقة	المعامل
المنطقة الفرعية 1	الحي الفخم: 1.2
المنطقة الفرعية 2	وسط المدينة: 1.1
المنطقة الفرعية 3	الأحياء المحيطة بالمدينة: 1
المنطقة الفرعية 4	الضاحية: 0.9
المنطقة الفرعية 5	المعزولة: 0.8

أما فيما يخص تحديد الأسعار فيحدده الجدول التالي واعتمدنا تصنيف المنطقة الثانية فقط لأنها تحوي منطقة الدراسة بلدية قسنطينة:

#### جدول رقم 73: تحديد الأسعار الوحدوية بعد تطبيق معاملات على السعر المتوسط المرجعي 18.000 دج

المنطقة الثانية					الأصناف
المنطقة الفرعية 5	المنطقة الفرعية 4	المنطقة الفرعية 3	المنطقة الفرعية 2	المنطقة الفرعية 1	
32.400 دج	36.450 دج	40.500 دج	44.550 دج	48.600 دج	1
23.760 دج	26.730 دج	29.700 دج	32.670 دج	35.640 دج	2
19.440 دج	21.870 دج	24.300 دج	26.730 دج	29.160 دج	3
15.120 دج	17.010 دج	18.900 دج	20.790 دج	22.680 دج	4

وبالعودة لبلدية قسنطينة نجد أن سعر العقار يراجع من سنة مالية لأخرى وعرف ارتفاع محسوس في الفترة الأخيرة وحسب معطيات وزارة المالية ومديرية أملاك الدولة ومصلحة الخبرة والتقويمات العقارية ودراسة السوق المحلي لسنة 2011 أفرزت التالي فيما يخص العقارات المخصصة للبناء (Terrains à bâtir)

جدول رقم 74: أسعار السوق المحلي لسنة 2011

إلى..... دج/م <sup>2</sup>	السعر من..... دج/م <sup>2</sup>	المنطقة
40.000,00	30.000,00	وسط المدينة (Centre ville)
30.000,00	20.000,00	الحي الفخم (Residential)
20.000,00	12.000,00	الأحياء المحيطة بالمدينة (Périphéries)
12.000,00	6.000,00	الضاحية (Faubourg)
6.000,00	4.000,00	المناطق المعزولة (Grand isolement)
40.000,00	30.000,00	المناطق الصناعية (zone industrielle)
40.000,00	30.000,00	منطقة النشاطات (zone d'activité)

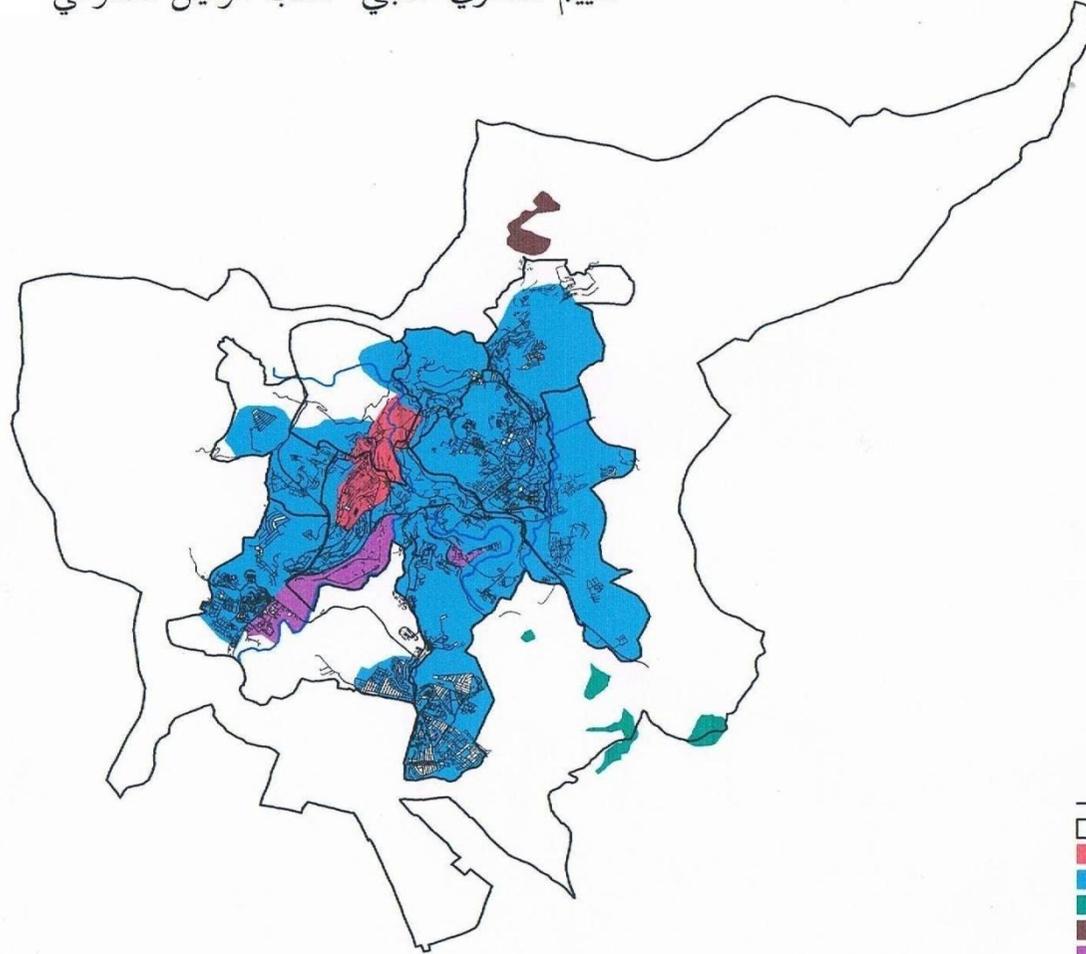
بمقارنة أسعار العقار المبني ببلدية قسنطينة مقارنة بالعاصمة نجد أن الحي الفخم أعلى سعرا من وسط المدينة وهي حالة استثنائية تتميز بها العاصمة بينما بقية المدن الكبرى في الجزائر سواء كانت في الشرق أو الغرب فأعلى الأسعار نجدها في وسط المدينة وكلما ابتعدنا عن المركز كلما انخفضت الأسعار باستثناء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أما بالعودة للعقار المبني وحسب معطيات نفس السنة 2011 فيلخصها الجدول التالي:

جدول رقم 75 سعر العقار المبني ببلدية قسنطينة 2011

وسط المدينة		
السعر المرجعي بالمتر المربع	النوع	طبيعة المسكن
45.000,00 إلى 40.000,00	فخمة (Standing)	عمارة فردية مخصصة للسكن
40.000,00 إلى 35.000,00	محسنة (Amélioré)	
35.000,00 إلى 30.000,00	اقتصادية (Economique)	
40.000,00 إلى 35.000,00	فخمة (Standing)	عمارة جماعية سكنية
35.000,00 إلى 30.000,00	محسنة (Amélioré)	
30.000,00 إلى 25.000,00	اقتصادية (Economique)	
110.000,00 إلى 100.000,00	فخمة (Standing)	محلات تجارية ومهنية
100.000,00 إلى 80.000,00	محسنة (Amélioré)	
80.000,00 إلى 70.000,00	اقتصادية (Economique)	
Périphérie (الأحياء المحيطة بالمدينة)		
40.000,00 إلى 35.000,00	فخمة (Standing)	عمارة فردية مخصصة للسكن
35.000,00 إلى 30.000,00	محسنة (Amélioré)	
30.000,00 إلى 25.000,00	اقتصادية (Economique)	
35.000,00 إلى 30.000,00	فخمة (Standing)	عمارة جماعية سكنية
30.000,00 إلى 25.000,00	محسنة (Amélioré)	
25.000,00 إلى 20.500,00	اقتصادية (Economique)	
85.000,00 إلى 80.000,00	فخمة (Standing)	محلات تجارية ومهنية
80.000,00 إلى 75.000,00	محسنة (Amélioré)	
75.000,00 إلى 70.000,00	اقتصادية (Economique)	

المصدر: مديرية أملاك الدولة، مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية مكتب الدراسات والتحليل 2011 .

تقييم العقاري المبني حسب الوكيل العمومي



0 1 2 3 4 5  
كم

المصدر : مديرية أملاك الدولة لقسطنطينة : مصلحة الخبرة و التقويمات العقارية و دراسة السوق المحلي 2017

### III تقييم العقار من خلال الوكيل العقاري

أصبحت سوق العقار تحت رحمة الوكلاء العقاريين يحددون خصوصياتها وفق قوانينهم الخاصة وأصبحوا وحدهم في من يقرر في مجال المبادلات العقارية عمليات البيع، الشراء وكرء الشقق عن طريق فرض قوانينهم الخاصة بكل قوة، والغياب الكلي للدولة الممثلة في وزارة السكن والعمران، حتى المشروع الذي أطلقه الرئيس الذي يتضمن إنشاء مليوني سكن لن يمتص الأزمة الظاهرة في الأفق<sup>1</sup>. ولتفادي شيء من ويلاتها قام الوزير الأول بإمضاء مرسوم تنفيذي لتنظيم مهنة الوكيل العقاري.

وبخصوص إصدار المرسوم التنفيذي رقم 18.09 المؤرخ في 20 جانفي 2009 الوكلاء العقاريون ملزمون على احترام هذه القوانين، لكن يبدو أن المرسوم شيء وما ينظم سوق العقار شيء آخر. لقد عملت الحكومة بمقتضى مرسوم تنفيذي على إعادة تنظيم الوكالات العقارية، هذا القرار جاء بعد أن تعالت الكثير من الأصوات بضرورة تدخل الدولة في تنظيم سوق العقار، ويصرح رئيس الفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية، بأن الوكالات العقارية تتحمل المسؤولية الكاملة لكافة عمليات البيع والكرء التي تتم يوميا وهذا ما ينجر عنه تهرب ضريبي صارخ بسبب التصريح الكاذب بالقيمة الفعلية للعقارات. والتصريح الكاذب "يحمل الوكالات مسؤولية شهادة الزور، على اعتبار أن دورها هو التقريب ما بين البائع و الزابون او المشتري"، والمطلوب هو إضفاء طابع الشفافية على إبرام العقود، حتى لا يتم الوقوع في التجاوزات، التي عادة تطفو إلى السطح عند وقوع خلاف بين البائع أو المشتري أو المؤجر والمستأجر. وتجدر الإشارة هنا إلى أنه يسيطر على سوق العقار في الجزائر نسبة قليلة لا تتعدى العشر بالمائة من مجموع الأشخاص الذين يتعاملون مع الوكالات العقارية. انتقال الجزائر من الاشتراكية نحو اقتصاد السوق بطريقة جزافية غير منظمة في ظل غياب النصوص المنظمة للعقار، فكانت الفراغات القانونية منفذا سهلا وتربة خصبة لهؤلاء التجار غير الشرعيين في ظل غياب الدولة لهذا لا بد من وضع أطر قانونية تحمي العقار والمواطن على حد سواء.

حسب المقابلات ونتائج الاستبيان فالوكالات العقارية تحتكم على 20% من مجمل عمليات البيع والكرء التي تتم عبر كامل أنحاء الوطن، أما 80% الباقية تتم بين الخواص، وهنا يطرح إشكالية أخرى وهي قيمة الضريبة التي تفرضها الدولة على تلك المعاملات، ويدعو الدولة إلى ضرورة تخفيضها إلى أقل من 7% وهذا ما يشجع على الكشف عن القيمة الحقيقية للعقار، وهذا الأمر سيجنب الدولة الخسائر التي تتكبدها جراء هذا التهرب الضريبي. وتجدر الإشارة هنا إلى أن الوكيل العقاري في مرسوم تنظيم مهنة الوكيل العقاري يقر بأن هذا الأخير له الحق في إطار ممارسة مهامه تقاضي أجره بالنسبة للوكالة والوسيط العقاري إذا كانت قيمة العقار المعروض للبيع يساوي 1000000 دج فإن النسبة هي 3%، أما إذا كان العقار أقل أو يساوي 5 000000 دج، فإن نسبة القيمة 2% وهي نسبة معقولة مقارنة بما هو متعارف به عالميا. مع العلم أن أكثر من 3500 وكالة عقارية تنشط من دون اعتماد من وزارة السكن. أما عدد الوكالات العقارية الموجودة ببلدية قسنطينة فيبلغ عددها 66<sup>1</sup> وكالة

<sup>1</sup> إحصائيات الغرفة التجارية لولاية قسنطينة، مصلحة السجل التجاري أبريل 2012

دون التأكد من كون جميع الوكالات معتمدة أو تحوي مكاتب أعمال، وأردنا معرفة العدد من أجل توزيع استمارات الاستبيان وفيما يخص مجتمع الدراسة فكان 40 وكالة (40استمارة) بما فيها مكاتب الأعمال لأن هذه الأخيرة تنشط بسجل تجاري. وقد وزعنا استمارات الاستبيان على أصحاب الوكالات في أربعة أجزاء.

**الجزء الأول:** يخص صاحب الوكالة وأردنا إبراز التالي: جنس صاحب الوكالة، الخبرة المهنية، الأقدمية في المحل، المؤهل العلمي، التخصص الدراسي وتاريخ الانخراط في الفدرالية الوطنية للكلاء العقاريين(FNAI).

**الجزء الثاني:** يخص طرق تقييم العقار والتباينات في الأسعار.

**الجزء الثالث:** الإقبال على العقار غير الشرعي (تخصيصات فوضوية + بيع شقق ومنازل بدون عقود ملكية).

**الجزء الرابع:** انطباعاتهم حول السوق العقاري وانشغالات الزبائن.

المقابلة وتوزيع الاستمارات كانت بداية من يوم 14 أبريل 2016 واستمر لأكثر من 30 يوماً بحيث الوكالات منتشرة عبر معظم أحياء البلدية وركزنا على كل من: حي الدقسي، سيدي مبروك، الأمير عبد القادر، حي خزندار، وسط المدينة (أين تم توزيع أكثر من 3/2 الاستمارات)، حي زواغي، بوالصوف. أما عملية الفرز فأوضحت التالي:

#### الجدول رقم 76: معلومات عامة حول أصحاب الوكالات العقارية بقسنطينة

الاقدمية في المحل		الخبرة المهنية (سنة)						جنس صاحب الوكالة		العدد	% النسبة			
أكثر من 5 سنوات	أكثر من سنتين	سنتين		10		10-5		5-1						
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد			
44.5	16	22.2	8	33.3	12	25	9	27.7	10	47.2	17	90	36	ذكر
/	/	25	1	75	3	/	/	/	/	100	04	10	04	أشئ

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان 2016

من خلال الجدول رقم 76 يتضح أن مهنة الوكلاء العقاريين لم تعد تقتصر على الرجال لوحدهم وأن نسبة مشاركة المرأة بلغت 10 %، أما فيما يخص الخبرة المهنية فهي متباينة والدراسة أثبتت أن 52.5% لم يتجاوزوا الخمس سنوات مما يؤكد عدم تمكنهم من السوق العقاري وإشكالية المهنية غير المتوفرة، أما 25% من العينة فهي تجاوزت العشر سنوات في الميدان وبالتالي فالوكيل العقاري في قسنطينة فتى. وما أردنا إبرازه كذلك هو تغيير المحل التجاري فالعينة أثبتت أن 44% فقط من الوكلاء يمارسون نشاطهم لأكثر من 10 سنوات في المحل الحالي أما البقية فهم يغيرون محلاتهم وفقاً للسوق العقاري واستقطاب الزبائن، فوسط المدينة يمثل الوكلاء العقاريون القارون بمحلاتهم. أما المؤهل العلمي فيلخصه الجدول التالي:

جدول رقم 77: المؤهل العلمي للوكيل العقاري

جامعي		ثانوي		إكمالي		المؤهل العلمي	
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد
15	06	70	28	15	06		

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان 2016

من خلال الجدول يتضح أن 15 % فقط هم جامعيون وبتباينون ما بين خريجي الحقوق والعلوم الاقتصادية بينما 70% فهم مستوى الثانوي فقط ووجدنا أن 15 % مستواهم إكمالي، وهم يقرون أن هذه المهنة لا تتطلب مستوى جامعي ولم يستفيدوا من أي تكوين في الميدان، كما أن المقابلات التي أجريناها مع الوكلاء العقاريين تباينت معطياتها مع نتائج تحليل استمارة الاستبيان، وحسب المقابلة معظم الوكالات العقارية غير شرعية لأن المرسوم التنفيذي 09/18 المؤرخ في 20 جانفي 2009 المحدد للقواعد المتعلقة بممارسة الوكيل العقاري تلزمهم بالتالي:

- المهنية: وهي شرط المستوى الجامعي + التخصص.
- الاحترافية: الخبرة لأكثر من ثلاث سنوات.

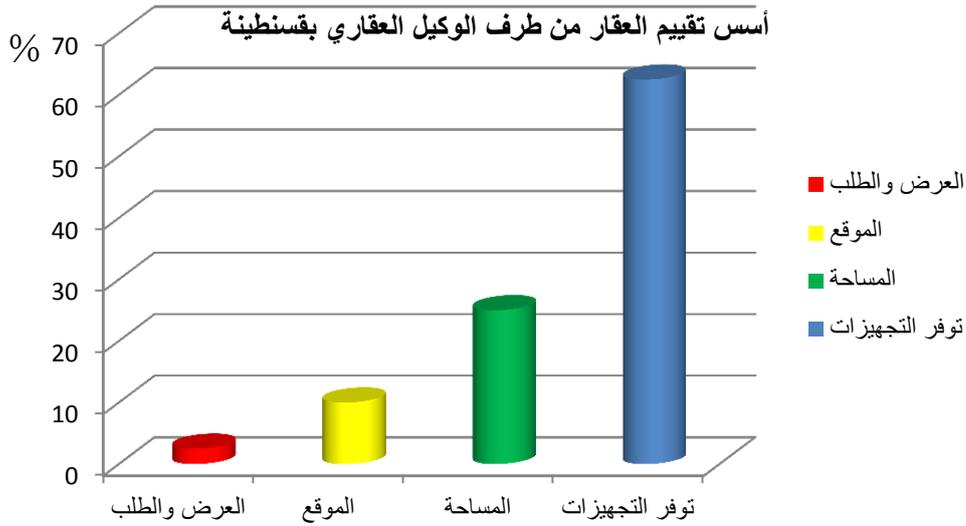
وفيما يخص سؤال الانخراط في الفدرالية الوطنية للوكالات العقارية فكانت نعم بنسبة 75% بينما النتائج السابقة تكذب هذه التصريحات لأنه وحسب المرسوم التنفيذي الاعتماد المشروط من وزارة السكن يلزم توفر عنصري المهنية والاحترافية، هذا فيما يخص الظروف العامة للوكيل العقاري أما طرق تقييم العقار والتباينات في الأسعار حسب الوكيل العقاري فنوجزها في التالي:

جدول رقم 78: أسس تقييم العقار في بلدية قسنطينة.

توفر التجهيزات		العرض والطلب		المساحة		الموقع	
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد
10	4	2.5	1	25	10	62.50	25

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان 2016

الشكل 29



المصدر: التحقيق الميداني + معالجة الباحثة 2016

من خلال الجدول يتضح أن الموضوع يحتل المرتبة الأولى بـ 62.50 % سواء كان عقار مبنى أو غير مبنى وهنا نجد منطقية في الأولويات لأن وسط المدينة والضاحية متباينتان في القيمة ومعامل الأولوية في التقييم أما المرتبة الثانية تحتلها المساحة بنسبة 25% وهنا تطرح الإشكالية سعر العقار يعرض للبيع من طرف الدولة (الوكيل العمومي سواء ديوان الترقية والتسيير العقاري أو مديرية أملاك الدولة) بالمتز المربع، بينما الوكيل العقاري الخاص التقييم بالمتز المربع لا يمثل أولوية، وإنما البيع يكون بالحصة حسب موضعها ودرجة الانبساط توفير التجهيزات يحتل المرتبة الثالثة بـ 10% فقط.

حسب الوكيل العقاري الزبائن في الجزائر لا تمد أولوية للتجهيزات وإنما يصرون على العقار أولا والتجهيزات تحضر لاحقا، وآخر مرتبة يحتلها قانون العرض والطلب بنسبة 2.5 % .

أما عن أكثر المعاملات العقارية تداولاً في السوق فيلخصها الجدول

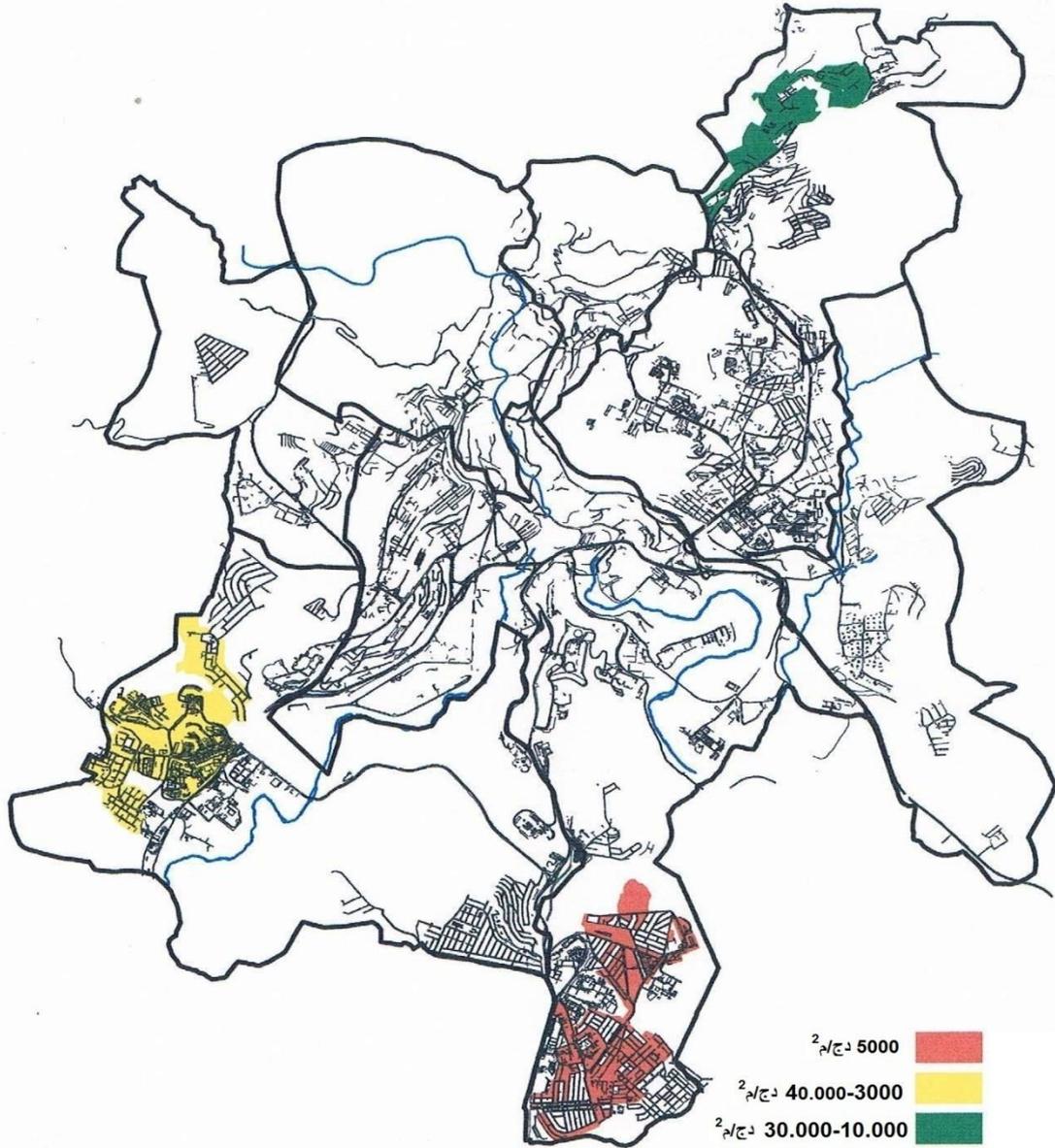
جدول رقم 79: أنواع التداولات العقارية ببلدية قسنطينة

التبادل		الشراء		البيع		الكراء		التداولات العقارية
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
05	02	15	6	25	10	55	22	
40								المجموع

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان 2016

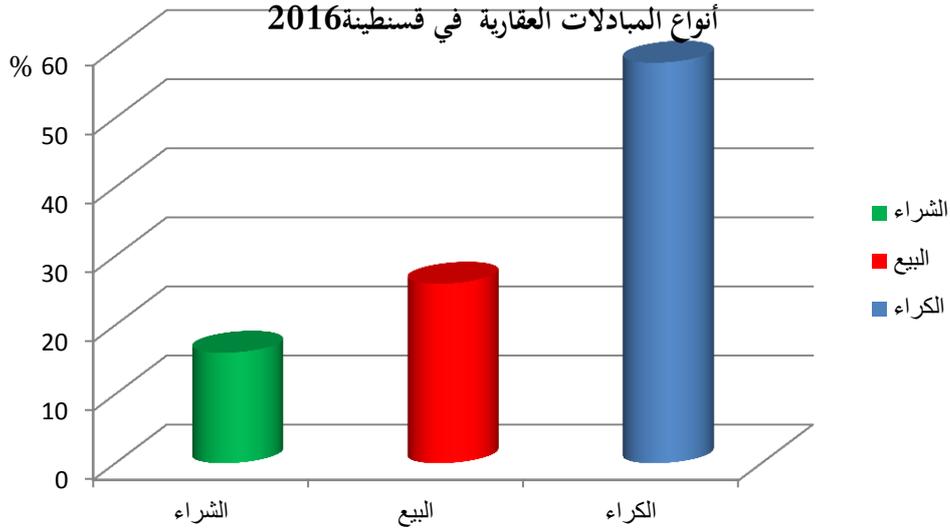
من خلال الجدول وبالرغم من الحديث عن نشاط السوق العقاري إلا أن التبادلات متباينة فالكراء يحتل المرتبة الأولى متبوعا بالبيع فالشراء وأخيرا التبادل وفقا للرسم الباني

مدينة قسنطينة تقييم العقار الغير المبني



المصدر : التحقيق الميداني مع الوكالات العقارية الخاصة بقسنطينة 2015



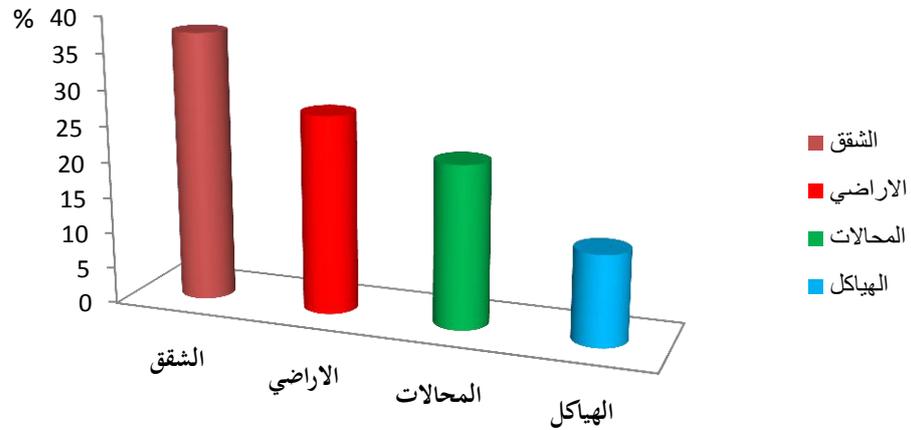


جدول رقم 80: الفئة الأكثر تداولاً في السوق العقاري بقسنطينة

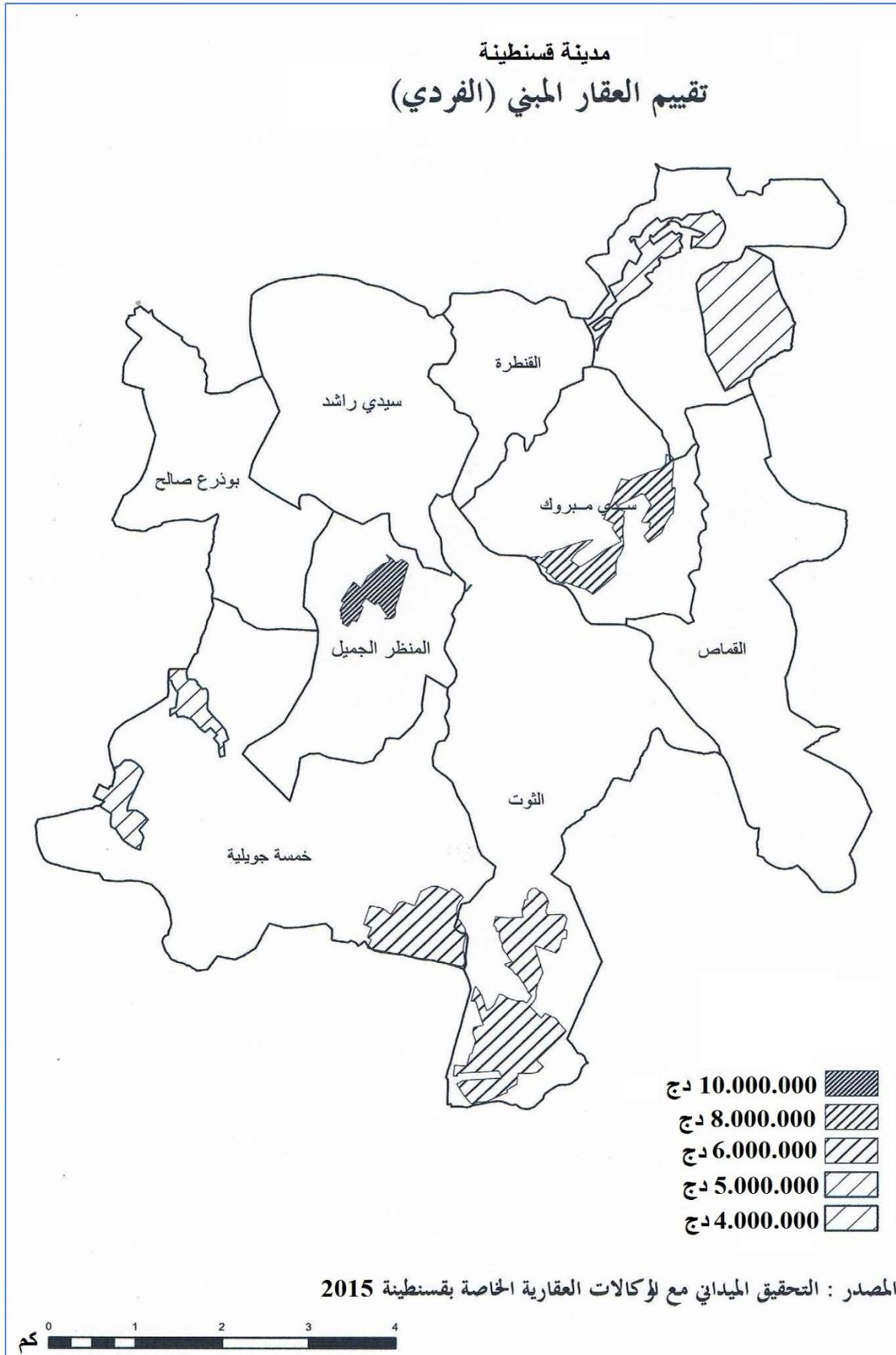
التبادل		الشراء		البيع		الكراء		التداولات العقارية
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
05	02	15	6	25	10	55	22	المجموع
40								

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان 2016

الفئة الأكثر تداولاً في المعاملات العقارية بقسنطينة حسب التحقيق الميداني



المصدر: التحقيق الميداني 2016+ معالجة الباحثة



وبالنسبة للاستفسار عن ارتفاع سعر العقار كانت هناك أسئلة محددة وأخرى مفتوحة فيما يخص المحددة يلخصها الجدول التالي:

جدول رقم 81: أسباب ارتفاع سعر العقار بقسنطينة

هيمنة الخواص على العقار		المضاربة		نقص الأراضي	
%	العدد	%	%	العدد	%
40	16	40	40	16	40

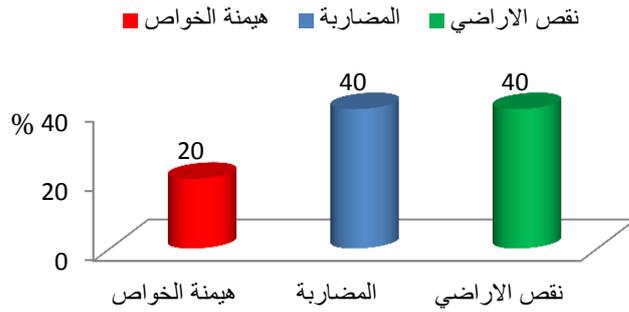
المصدر: تحليل استمارة الاستبيان 2016

أجمعت نتائج تحليل الاستبيان أن نقص الأراضي والمضاربة يتقاسمان نفس النسبة بـ 40% بينما هيمنة الخواص فاحتلت 20% وفق الرسم البياني

### ارتفاع العقار الحضري في قسنطينة حسب التحقيق

الميداني 2016

الشكل 32



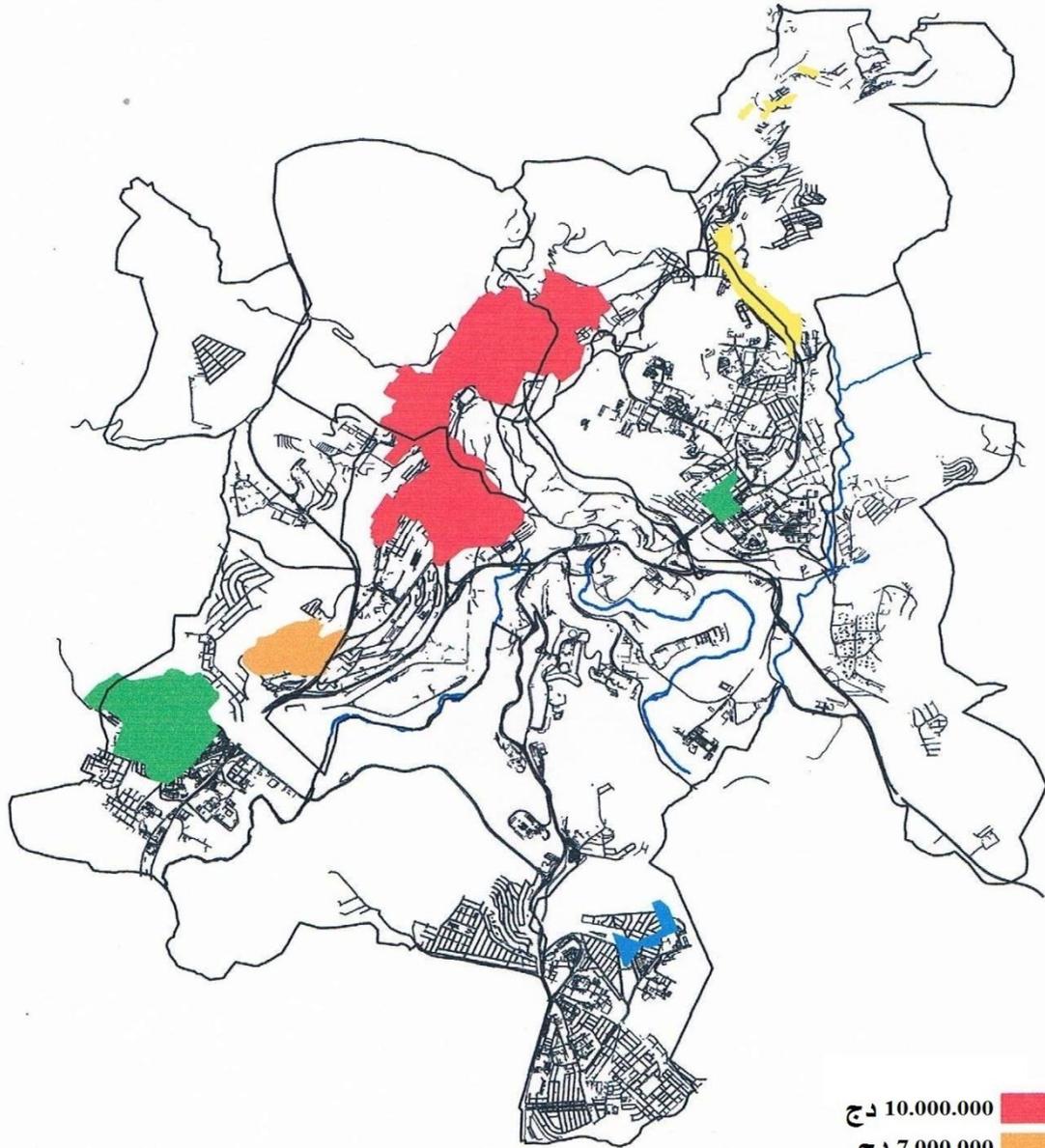
أما عن السؤال المفتوح فأجمعت الإجابات على التالي:

- سوء التسيير والتخطيط المعتمد من الحكومة.
- العودة إلى قانون التنازل سواء تعلق الأمر بمديرية أملاك الدولة أو ديوان الترقية التسيير العقاري.
- توفير العقارات من طرف القطاع العام لمنافسة الخواص والقضاء على الهيمنة.

### الجزء الثالث: الإقبال على العقار غير الشرعي

المقصود بالعقار غير الشرعي "غير القانوني" هي التخصيصات السكنية غير الشرعية، إما تقع خارج محيط التعمير أو شيدت دون عقود ملكية، نذكر منها كل من حي خزندار وبن عبد القادر، بعين الباي وهنا الحديث عن أحياء واقعة داخل محيط التعمير لكن أصحابها لا يملكون عقود ملكية ونفس الشيء بالنسبة لكل من حي بن شرقي، حي بودراع صالح، حي بليلى وباشتارزي بالزيادة، أما حي النعجة الصغيرة خارج محيط التعمير بمنطقة بوالصوف، أما فيما يخص الشقق غير الشرعية فتتمثل في بيع شقق تحت تسمية (PAS DE PORTE) أو "بيع مفتاح" بيع دون عقد ملكية وعادة الأمر يتعلق بسكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري والنتائج يلخصها الجدول.

مدينة قسنطينة  
تقييم العقار المبني (الجماعي)



10.000.000 دج	■
7.000.000 دج	■
6.000.000 دج	■
5.000.000 دج	■
4.500.000 دج	■



## جدول رقم 82: الإقبال على العقار غير الرسمي

الشقق بدون عقود ملكية		الحصص الفوضوية	
%	العدد	%	العدد
37.50	15	62.50	35

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان 2016

من خلال الجدول يتضح أن أكبر نسبة تتمثل في الإقبال على التحصيصات غير الشرعية وحسب الوكيل العقاري السبب يعود لكون هذا النوع من العقار في متناول الطبقة المتوسطة، لأنه السبيل الوحيد للحصول على أراضي من أجل تشييد بنايات فردية. وأكثر انشغالات الزبون هي نذرة التحصيصات القانونية وفي حالة توفرها فالخواص محتكرون للسوق والأسعار جد مرتفعة.

أما عن الشقق بدون عقود الملكية فأكثر من نصف المستجوبين يرفضون هذا النوع من التعامل لأنهم يلزمون الزبون بإحضار عقد الملكية الأصلي، أما عن الفئة الممثلة فمكاتب الأعمال هم من يقومون بهذا النوع من المعاملات .

## الجزء الرابع: انطباعات الوكيل العقاري حول السوق العقاري وانشغالات الزبائن ومشاكل الوكيل العقاري

في هذا الجزء تعددت الأسئلة حول المناطق التي يزيد عليها الطلب سواء تعلق الأمر بالعقار المبني أو غير المبني الفئات العمرية والاجتماعية للزبائن ووضعية السوق حالياً، و المناطق التي يزيد عليها الطلب.

## جدول رقم 83: مناطق الإقبال على العقار المبني (الجماعي) والفردى حسب الأولوية

مناطق الإقبال على العقار المبني (الفردى)		مناطق الإقبال على العقار المبني (الجماعي)	
الأحياء	الترتيب	الأحياء	الترتيب
المنظر الجميل	01	وسط المدينة	01
سيدي مبروك	02	5 جويلية	02
عين الباي بلحاج	03	بوجنانة	03
بوالصوف	04	20 أوت	04
المدينة الجديدة (خارج منطقة الدراسة)	05	ساقية سيدي يوسف	05
		جبل الوحش CNEP	06
		بوالصوف	07
		دقسي 1	08
		زواغي 1100	09

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان 2016

بالفعل قسنطينة لا تملك منطقة سكنية راقية كما هو الحال في العاصمة، فالجهة الأولى أو المنطقة الأولى المرتفعة الثمن هي وسط المدينة سواء تعلق الأمر بشوارع عواطي مصطفى، حي بلوزداد، الكدية، شارع العربي بن مهيدي

ثم تأتي بقية المناطق وهي متباينة من المناطق الحضرية السكنية الجديدة المقامة على المحاور الأساسية للمدينة إلى غاية ضواحي المدينة كجبل الوحش وبالصوف وزواغي، هذه العقارات لديها حجج ملكية أو عقود ملكية عكس بقية المناطق. أما عن الإقبال على العقار غير المبني التحصيصات فيلخصها الجدول.

جدول رقم 84: مناطق الإقبال على العقار غير المبني

مناطق الإقبال على العقار غير المبني	
المنطقة	الترتيب
المدينة الجديدة علي منجلي	01
جبل الوحش	02
بوالصوف	03
زواغي	04

المصدر: تحليل استثمارية الاستبيان 2016

عند السؤال عن السبب أجمع أصحاب الوكالات على أن السوق النشط هو المدينة الجديدة علي منجلي بدون منازع بسبب تباين الأسعار، عكس زواغي الذي وصل سعر المتر المربع الواحد 5 ملايين سنتيم 5.000.000 دج لهذا فهي تحتل المرتبة الأولى من حيث ارتفاع الأسعار والمرتبة الأخيرة في الإقبال، لكن هذا لا يعني أن السوق العقاري راكض تمام وإنما يعرف نشاط متواضع.

أما عن سؤالنا عن الفئة المقبلة على بيع العقارات أجمعت الإجابة عن:

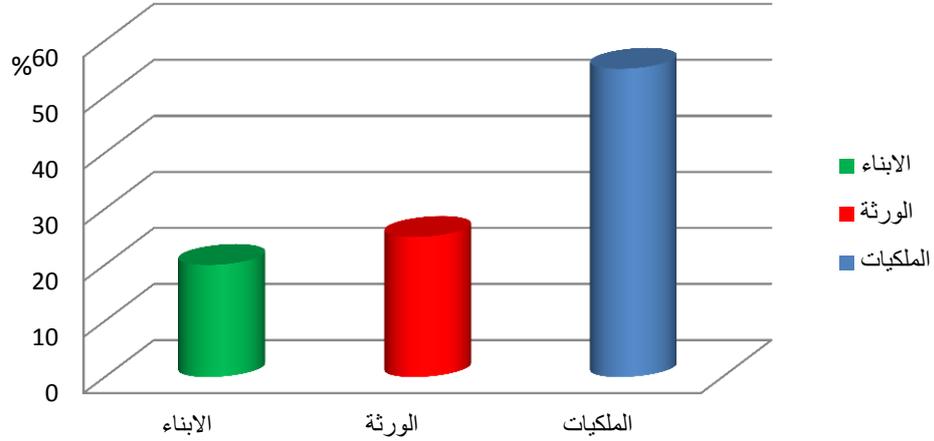
جدول رقم 85: الفئة المقبلة على عملية البيع

أصحاب الملكيات العقارية	الورثة (العائلة الكبيرة)	الأبناء (بيع الأراضي وشراء شقق)
55%	25%	20%
المجموع	40	

المصدر: تحليل استثمارية الاستبيان 2016

## الفئة المقبلة على عملية بيع العقار بقسنطينة حسب التحقيق الميداني 2016

الشكل 33



أصحاب الملكيات هم أصحاب الأموال والسماسة، بالإضافة إلى أصحاب الأراضي الخواص الذين تتواجد أراضيهم في ضواحي المدينة وعندما تكون الأراضي في الشيوخ فالورثة يقومون بعملية القسمة لبيعها، وفي الأخير لدينا فئة الأبناء وهم الفئة الشابة التي لا تملك الإمكانيات المادية الكافية فيقومون ببيع قطعة الأرض من أجل شراء شقق.

أما عن سؤال من هم أكثر الفئات شراء للأراضي؟

الفئة المقبلة على عملية الشراء فهي فئة شابة لا يزيد سنها عن 40 سنة وكلهم رجال أعمال وسماسة يشتغلون في التجارة، يرغبون في احتكار السوق العقاري.

عن ارتفاع سعر العقار: نستنتج من قراءة نتائج الاستمارة أن ارتفاع أسعار العقار في نظر الوكيل العقاري يرجع إلى:

- عوامل تنظيمية (المضاربة في السوق) نتيجة الاختلال بين العرض والطلب.

فيما يخص وضعي السوق حاليا فالجميع أجمع أنها ضعيفة إلى متوسطة، أما عن مشاكل الوكيل فالجميع يتحدث عن إشكالية الوسيط اللاشعري، التحايل على القانون ونقص الاحترافية.

## خلاصة

تتوفر للجزائر ترسانة قوية من التشريعات والقوانين التي تتحدث عن العقار وطرق تقييمه إلا أن الدراسة الميدانية أظهرت العجز الكبير الذي تتخبط فيه مصالح أملاك الدولة، من حيث تقييم العقار والتباين الصارخ بينها وبين السوق الموازي كما أن الدراسة أثبتت أن هناك تراكمات تعود إلى فترة الستينيات حيث أن الأسعار بقيت على حالها لأكثر من عشرينين ثم بدأت تنتعش جزئيا، وهذه التماثلات كانت من بين الأسباب غير المباشرة في خلق هوة بين السوق الرسمي للعقار والسوق الموازي. وبالعودة لمعايير التصنيف فهي بعيدة عن الواقع لأن البعد والقرب عن وسط المدينة لم يعد المقياس الدقيق لتقييم العقار وأحسن مثال منطقة زواغي التي تعرف ارتفاع جنوني لسعر العقار بالرغم من كونها أبعد نقطة عن وسط المدينة مقارنة بـ بوزراع صالح، وبمطابقة تقييم الفاعل العمومي والفاعل الخاص اتضح أن الهوة كبيرة جدا.

## خلاصة الجزء

السياسات السكنية المطبقة بقسنطينة متباينة والطلب عليها متزايد، والاهم أن هذه البرامج تتطلب أوعية عقارية من أجل التوطين الامر الذي يجعل من الطلب على العقار متزايد في وقت ظهور فاعلين جدد في انتاج السكن سواء كانوا في القطاع العمومي أو الخاص .

الاحتياجات العقارية من أجل التعمير لا يمكن فصلها عن النمو الديمغرافي الحالي والمستقبلي للمدينة، فزيادة عدد السكان يزداد الطلب على السكن الاجتماعي بالرغم من التسليم السنوي لهذا النوع من السكن، ناهيك عن الصيغ الاخرى خاصة الترقوي المدعم.

ومن خلال تقييم العقار خلصنا من الفاعل العمومي أو الخاص أن السوق العقارية بقسنطينة لا تركز على قواعد صحيحة في التسعيرة، فهي سوق تتسم بالعشوائية والمضاربة، كما أن الاسعار مرتفعة في كل الاحياء وبمختلف الانماط ، وبغض النظر على تصنيف الاحياء أو البعد والقرب عن وسط المدينة، فهذا الارتفاع الكبير في أسعار العقار المبني وغير المبني رافقه ارتفاع في سعر الايجار كذلك ولا سيما إنتاج الفاعل الخاص.

هذا الاخير ينعكس على القدرات الشرائية للمواطن، وارتفاع العقار أدى الى حدوث تحول في البيئة العمرانية بسبب اعتبار العقار الحضري كآلية جديدة للادخار، وبالتالي يصنف كمورد هام للاستثمار، ويتجلى هذا بوضوح من خلال دراسة التوسعات العمرانية ودورها في رسم خريطة المدينة وتأثير الفاعل العمومي والخاص معا في رسم هذه التوسعات وهذا ما ستتطرق اليه في الجزء الاخير.

الجزء الثالث

ميكانيزمات التوسع العمراني وعلاقته بالعقار

الحضري

مقدمة:

تعد ظاهرة النمو الحضري من الظواهر المؤثرة في شكل المدينة ومرفولوجيتها والوظائف الحضرية فيها، فهو مؤشر فعال في شكل المدينة اتساعها واتجاهات نموها والمدن تنمو حضريا بفعل عملية ظهور تكتلات حضرية جديدة، و تعتمد درجة ظهور هذه التكتلات في المستوى الديناميكي الواحد على العلاقة بين الديناميكية الحضرية و حجم السكان عبر الزمن.

## 1-النمو الحضري

تنمو المناطق الحضرية و ينمو السكان في المدن و البلدات أثناء عملية التحضر، و يمثل النمو الحضري ظاهرة عالمية، تجري في البيئات الطبيعية و البشرية كلها، عندما نمنع النظر في النمو الحضري بوصفه نظاما، و بالتحديد كنظام معقد، نحتاج للكشف عن خصائص فريدة من نوعها ، و التي تميزه عن غيره من النظم المعقدة الأخرى. و عندما يتعلق الأمر بنمط التنمية الحضرية، فالنمو الحضري يتكون من التوسع العمراني و التغيرات الوظيفية. التي تشير إلى تغيير في المجال (الانتقال من مناطق غير مبنية إلى مناطق حضرية)، و هذا الأخير يشير إلى تغيير في الأنشطة الرئيسية (استعمالات الأراضي).

نتيجة لذلك، فان الفعالية والفضاء ينبغي أن يكونا من العناصر الأساسية لأي أنظمة معرفية لفهم النمو الحضري. و بذلك يكتسب النمو الحضري معنى ضمينا آخر و هو الانتشار الحضري، فديناميكيات النمو الحضري للمدينة تبدأ من استمرار مشكلة الزحف والامتداد العمراني، على أساس الانتقال من الأراضي الشاغرة لأغراض التنمية، فالمدن تنمو عن طريق إضافة الفضاء إلى أطرافها ثم تجري العمليات النوعية لتنمية المكان (تعقيد أو تطوير الفعاليات).

فالزحف أو الانتشار أولى خطوات النمو الحضري، و أحيانا يعرف الانتشار بأنه نمو طبيعي للمدن، ويندفع التوسع الحضري الفجائي بالنمو الاقتصادي للمنطقة والذي يصاحب زيادة استهلاك المجال. والنمو الحضري المعاصر يتكون من ثلاث ظواهر مترابطة من الديناميكيات المكانية:

- تدهور مراكز المدن الكبرى التي عادة ما تكون علامة على الأصول التاريخية للنمو.
- ظهور حافات المدن التي تتنافس و تتكامل مع وظائف المركز.
- شبه التحضر السريع لأطراف المدن ( الحافات و المركز).

يقود النمو شكل المدن التي اتخذت مواقع و مواضع مختلفة عبر العصور و الأزمنة ذات خصائص ملائمة لقيامها إلا أن تنوع الأنشطة و توسعها جعلت بعض تلك المواضع غير ملائمة، فانعكس ذلك على مخططات المدن التي شهدت تطورا كبيرا بما يتلاءم و التطورات الحضارية و الاقتصادية و هذا يؤكد أن للمواضع و المواقع التي اتخذتها

المدن دورا فعالا في نموها العمراني<sup>1</sup>. ففي منتصف القرن العشرين تزامنت مشكلة الامتداد مع نمو المدينة الصناعية هذا يقدم تركيزا على الانتقال من كثافة منخفضة نسبيا لمجتمع زراعي إلى مجتمع أكثر كثافة بالإنتاج و الاستهلاك في المدن، من خلال النمو السكاني السريع جدا، فظهرت فكرة تعرف بأن مثل هكذا نمو سيكون في الضواحي، ولكن يقترح أن يجري بطرق أكثر انتقائية لتركه يأخذ مكان (ينمو ويتسع). هذه هي فكرة (النمو الذكي) التي تنطوي أساسا على التحكم في إدارة الامتداد، حيث التوازن هو شعار لتطوير المجتمعات التي يوجد فيها الكثير من التنوع في فرص التنقل و الترفيه مقارنة بتلك التي فيها أقل سيطرة على النمو.

يمكن للمدن أن تنمو في أربعة اتجاهات فقط: مما سبق يمكن التوصل إلى أن النمو الحضري يسبب اكتظاظ المراكز الحضرية ضمن عمليات النظم الحضرية المعقدة و الديناميكية، مما يولد ضغطا و تراصا للطاقة داخل هذه النظم عبر الزمن فينتج نموا على مستوى حلقي تنابعي آخر للنظام الديناميكي الحضري<sup>2</sup>.

## 2 - أشكال النمو الحضري

تتوافر ضمن المخططات الأساسية لبعض المدن أماكن مشغولة ببعض الاستعمالات غير الملائمة أو فراغات مخصصة لاستعمال لم ينفذ، لذا لابد من الوقوف على أسلوب النمو الحضري المتبع ضمن المخططات الأساسية للمدينة و يكون وفقا لما يأتي :

1-2 الملء: تستعمل هذه الطريقة بعد أن تستغل الإمكانيات المتاحة ضمن المخطط الأساسي من دون مشاكل أو معوقات بحيث تتم العودة إلى استغلال الفراغات وفق ما هو موجود في المخطط و ربما يحتاج ذلك إلى تغيير بعض الاستعمالات المخالفة للتصميم، وهذا الشكل من النمو يكون في وسط المدينة و يتربع على مساحات صغيرة وكنماذج لدينا:

- ازالة بعض الاكواخ القصدية كنموذج المنصورة وتعويضها ببرامج سكنية (تخصيص القطاع العسكري).
- توطین الفنادق بوسط المدينة "اييس" و "نوفوتال".
- ملء بعض الجيوب الحضرية كتخصيص تابع للخواص بالدقسي "بعد ازالة الاكواخ القصدية" بالقرب من السوق.
- توطین بعد التجهيزات كمديرية الغاز والكهرباء بباب القنطرة).

<sup>1</sup> الدليمي. خلف حسين: علم التخطيط الحضري أسس ومفاهيم، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، ص 23-24، ط 2005

<sup>2</sup> Jacqueline Beaujeu-Garnier : Géographie urbaine, Armand colin, 4eme édition 2006.

2-2 الزحف: اتخذت بعض المدن في نموها أسلوب الزحف نحو المناطق المحددة لتوسع المدينة وبشكل تدريجي من المناطق القديمة نحو الجديدة و بشكل متجانس من حيث الوظيفة و من دون ترك فراغات(القماص و سيساوي، شعاب الرصاص والجذور، شعاب الرصاص وحي النخيل).

3-3 القفز: و هي الطريقة التي تنمو فيها المدينة بشكل غير منتظم و متجانس حيث تظهر تجمعات سكنية مبعثرة لوجود محددات موقعيه طبيعية و بشرية تحول دون استمرارها العمراني أو يكون لأسباب أخرى اقتصادية و اجتماعية، لذا يكون المظهر العام للمدينة ممزق، غير مستمر و غير متجانس(الجذور1 و2، سيساوي، تعاونية أول نوفمبر، النعجة الصغيرة).

# الفصل السابع

## التوسعات العمرانية ودورها في رسم الخريطة العقارية لقسنطينة

### تمهيد

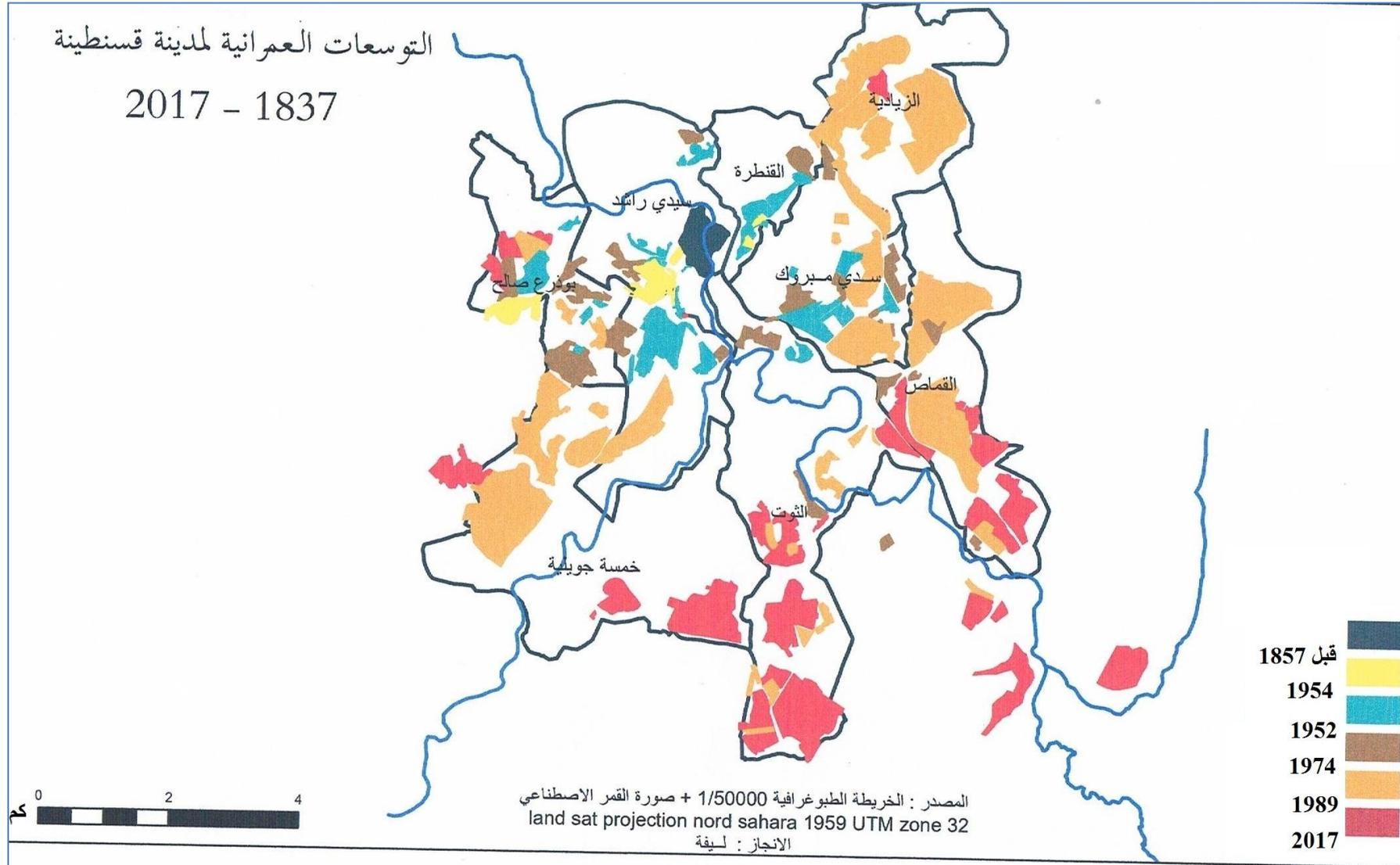
التوسع العمراني هو مفهوم عام متعدد الوجوه يُشير إلى توسع مدينة ما وضواحيها على حساب الأراضي والمناطق المحيطة بها، تؤدي هذه الظاهرة إلى تطوير المناطق الريفية المجاورة للمدن الكبيرة تدريجياً وزيادة كثافتها السكانية شيئاً فشيئاً. إن الأهمية الجغرافية التي تميز موقع قسنطينة الجذاب، بوقوعها ضمن إقليم الشمال الشرقي الجزائري أكسبها ثقلاً سكانياً كبيراً، حيث نتج عن هذا عدم تجاوب الموضع مع الموقع الحساس بسبب كثرة وشدة انحداراته، و قد تعرّضت جُلّ المناطق للتعمير وحتى غير الصالحة منها، سواء كان هذا على أرضي الدولة، البلدية أو أراضي الخواص. حيث عرفت توسعاً عمرانياً تضاعفت أبعاده المحلية خلال العشرية الأخيرة إذ انتقلت المساحة المبنية من 2558 هـ سنة 1977 إلى 3285 هـ سنة 1987<sup>1</sup>، وتميّز هذا التوسع باتجاهين رئيسيين هما الناحية الغربية والشمالية الشرقية هذا على صعيد النمو المخطّط أمّا بالنسبة للنمو العشوائي فقد عرفته المدينة في كافة أجزائها الهامشية خاصة مشارف الأودية والمناطق المنخفضة.

واصل التوسع نموه إذ قدر ب: 4547 هـ سنة 1993<sup>2</sup> ثم ترتفع سنة 2008 إلى 6072,25 هـ<sup>3</sup>، أمّا مناطق التوسع على المدى القصير فتتركز هذا الأخير في المنطقة الجنوبية (عين الباي) ولكن التوسع العمراني لبلدية قسنطينة اختلف باختلاف الحقب التاريخية واختلاف الملكيات العقارية. (خريطة رقم 18)

<sup>1</sup> - Fiche technique D.P.A.T. 1990.

<sup>2</sup> - P.D.A.U. ; URBACO Rapport d'orientation vol 1 et 2 Constantine 1996

<sup>3</sup> الديوان الوطني للإحصاء 2008



انتاج العقار الحضري بقسنطينة متباين بتباين الحقبات التاريخية، فما خلفه العثمانيون في نوعية العقار وأنظمة إنتاجه، يختلف عن ما تركه الفرنسيون وحتى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال، تعاقبت على المدينة عدّة مخطّطات ومنهجيات حدّدت من خلالها أولويات التّعمير. فما علاقة التّوسع بنوعية العقار؟.

## I. الامتداد العمراني بالمدينة القديمة (الصّخرة)

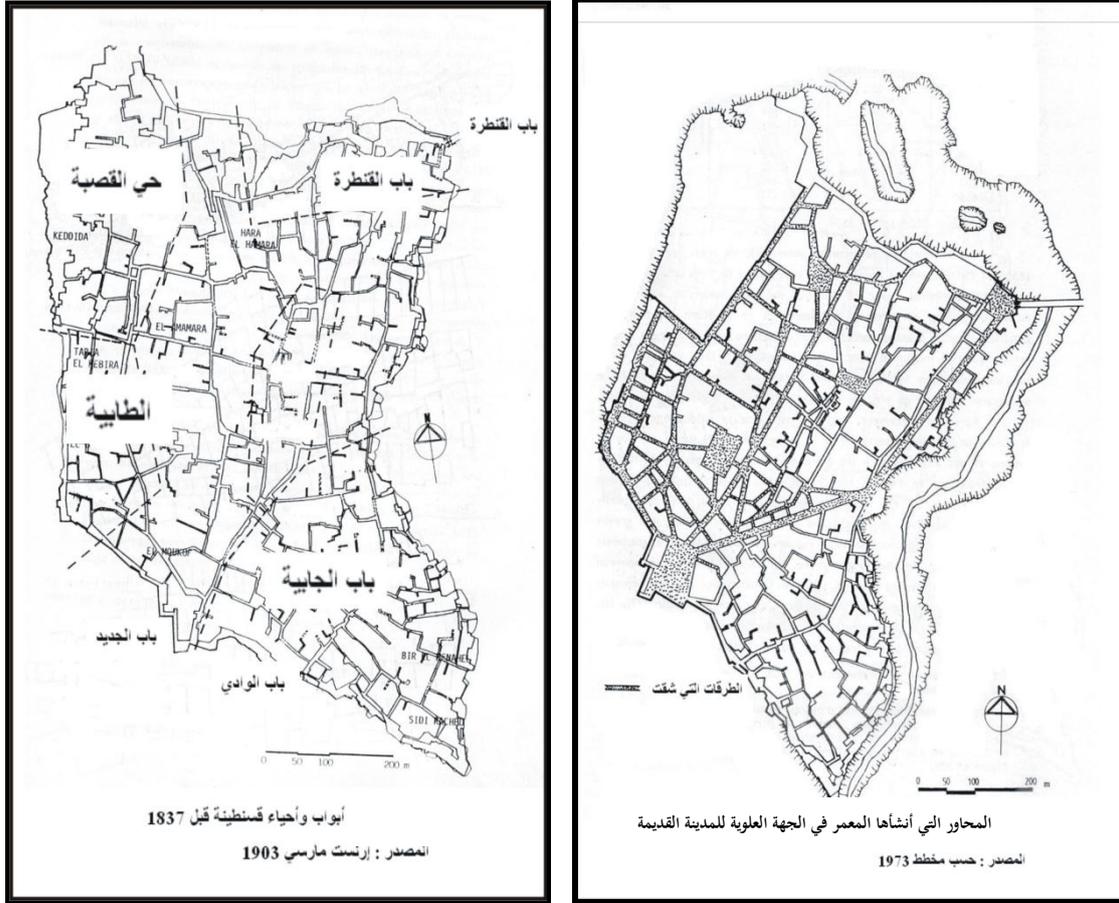
العهد العربي والتّركي، يتميّز بالشّغل الكلّي للصّخر وبالتالي تكون المدينة قبل سقوط قسنطينة عام 1837 منظمة حول 04 أحياء :

- حيّ القصبة : (منازل + مسجد).
- حيّ الحطّابية.
- حي القنطرة : الذي يشمل كل الجهة الشمالية الشرقية إلى غاية الجسر.
- حي باب الجابية.

كانت هذه الأحياء وظيفية بالدّرجة الأولى بحيث تضمّ الفئة ذات نفس النّشاط التجاري كما هو الحال بالنسبة لسكان سوق العاصر ورحبة الصوف، أمّا فيما يخصّ "حي الشّارع"، كان يضمّ العشيرة اليهودية؛ وكان للمدينة 06 أبواب تتمثل في :

باب الرواح، باب القنطرة، باب الجابية، باب الواد، باب الجديد، باب الحماشة.

## الخريطة رقم 19



أما مناطق السّكن فهي على نوعين، منطقة السّكن الكثيف بجوار الخليّة المركزية حيث منازل (الطبقات الميسورة والعائلات الوجيّهة لقرّبها من مركز الأعمال ولهذا يكون سعر الأرض مرتفعا والطلب على البناء عالياً<sup>1</sup> وهو ما يجعل مساكن هذه المنطقة خالية من الحدائق، واتّسع هذه المنطقة وأهميتها يعطي فكرة عن مدى أهميّة وكبر ممتلكات الاعيان بالمدينة. تشير المعطيات الإحصائية إلى أنّ قسنطينة استهلكت مساحات قليلة في نموّها المجالي حيث لم تكن المساحة المعمورة تتعدى 39.69 هـ سنة 1837<sup>2</sup> خريطة رقم 19.

أما فيما يخصّ البنية العقارية فيسودها الغموض بسبب عدم توفر وكالة لمسح الأراضي من جهة وعدم وجود أو خضوع المبادلات العقارية إلى نظام كتابي مسجل يمكننا من توضيح العلاقة القائمة بين العقار وأنظمة إنتاجه.

### 1.I – التوسع العمراني بالمدينة الأوروبية

بعد 1837 تعرض التسيج الأصلي لتحوّلات وتغيّرات؛ ففي جوان 1844 جاء قرار بتقسيم المدينة إلى حيّين، القسم العلوي للفرنسيين والقسم السفلي للجزائريين ومنذ ذلك التاريخ بدأت هذه التحوّلات بالبروز

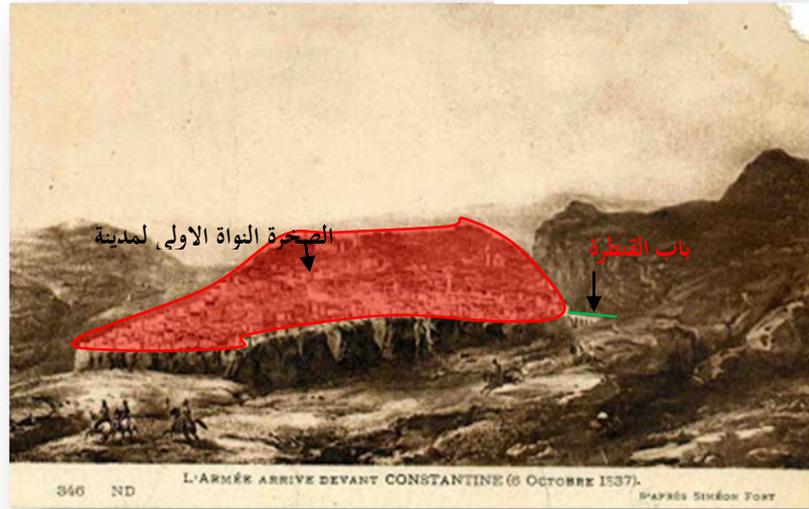
<sup>1</sup> - م. ه. العروق: مدينة قسنطينة: دراسة في جغرافية العمران - ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر 1984.

<sup>2</sup> Evolution urbaine de Constantine 1837-1937 J. Chive et A. Berthier P : 06

خاصّة "الطريق الجديدة" الرّابطة بين باب الواد "La Brèche" وجسر باب القنطرة ممّا نتج عنه خلق العديد من السكنات والتجهيزات الجديدة للأوروبيين ومن بين الأحياء التي ظهرت في هذه الفترة الحيّ السّكني "المنصورة" الكدية، سانجان، باب القنطرة، سيدي مبروك ومنه تطوّرت و توسّعت المدينة خارج الصّخر "EXTRA-MUROS" بالإضافة إلى بعض الإنجازات مثل :

" جسر الشيطان، جسر القنطرة البلدية، الولاية والشكنتين العسكريتين بالقصبة وباردو".

## الصورة 12



### 1.1.I: مراحل التّعمير

المرحلة الأولى: 1839-1919 تميّزت بإنتاج عقاري متباين عن سابقه بحيث ظهرت الأحياء السّكنية باتجاه المناطق القابلة للتعمير خارج الصّخر على شكل ضواحي (Faubourgs). بلغت المساحة المعمورة آنذاك 239 هـ تتوزع كالآتي<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> DUCH : Evolution Urbaine de Constantine 1966.

## جدول 86: نشأة الأحياء في الحقبة الاستعمارية

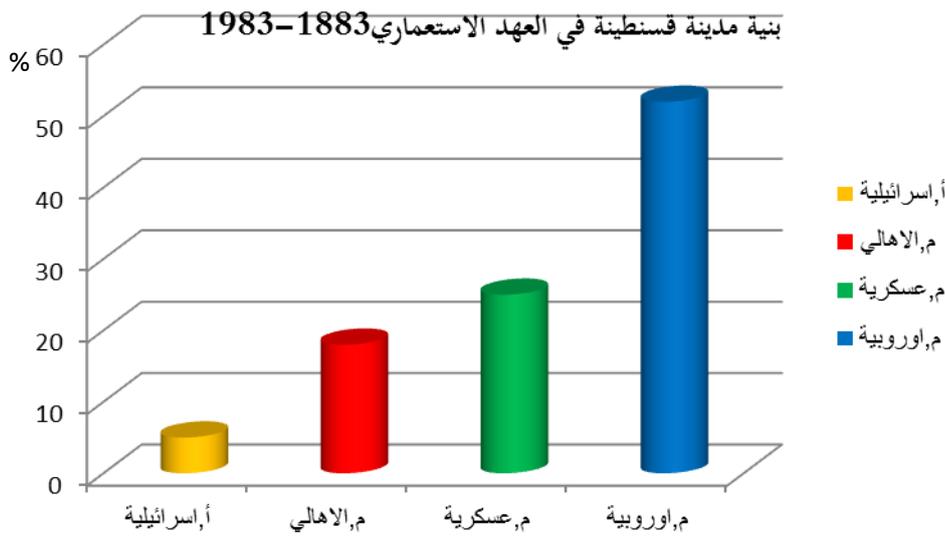
الحي	النشأة	المساحة هـ	
المدينة الأوروبية داخل الصخرة	1874-1837	10	إدخال تعديلات على المدينة وإظهار النمط الأوروبي وذلك بشق طريق وطني وربط جسر القنطرة ومحطة القطار بساحة لابريش وإنجاز التجهيزات الكبرى المسرح 1883 ، الولاية 1885، البلدية 1902، المجلس 1917
الثكنة العسكرية	1845	05	إزالة جزء كبير من المباني ذات النمط العربي العثماني
التوسع نحو الجنوب	1871	22	ظهور أحياء للأوروبيين
	1907	06	
	1905	40	
التوسع نحو الشرق	1904-1845	16	إنشاء عدد من الأحياء لتصبح مدينة قسنطينة
	1845	16	تجمع العديد من الأنماط العمرانية
	1904-1871	15	

أول عمليات التعمير خارج الصخرة كانت تتمثل في الثكنات العسكرية، بروج المراقبة ثم انتقلت الى التوسعات العمرانية بالقنطرة وسيدي مبروك وكان هذا سنة 1845 من طرف الجنرال هاريلان (General Herbillon) ثم توسعت العملية مع الفوبور، سان جان في اتجاهان متعاكسان سنة 1871 والقنطرة سنة 1904 بعدها محطة القطار، سيدي مسيد، المنصورة والكدية 1919.

## جدول رقم 87: توزيع الاراضي حسب الفئات الكبرى

المدينة الأوروبية: 125 هـ	المدينة العسكرية: 60 هـ	مدينة الأهالي: 42 هـ	الأحياء الإسرائيلية: 12 هـ
الصخرة 10 هـ	القصة 5 هـ	باردو 10 هـ	سيدي مبروك العلوي 8 هـ
سان جان 22 هـ	حي Artillery 12 هـ	الصخر 22 هـ	LALOUM 1 هـ
الكدية 6 هـ	Terrain d'équipage 12 هـ	حي 11 نوفمبر 6 هـ	Ancien ghetto 3 هـ
المنظر الجميل 40 هـ	مرآب للتنقيب 3 هـ	سيدي مبروك السفلي 4 هـ	
القنطرة ولامي 31 هـ	Sénégal 1 هـ	ROUTE BIENFAIT 5 هـ	
سيدي مبروك السفلي 12 هـ	Garde mobile 5 هـ	جسر الشياطين 5 هـ	
سيدي مبروك العلوي 4 هـ	حي Galliffet 10 هـ		
	Ramande 6 هـ		
	Chars 3 هـ		
	باردو 3 هـ		

المصدر: مختلف المراجع



يتباين هذا التوزيع ما بين الأملاك العسكرية التي كانت تحتل مكانة هامة بالنسبة لمجال مدينة قسنطينة، تليها أراضي الديوان العمومي وهي تلك التي تخضع برامجها للتخطيط من قبل السلطة الفرنسية وفي الأخير الأراضي التابعة للبلدية وتتواجد بالمناطق الهامشية للبلدية<sup>1</sup>.

### المرحلة الثانية: 1919-1954

تميزت هذه الفترة بتوسع استعماري في شكل ضواحي خارج أسوار المدينة وكان:

**الاول:** نحو الجنوب حيث ظهر حي سان جان ثم تسوية الكدية وظهور المنظر الجميل وحي المحاربين.

**الثاني:** باتجاه الجهة الشرقية حي الامير عبد القادر وهضبة المنصورة عام 1935 وسيدي مبروك العلوي 1919-1935.

### المرحلة الثالثة: 1954 - 1962

تضاعفت في هذه الفترة المناطق المعمورة في أقل من 30 سنة. وفي هذه الفترة تم ترسيم فكرة مخططات التوسع العمراني ابتداء من سنة 1953 حيث صدر مخطط كاركاس المتضمن انشاء 2539 وحدة سكنية ثم جاء مخطط قسنطينة سنة 1959 ليتبع بمخطط كالتات لسنة 1960 ويعتبر الاخير أول مخطط ذو بعد استراتيجي لتخطيط المدينة وفق المنظور التالي:

- استهلاك 750 هـ في أفق 20 سنة من أجل اسكان الموظفين على هضبة المنصورة وتلال المنظر الجميل وبوفريكة مع التركيز على تجميع النازحين في محتشدات الخطابية والبير.
- انجاز مناطق صناعية على مساحة 650 هـ على ضفتي وادي الرمال وبومرزوق.
- هيكل المدينة في ثلاث مقاطعات كالتالي:

<sup>1</sup> - الصادق مزهود : مرجع سابق.

▪ الصخرة والكديبة 75 هـ

▪ المنظر الجميل 240 هـ

▪ المنصورة 300 هـ حسب (مخطط كالزات)

وفي هذه الفترة تم تشييد الاحياء التالية: كوحيل لحضر، حي الموظفين، السيلوك، النجمة، بلاغ، مدام روك " Madame Roc".

## 2.I - التوسع العمراني بالمدينة الحالية 1962-2016

من هنا تبدأ إشكالية الجيوب الحضرية المتعرضة للتعمير خاصة على ضفاف الرمال و بومرزوق من الشرق و المتمثلة في ظهور الأحياء الفوضوية والقصديرية المستهلكة للعقار، خاصة منها الممتلكات البلدية والدولة وتمثل هذه الأحياء في شارع رومانيا، بن تليس، حي الصنوبر، حي التوت والكلم الرابع.

أ- مراحل التعمير: وبمكنا حصر مراحل التعمير بقسنطينة المستقلة في ثلاث مراحل من استراتيجية الدولة في ميدان التعمير وتخطيط المدن.

### المرحلة الأولى 1962-1974

ما ميز هذه الفترة ظهور كثيف للأحياء الفوضوية واتجاهات التوسع كما حددها مخطط كالزات:

- انصب اهتمام الدولة الفتية على معالجة القضايا الاجتماعية والسياسية والاقتصادية التي خلفتها حرب التحرير وبالتالي لم يكن هناك مجال، لرسم سياسة عمرانية، فاستمر العمل بالتشريعات العمرانية الموروثة عن الاستعمار الفرنسي وعام 1973 أصدرت الدولة الجزائرية قانون البلديات الذي يحدد دور وصلاحيات الجماعات المحلية في ميدان التعمير<sup>1</sup>.
- ظهور البنايات الفوضوية في المنشار، بوزراع صالح، حي بن شرقي في الناحية الغربية للمدينة.
- أما الأحياء المخططة، ظهرت في الجزء السفلي من قدماء الثوار وحي الامير عبد القادر والسيلوك بعد إنهاء كل المشاريع التي كانت قد بدأت في الفترة الاستعمارية.

### المرحلة الثانية: من 1974 إلى 1989

فيها تكفلت الدولة لاسيما بمشاكل التخطيط العمراني ضمن استراتيجية متكاملة ورصدت استثمارات ضخمة في مخططات التنمية الوطنية وتميزت هذه الفترة بتدخل قوي و متزايد للدولة في تخطيط المدن، وفي توجيه

<sup>1</sup> - أسيا ليفة: تطور أنظمة إنتاج العقار الحضري، مذكرة ماجستير 2001، كلية علوم الارض، قسنطينة.

نمّوها عبر مجموعة من الإجراءات التشريعية، التنظيمية والمالية، وعام 1974 أصدرت قانون الاحتياطات العقارية التي أصبحت البلدية بمقتضاه مالكة لمجمل الأراضي الواقعة داخل محيط التّعمير مهما كان طابعها القانوني<sup>1</sup>.

كما انشأت المناطق السكنية الحضرية الجديدة مع بداية انطلاق المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 في اطار سياسة الدولة وخياراتها الاقتصادية والاجتماعية لإلغاء الفوارق الاجتماعية وظهر هذا النوع من السياسات السكنية لإلغاء السلبات التي خلفتها المجموعات السكنية الكبرى لأنها تجمع أو تدمج بين السكن الفردي والجماعي (60% سكن جماعي و40% سكن فردي في شكل تخصيصات)، و عام 1981 قامت بتعديل قانون البلديات لتدعيم دور الجماعات المحليّة في تخطيط المدن، حيث حصر القانون المسؤولية المباشرة للتخطيط الحضري، وفي هذه المرحلة عرفت المدينة تّوسعا عمرانيا كبيرا، انعكس على النموّ المحلي للمدينة وذلك بسبب تنشيط المشاريع السكنية و الصّناعية وكذلك مناطق التجهيزات، وكان من نتائجها ما يلي :

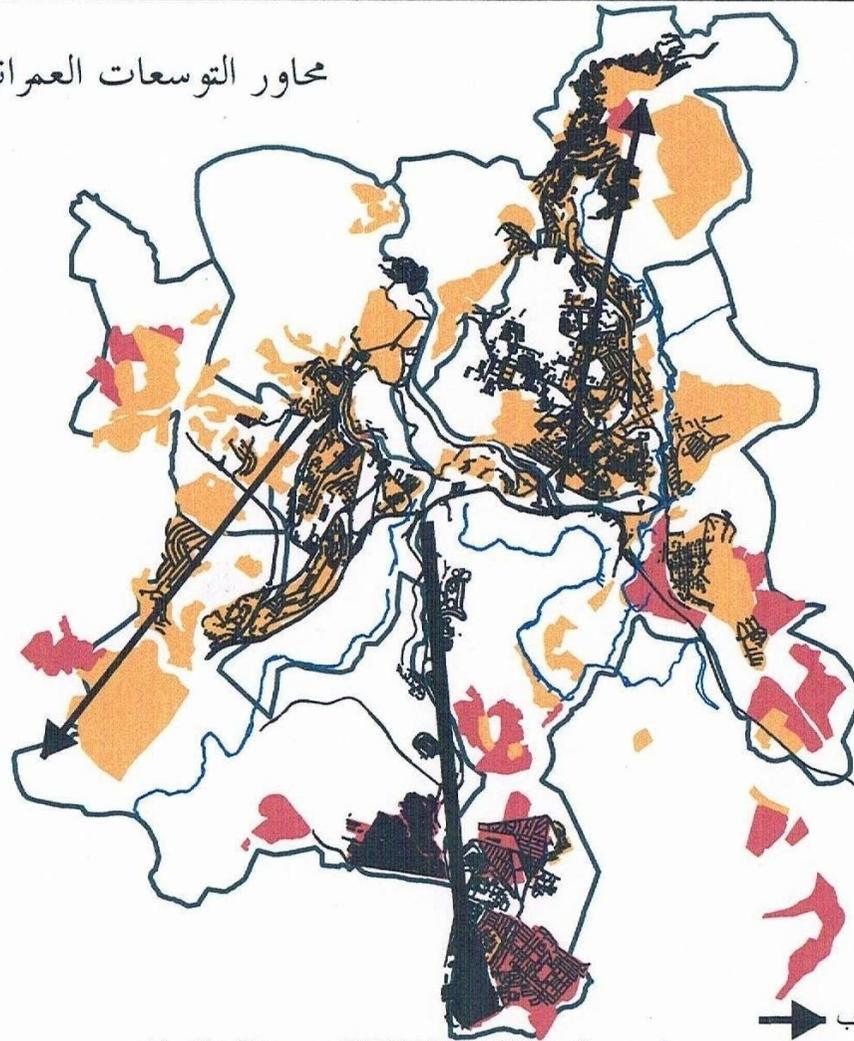
- ظهور كتل على شكل مجموعات كبرى للسكن متلاصقة مع النسيج الأصلي حسب اتجاهين (خريطة 20):

- الاتجاه الشمالي الشرقي : يتمثل في حيّ الدقسي، ساقية سيدي يوسف، الزّيدانية.
- الاتجاه الجنوبي الغربي : على محور الطريق الوطني رقم 05 و واد الرّمال نجد كلّ من 20 أوت و05 جويلية و بوجنانة وظهور التّخصيصات البلدية.

---

<sup>1</sup> -آسيا ليفة: عائق الانزلاق في التوسع العمراني لمدينة قسنطينة، مقال غير منشور في ملتقى التغيرات الجغرافية المعاصرة أيام 6/4 افريل 2013 جامعة طيبة المملكة العربية السعودية.

محاور التوسعات العمرانية لمدينة قسنطينة



- التوسع العمراني قبل 1990 باتجاه الشرق و الغرب
- التوسع العمراني بعد 1990 باتجاه الجنوب و الجنوب الشرقي

المصدر : الخريطة الطبوغرافية 1/50000 + صورة القمر الاصطناعي  
land sat projection nord sahara 1959 UTM zone 32  
الانجاز : ليفة



أنجزت في مدينة قسنطينة خلال فترة الثمانينات ثلاث مناطق سكنية حضرية جديدة على مساحة 501 هـ بلغ عدد المساكن بها 5445 مسكن<sup>1</sup> تتمثل في منطقتي جبل الوحش وسركينة من الجهة الشمالية الشرقية ومنطقة بالصوف في الجهة الجنوبية الغربية تشمل 3105 مسكن موزعة على ثلاث أنماط 2430 مسكن جماعي اجتماعي و675 حصة فردية و48 مسكن فردي من النمط الجاهز<sup>2</sup>.

### المرحلة الثالثة : تمتد من 1989 إلى 2016

عرفت الجزائر بعد أحداث أكتوبر 1988 إصلاحات سياسية واقتصادية جديدة كرسها دستور 1989 والدّي أقرّ نظام الاقتصاد الحرّ والاعتراف بحق الملكية الفردية وحمايتها. بالنسبة للمسألة العقارية خرجت هذه المرحلة من احتكار البلدية والاعتراف بالملكية الخاصة، ومن بين القوانين التي تنصّ على ذلك قانون التّوجيه العقاري وقانون الأملاك الوطنية، وحرصت في المقابل على استخدام هذه الأراضي وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتّعمير، كما تميّزت السياسة الجديدة بصدور قانون خاصّ بالتهيئة و التّعمير، وضع هذا الأخير أدوات التهيئة والتعمير التي أصبحت تتمثل في :

- المخطّط التّوجيهي للتهيئة و التعمير: (P.D.A.U).

- مخطّط شغل الأراضي: (P.O.S).

وفي هذه الفترة عرفت المدينة تّوسعات استغلّت الجيوب الفارغة بين الأحياء وذلك بتوطين البناء الجاهز. توسع التّحصيلات العمومية ، ظهور التّحصيلات الخاصّة و بروز نشاطات الترقية العقارية .

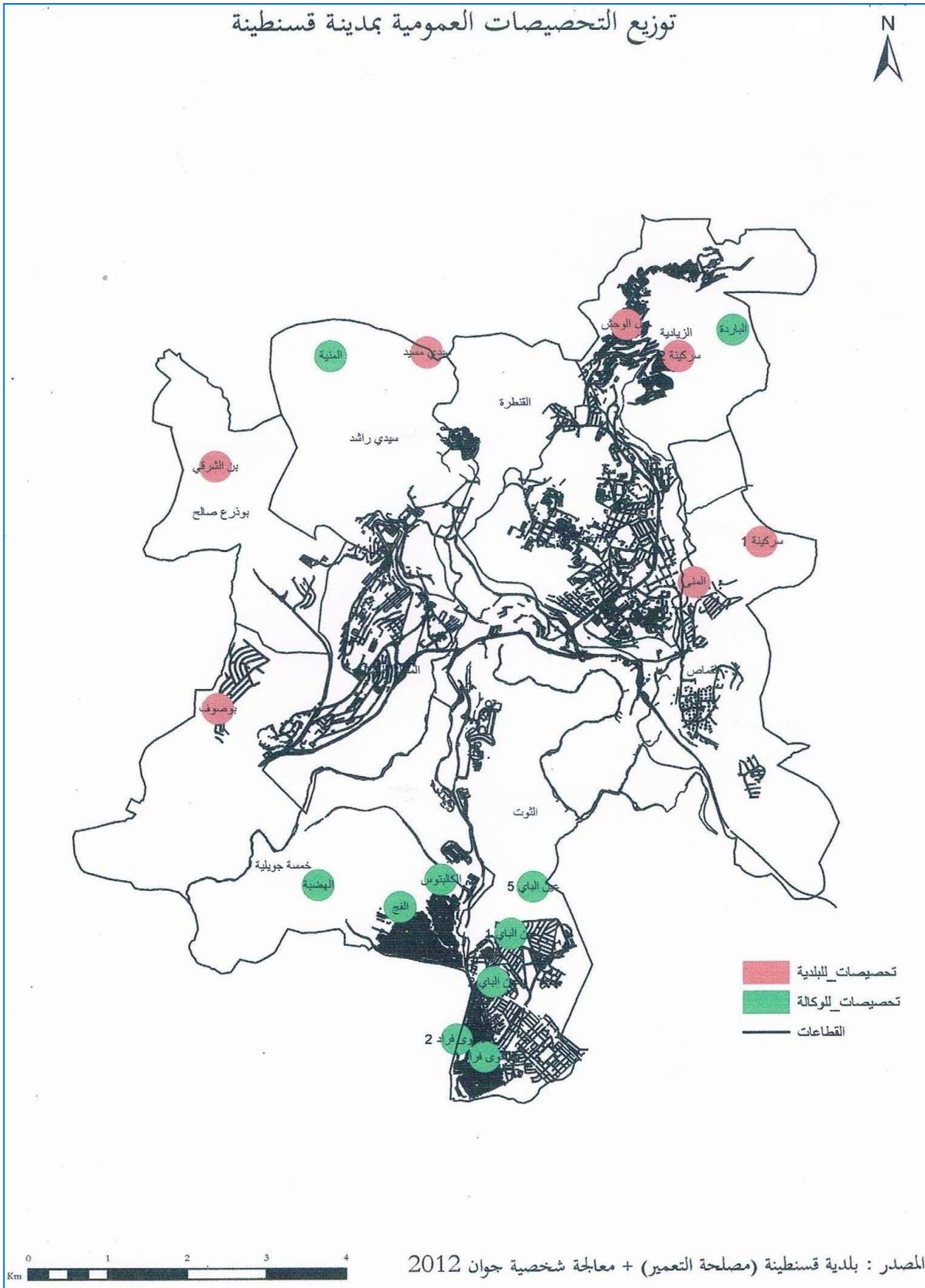
### جدول رقم 88: التنمية العمرانية في مدينة قسنطينة 2008/77

السنة	المساحة المعمورة هـ	الزيادة في المساحة	الكثافة السكانية
1977	2558	60	73
1987	3285	70	79
1993	4547	210	86
1989	5138	118	98
2008	6072	93	107

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء 2008+معالجة الباحثة

<sup>1</sup> مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة حوصلة المناطق السكنية الحضرية الجديدة 2014

<sup>2</sup> مديرية التعمير والبناء مرجع سابق



بلغ حجم المساحة المعمورة المضافة بين 1977 و2008 حوالي 3514 هـ وبمعدل سنوي قدره 113 هـ/السنة وتعود أسباب هذه الزيادة إلى تدخّل الدولة في عملية التّعمير، عبر إنشاء مشاريع مناطق السّكن الحضري الجديد التّحصيلات والمناطق الصّناعية، بالإضافة إلى دور القطاع الخاص في زيادة المساحات العقارية.

### 3.I السكن الجاهز نمط من الأحياء الانتقالية وشكل من التوسعات العمرانية للمدينة.

السكن الجاهز هي مباني من مواد جاهزة وبطابق أرضي يكون مؤقتا تنتشر عبر العديد من أحياء قسنطينة منها حي زواغي، الزاوش، القماص وبوالصوف، تشغل هذه السكنات العديد من العقارات ومساحات تتعدى 1 هكتار ببعض المواقع مما جعلها محل أطماع العديد من سماسرة العقار إلا أن أصحاب هذه الشاليهات لا يملكون عقود ملكية، ومشروع إزالة الشاليهات، فرصة لتسوية الوضعية العالقة لعقود الملكية من جهة والنجاة من خطر لاميونت « l'amiante » من جهة أخرى، ويبلغ عددها 5572 شاليا على مستوى الولاية<sup>1</sup>، و من خلال المقرر الوزاري المؤرخ في 4 ماي 2011، والذي ينص على استبدال الشاليهات عبر ولايتي قسنطينة وتيبازة بسبب وضعية هذه الأخيرة والتي يبلغ عددها بولاية قسنطينة لوحدها بـ 5572 شاليه أقيمت على اثر الكوارث الطبيعية وتم شغلها سنة 1980 من قبل العائلات على مستوى الولاية، ونظرا لحالة التدهور المتقدمة لهذه الشاليهات اتخذت الإجراءات المماثلة لتلك التي اتخذت في 2008 لفائدة ولاية الشلف وتعلق على التوالي ب:

- القرار المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية واستبدالها ببناءات جديدة على نفس الموقع ومنح مساعدة مالية مباشرة بمبلغ 700.000 دينار جزائري وتخفيف نسبة القرض البنكي الذي تمنحه المؤسسة البنكية، قصد التكفل الناجح ببرنامج البناء لهذا استفادت الولاية من موارد الصندوق الوطني للسكن في حدود مبلغ 7.490 مليار دينار جزائري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مؤسسة التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة « SAU »، ملف ازالة الشاليهات 2012

<sup>2</sup> مؤسسة التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة « SAU »، مرجع سابق.

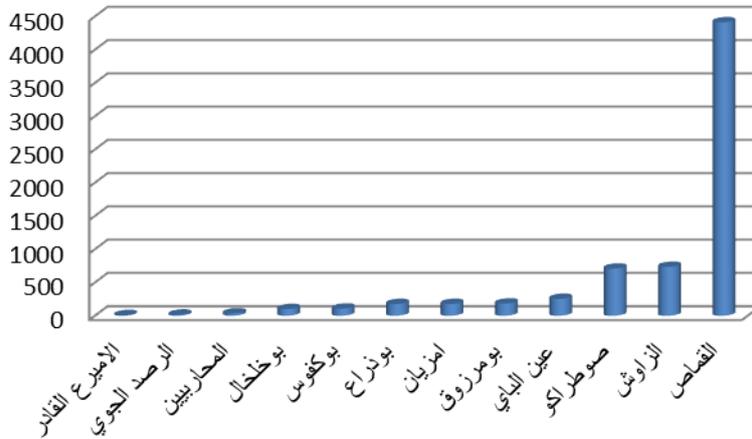
جدول رقم 89: توزيع الشاليهات عبر مدينة قسنطينة

البلدية	الحي	المساحة م <sup>2</sup>	عدد الشاليهات	عدد الأسر
قسنطينة	القماص	926.307,00	2236	4412
	الزاوش	336.450,00	613	735
	صوطراكو(تم ازالته)	120.000,00	312	708
	بوذراع صالح	93.194,00	89	176
	امزيان	66.000,00	113	177
	بوكفوس	32.006,00	54	107
	عين الباي	141.291,00	169	254
	بومرزوق	79.716,00	110	183
	بوخلخال	99.569,00	83	100
	الأمير عبد القادر	11.173,00	10	10
	المحاربين	16.208,00	15	35
	محطة الرصد الجوي	30.206,00	16	17
			1.832.120,00	3508

مؤسسة التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة « SAU »، ملف ازالة الشاليهات 2012.

عدد الشاليهات بمدينة قسنطينة

شكل 34



المصدر: مؤسسة التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة « SAU »، ملف ازالة الشاليهات 2012 + معالجة الباحثة

من خلال الجدول نلاحظ أن تقريبا حي القماص لوحدة يشمل 64 % من العدد الإجمالي للشاليهات والمقدر بـ 3508 بمساحة إجمالية تقدر بـ 926.307م<sup>2</sup> وتمثل 50,55 %، وبمقارنة عدد شاليهات بلدية قسنطينة بالعدد الإجمالي الولائي فهو يشكل 61,21% ويتوزع عبر 12 موقعا .



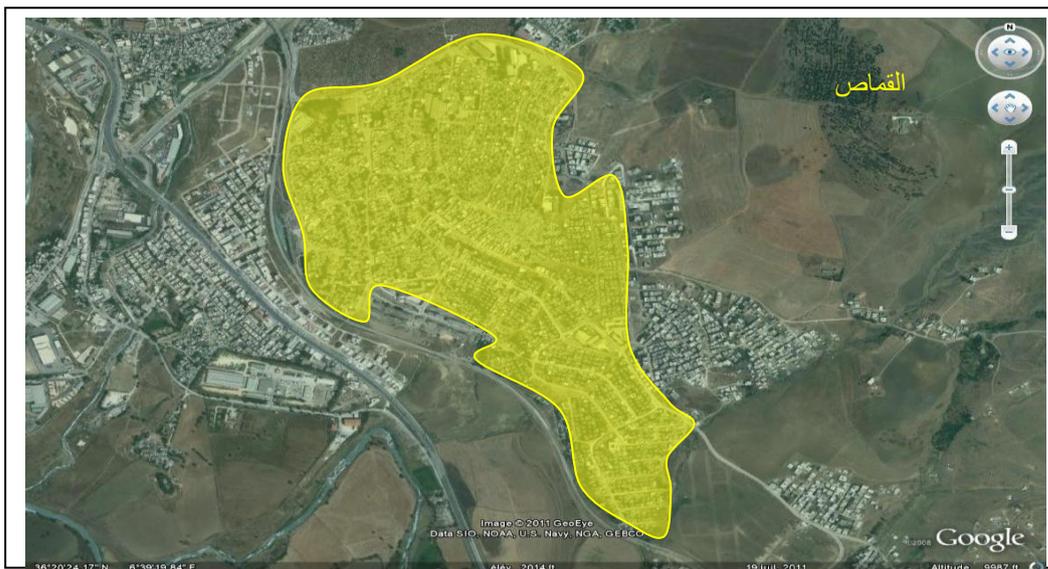
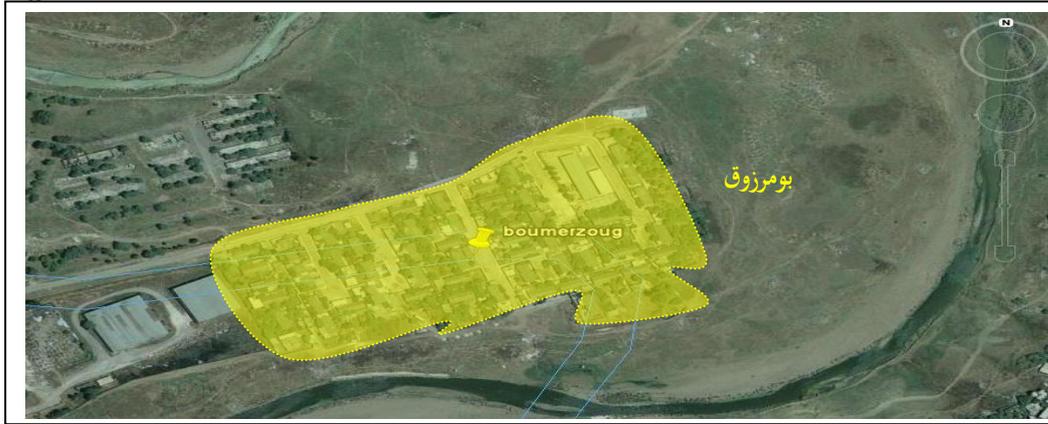
#### وضعية الشاليهات بحي زواغي والقماص على التوالي مأخوذة من طرف الباحثة أفريل 2012

أما عن مناطق تواجدها فهي تنتشر عبر مختلف أطراف المدينة في الاتجاهات الأربعة "صوطراكو" تم ازلتها و"الزاوش" شمالا وحسب الدراسة الميدانية التي قمنا بها فالبعض من المستفيدين قاموا بإزالة السكنات الجاهزة وتعويضها ببنائات صلبة عبر مختلف المواقع، وتنتشر شاليهات زواغي جنوبا والقماص شرقا وتتربع فوق بنية عقارية عمومية.

وفي الأخير فإن هذه السكنات الجاهزة سمحت برسم خريطة التوسعات العمرانية نحو أطراف المدينة وسمحت بتشكيل أنوية حضرية جديدة في كل من القماص، وتوسع السكنات الفوضوية لملاكين العقار مثل بوزحزح ومشاطي. و في منطقة زواغي وانشاء تخصيصات الوكالة العقارية والخاصة. أما الزاوش توسعات بوزراع صالح وبوالصوف.

نماذج لتوطين بعض مواقع الشاليهات

الصورة 17



## II السياسات الجديدة بعد 2011 نزع الملكية من اجل توطين الوحدات السكنية نموذج اخر للتوسعات العمرانية

بعد تشبع الوعاء العقاري لبلدية قسنطينة والمشاكل التخطيطية التي تعاني منها لم يصادق بعد مخطط التوجيه والتهيئة العمرانية لسنة 2015 ، نجد أن البرامج التخطيطية السكنية للبلدية تكون خارج حدودها الادارية، تعلق الامر بالمدينة الجديدة علي منجلي أو البلديات التوابع في اطار برنامج مجمع قسنطينة الكبرى، وهذا ما يفسر برمحت كل سياسات السكن التساهمي والترقوي المدعم بالبلديات المجاورة.

بمجال بلدية قسنطينة مقسم إلى تجمع رئيسي (ACL) وثلاثة تجمعات ثانوية هي: الجذور، أول نوفمبر وابن عبد المالك رمضان، المحيط العمراني مقسم إلى قطاعات للتعمير:

- القطاع المعمر ويتمثل في النسيج الحضري المبني على مساحة 4781 هـ.
- القطاع المبرمج للتعمير ويتمثل في كل من منطقة سركنية والمنية وتافرنت على مساحة 210 هـ.
- قطاع التعمير المستقبلي: لم يدرج ووجهت التقديرات إلى المدينة الجديدة علي منجلي نظرا لعدم توفر العقار.
- القطاع غير قابل للتعمير ويتمثل في الأراضي الواقعة في منطقة الانزلاقات والفيضانات أو تمثل المناطق حماية وارتفاع يمتد على مساحة 509 هـ<sup>1</sup>.

- ظهور تصرفات جديدة من طرف ملاك الأراضي سواء الواقعة داخل المحيط العمراني أو على أطرافه والمتمثلة في تجزئتها وبيعها بعقود عرفية وبنائها دون رخصة نتيجة غياب مخططات شغل الأراضي الأمر الذي شجع على خلق أحياء فوضوية كتخصيص بن شيكو في منطقة سركنية، تخصيص بن عبد القادر عبلة في العيفور، تخصيص النخيل في دراع بوفريكة، تخصيص لونما حي سيساوي، المناطق بين القماص و سيساوي أعلى السكة الحديدية "مشاطي و بوزحزح" وتخصيص النعجة الصغيرة بمحاذاة الشطر الثالث ببوصوف و صالح باي قرب بن شرقي.
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لم يعد الاداة القانونية لتفعيل السياسات العمرانية نتيجة قرارات سياسية ألزمت انجاز مشاريع كبيرة لم يخطط لها كما عرفته في إطار مخطط التحديث العمراني أو في إطار قسنطينة عاصمة الثقافة العربية 2015 ، وبالعودة لإشكالية حدود محيط التعمير نجد اشكالية الطبيعة العقارية الخاصة التي تقف حاجزا في عملية التوسع وهي مشكلة تعاني منها قسنطينة على غرار المدن الكبرى الجزائرية ،بالإضافة للجانب الاجتماعي للسكان ورفضهم للانتقال خارج حدود البلدية وهي حالة المرشحين من الاحياء المزلة "باردو" أو "حي رومانيا". لهذا نجد انتهاج الحكومة لسياسة نزع الملكية العقارية لتوطين الوحدات السكنية داخل البلديات.
- اشكالية انتهاء صلاحية المخطط التوجيهي العمراني وعدم المصادقة على المخطط الجديد "فترة انتقالية"

<sup>1</sup> مديرية التعمير لولاية قسنطينة 2015

انتهجت الحكومة الجزائرية اجراءات جديدة من اجل توطين برامج الوحدات السكنية الجديدة والتجهيزات داخل او عند أطراف المدن الكبرى التي تعرف تشبع في حافظتها العقارية واستهلاك كل العقارات المبرجة للتوسعات العمرانية ولهذا سنت تشريعات 2011 وفيما يخص بلدية قسنطينة فقد وقع الاختيار على حيزين عقاريين مختلفين من حيث المساحة ،الطبيعة العقارية وشغل الأراضي وهذان الحيزان العقاريان يشكلان اراضي فلاحية تم إعادة تصنيفها وتخصيصها لاستقبال المشاريع السكنية المستقبلية

الحيز الأول "سركينة"	الحيز الثاني "القماص-سيساوي"	
المساحة	119هـ 92 آر 42 سآر	329هـ 74 آر 81 سآر
الطبيعة العقارية	مليكة خاصة	ملكية خاصة 83% و 17% ملكية عمومية
الموقع	داخل محيط التعمير الحالي 1998	خارج محيط التعمير الحالي 1998
وضعية شغل الأراضي	تقريبا فارغة و بمحاذاة تخصيص سركينة	منطقة نشطة عمرانيا ما بين تشييد البنائات فوق أراضي عرفية العقود وممارسة انشطة تربية الحيوانات والدواجن(تعرف منازل عقارية عديدة)

## II-1 الحيز العقاري: منطقة سركينة مستقبلا

يقع هذا الحيز العقاري داخل محيط تعميم بلدية قسنطينة وتابع لمنذوبية الزيادة، هذا الحيز مدمج داخل محيط التعمير ويشكل قطعة فلاحية، في اطار سياسة الملء العمراني، تعود لكبار الملاكين العقاريين بقسنطينة وتقدر المساحات العقارية المنزوعة بـ 119 هـ 92 آر 42 سآر.

القطع الأرضية التي تم نزع ملكيتها بمقتضى المرسوم التنفيذي

- الأول رقم 11/237 المؤرخ في 07/07/ 2011 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية و تخصيصها لإنجاز سكنات و مرافق عمومية .

- الثاني رقم 11/239 المؤرخ في 07/07/ 2011 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات ومرافق عمومية.

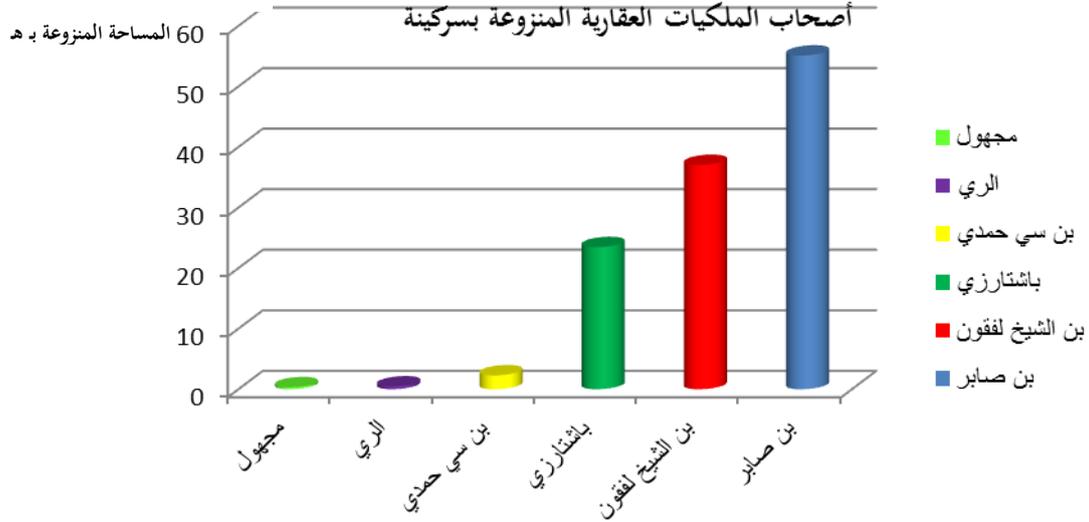
تعود هذه المساحات العقارية المنزوعة ل:

## II-1-1 قائمة الملاكين العقاريين لمنطقة سركنة.

جدول 90: الملاكين العقاريين لمنطقة سركنة

ملاحظات	المساحة المنزوعة هـ	طبيعة العقد	الاسم	
مجهول	0.3376	؟	؟	01
بها سكنات هشة على مساحة 1 آر	2.2980	بيع مشهر بتاريخ 15/12/1917	بن سي حمدي	02
في حالة نزاع مع فريق باشتارزي	55.1026	بيع مشهر بتاريخ 06/04/1920	بن صابر	03
واد بو لبراغث	1.1007	ملكية عمومية خاصة	م. الري	04
ملكية مشاعة بين الورثة	23.5702	شهادة توثيقية مشهورة بتاريخ 16/12/1998	باشتارزي	05
شعبة	0.4730		م. الري	06
ملكية مشاعة+عقد وصية	37.0451	حكم قسمة مشهر بتاريخ 12/04/2005	بن الشيخ لفقون	07

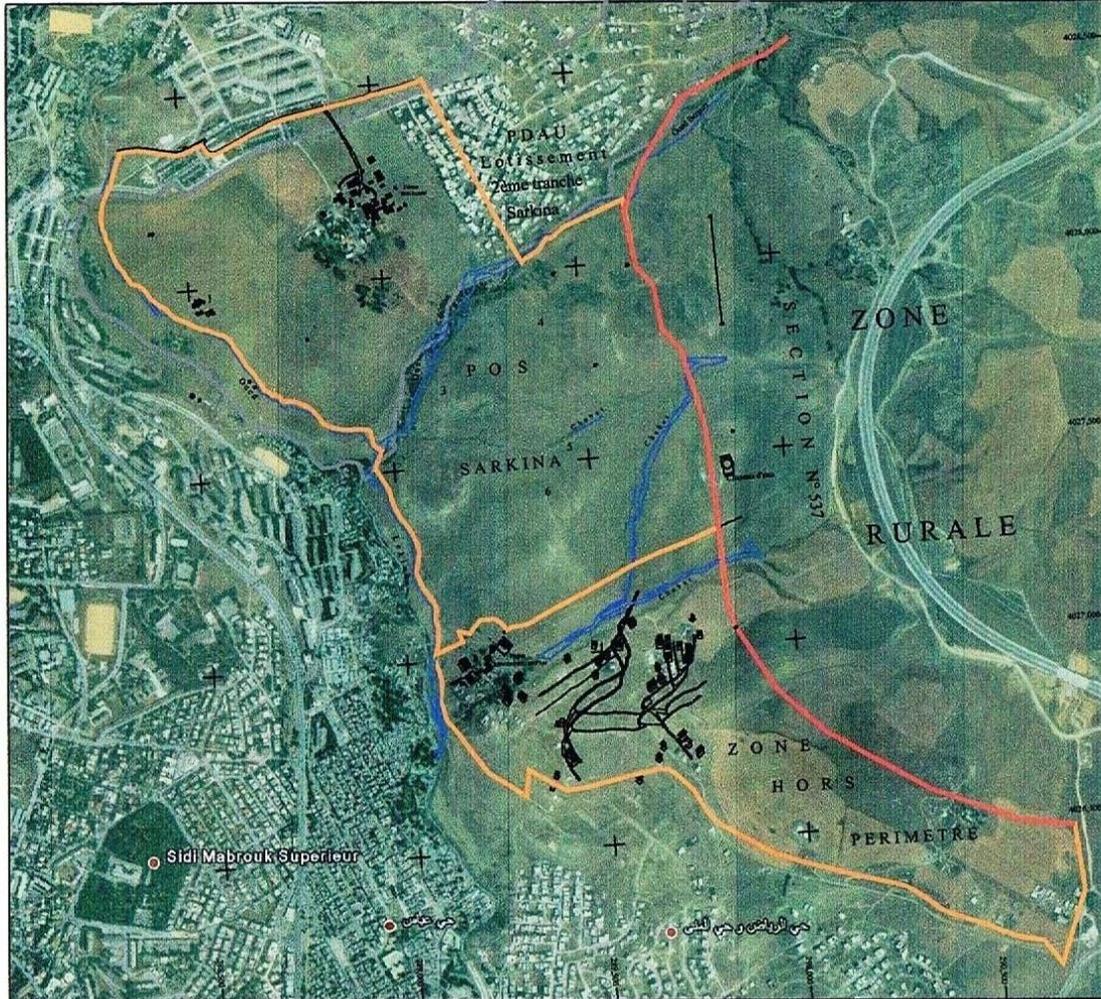
المصدر: مديرية أملاك الدولة لقسطنطينة 2015



المصدر: مديرية أملاك الدولة 2015+معالجة الباحثة

ما يميز هذا الحيز العقاري هو الشغور باستثناء الحيز المخاذي لرقعة توطين الوحدات المستقبلية كما هو موضح في المخطط رقم 01 المشغول بوحدات سكنية فوضوية رفضت السلطات المحلية دمجها تفاديا لإشكالية المنازعات العقارية والتعويضات.

PLAN PARCELLAIRE DU PERIMETRE D'EXPROPRIATION SERKINA  
COMMUNE DE CONSTANTINE



**Légende**

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Limite du Périmètre Urbain    |  Oued   |  Groupement Constructions |
|  Limite de la zone d'extension |  Chabet |   |

Echelle : 1/20.000<sup>ém.</sup>

المصدر مديرية التعمير قسنطينة + معالجة الباحثة 2017

## II-2 الحيز العقاري: منطقة سيساوي، القماص مستقبلا

الحيز يقع خارج محيط التعمير ومحصور بين غابة المريح والمنطقتين العمرانيتين القماص وسيساوي، القطع الأرضية التي تم نزع ملكيتها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11/237 المؤرخ في 07/07/2011 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية وتخصيصها لإنجاز سكنات ومرافق عمومية في ولاية قسنطينة، وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11/239 المؤرخ في 07/07/2011 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات و مرافق عمومية و المقدر مساحتها بـ 329هـ 74 آر 81 سآر، تتوزع هذه المساحات على مالكيين رئيسيين هما بن الشيخ لفقون وبن جلول.

### II-2-1 قائمة الملاكين

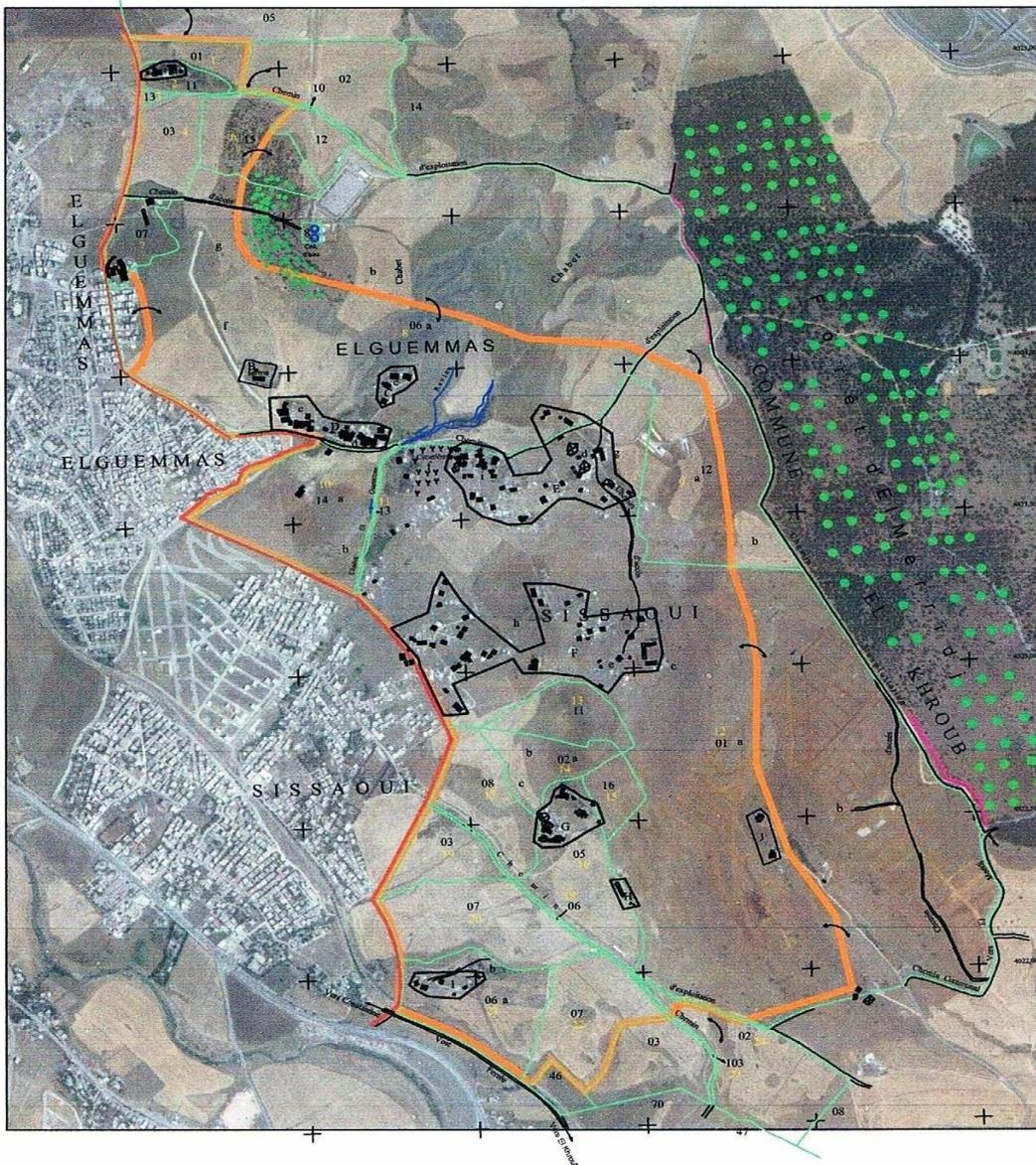
#### جدول رقم 91: أصحاب الملكيات العقارية بمنطقة القماص - سيساوي

الحصة	المستفيد	طبيعة الملكية	نوع العقار	المكان	المساحة	%
A	ورثة بن الشيخ لفقون مصطفى المدعو عبد القادر بن خوجة	خاصة	أراضي فلاحية	سيساوي والقماص	117,00هـ	42.70
B	فريق بن جلول محمد العربي	خاصة	أراضي فلاحية	سيساوي والقماص	31,65هـ	11.67
C	ورثة بن الشيخ لفقون عبد الكريم المدعو عبد المجيد بن خوجة	خاصة	أراضي فلاحية	سيساوي والقماص	125هـ	45.62
المجموع					273,65	100

المصدر: مديرية التعمير بقسنطينة، ملف نزع الملكية من اجل انجاز سكنات ومرافق عمومية + معالجة شخصية 2014

تم تحديد هذا الحيز العقاري كما هو موضح في المخطط رقم (02) والمقدرة مساحته بـ 329هـ 74 آر 81 سآر تغطي مساحة الخواص ما قيمته 83% من إجمالي المساحة والمقدرة بـ 274هـ وكما هو موضح في الجدول وتعود أغلبيتها لورثة بن الشيخ لفقون، يليها فريق بن جلول وفق الشكل التالي:

PLAN PARCELLAIRE DU PERIMETRE D'EXPROPRIATION EL GUEMMAS - SISSAOUI  
COMMUNE DE CONSTANTINE



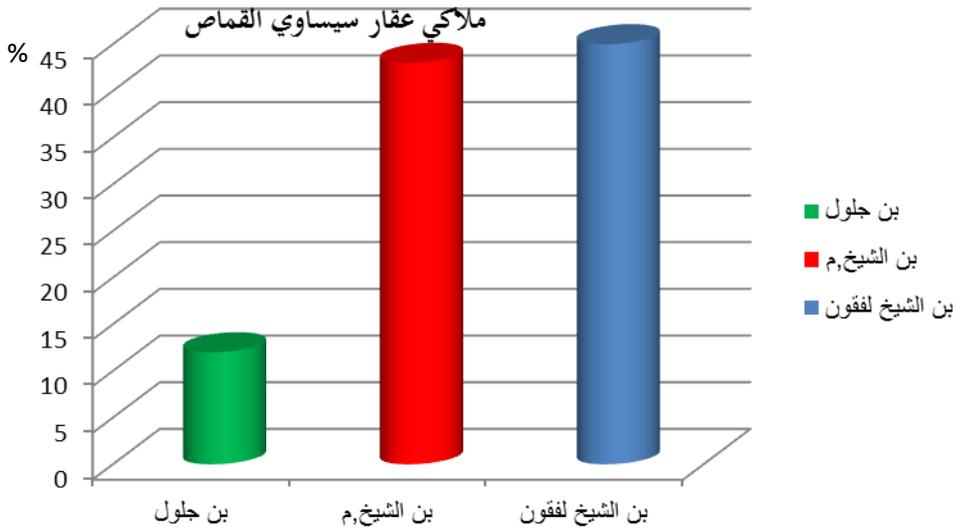
**Légende**

- |   |   |
|---|---|
|  Limite de Commune               |  Voie Ferrée                 |
|  Limite du Périmètre Urbain      |  Route                       |
|  Limite du Périmètre d'extension |  Habitats Précaires , Hangar |
|  Limite d' Ilot                  |  Groupement Constructions    |
|  Chateau d'eau, Chabet           |   |

Echelle : 1/20.000 ème

المصدر مديرية التعمير قسنطينة + معالجة الباحثة 2017

شكل 36



المصدر: مديرية التعمير بقسنطينة 2015+معالجة الباحثة

أما عن المبادلات العقارية التي حدثت فهي متباينة ما بين البيع الرسمي والعربي، البيع للأشخاص ولفائدة تعاونيات عقارية نلخصها في الجدول التالي:

جدول رقم 92: نوعية المبادلات العقارية

البيع العربي		البيع الرسمي		
النسبة %	المساحة	النسبة %	المساحة	
		100	117هـ	ورثة بن الشيخ لفقون مصطفى المدعو عبد القادر بن خوجة
5.04	6.3هـ	94.96	118.7هـ	ورثة بن الشيخ لفقون عبد الكريم المدعو عبد المجيد بن خوجة
		100	31.65هـ	فريق بن جلول

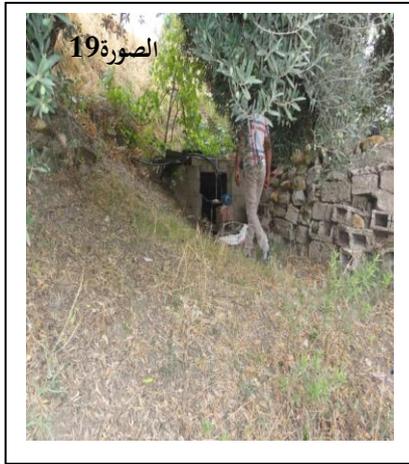
المصدر: مديرية التعمير +معالجة شخصية 2014

الملفت للانتباه هو بعض الملكيات تم بيعها بعمود رسمية وعرفية وهذه البيوع متباينة من مالك إلى آخر فبن جلول مثلا عقاراته المباعة موجودة بمنطقة القماص عكس بن الشيخ لفقون الذي تتوزع أراضيه على منطقة سيساوي

جدول رقم 93: مبيعات فريق بن جلول

عدد البيوع	01	02	03	04	05	06	07	08	09	المجموع
المساحة	11.05هـ	2هـ	3هـ	5هـ	3هـ	5هـ	1هـ	0.6هـ	1هـ	31.65هـ

الملفت للانتباه هو كون معظم هذه البيوع تتوزع في القماص باستثناء حصة واحدة في سيساوي تتراوح مساحتها ما بين 0.6 و5هـ شيدت عليها بيوت وإسطبلات وجزء استعمل كبساتين مثمرة كما هو موضح في الصور 18، 19، 20، و21 على التوالي:



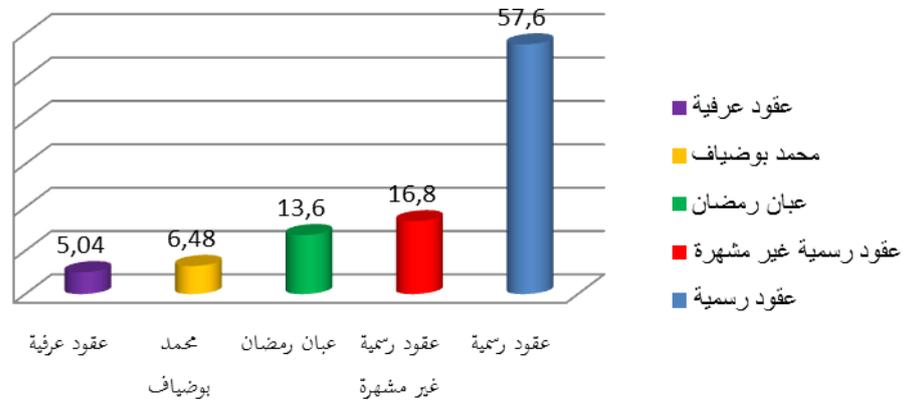
مبيعات فريق بن جلول بمنطقة سيساوي مساحة الحصة 5هـ التقطت الصور افريل 2015 من طرف

جدول 94: بيوع فريق ورثة بن الشيخ لفقون عبد الكريم المدعو عبد المجيد بن خوجة

بيوع بعقود عرفية		بيوع بعقود مسجلة		بيوع بعقود رسمية		بيوع لتعاونيات عقارية			المساحة هـ
النسبة	أشخاص	% النسبة	أشخاص	% النسبة	أشخاص	% النسبة	محمد بوضياف	عبان رمضان	
5.04	6.3	16.8	21	57.6	72.60	6.48	8.1	16.8	.17

المصدر: مديرية أملاك الدولة+معالجة شخصية 2014

شكل 37 طبيعة المبيعات لدى بن الشيخ لفقون عبد الكريم 2015-1982



المصدر: مديرية املاك الدولة بقسنطينة 2015+معالجة الباحثة

الملف للانتباه هو ظهور تعاونيات عقارية خارج محيط التعمير تقوم بتحصيصات سكنية وأكبرها التعاونية العقارية بوضياف الواقعة جنوب شرق محيط التعمير وحتى الحدود مع غابة المريج، أما أقصى الشمال الشرقي نجد حيز آخر لم يعنى بالدمج بسبب التضرس من جهة والاستغلال الفلاحي المكثف من جهة أخرى

جدول 95: مبيعات فريق ورثة بن الشيخ لفقون مصطفى المدعو عبد القادر بن خوجة

عدد البيوع	01	02	03	04	05	المجموع
المساحة	5.5 هـ	5.5 هـ	53 هـ	5.69 هـ	47.3 هـ	117 هـ

الملف للانتباه أن الحصتين الرابعة والخامسة تقع خارج الحيز العقاري المعني بنزع الملكية الحصة الرابعة، استفادت منها مديرية الأشغال العمومية لتشييد جزء من الطريق السيار شرق غرب المار بالمنطقة المسماة "المريج" أما الحصة الخامسة فاستفاد منها مستثمر خاص. والدراسة التفصيلية لكل المبادلات العقارية فيلخصها الجدول التالي:

جدول رقم 96: المبادلات العقارية بمنطقة القماص - سيساوي

التعيين	المساحة (هكتار)
المساحة المنزوعة من ورثة بن الشيخ الفقون خوجة	132,1388
المساحة المباعة من طرف ورثة بن الشيخ الفقون خوجة إلى آخرين بعقود رسمية في محيط النزح	62,0304
المساحة الإضافية لورثة بن الشيخ الفقون خوجة حسب القسمة الودية المنحزة من طرف الخبير ريشار في محيط النزح	18,3649
المساحة المتبقية لورثة بن الشيخ الفقون خوجة في محيط النزح	70,1084
المساحة المتبقية لورثة بن الشيخ الفقون حمودة بن عبد الكريم في محيط النزح	14,7036
المساحة المتبقية لورثة بن الشيخ الفقون علي بن عبد الكريم في محيط النزح	8,2000
المساحة المتبقية لورثة بن الشيخ الفقون خوجة في محيط النزح	47,2048
المساحة المباعة من طرف الآخرين للشاغلين بدون سند بعقود عرفية في محيط النزح	26,0709
مساحة الشاغلين بدون سند بعقود عرفية في محيط النزح الذين أودعوا ملفاتهم لدينا	54,0447
مساحة الشاغلين بدون سند في المساحة المتبقية لورثة بن الشيخ الفقون خوجة في محيط النزح	27,9738
مساحة الشاغلين بدون سند بعقود عرفية في محيط النزح الذين لم يودعوا ملفاتهم لدينا	19,2310
عدد الشاغلين بدون سند بعقود عرفية في محيط النزح الذين لم يدعوا ملفاتهم لدينا	769
عدد الشاغلين بدون سند بعقود عرفية في محيط النزح الذين أودعوا ملفاتهم لدينا	471
عدد الإجمالي الشاغلين بدون سند بعقود عرفية في محيط النزح	1 240

المصدر: مديرية أملاك الدولة لقسطنطينة 2016

من خلال الجدول يتضح أن المبادلات العقارية جد معقدة، بسبب تدخل فاعل بطريقة غير شرعية في البيع انجر عنه وجود 1240 شاغل بدون سند وبعقود عرفية على أراضي مصنفة للتصريح بالمنفعة العمومية مما يعرقل مصالح التعمير وممتلكات الدولة، كما تحصلنا على قائمة الشاغلين بدون سند و المشيدين للبنىات والسكنات الهشة الذين يمسهم مشروع إنجاز سكنات ومرافق عمومية يبلغ عددهم 328 شاغل يتربعون فوق مساحة تقدر بـ 2.5 هـ هذه البنىات متباينة من حيث الاستغلال ما بين:

- مساكن هشة مغطاة بالترنيت.
- إسطبلات.
- بنىات في طور الانحياز.
- بنىات متعددة الطوابق.
- أساسات بنىات.

## نماذج للعقارات المبنية

الصورة 23



الصورة 22



## بنايات متعددة الطوابق

الصورة 25



الصورة 24



الصور مأخوذة من طرف الباحثة جوان 2016



## اسطبلات



الصور مأخوذة من طرف الباحثة جوان 2016

الصورة 31



الصورة 30



## أساسات البناءات

الصورة 33



الصورة 32



الصور مأخوذة من طرف الباحثة جوان 2016



## بنايات في طور الانجاز



الصور مأخوذة من طرف الباحثة جوان 2016



### السكنات الهشة المغطاة بالترنيت



الصور مأخوذة من طرف الباحثة جوان 2016

## II-2-2 قائمة أصحاب العقود العرفية ( الشاغلين بدون سند) الذين يمسهم مشروع إنجاز سكنات و مرافق

عمومية بالمكان المسمى سيساوي - القماص بإقليم بلدية قسنطينة ولاية قسنطينة.

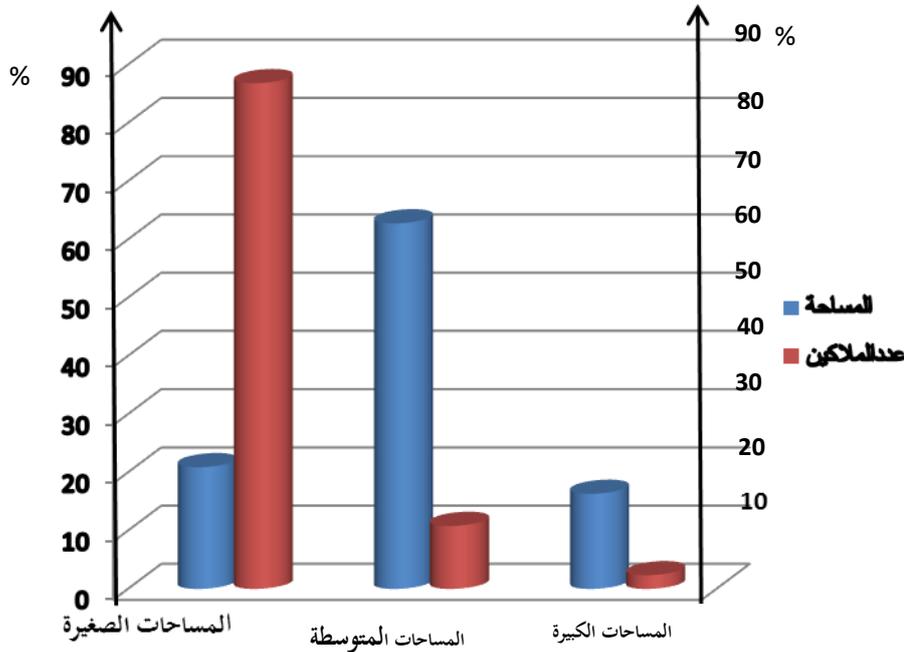
المرسوم التنفيذي رقم 239/11 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات ومرافق عمومية بالمنطقة المذكورة أعلاه سفر تحديدا عن نزع مساحات عقارات متباينة المساحة من أصحابها ذوي العقود العرفية والشاغلين بدون سند ويبلغ عددهم 471 شخصا تحصلوا على هذه العقارات من الاناث الورثة اللواتي تعود لهن هذه الممتلكات ولكنها في الشياخ، ويتعلق الأمر بكبار الملاكين الثلاث السابق ذكرهم (بن الشيخ لفقون عبد الكريم ومصطفى وفريق بن جلول) بالإضافة إلى أسماء أخرى تتكرر هي تلك التي استفادت من البيوع من طرف إناث الورثة. أما عن العقود العرفية فهي مؤرخة ما بين 1992 و 2011 كما لاحظنا أن هناك عقود مبادلة ما بين الطرفين، وفيما يخص المساحات المنزوعة فبلغ إجماليها 54 هـ 0.4 آر 47 سار .

ولدراسة البنية العقارية للحيز المعني بالدراسة نجد التالي:

- عدد أصحاب العقود العرفية التي تتراوح مساحاتهم العقارية المنزوعة ما بين 100م<sup>2</sup> و 500م<sup>2</sup> يبلغون 409 من 471 شخص وهم يمثلون 86.83% من إجمالي أصحاب العقود العرفية، أما عقاراتهم المنزوعة فتشكل 20.90% أي ما مساحته 113005.43م<sup>2</sup> أي 11.3 هـ وهي فئة المساحات الصغيرة.
- المساحات المتوسطة والتي تتراوح مساحتها ما بين 600م<sup>2</sup> و 1500م<sup>2</sup> فيبلغ عدد المالكين أصحاب العقود العرفية 51 شخصا ويمثلون 10.82%<sup>1</sup> من إجمالي أصحاب العقود، أما مساحاتهم المنزوعة فتشكل 62.77% بمساحة قدرها 393 هـ 93 آر 54 سار.
- أخيرا أصحاب الملكيات الكبيرة والتي تتراوح مساحتها ما بين 15.500م<sup>2</sup> و 120.000م<sup>2</sup> فعدددهم 9 يمثلون 2.35% من إجمالي أصحاب العقود، أما مساحاتهم المنزوعة فتشكل 16.33% من إجمالي المساحات المنزوعة بمساحة 88268م<sup>2</sup> أي 8 هـ 82 آر 68 سار.

<sup>1</sup> مديرية أملاك الدولة لولاية قسنطينة، مصلحة المنازعات العقارية 2016

## بنية الملكيات العقارية المنزوعة بالمكان المسمى القماص سيساوي



المصدر: مديرية أملاك الدولة بقسنطينة 2015+ معالجة شخصية

من خلال الدراسة السابقة يتجلى بوضوح إشكالية نفاذ العقار الحضري بالمدن الكبرى الجزائرية وقسنطينة أحدها مما أجبر السلطات المحلية على نزع الملكية من أجل إنجاز سكنات وتجهيزات كسابقة أولى من نوعها، وكما لاحظنا من خلال النموذجين بالمنطقتين واقعتين عند أطراف المدينة تغلب عليهم الملكية خاصة ، لكن بمشاكل متباينة فمنطقة سكنية تعود للملاكين الأصليين والمنطقة إجمالاً تمثل عقارات فارغة ، أما منطقة القماص و سيساوي فعرفت عملية مبادلات عقارية غير قانونية سواء تعلق الأمر بممارسة النشاط الفلاحي أو السكني، مما جعل العملية تأخذ مجرى آخر بسبب المنازعات العقارية. إشكالية نذرة العقار الحضري تسبب في سن تشريعات من أجل نزع الملكية وتوطين المشاريع السكنية المبرمجة، فدراسة المدن تعتمد على العقار لبرمجة المشاريع التنموية والتخطيطية المستقبلية وفق إمكانيات العقار. والى غاية 2017 هذا الحيز العقاري لم يعرف أي توطين للوحدات السكنية بسبب كثرة المنازعات العقارية وعدم التمكن من غلق ملف التعويضات للأسباب التالية:

- الطعن في خبرة الخبير العقاري المكلف بالعملية.
- وجود سكنات صلبة مأهولة بقاطنيها ولا يملكون أي وثائق للملكية.
- المضاربة العقارية الفوضوية الناتجة عن بيع المساكن والأراضي لزبائن جدد دون وثائق.
- تمسك الفلاحين بممارسة نشاطهم الفلاحي خاصة تربية الدواجن تحي بيوت بلاستيكية.
- وجود ورشات سكنية متواصلة.
- تعويض الدولة للملاكين غير الشرعيين واضطرت الى تجاوز العقود العرفية وقبول التعويض لحل الازمة.

مما سبق نستنتج ان للعقار دور كبير في رسم خريطة التوسعات العمرانية للمدينة وقسنطينة تمثل نموذجا لهذه التوسعات بداية من توسع المدينة داخل سورها الى خروج التوسعات للضواحي والاحياء المحيطة بها وخريطة التوسعات العمرانية توضح اتجاهات التوسع قبل قانون التوجيه العقاري، أين كانت البلدية هي المهيمنة على انتاج العقار متجلية في سياسات الملء و النمو العمراني، وكانت السكنات الجاهزة ترسم الافاق البعيدة للتوسعات العمرانية وبمجرد الغاء قانون الاحتياطات العقارية وتعويضها بقانون التوجيه العقاري لا حظنا توسعات عبر المحاور كمرحلة اولى ثم قفزت باتجاه الجيوب الفارغة. لنخلص في الاخير الى انتهاج سياسة جديدة تتمثل في نزع الملكية من أجل توطين الوحدات السكنية كنموذج اخر للتوسعات العمرانية بقسنطينة

الا أن هذان الحيزان العقاريان مختلفان من حيث الموقع بالنسبة لمحيط التعمير وشغل الاراضي وبالتالي الحيز المعنى بالتوسع العمراني بالمنطقة المحصورة بين سيساوي والقماص يعاني من العديد من المشاكل بسبب اشكالية التعويضات وهذا ما أخرج عملية تعويض سكنات LPA

والطبيعة العقارية لهذان الحيزان تعود لكبار ملاك العقار بالمدينة وهذا ما ستنتظر له لاحقا.

## الفصل الثامن

# دور بعض كبار مالكي العقار في ظهور السكن

## الفوضوي عند أطراف المدينة

### حالة (بن شرقي سيساوي والنعجة الصغيرة)

تمهيد

تعاني مدن الجزائر من ظاهرة البناء الفوضوي وذلك راجع لعدم القدرة على التحكم في النمو الحضري والإنتاج غير الكافي للسكن الذي يقابله نمو ديمغرافي كبير، وهذا ما جعل الأحياء الفوضوية تتوطن داخل المحيط الحضري للمدن أو على أطرافها و على أراضي الخواص أو أراضي الدولة. لهذا يجب معرفة أهم أسباب انتشاره و آثاره على المحيط الحضري للمدينة.

#### 1- أسباب ظهور الأحياء الفوضوية بقسنطينة 1970-2017

السكن الفوضوي في مدينة قسنطينة يندرج ضمن فئتين هما

- التحصيلات غير الشرعية التي أقيمت عشوائيا على أراضي الخواص دون الخضوع لأي تنظيم معمول به في ميدان التعمير مثل بن عبد القادر، حي النخيل بمنطقة عين الباي، باشتارزي وبليلي بالزيادة وجبل الوحش، النعجة الصغيرة بمنطقة بوالصوف.

- البناء الفوضوي الصلب المنتشر عبر أطراف المدينة، بن شرقي، بوذراع صالح، القماص، سيساوي.

وكلا النمطين مخالف للإطار القانوني، إما من حيث الطبيعة القانونية للأرض التي يشيد عليها المسكن وتعتبر مخالفة لقانون العقار أو من حيث عدم حصوله على رخصة البناء وتعتبر مخالفة تقنية. يحتل السكن الفوضوي عامة مواقع غير قابلة للتعمير كضفاف الأودية والسفوح ذات الانحدارات القوية أو أراضي الخواص بعقود عرفية إذ تحمل

اسم مالك الأرض أو صاحبها كأرض بوزحج، أرض عميروش، أرض قايدي عبد الله، أرض بن شرقي، سيساوي....،

1-1 البناء الفوضوي بقسنطينة: يعود للحقبة الاستعمارية لكنه تطور، أصبح ينافس سكنات التحصيلات الرسمية في بعض المواقع بعد 1990 وما أكسبه صفة اللاشعري هو الجانب القانوني بحيث صاحبه لا يملك عقد ملكية ولا رخصة بناء، وهذا الأخير تفاقم بعد ظهور قانون التوجيه العقاري الذي يقر بالملكية العقاري الخاصة (الفردية) ويلغي قانون الاحتياطات العقارية، تتوزع على كامل مساحة المدينة منها: النسيم والياسمين بالقطاع الحضري التوت، وسيليني و بوكفوس بالقطاع الحضري 5 جويلية، و باشارزي و بلبلي بالقطاع الحضري الزيادة، تضم مدينة قسنطينة 14180 مسكن فوضوي<sup>1</sup> موزعة على مختلف القطاعات الحضرية بنسب مختلفة.

الجدول رقم (97): البناء الفوضوي بالقطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة.

القطاع الحضري	مجموع المساكن	% المسكن بالمدينة	مجموع السكان
بوذراع صالح	4156	4.93	30325
التوت	3456	4.10	23595
القماص	2175	2.85	12100
سيدي راشد	1163	1.38	17224
الزيادة	869	1.03	4888
المنظر الجميل	733	0.87	6701
5 جويلية	724	0.85	3034
القنطرة	711	0.84	6475
سيدي مبروك	193	0.22	1483
<b>المجموع</b>	<b>14180</b>	<b>17.07</b>	<b>105825</b>

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة 2012+ معالجة شخصية .

بلغ عدد المساكن في مدينة قسنطينة خلال تعداد 2008 نحو 84221 مسكن بنسبة 58.25% من اجمالي المساكن بالولاية والمقدرة بـ 144572 مسكن، حيث قدرت عدد المساكن الفوضوية في القطاعات الحضرية المذكورة اعلاه بـ 14180 مسكن بنسبة تقدر بـ 17.07%<sup>2</sup>. من خلال الجدول نلاحظ ذلك التباين في توزيع المساكن الفوضوية الصلبة بمدينة قسنطينة قد شغل مناطق مختلفة مركزية وجانبية فالأولى تكون داخل النسيج العمراني مثل سيدي راشد بنسبة 1.38% وسيدي مبروك بنسبة 0.22%، و الثانية على أطراف المدينة منها بوذراع

<sup>1</sup> الديوان الوطني للإحصاء (O.N.S) تعداد 2008

<sup>2</sup> الديوان الوطني للإحصاء (O.N.S) تعداد 2008

صالح بنسبة 4.93% و التوت بنسبة 4.10 % مما يوضح تشبع مدينة قسنطينة وتوجه البناء الفوضوي نحو الاطراف.

ولتشخيص حالة الاحياء الفوضوية ببلدية قسنطينة اخترنا ثلاث أحياء فوضوية كأمثلة حي بن شرقي،حي سيساوي،حي النعجة الصغيرة للأسباب التالية:

- الاحياء تتربع على ملكيات خاصة، والبناء كان دون رخص تجزئة ودون رخص البناء ودون توفر عقود ملكية.
  - الاحياء متباينة من حيث الموضع،سيساوي والنعجة الصغيرة تتربع على أراضي فلاحية، وبن شرقي على أراضي متضرسة.
  - الاحياء متباينة من حيث وجودها داخل محيط التعمير وخارجه.
  - متباينة من حيث النشأة(قبل الاستقلال، فترة الثمانينات وبعد صدور قانون التوجيه العقاري 1990)
  - الاحياء متباينة من حيث مرفولوجية المساكن، المساحات والفئات الاجتماعية لسكان الاحياء.
- واعتمد البحث على استمارات الاستبيان حيث وزعت 200 استمارة على كل حي وتم استرجاع كل العدد واستغلاله "توزيع الاستثمارات كان على المدارس الابتدائية " بالاضافة مقابلات مباشرة مع لجنة الحي.

## I دراسة البنية العقارية والعمرانية لحي بن شرقي

يعتبر هذا الحي نموذج من نماذج الأحياء الفوضوية التي أنشأها كبار الملاكين العقاريين بقسنطينة لكنه يختلف في الموضع وتاريخ النشأة والفتحة الاجتماعية التي تغطته، تعود نشأته إلى الحرب التحريرية الجزائرية أين كان الجزائري يعاني البطالة، التهميش والحرمان ولا يجد أحياء يقطنها غير بيوت الصفيح على ضفاف الأودية والمنحدرات الصعبة. اسم الحي يعود لصاحب الملكية(بن شرقي).ينتمي حي بن شرقي إداريا إلى القطاع الحضري بوذراع صالح الذي تعود بوادر نشأته إلى 1954م والذي تحده من الشمال صالح باي ومن الجنوب قطاع 5جويلية ومن الشرق القطاع الحضري سيدي راشد والمنظر الجميل ومن الغرب بلدية ابن زياد. تعود بوادر نشأة حي بن شرقي إلى الخمسينيات حيث بدأت تظهر أول المساكن غير القانونية داخله بعدما كانت الأراضي مشغولة بمساكن مالكيها الذي يحمل الحي لقبه " بن شرقي " وفي سبعينيات القرن أراد صاحب الملكية بيع القطع الأرضية على شكل حصص فردية، عندما جاءت الثورة الزراعية بتشريعات رسمية لإعادة تنظيم الممتلكات العقارية، إذ لم تكن أراضي حي بن شرقي داخلة ضمن المحيط العمراني ومع ظهور مرسوم 20 فيفري 1974 و قانون الاحتياطات العقارية 5 مارس 1974م الذي شكل تحولا هاما في طبيعة الملكية، وصاحب الأرض كغيره من ملاك الأراضي قام ببيع أراضيه بطريقة غير رسمية على شكل قطع تتفاوت في المساحة وبلغ عددها 400 حصة عام 1980م حيث شغلت منها 185 بناية على شكل مسكن فردي، وقد استمر بيع الأراضي والبناء بشكل غير قانوني بصفة عشوائية برغم من ظهور قانون 02 من الأمر 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985م ، والذي يمنح البناء دون الحصول على رخصة. رغم محاربة السلطات لهذا النوع من البناء بشتى الوسائل والطرق ( التهدم مثلا ودفع

غرامات مالية) إلا أن عمليات التوسع استمرت وبشكل فوضوي مما أكسب الحي الصورة التي هو عليها الآن حيث أصبحت مساحة الحي تقدر حالياً بحوالي 100 هكتار وعدد مساكنه 2300 مسكن<sup>1</sup>.

## I-1 الدراسة الطبيعية

أ- الموقع : يقع حي بن شرقي في الشمال الغربي من مدينة قسنطينة ، حيث يمثل الضاحية الغربية للمدينة يرتبط بها من الناحية الجنوبية الشرقية بالطريق الوطني رقم 27 الرابط بين قسنطينة وجيجل ، وقد لعب هذا المحور دوراً هاماً في نمو الحي كونه يشكل نقطة ربط بينه وبين الأحياء المجاورة (بودراع صالح) بالإضافة إلى أنه جعل هذه الضاحية هي البوابة الشمالية الغربية للمدينة والتي عملت على استقطاب السكان من الولايات المجاورة كولاية جيجل كما أن الطريق يشكل خطراً على المارة وهو ما يعرف "بمنحدر الموت" ، ونجد طريق ثانوي يتجه نحو شطابة بجانب واد المالح وهذا الأخير الذي عرف تعميراً هاماً على جوانبه خاصة نمط الأكواخ والبنائات القصديرية التي تم تدميرها من طرف شرطة العمران لبلدية قسنطينة في الآونة الأخيرة ، ومن الناحية الشمالية الشرقية للحي يظهر تخصيص الجباس الذي أقامته البلدية للحد من البناء الفوضوي والذي استخرجت رخصة بنائه رقم 70 في 14 جانفي 1987م ، ومن الناحية الغربية توجد غابة شطابة .

ب- الوضعية العقارية: تعود الملكية العقارية لهذا الحي لورثة بن شرقي وهم يقطنون بنفس الحي وقاموا بعملية بيع الأراضي بعقود عرفية، الحي واقع داخل محيط التعمير، لكن يشغل موضع غير قابل للتعمير وحسب الخريطة رقم 22 نلاحظ أن معظم الأراضي ملكية خاصة تعود لكل من جباسي، بن مالك، بلفلاحي وبن جلول نحو شطابة وواد المالح.

<sup>1</sup> - المندوبية البلدية بودراع صالح، الملفات التقنية لسنة 2016.



### التوسع العمراني لحي بن شرقي ما بين 2003-2017

تكتيف في الوسط وتوسع على الاطراف

**ج- مراحل التطور العمراني للحي:** يعتبر حي بن شرقي حي غير شرعي عرف نموا عمرانيا سريعا بطريقة غير منتظمة من حيث العناصر المهيكلية للمجال وأيضا المنشآت العمرانية الوظيفية والخدماتية، ومن هذا يمكن تقسيم مراحل تطور الحي كما يلي :

#### المرحلة الأولى: 1974-1986م

شهد الحي خلال هذه الفترة عملية توسع كبيرة والتي صادفت مرحلة بروز الأزمة السكنية الخانقة نتيجة التزايد النمو الديمغرافي والنزوح الريفي والعجز المسجل لتوفير احتياجات السكان المتزايدة على السكن حيث تم بناء 900 مسكن في مدة قصيرة شكلت النواة الأولى والتي تعتبر مركز الحي وقلبه حاليا ، حيث كبر الحي وتطور ابتداء منها .

#### المرحلة الثانية 1987-1997م

عرف الحي توسعا بوتيرة أقل من المرحلة السابقة، حيث نما في الجهة الجنوبية الشرقية ابتداء من واد المالح بالإضافة إلى تخصيص الجباس المتواجد في الجهة الشمالية الشرقية .

#### المرحلة الثالثة: 1998-2008م

ارتفع عدد المباني خلال هذه الفترة حيث وصل إلى 1095 مسكن وتركزت عملية التعمير في شمال الحي والجهة الشمالية الغربية<sup>1</sup> .

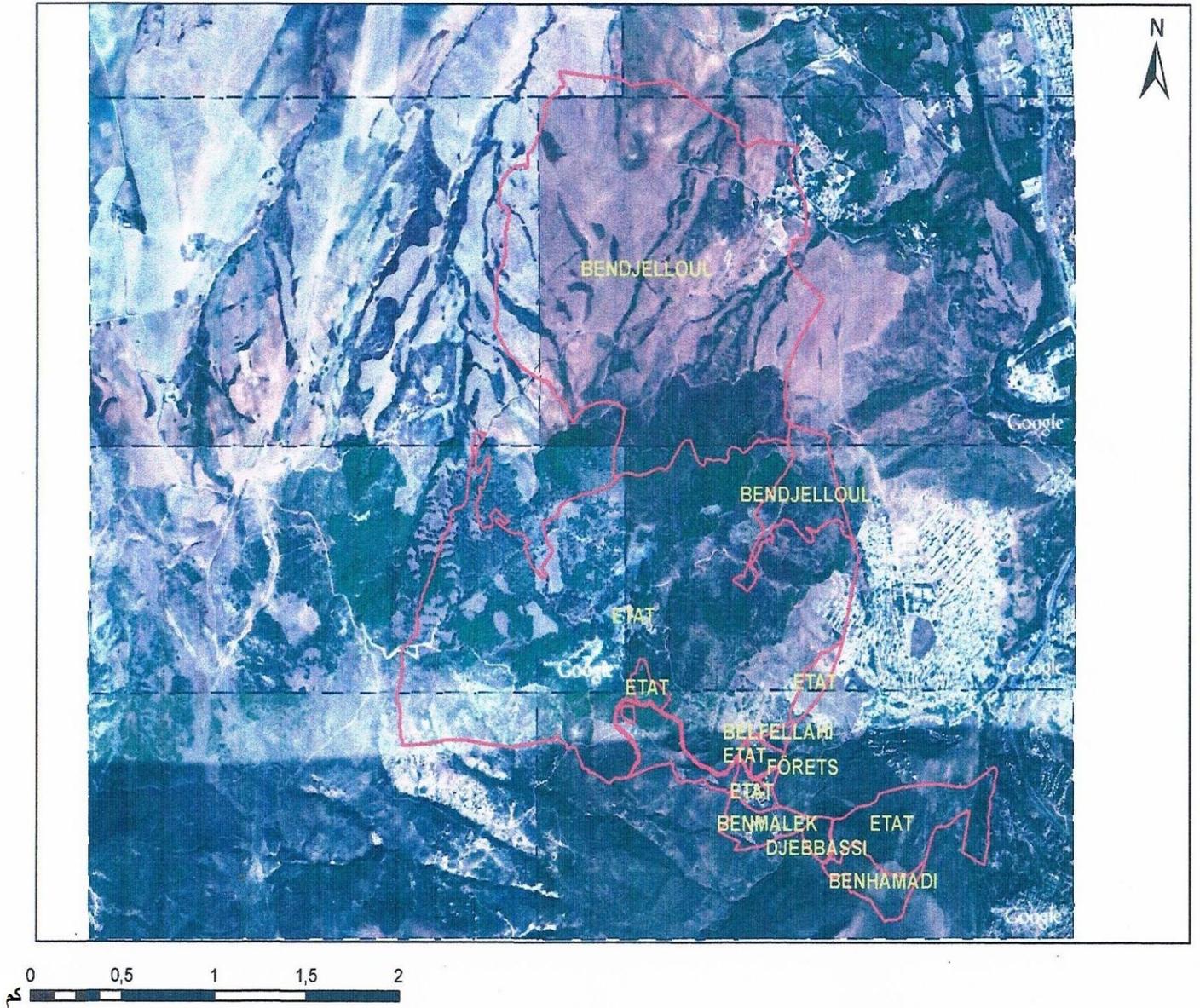
<sup>1</sup> المنذوية الحضرية للقطاع الحضري بودراع صالح: المصلحة التقنية 2016

من خلال ما سبق يمكن القول أن حي بن شرقي من أكبر الأحياء الفوضوية في مدينة قسنطينة ويتميز  
عموماً باكتظاظ المباني بصورة رهيبية ، ضيق الممرات والأزقة ، بالإضافة لظاهرة الانزلاق التي يتعرض لها الحي والتي  
أدت في الكثير من الأحيان إلى انهيار العديد من المباني .<sup>1</sup> (مخطط 04)

---

<sup>1</sup>تحقيقات ميدانية من خلال استمارة استبيان ماي 2016

المخطط رقم 04: البنية العقارية لحي بن شرقي



**I-2 الخصائص الديمغرافية:** تعتبر الكثافة السكانية إحدى المعايير الأساسية لقياس درجة توزيع السكان على مساحة معينة، "الاحصائيات هي نتائج الاستبيان".

**جدول رقم 98:** بطاقة تقنية لحي بن شرقي

الحي	عدد السكان	المساحة بالهكتار	ه/الكثافة السكانية ن
بن شرقي	15328	100	153,28

الديوان الوطني للإحصاء +تحقيقات ميدانية 2016

تتميز الكثافة السكانية لمنطقة الدراسة حي "بن شرقي" كما هو موضح في الجدول بالارتفاع حيث تبلغ 153,28 ن/هكتار ويرجع ذلك إلى قلة المساحة ( المقدرة بـ 100 هكتار) مقارنة بمعدل الزيادة الطبيعية للسكان الحي، مع العلم أن الكثافة السكانية لمدينة قسنطينة تبلغ 29 ن/هـ، التحليل السابق للكثافة السكانية وكيفية توزيعها في منطقة الدراسة م يكن كافيا لتوضيح طريقة إشغال المجال من طرف السكان، و لذلك يجب تفصيل معدل إشغال.

**جدول رقم 99:** معدل إشغال المسكن TOL

عدد السكان	عدد المساكن	فرد / مسكن TOL
15346	2687	6,19

الديوان الوطني للإحصاء +معالجة شخصية 2016

من خلال الجدول الذي يمثل معدل إشغال المسكن لحي بن شرقي نلاحظ أن معدل إشغال المسكن يقدر بـ 6,19 فرد / المسكن وهو يفوق المعدل الوطني المقدر بـ 6 فرد / المسكن ، ويقارب المعدل الولائي لقسنطينة بـ 6,5 فرد / المسكن .

دراسة معدل إشغال المسكن والكثافة السكانية أدت إلى دراسة معدل إشغال الغرفة TOP كمؤشر مكمل يعكس درجة التزاحم والاحتفاظ في المسكن، وصل معدل إشغال الغرفة في حي بن شرقي إلى 1,96 فرد / الغرفة وهو قريب من معدل شغل الغرفة بمدينة قسنطينة والمقدر بـ 2,4 فرد / الغرفة، وذلك لارتباطه بالنمط السائد في منطقة الدراسة وهو النمط الفردي الفوضوي الصلب. يعاني الحي من التهميش الحضري والاجتماعي لحي بن شرقي.

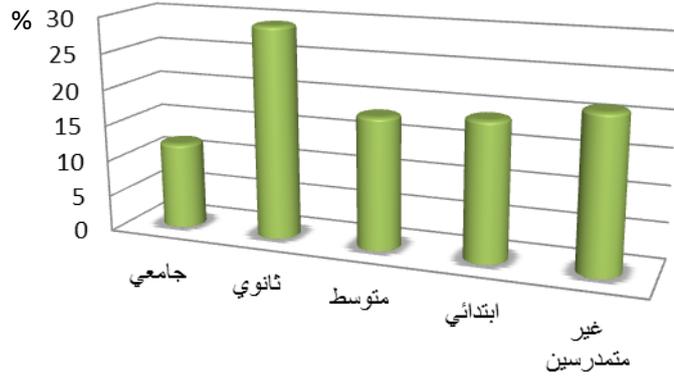
لتوضيح أهمية العقار في الوسط الحضري وتأثيره على التهيئة الحضرية وخلق انسجام حضري ونسق عمرانية تساعد على اندماج السكان بغياب حلقة العقار وشرعيته تغيب كل الحلقات الأخرى وبالتالي فشل ضمان نسيج عمراني متوازن ومتناسق وظيفيا وجماليا واجتماعيا، لهذا لا بد من دراسة سوسيو اقتصادية للحي وكبداية ارتأينا لتحليل الفئات العمرية والدراسية لسكان الحي لتفصيل وضعية السكان.

جدول رقم 100: توزيع الاطفال حسب الأطوار التعليمية.

المجموع	جامعي	ثانوي	متوسط	ابتدائي	غير متمدرسين
456	55	134	85	87	97
100%	12,06	29,38	18,27	19,07	21,27

تحقيق ميداني 2016 + معالجة شخصية.

الشكل رقم 39 توزيع الاطفال حسب الأطوار التعليمية



المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة الباحثة

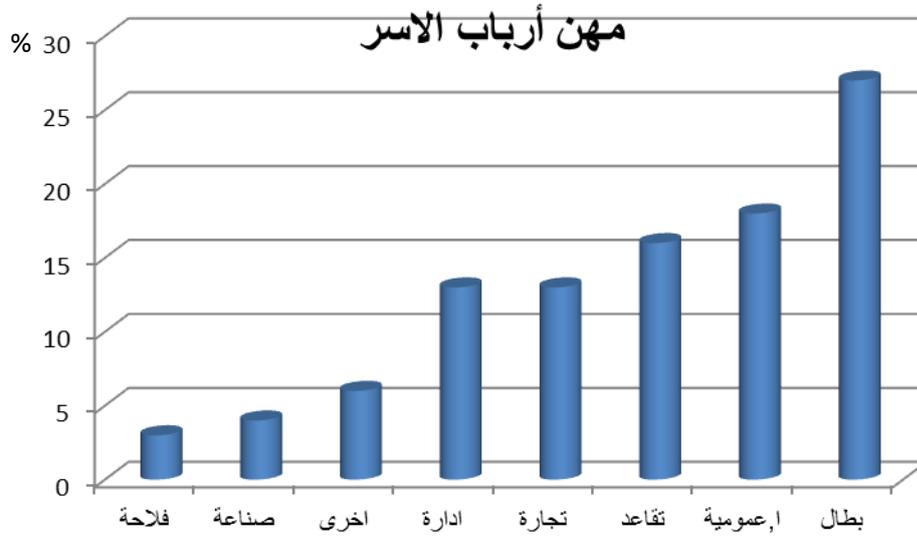
من خلال الجدول 100 والشكل 39 التي تمثل توزيع الاطفال حسب الأطوار التعليمية نلاحظ أكبر فئة عمرية هي 15 - 18 سنة أي الطور الثانوي ب 29,38 % تليها فئة غير المتمدرسين أي أقل من 6 سنوات ب 21,27 % وهي تعكس الحالة الاجتماعية لحديثي الزواج وهذا ما وضحه التحقيق الميداني، أما فئة الابتدائي والمتوسط فهي متقاربة (على التوالي 19,07 و 18,27%) ، أما فئة الجامعيين فهي الضعيفة ب 12,06 % وهذا يعود إلى تراجع المستوى التعليمي لدى التلاميذ من جهة وإلى توقف التلاميذ عن الدراسة والالتحاق بالشغل من جهة أخرى حيث صرح 71,09% من سكان الحي أن ظروفهم تشجع على التسرب المدرسي، وعند التفصيل أكثر نجد التجهيزات المدرسية المتواجدة عبر الحي تتمثل في المدارس الابتدائية والمتوسطة فقط مما يجعلهم يرتبطون بوسط المدينة من أجل الالتحاق بالثانوية ونظرا للطبوغرافية الصعبة للحي وغياب التهيئة ووسائل النقل فالكامل أجمع على ترك مقاعد الدراسة، كما أوضح الاستبيان أن هناك العديد من العائلات انتقلت إلى الحي في الخمس سنوات الأخيرة ومعظمهم قاموا ببناء سكنات خاصة بهم هذه الفئة جاءت إلى الحي بشباب متمدرسين في الثانوي وآخرين جامعيين .

جدول رقم 101: توزيع مهنة أرباب الأسر.

المجموع	فلاحة	صناعة	مهن اخرى	تجارة	ادارة	تقاعد	أشغال عمومية	بطل
200	7	8	12	26	26	32	36	53
100%	3	4	6	13	13	16	18	27

تحقيق ميداني 2016 + معالجة شخصية

الشكل 40

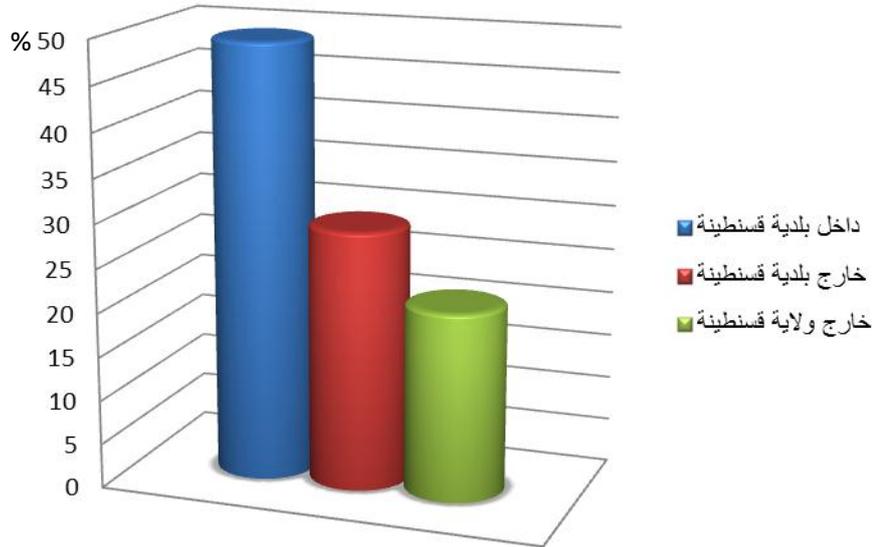


المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة الباحثة

من خلال الأعمدة البيانية التي توضح مهنة أرباب الأسر نلاحظ أن أكبر فئة في منطقة الدراسة تمثلها البطالة بنسبة 27 % مقابل 53 شخص وهي مرتفعة جدا وهذا يرجع أساسا إلى عدم المصدقية في الإجابة حيث اعتبروا هذه الاستثمارات تحقيق من طرف البلدية أو هيئة عمومية، وطالبوا فيها بتوفير مناصب شغل لهم تكون ثابتة ودائمة بالرغم من ممارستهم أنشطة تساعدهم على كسب معاشهم. أما النشاط الاقتصادي السائد لدى الفئة المدروسة هو قطاع الأشغال العمومية، مهنة "البناء" خاصة بـ 18 % أما الفئة الثانية فهي فئة المتقاعدين التي تصل نسبتها 16 % وبالرغم من وجود دخل يعيل به المتقاعد عائلته وهنا لاحظنا عدد كبير من المتقاعدين كانوا مهاجرين بفرنسا، وفئة أخرى ضعيفة الدخل تتوجه إلى نشاطات اقتصادية أخرى على سبيل المثال : سائق أجرة ، مالك لكدان ، ... و الفئة الثالثة فتضم التجار والموظفين بـ 13 % وتكون أغلبها خارج الحي، أما الفئة الرابعة فهي تشمل كل من الفلاحة، الصناعة وأصحاب المهن الحرة بنسب متقاربة وهي على التوالي 3% و4% و6% وذلك راجع إلى طبيعة الحي غير الفلاحية مع الأنشطة الحرفية البسيطة كالحداة، النجارة، حلاقة، سياقة.

## الشكل رقم 41

### الأصل الجغرافي لسكان الحي



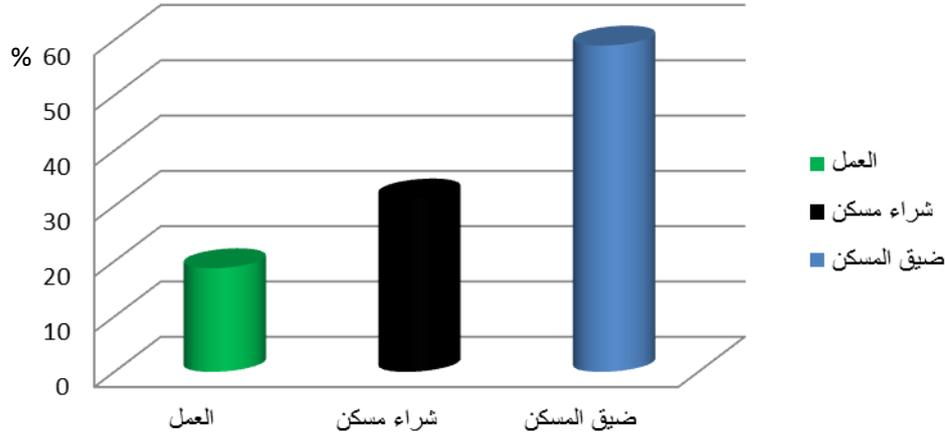
المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة شخصية.

نلاحظ من خلال الرسم البياني الذي يمثل الأصل الجغرافي لسكان حي بن شرقي أن هناك تفاوت ، حيث أن 99 شخص أقروا بأنهم قطنوا من قبل ببلدية قسنطينة أي ما يمثل 49,33% من الفئة المدروسة هم من داخل بلدية قسنطينة أهم الأحياء التي جاؤوا منها هي : بوذراع صالح واد الحد ، سيدي مبروك السفلي، الدقسي، وهم يشكلون أغلبية سكان الحي، أما النسبة الموالية فيمثلها سكان وافدون من خارج بلدية قسنطينة خاصة الخروب، عين السمارة، ديدوش مراد، ابن زياد بلغ عددهم 56 شخص أي ما يمثل 28% والفئة الأخيرة فيمثلها السكان القادمون من خارج الولاية لاسيما من ميللة، جيغل، سكيكدة ، سطيف، أم البواقي بإجمالي 45 شخص وهو ما يقابل 22.5% من العينة المدروسة.

### I-3 الدراسة الاجتماعية

**1-سبب المجيء إلى الحي:** وضح العنصر السابق بأن سكان المنطقة قدموا من مناطق مختلفة من داخل و خارج المدينة بالرغم من إجماع الجميع على أن الحي فوضوي ويعاني العديد من المشاكل والشكل البياني رقم 42 أسفله يبين ذلك :

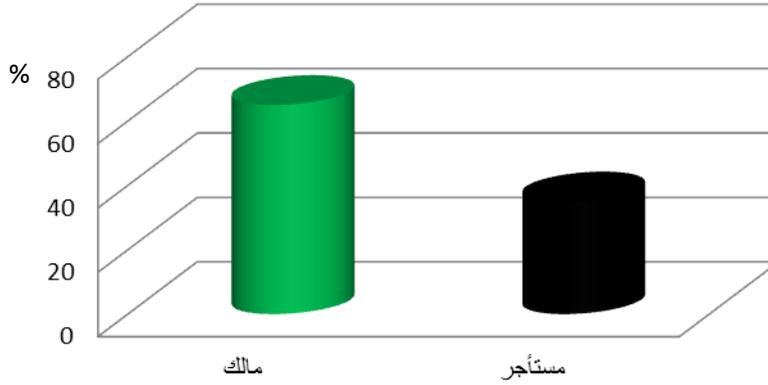
## سبب المجيء الى الحي



المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة شخصية.

- تجيب الأعمدة البيانية على التساؤلات السابقة حيث أن الأسباب الرئيسية للاستقرار داخل الحي تعود إلى:
  - **ضيق المسكن:** حيث يمثل أعلى نسبة بـ 48% إجمالي 96 شخص وهو السبب الرئيسي نظرا لتغير البيئة العائلية (كبر العائلة) والرغبة في الانفصال عنها، و في بعض الحالات فرصة الحصول على مسكن فردي بعيدا عن السكن العائلي.
  - **شراء أو كراء المسكن بسعر أرخص:** ويمثل السبب الثاني في التوافد على الحي بإجمالي 80 شخص أي ما يقابل 40% من سكان الحي، حيث أن أغلب قاطني الحي ذوي دخل متوسط على العموم، لجئوا إلى بن شرقي من أجل الحصول على قطع أرضية وتشبيد سكنات فردية أو للكرء بأسعار بسيطة، مقارنة بباقي أحياء البلدية.
  - **العمل:** هو السبب الاخير في الاستقرار داخل الحي بنسبة: 24% حيث أن أغلب العاملين يمارسون نشاطهم الاقتصادي داخل الحي أو بالقرب منه ، وهؤلاء يتباينون بين أصحاب المساكن والمستأجرين. وفي معظمهم تجار أو حرفيين في الميكانيك ونجارة الألمنيوم بسبب انخفاض سعر الكراء، أما عن طبيعة الملكية داخل الحي ومن خلال التحقيق الميداني تبين لنا ما هو موضح في الشكل رقم 43.

## الشكل البياني 43 طبيعة ملكية المسكن

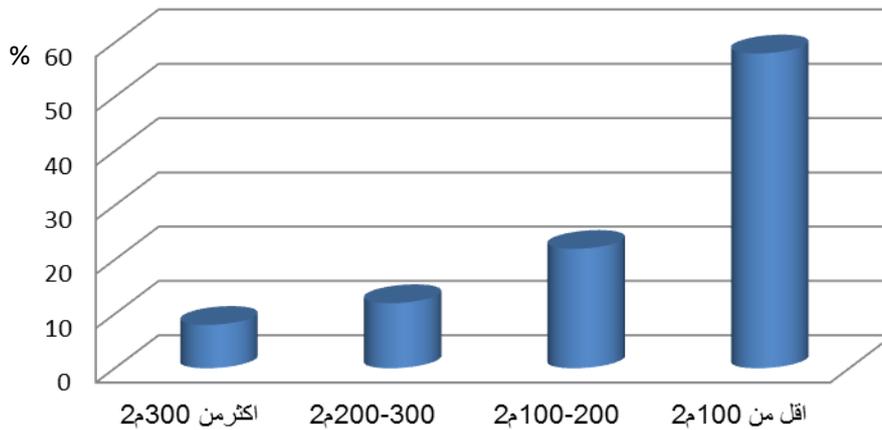


المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة الباحثة

نلاحظ أن 65% من العينة المدروسة هم "ملاك" أصحاب المساكن وهم مستقرون في الحي منذ سنوات طويلة وتشكل عائلة "بن شرقي" وأصهارهم نسبة معتبرة، كما أن المستفيدين من هذه العقارات في بداية الثمانينات حصلوا عليها بأسعار جد رخيصة، ومتفاوتة المساحة، أما المستأجرين فهم يتوزعون عبر الحي وفي مساكن متباينة الوضعية والملفت للانتباه هي تلك الفئة التي استقرت بالحي في العشرية السوداء، حيث يشغلون مساكن قريبة جدا إلى الأكواخ القصدية، أما بالنسبة للكراء فنجد نسبته تقدر بـ 35% وهي تشمل العائلات حديثة العهد في الزواج التي ترغب في الانفصال عن الأسرة الكبيرة، ومن أسباب اختيار هذا الحي أيضا هو انخفاض أسعار الكراء والتي تتراوح في العموم ما بين 5000-10000 دج. والملاحظ كذلك أن التوسعات الحالية للحي تتمثل في الأعلى وباتجاه صالح باي بالرغم من انعدام الطرقات بهذا المحور، كما لفت انتباهنا التباين الكبير في مساحات المساكن فقد لاحظنا أن هناك عقارات مساحتها 150م<sup>2</sup> تم تقسيمها بين عائلتين وكل عائلة شيدت مسكنها الخاص وأخرى تتربع على مساحات تتعدى 300م<sup>2</sup> ولديها حديقة وهذا ما يوضحه الرسم البياني رقم 44.

الشكل 44

## مساحة المسكن



المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة شخصية

يعد حي بن شرقي مثالا عن الأحياء الفوضوية التي اتسعت بشكل كبير خلال السنوات الماضية حتى أصبح يتربع على مساحة شاسعة، كما استفاد في السنوات الأخيرة من التهيئة و تعبيد بعض الطرقات و أصبح النقل عبر الحافلات متوفر نسبيا، كما استفاد ساكنوه من مختلف الشبكات، و لا تزال الأراضي القريبة من الحي تعرف إقبالا من قبل الباحثين عن بناء منزل الأحلام، فعلى الرغم من أنها تقع على حافة الوادي و في مكان مرتفع يصعب الوصول إليه لانعدام الطريق، غير أن عددا كبيرا من القطع الأرضية معروضة للبيع حسب ما وقفنا عليه بالمكان، و بعقد عربي، أي أن البناء فيه غير قانوني، و قد يتم هدمه، خاصة أن المنطقة لا تضم سوى عدد قليل من السكنات لا تزال في بداية عملية البناء، في المكان و جدنا قطعاً أرضية مقسمة، وضع على كل منها لافتة، تشير إلى أن القطعة معروضة للبيع، و من خلال استفسارنا حول الأسعار ، اتضح لنا أن سعر مساحة تقدر بحوالي 150 متر مربع، قد تتجاوز 1.000.000دج وهذا حسب نتائج الاستبيان



الصور 43،44،45 تمثل منظر عام لحي بن شرقي الفوضوي ، الباحثة 2017



منظر عام لحي بن شرقي وامتداده نحو السفوح المرتفعة

#### I-4 الدراسة العمرانية

نقصد بما البنية المرفولوجية للمسكن وأهم تجهيزاته وقد تحصلنا على هذه المعلومات من خلال التحقيق الميداني الذي أكد التالي، مع العلم أن عدد الطوابق ونوعية الدالة وطرق استغلال المرأب تعكس الحياة السوسيو اقتصادية لقاطنيه.

- عدد الطوابق (مستوى البناءات ) يعتبر أحد

مؤشرات التعمير الحديث فهو يؤثر في هيكله المظاهر الحضرية للنسيج العمراني لذا يجب مراعاته لتحقيق التوازن و التناسق بين علو المباني .

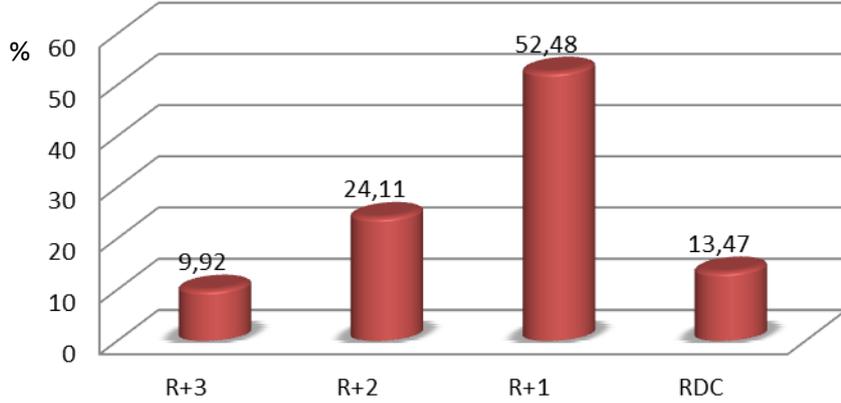
الجدول رقم 102: مستويات أو علو المباني في حي بن شرقي

المجموع	R+3	R+2	R+1	RDC
141	14	34	74	19
100%	9,92	24,11	52,48	13,47

تحقيق ميداني 2016+ معالجة شخصية.

## الشكل رقم 45.

### علو بنايات الحي



المصدر: تحقيق ميداني 2016 + معالجة شخصية.

- مباني (R+1): تمثل أعلى نسبة حيث تقدر بـ 52,48% و هي تتوزع على كامل مجال الدراسة و على كل الأنماط السكنية الموجودة به من بناء فوضوي صلب أو فيلات، و هي تشمل أسر صغيرة ذات دخل متوسط .
- مباني (R+2) : تمثل نسبة 34,03% وهي موزعة على حواف الطريق خاصة و تشمل العائلات الكبيرة و المقصود بها عائلات أصحاب الملكيات العقارية و في الغالب عائلة بن شرقي تحديدا وهم في الغالب كبار التجار و أصحاب المهن الحرة ، كما توجد في حي بن شرقي عائلات تقوم بـ كراء أحد طوابقها إلى مستأجرين يكونون في الغالب أقاربهم .



- مبانى (RDC) : نسبتها 13,47% هي موزعة بشكل متباين و فوضوي داخل مجال الدراسة وفي الغالب ذات مساحات صغيرة تكون بغرض السكن لذا فهي عموما غير مستوفية الشروط بحيث نجد أسقفها من قصدير. أما عن استخدام الطابق الأرضي في بن شرقي فهو متباين حسب مواقع البناء وحسب إمكانيات العائلة لرسم البياني رقم 46 يوضح أهم الاستخدامات:



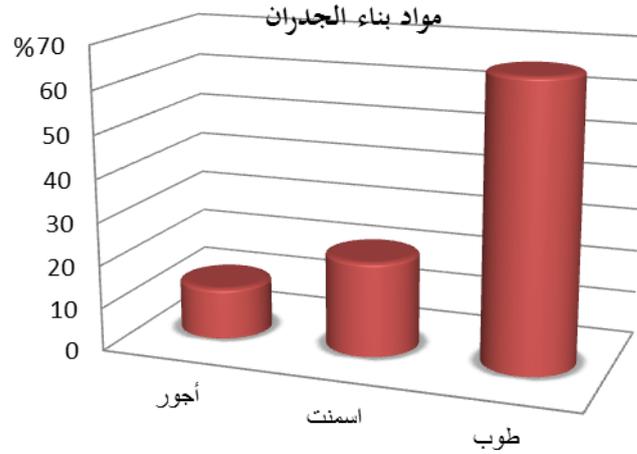
من خلال الأعمدة البيانية نلاحظ أن استخدام الطابق الأرضي متباين ، حيث يمثل السكن أهم الاستخدامات بنسبة 64 % و ذلك راجع كما ذكر سابقا إلى موقع البناء و إلى عدد أفرادها، بالإضافة إلى عدم تقبل فكرة كراء طوابقهم الأرضية وعدم قدرتهم على الاستثمار في أنشطة اقتصادية من جهة أخرى، أما الاستخدام الثاني للطابق الأرضي فيتمثل في المرآب بـ 23,33% وهو خاص بمالكي السيارات هذه الأخيرة التي تمثل نسبة معتبرة داخل الحي، أما الاستخدام الأخير فيضم التجارة و الورشات خاصة بنسبة 12,66 % وهي نسبة ضعيفة تعكس النشاط الاقتصادي غير القائم على التجارة أو المهن الحرة ، وكذا المستوى المعيشي للسكان الجدد بسيط.



صور ملتقطة بأحد أهم الشوارع بحي بن شرقي 2016

<sup>1</sup> نتائج التحقيقات الميدانية استمارات الاستبيان 2016

الشكل 47

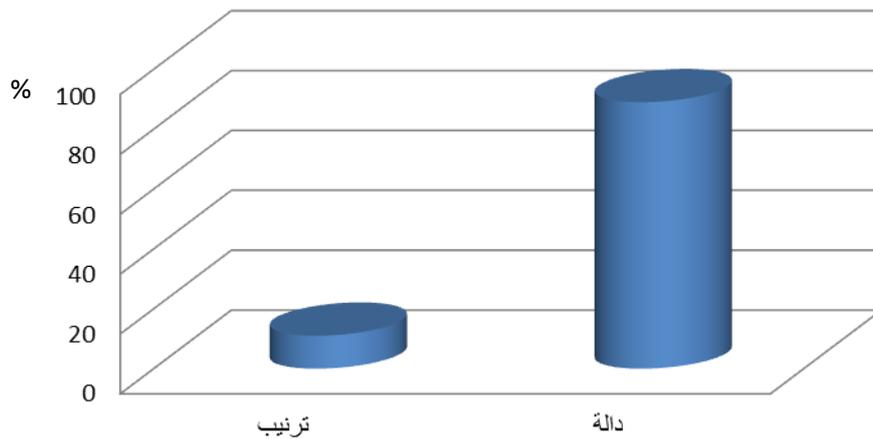


المصدر: تحقيق ميداني 2016+ معالجة شخصية.

من خلال الشكل البياني نلاحظ أن الطوب هو المادة الأساسية في بناء المنطقة المدروسة بنسبة 66 % كونه منتوج محلي، أما الإسمنت فهو المادة الثانية المستعملة في البناء بنسبة 22 %، ويمثل الأجور أقل نسبة لارتفاع ثمنه مقارنة بالمواد السابقة بذلك فهو يعكس الإمكانيات المادية لكل عائلة .

الشكل رقم 48

### مواد بناء سقف المنازل



المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة الباحثة

نستخلص من الشكل أعلاه أن المادة الأساسية في بناء السقف هي الدالة بـ 89% وهو ما يعكس النمط الصلب في البناء الفوضوي الذي تتميز به المنطقة المدروسة.

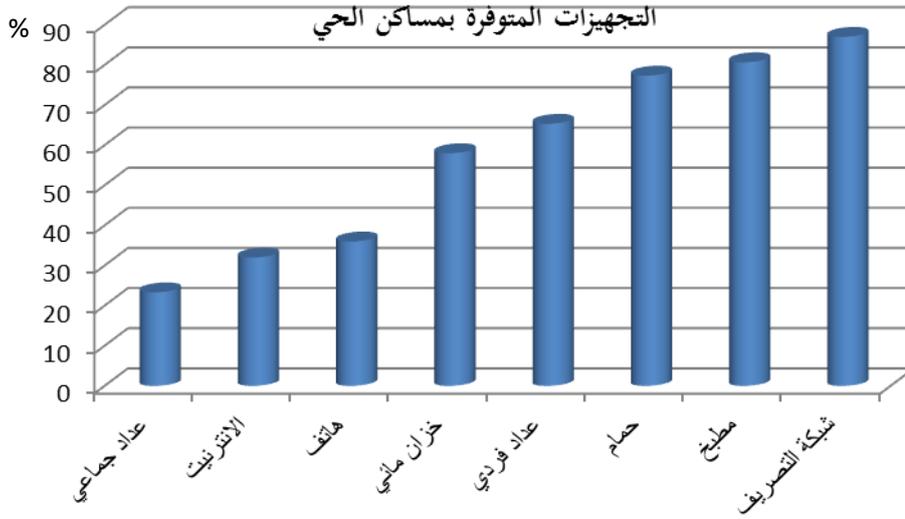
- تجهيزات المسكن: أظهر التحقيق الميداني أن المباني السكنية بحي بن شرقي تتوفر على تجهيزات متفاوتة

جدول 103: التجهيزات المتوفرة بمساكن بن شرقي

التجهيزات	مطبخ	حمام	عداد فردي	عداد جماعي	خزان مائي	شبكة التصريف	هاتف	الانترنت
العدد	121	116	98	35	87	133	54	48
النسبة	80,66	77,33	65,33	23,33	58	87	36	32

تحقيق ميداني 2016 + معالجة شخصية.

الشكل رقم 49:



المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة الباحثة

تتوفر المنطقة المدروسة على المرافق الضرورية و المتمثلة في: قنوات الصرف الصحي (87%)، المطبخ (80,66%)، الحمام (77,3%)، عداد كهربائي فردي (65,33%) و شبكة مائية (58%)، لكن بالرغم من هذا فإن هذه النسب لا تعطي مصادقية عما هو موجود في الواقع، أما المرافق الأخرى و المتمثلة في الهاتف، الانترنت (36%)، (32% على التوالي) التي تعبر عن مستوى الرفاهية لسكان الحي تقدر بالثلث فقط، و هذا يعود أساسا إلى المستوى الاقتصادي و كذا الاجتماعي.

I-5مشاكل الحي : من خلال التحقيق الميداني نلاحظ أن الحي يعاني جملة من المشاكل نلخصها في:

جدول رقم 104 : نقائص واحتياجات الحي

المرافق	تعليمية	صحية	ترفيهية	مواصلات
العدد	91	85	132	103
النسبة	60,66	56,66	88	68,66

تحقيق ميداني 2016 + معالجة شخصية.

## مشاكل ونقائص الحي

الشكل 50



المصدر: تحقيق ميداني 2016 + معالجة شخصية.

### 1-المشاكل الترفيهية

من خلال التحقيق وجدنا أن أكثر مشكل يعاني منه سكان الحي هو قلة المرافق و الخدمات الثقافية و الترفيهية وذلك بسبب عدم التخطيط حيث كان الهدف في البداية هو إيجاد مكان للسكن فقط ، لكن مع مرور الوقت وتنامي الفئة الشابة وجد الحي نفسه منعدم التجهيزات الترفيهية بحيث أن نسبة 88% من العينة المدروسة تشتكي وتطالب السلطات المعنية بإنشاء هذه المرافق .

### 2-مشكلة المواصلات

يعود هذا المشكل أساسا إلى ضعف البنية التحتية المتمثلة في الطرق المؤدية إلى الحي فهي غير مخططة لأن عملية تعميم هذا الحي عشوائية فوضوية ،هذا ما لمسناه عند معاينتنا للحي ، و هو مشكل آخر يعاني منه السكان حيث 68,6% من العينة صرحت به .  
صورة رقم 50: وضعية الطرقات في حي بن شرقي.



### 3-نقص التجهيزات التعليمية

بالرغم من توفر الحي على مؤسساتين للتعليم الابتدائي و كذا مؤسساتين للتعليم المتوسط إلا أنها غير كافية لتلبية متطلبات السكان خاصة أمام النمو السكاني السريع ، في حين لا توجد مؤسسة للتعليم الثانوي بالرغم من أن هذه الفئة -الطور الثانوي - يمثل 32,19% من إجمالي المتدربين ، لذا نجد أن العينة المدروسة ترى أن من أهم نقائص الحي التجهيزات التعليمية ب 60,66% ذلك بسبب عدم أمانهم و خوفهم على أبنائهم الذين يتوجهون للدراسة خارج الحي خاصة بودراع صالح ،الجباس و كذا مركز المدينة

### 4-نقص التجهيزات الصحية

بالرغم من نقص التجهيزات الصحية في المنطقة المدروسة حيث يوجد قطاع صحي واحد تم بناءه في سبتمبر 2003م وهو تابع لتجهيزات المخصصة لتخصيص الجباس ،إلا أن النسبة المصرح بها من قبل العينة المدروسة و المقدرة ب 56,6% هي ضعيفة مقارنة مع احتياجات السكان من جهة و مقارنة مع التجهيزات السابقة.

### في النهاية

حي بن شرقي مثال من الأحياء الفوضوية بقسنطينة، بحيث يمتاز بسكنات ضيقة، بسيطة في أغلبها خاصة القديمة منها، يعرف الحي حالة من التوسع كبيرة جدا خاصة في العشرية الأخيرة، لكن تجدر الإشارة إلى أن المساكن المشيدة حديثا تختلف عن تلك القديمة حتى في المساحات العقارية ومواد البناء والتصاميم الهندسية ،أما التجهيزات فضيفة بالمقارنة بعدد السكان، ما يميزه عن غيره من الأحياء الفوضوية قربه عن وسط المدينة، إلا أنه يعاني التهميش الحضري والاجتماعي.

أكدت الدراسة الميدانية أن أغلبية قاطنة الحي أصحاب المنازل، ونسبة الكراء تشغل 35% من قاطني المساكن وهي مرتفعة مقارنة بباقي الأحياء الفوضوية المدروسة سيساوي والنعجة الصغيرة، ينقسم سكان الحي لقسمين المستأجرون يطالبون بسكنات اجتماعية كغيرهم من الجزائريين ويؤكدون على حاجاتهم الماسة له، وهم فئة اجتماعية محرومة، بالإضافة لبعض الشباب الذين سجلوا أنفسهم في قائمة السكن الاجتماعي بحجة ضيق المسكن العائلي.

أما أصحاب الملكيات فيطالبون بالاستفادة من قانون التسوية ،خاصة وأن هناك البعض من تحصل على شهادة الحياة كشرط أولي للاستفادة من قانون التسوية العقارية 2008/15، لكن في المطلب الاول يلحون على التجهيزات والتحسين الحضري.

## II دراسة البنية العقارية والعمرانية لحي سيساوي

يقع حي سيساوي في الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة قسنطينة ينتمي إلى القطاع الحضري القماص، يمتاز الحي بموقعه الاستراتيجي فهو يطل على الطريق الوطني رقم (03) المؤدي إلى الخروب يحده شمالا وغربا حي القماص ومن الغرب واد حميمم وشرقا الأراضي الفلاحية وغازبات المريج ومن الجنوب الطريق السيار شرق غرب<sup>1</sup>. يتربع الحي على مساحة 130 هكتار ومن الناحية الطبوغرافية يتمركز حي سيساوي على أرضية منبسطة وهي على العموم قابلة للتعمير خاصة وأنها متوسطة الانحدار<sup>2</sup>. ما يميز هذا الحي هو نشأته الحديثة و توسعه المستمر فمن بنايات ريفية مبعثرة فوق المجال إلى بنايات صلبة ومتجمعة فهو يتسم بطابعه اللاشعري طبيعة الأرض طبيعة المعاملات العقارية و أنماط البناء ، وقد ظهر حي سيساوي فوق أراضي فلاحية ذات مردودية عالية وهي ملك لخواص يشترك كل من بن جلول، أرملة بخوش، وورثة بن الشيخ لفقون " بأكبر حصة " في الملكية، وقد بادر ملاك هذه الأراضي في عملية البيع بصفة غير قانونية ، إذ تم التقسيم والبيع دون الحصول على رخصة تجزئة وتمت الحيازة على الأرض بأساليب مختلفة كالحيازة المباشرة تم خلالها شراء القطعة الأرضية من المالك الأصلي مباشرة وكذا الحيازة غير الشرعية، وما يفسر هذا الوضع هو ظهور سوق عقاري محلي داخل الحي تتم فيه التعاملات بكل حرية بعيدا عن المراقبة خاصة بعد صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي فتح ثغرة كبيرة أمام مختلف التعاملات، أدت إلى خلق تجاوزات لكونه لم يتبع بنصوص تطبيقية تحدد مفهومه والإجراءات الواجب إتباعها.

### II - 1 مراحل تطور الحي

- فترة ما قبل الثمانينات: تميزت هذه المرحلة بإيجاز مباني لفائدة عمال سوناطراك ومدرسة وبعض المساكن بالمواد الصلبة في جنوب المنطقة.
- الفترة ما بين 1980-1990م: عرف الحي في هذه المرحلة تضاعف عدد المساكن في الجزء الشمالي الغربي ما بين الطريق الوطني رقم (03) والمسلك المؤدي إلى القماص. وفي هذه المرحلة بدأ يتكون الحي بصفة غير منتظمة ظهور مباني مشتتة فوق المجال خصوصا في سيساوي العلوي.
- الفترة ما بين 1990-2016م : تختلف هذه المرحلة عن كل المراحل السابقة حيث عرف انتشار كثيف تم فيه تعمير كل الجيوب الفارغة داخل الحي والتوسع على حساب الأراضي الفلاحية.

<sup>1</sup> - CHOUGUIAT - BELMALLEM SALIHA: op.cit .p 151 .

<sup>2</sup> - مخطط شغل الأراضي ( POS ) رقم 03 عام 2014 م .

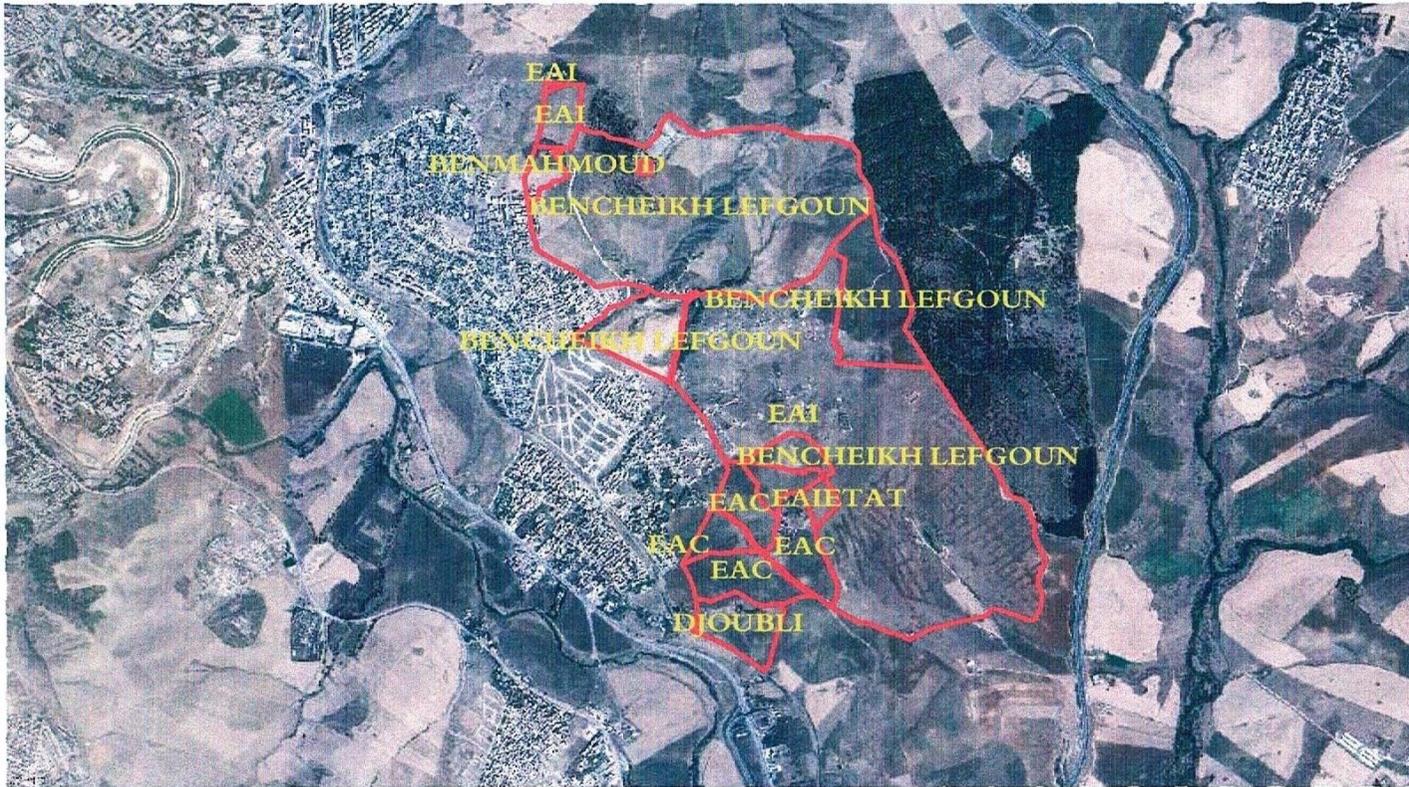
## II - 2 الملكية العقارية

تعود الملكية العقارية لورثة بن الشيخ لفقون، بن جلول ومن خلال المخطط رقم 05 يتضح أن هناك توسعات للحي خارج محيط التعمير وكلها على حساب ملكيات بن الشيخ لفقون، لنسجل نفس الملاحظات السابقة المتعلقة بكبار ملاك العقار الذين يقومون بالبيع العرفي بسبب حالة الشيوع.



التوسع العمراني لحي سيساوي أعلى السكة الحديدية تحديدا وعلى المحور الرئيسي المؤدي للخروب  
2017-2003

## البنية العقارية لحي سيساوي



## II - 3 الخصائص السكانية:

جدول رقم 105: الكثافة السكانية.

الحي	عدد السكان	المساحة بالهكتار	هـ/الكثافة السكانية ن
سيساوي	5820	130	44,76

الديوان الوطني للإحصاء 2008+ مصالحة العمران بالفرع البلدي التابع لقطاع القماص.

نلاحظ أن الكثافة السكانية لمنطقة الدراسة (حي سيساوي) متوسطة حيث تبلغ 44,76 ن/هكتار، وهي متباينة بين سيساوي العلوي الذي تبلغ مساحته 90,07 هكتار بعدد سكان قدر عام 2008م بـ 937 نسمة أي بكثافة منخفضة لا تتجاوز 10,40 ن/هـ وذلك راجع إلى حداثة المنطقة وكبر المساحة وعدم الاستغلال الكلي لها في الوظيفة السكنية أما سيساوي السفلي تبلغ مساحته 39,93 هكتار بعدد سكان يعادل 4883 نسمة بكثافة سكانية تقدر بـ 122,28 ن/هـ ويعود ذلك إلى قدم نشأتها وتركز السكان.

معدل إشغال المسكن: من أجل توضيح طريقة إشغال المجال من طرف السكان ، استعنا بمعدل إشغال المسكن TOL كما هو موضح في الجدول 106.

عدد السكان	عدد المساكن	فرد / مسكن TOL
5820	1095	5,84

الديوان الوطني للإحصاء 2008+ معالجة شخصية.

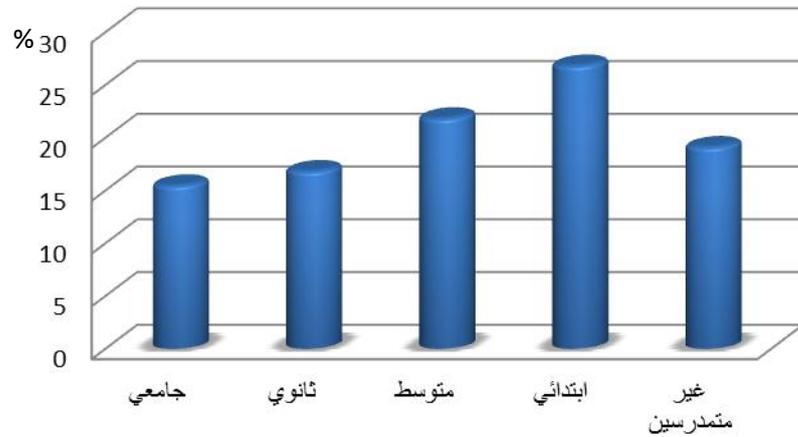
من خلال الجدول الذي يمثل معدل إشغال المسكن لحي سيساوي نلاحظ أن TOL يقدر بـ 5,84 فرد/ المسكن وهو أقل من المعدل الوطني المقدر بـ 6 فرد/ المسكن وكذا المعدل الولائي لقسنطينة والمقدر بـ 6.5 فرد / المسكن. أما بخصوص الدراسة السوسيو اقتصادية فاعتمدنا على نتائج الاستمارة.

جدول رقم 107: توزيع الأبناء حسب الأطوار التعليمية.

غير متمدرسين	ابتدائي	متوسط	ثانوي	جامعي	المجموع
42	59	48	37	34	220
19,09	26,81	21,81	16,81	15,45	100%

تحقيق ميداني 2016.

الشكل 51 توزيع الاطفال حسب الأطوار التعليمية

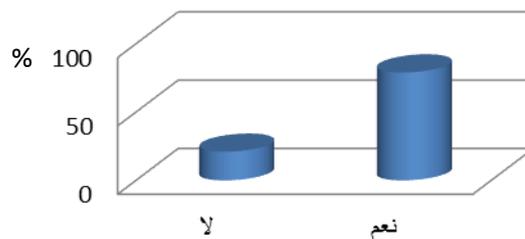


المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة شخصية

من خلال الشكل البياني الذي يمثل توزيع الأبناء حسب الأطوار التعليمية نلاحظ أكبر فئة عمرية هي الطور الابتدائي حيث تمثل نسبة 26,81% تليها فئة المتوسط بنسبة 21,81%، ثم فئة غير المتمدرسين أي أقل من 6 سنوات بـ 19,09% وهي تعكس الحالة الاجتماعية لحديثي الزواج وهذا ما وضحه التحقيق الميداني، أما عن فئتي الثانوي و الجامعي فهي جد متقاربة على التوالي 16,81 و 15,45. وعن سؤالنا عن نسبة إكمال الدراسة لدى أبنائهم فأغلبية المستجوبين 78,81% أجمعوا على أن ظروف الحي تشجع على التسرب المدرسي نتيجة ضعف والافتقار لمياكل التجهيز والتهيئة. كما هو مبين في الشكل.

الشكل رقم 52

هل الحي يساعد على التسرب المدرسي؟



المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة شخصية

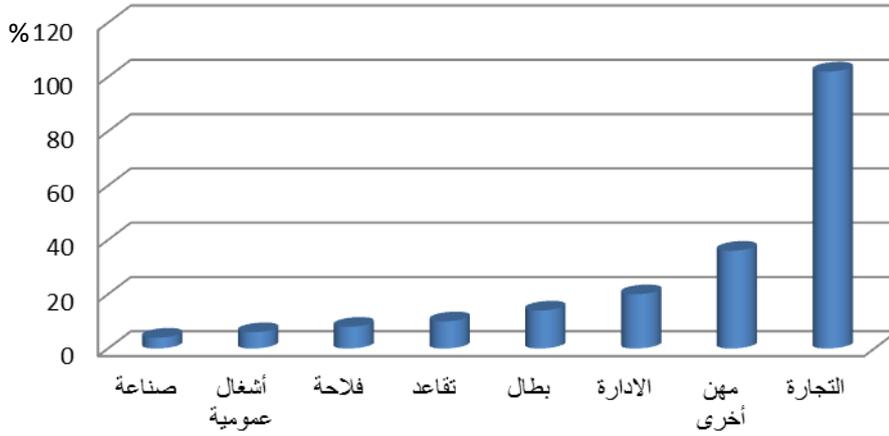
جدول رقم 108: توزيع مهنة أرباب الأسر.

المجموع	صناعة	أشغال عمومية	فلاحة	تقاعد	بطال	الادارة	مهن أخرى	التجارة
200	4	6	8	10	14	20	36	102
100%	2	3	4	5	7	10	18	51

تحقيق ميداني 2016 + معالجة شخصية.

الشكل 53

## مهنة أرباب الاسر

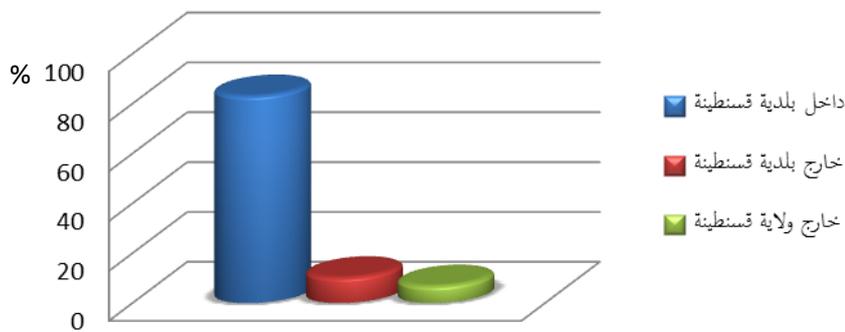


المصدر: تحقيق ميداني 2016 + معالجة الباحثة.

يوضح الشكل البياني أن هناك تفاوت في نسب مهنة أرباب الأسر حيث يمكن تصنيفها إلى فئات أهمها فئة التجار التي تحتل الصدارة بنسبة 51% من مجموع العاملين وهي نشاطات في أغلبها حرة ما ساعد على ظهورها توفر رؤوس الأموال. أما الفئة الثانية فهي تضم كل من مهنة أخرى وإدارة وهي على التوالي 18% و 10% و مهنة أخرى تشمل السائقين، أصحاب الحرف الحرة،... أما الإدارة فقد صرح بعض أفراد العينة فمنهم (الموظفين) أما الفئة الثالثة فتضم البطالين والمتقاعدين بنسبة 7% و 5% وهي نسبة منخفضة إذا ما قورنت بـ بن شرقي، أما الفئة الأخيرة تضم الأشغال العمومية والفلاحة بنسب ضئيلة (4% و 3%) وهذا على عكس طابع الحي الفلاحي بالإضافة إلى أن حي سيساوي حديث النشأة وما زال في مراحل التطور والنمو، وما يمكن ملاحظته من الجدول أن أفراد العينة المدروسة لا يشتغلون في الصناعة.

شكل 54

## الأصل الجغرافي لسكان الحي



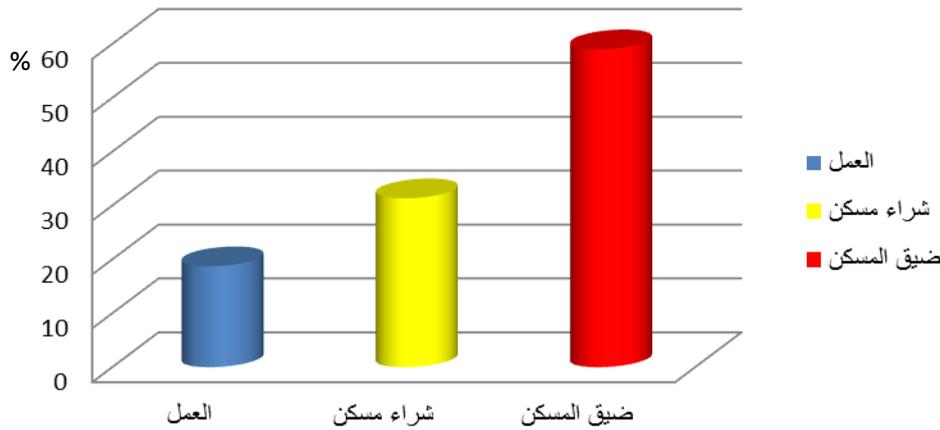
المصدر: تحقيق ميداني 2016 + معالجة

وضح التحقيق الميداني أن الأصل الجغرافي لـ 83,05% من سكان الحي هم من داخل بلدية قسنطينة حيث لجئوا إليه نتيجة الأزمة السكنية التي عرفتتها المدينة في ذلك الوقت خاصة وأن أسعار القطع الأرضية كان تتناسب و إمكانيات السكان آنذاك و قد جاؤوا من الأحياء التالية: المنظر الجميل، جنان الزيتون، والكلم الرابع، أما خارج بلدية قسنطينة فهي منخفضة و لا تزيد عن 10,16% وهم من بلدية الخروب، أما عن خارج الولاية فهي نسبة ضئيلة وتقدر بـ 6,77% وقدموا خاصة من عين الكرمة وباتنة نظرا لطبيعة نشاط سكان هذه المناطق حيث يمارسون التجارة وهو الأمر الذي جذبهم إلى سيساوي باعتبار الظروف هناك ملائمة لهذا النشاط.

- سبب المجئ إلى الحي: انطلاقا مما سبق ومن خلال الدراسة الميدانية للعينة من الحي اتضح لنا أن أسباب المجئ إلى سيساوي متنوعة كما هو موضح في الشكل 55 .

الشكل 55

### سبب المجئ إلى الحي



المصدر: تحقيق ميداني 2016 + معالجة الباحثة.

أثبت تحليل الاستمارة أن 118 شخص أي ما يقابل 59% من العينة أتت إلى الحي بسبب ضيق المسكن خاصة أن المدينة كانت تعاني أزمة سكنية خانقة بسبب تأخر إنجاز المشاريع التي كانت مبرمجة آنذاك الأمر الذي دفع السكان إلى البحث عن أماكن تتلاءم وإمكاناتهم المادية ، يمثل شراء مسكن السبب الثاني في التوافد على الحي بعدد قدره 63 شخصا بنسبة 31,35% وهي تمثل السكان الأوائل للحي حيث كانت أسعار القطع الأرضية زهيدة تتراوح ما بين 7000-15000 دج، كما أن الحي يشهد ظاهرة الكراء التي بدأت تظهر في الآونة الأخيرة خاصة بعد انتقال ملاك المساكن إلى مناطق أخرى، غالبا ما تكون المدينة الجديدة علي منجلي فيقومون بكراء مساكنهم من أجل توفير بعض الدخل، أما السبب الأخير فيتمثل في العمل بعدد بلغ 38 شخص مانسبته . 18,74%

كما أشرنا سابقا فإن نسبة الكراء منخفضة لا تمثل سوى 1/4 من العينة المدروسة وأغلبهم من خارج بلدية قسنطينة و تتراوح الأسعار ما بين 15000-20000دج. ما يمكن ملاحظته أن 75 % من سكان الحي هم ملاك للأراضي التي قاموا بالبناء عليها و تتفاوت مساحتها كما هو موضح في الجدول رقم:

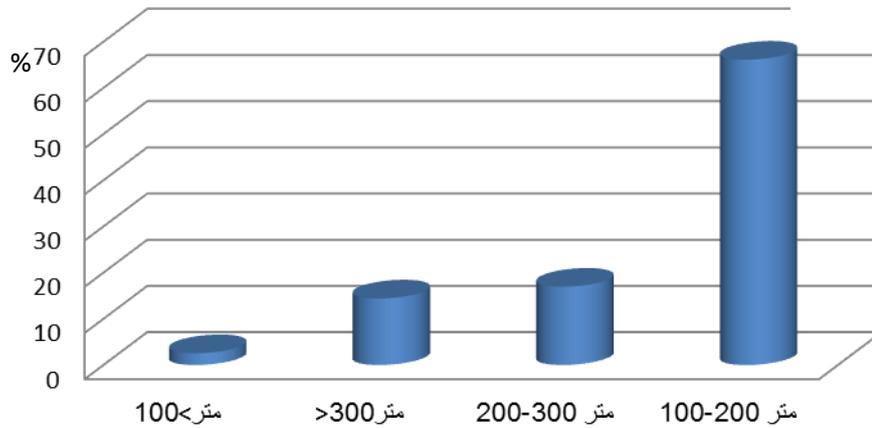
جدول 109: متوسط مساحة مساكن الحي

المجموع	<100 متر	>300 متر	300-200 متر	200-100 متر
118	3	17	20	78
%100	2,54	14,40	16,94	66,10

تحقيق ميداني 2016.

### مساحة المسكن

الشكل 56



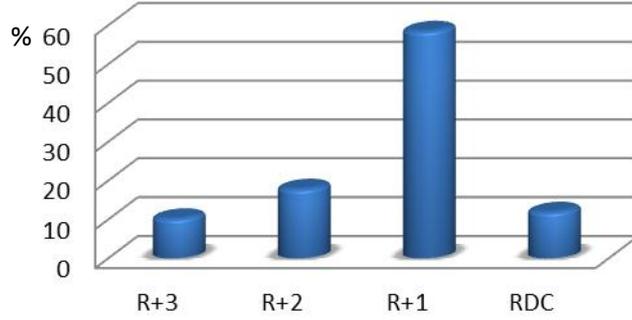
المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة الباحثة

عكس حي بن شرقي نلاحظ أن أصغر فئة نسبتها 2.54% تنضم المساكن التي لا تتعدى مساحتها 100م<sup>2</sup> أما المرتبة الاولى فهي تمثل اغلبية المساكن ومساحتها تتراوح ما بين 100 و200م<sup>2</sup> بنسبة تفوق 66% مما يعكس مستوى اجتماعي متوسط أما المرتبة الثانية والثالثة على التوالي فتشكل المنازل التي مساحتها تتراوح ما بين 300م<sup>2</sup> وأكثر لنسجل ظاهرة ثانية لم نعرفها في حي بن شرق تتمثل في اتساع المساحات العقارية مما ينعكس على مؤشر الرفاهية بالحي .

## II-4 الخصائص العمرانية

من خلال معالجة استمارة الاستبيان المدروسة تمكنا من إبراز المظهر المورفولوجي العام للحي وهو كالآتي

شكل 57 عدد الطوابق



المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة الباحثة

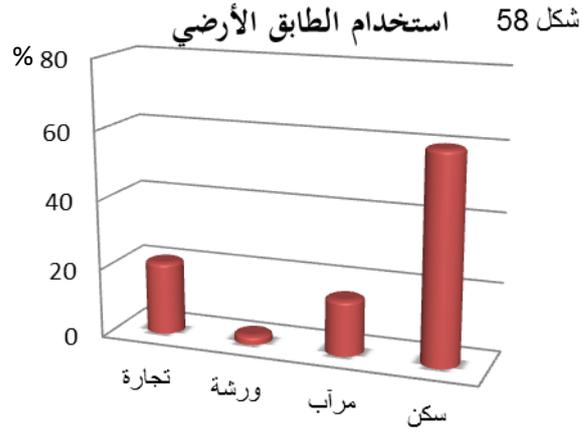
يتراوح علو المساكن عبر الحي من الطابق الأرضي إلى ما فوق الثلاثة طوابق و راجع ذلك إلى عدم وجود رقابة فيما يخص التجاوزات العمرانية و ذلك لاعتبار الحي عشوائي النشأة، حيث نجد أن البنايات ذات الطابق تمثل أعلى نسبة 58,47% أما البنايات التي تصل إلى ما فوق الثلاث طوابق فتمثل نسبة 10,16% ، أما عن المباني (RDC) في الحي فيمثل نسبة معتبرة تقدر بـ 11,86% ..

صورة رقم 52: مباني  $R > 1$  .



الباحثة 2016م.

يختلف استخدام الطابق الأرضي في مجال الدراسة كما هو موضح أسفله:



المصدر: تحقيق ميداني 2016+ معالجة الباحثة .

معالجة الاستمارة أثبتت أن النمط السائد في استخدام للطابق الأرضي هو للسكن بنسبة 60,16% وذلك يعود إلى الحالة الاقتصادية لسكان الحي وعدم المقدرة على البناء بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء، أما الاستخدام الثاني للطابق الأرضي فيتمثل في التجارة حيث تحتل المحلات التجارية مساحة واسعة من المجال المدروس خاصة على طول الطريق الوطني (03) .

صورة رقم 53 : محل تجاري على الطريق الوطني 03.



أما المرآب فيمثل نسبة 16,10 % من العينة المدروسة حيث أثبت تحليل الاستمارة أن 44,06 % يملكون سيارة أما الورشات فتمثل أقل نسبة 2,54 % وذلك نظرا لطبيعة النشاط الاقتصادي السائد في الحي والمتمثل في التجارة بالدرجة الأولى.

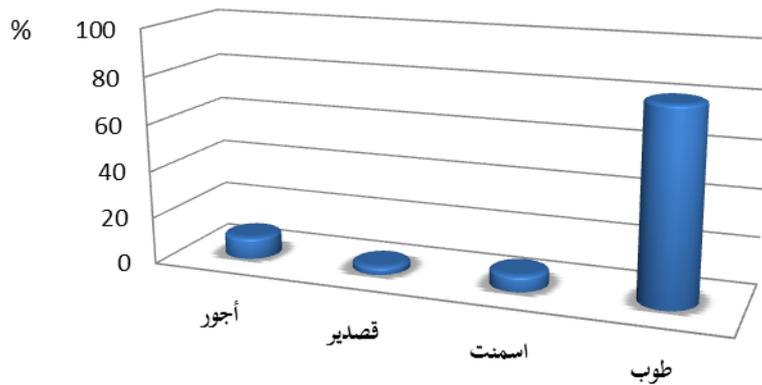


الباحثة 2016

**مواد بناء الجدران:** من خلال المعاينة الشخصية للحي و معالجة الاستمارة لاحظنا أن أكثر من نصف المباني المدروسة مواد بنائها طوب حيث تقدر نسبتها بـ 80,50 % أما باقي المواد فهي مبينة في الشكل 59.

مواد بناء الجدران

شكل 59



المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة الباحثة

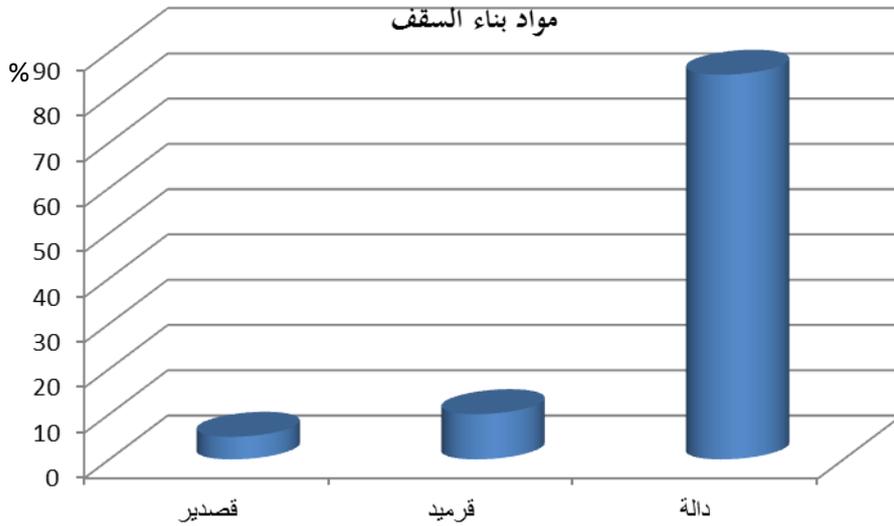
ف نجد الأجور يمثل 9,32 % وهي تخص أصحاب الدخل المتوسط إلى العالي نظرا لغلاء أسعاره، أما الاسمنت يقدر بـ 6,77 % وهو يخص المباني الأولى في الحي ، بينما القصدير لا يمثل إلا 3,38 % .

الصورة رقم 55: تباين استعمالات مواد بناء الجدران في سيساوي ( الطوب والأحجر).



الباحثة 2016 .

- مواد بناء السقف: ما يمكن ملاحظته من الجدول والتمثيل البياني سيادة الطابع الصلب والمتمثل في الدالة بـ 93,22% أما المواد المتبقية والموضحة في الشكل البياني رقم 60 فهي بنسب قليلة.



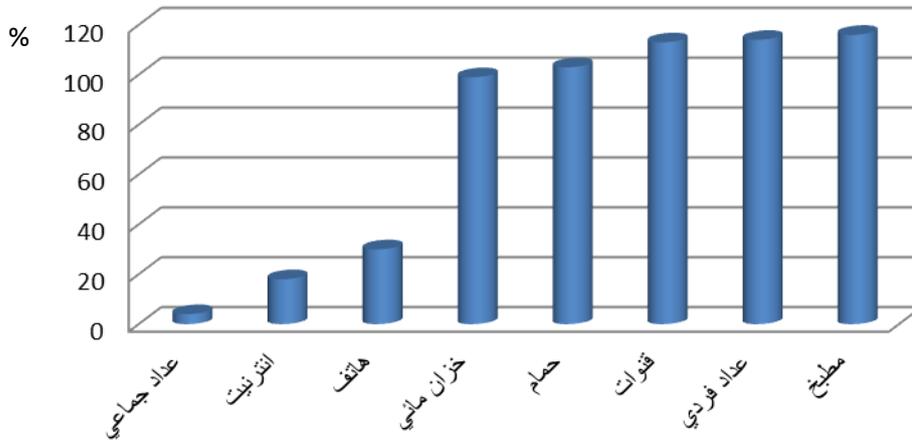
المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة الباحثة

الجدول رقم 110: تجهيزات المسكن.

مطبخ	حمام	عداد فردي	عداد جماعي	خزان مائي	هاتف	انترنت	قنوات
116	103	114	4	99	30	18	113
98,30	87,28	96,01	3,38	83,89	25,42	15,25	95,76

معالجة الاستمارة مارس 2016.

أهم التجهيزات المنزلية



المصدر: معالجة الاستمارة مارس 2016.

يوضح الجدول أسفله أن تجهيزات المسكن الضرورية في مجال الدراسة متفاوتة في النسب بحيث تمثل نسبة مطبخ (98,30%)، قنوات (95,97%)، عداد فردي (96%)، وحمام (87,28%) و خزان مائي (83,89) وهي نسب معقولة إلى حد كبير إذا ما قورنت بحي بن شرقي خاصة أن المستوى المعيشي لا بأس به. أما المرافق الأخرى والتي تمثل الكماليات والمتمثلة في الهاتف (25,42%) وانترنت (15,25%) فهي لا تعطي مصداقية حقيقية عما هو موجود في الواقع.

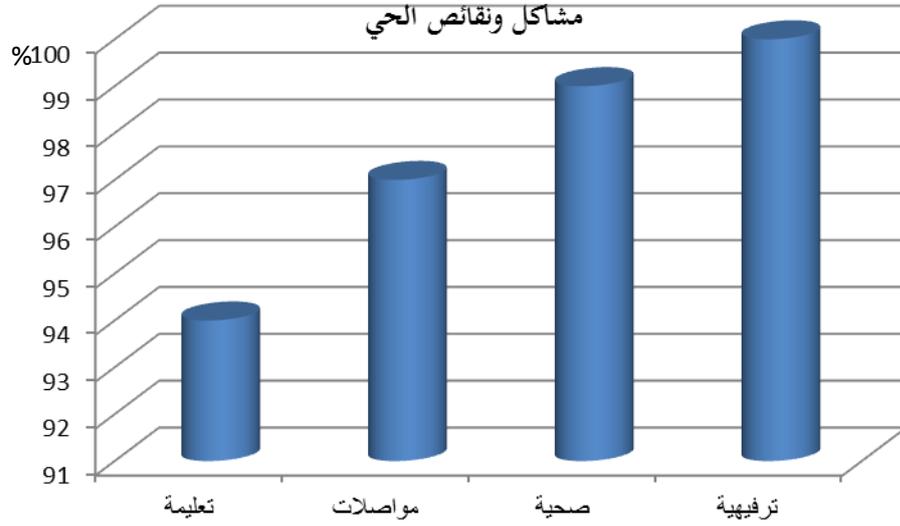
III- 5- مشاكل الحي: يعاني حي سيساوي كغيره من الأحياء الأخرى من نقص في المرافق الضرورية هذا ما

بينته معالجة الاستمارة والجدول رقم 111 أسفله يوضح ذلك:

جدول 111: نوعية التجهيزات الناقصة بالحي

تعليمية	صحية	ترفيهية	مواصلات
111	100	118	98
94,06	84,74	100	83,05

معالجة الاستمارة مارس 2016.



المصدر: تحقيق ميداني 2016+معالجة الباحثة

صرحت كل العينة (100%) المدروسة أن الحي يعاني من نقص في المرافق الترفيهية وذلك يعود بالدرجة الأولى طبيعة الحي الأولى التي هدفت إلى الإسكان فقط لذلك نسجل نقص في هذا النوع من التجهيزات التي يطالب بها سكان الحي وبشكل خاص الشباب منهم الذين اعتبروا الشارع هو المتنفس الوحيد لهم لغياب المساحات الخضراء، والمرافق الرياضية والثقافية، أما النقص الثاني الذي يعاني منه الحي يتمثل في التجهيزات التعليمية حيث صرحت 94,06% من العينة أن الحي يعاني من عجز في هذا النوع خاصة في الطور الثانوي فيضطر أبناء الحي إلى التنقل إلى الكيلومتر الرابع من أجل الدراسة هذا ما يجعلهم عرضة للمتاعب خاصة الإناث منهم .

لان الحي يحتوي على مدارس ابتدائية ومتوسطة واحدة.

فيما يخص الجانب الصحي فرغم توفر الحي على عيادة متعددة الخدمات التي أنشئت حديثا إلا أنها لم تستطع استيعاب سكان الحي بسبب تطوره الدائم هذا ما لمسناه من خلال معالجة الاستمارة .

يشهد الحي رداءة في طرقاته ما عدى الطريق الوطني رقم 03 الذي يربط الحي بالمدينة

صورة رقم 55-56-57-58: وضعية الطرق الثانوية في سيساوي.



الصورة 57



الصورة 56



الصورة 59



الصورة 58

معاناة السكان مع غياب التهيئة  
الصور التقطت من طرف الباحثة 2016



الصورة 60



الصورة 61

الصورتان توضحان سكنات فوضوية  
حديثة النشأة في حي سيساوي واحدة  
مكتملة والثانية في طريق الاكتمال  
بمواد بناء عصرية وفق تصاميم هندسية.

الباحثة 2016



الصورة 62

سكنات فوضوية بحي سيساوي تتربع  
على مساحات كبيرة وبحدائق واسعة تعود  
لبعض كبار الملاكين العقارين بالمنطقة

الباحثة 2016

---



الصورة 63

الصورة 64



تخصيص سكني فوضوي حسب مديرية  
التعمير للولاية، صاحبه أحد كبار الملاكين  
بمنطقة سيساوي يضم 281 حصة دون  
منافذ.

الصورة 65



الباحثة 2016

الصورة 66



تباين تصاميم السكنات  
ومساحاتها في حي سيساوي،  
انعدام التجهيزات والمرافق،  
غياب التهيئة، محور الحركة  
والتسوق الوحيد هو الطريق  
الوطني 03 الربط بين قسنطينة  
والخروب.

الصور التقطت من طرف الباحثة 2016

الصورة 67



حي سىساوي ورغم حدائته الا أنه يشكو من التهميش الاجتماعي وانعدام المرافق الرياضية والترفيهية والثقافية وقد عرف سنة 2005 مشروع لتحسين الحضري إلا أنه لم ير النور بعد، بسبب انعدام مختلف الشبكات من الصرف الصحي وشبكات المياه، مما جعل المفاوض يقوم بتعبيد الطريق الرابط بين إكماليه الحي والعيادة المتعددة الخدمات في شكل حرف L فقط ، وبالعودة لقانون التسوية العقارية فقد تعرض الحي للعديد من المغالطات أولها وضع ملفات على مستوى مكاتب الدراسات من أجل التسوية العقارية واحترام التصاميم، وعند تقديم الملفات لمصالح البلدية رفضت ملفاتهم بسبب العقود العرفية، ليبقى حي سىساوي يتخبط في ظلام الفوضى واللاشريعة .

وفي نفس الوقت نسجل استمرار عمليات البناء والتشييد من طرف المواطنين أو بعض كبار ملاك العقار في التحصيل وبيع الاراضي وأحسن مثال تحصيل بن الشيخ لفقون الذي أنجز تحصيله به بعض عمليات التهيئة الاولى وعرضه للبيع والاشهار له دون خوف ؟ أو تردد؟

وهنا يمكننا القول هل القانون الجزائري يسمح للملاك الاراضي ببيع الاراضي بهذه الطريقة، أين هي مصالح شرطة العمران؟ ومفتشية العمران لولاية قسنطينة؟

وليس بعيدا عن مندوبية القماص تتم هذه العمليات العقارية، وأي شجاعة لهذا المحمص الذي لا يخشى الاستثمار وصرف ملايين الدينارات في عمليات التهيئة؟ وإشهار عملية البيع بوضع لافتات؟

وعند قيامنا بمختلف الاستفسارات والبحث لدى المصالح البلدية المختصة ومديرية التعمير لقسنطينة نؤكد عدم شرعية التحصيل، ليكون سىساوي المثال الثاني للأحياء الفوضوية بقسنطينة بمشاكل أخرى وتصاميم عمرانية مخالفة لحي بن شرقي.

### III-دراسة البنية العقارية والعمرانية للحي الفوضوي النعجة الصغيرة

#### III.1 الدراسة الطبيعية لحي النعجة الصغيرة

تستوجب دراسة الخصائص الطبيعية من حيث الموقع والموضع، الطبوغرافيا والانحدارات والخصائص الجيولوجية كي نقف على العوامل التي ساهمت في تشكل ونمو حي "النعجة الصغيرة".

**الموقع:** تقع منطقة الدراسة بالجهة الجنوبية الغربية لبلدية قسنطينة ، وتبعد عن مركز المدينة بحوالي 6 كلم، ضمن القطاع الحضري "05 جويلية"، وبالتحديد في الجهة الجنوبية الغربية لهذا القطاع مما جعل منه موقع قريب من المرافق والإدارات وبحكم موقعه في الحدود الجنوبية الغربية لبلدية قسنطينة يحده

- من الشمال والغرب والجنوب: بلدية عين السمارة .

- من الجهة الشرقية: منطقة حي بو الصوف عمارات (CNEP.IMMO).

خصائص موقع الدراسة لم تكن محفزة بدرجة كبيرة لتوطن السكان فيها نظرا لما فيها من عوامل طاردة لتوطن السكاني تتمثل في:

- عدم تواجده ضمن المحيط العمراني لمدينة قسنطينة.

- وجود انقطاعات طبيعية تفصله عن الكتلة العمرانية (المنفذ الوحيد الجهة الشرقية).

- توضع على المنطقة الحمراء(منطقة انزلاق غير قابلة للتعمير) حسب خريطة الانزلاق السابقة.

**الموضع:** يعرف الموضع بأنه المنطقة التي يقوم عليها تجمع سكاني ما، ويعتبر كعامل فعال في تجسيد مظهرها وتحديد شكل واتجاه توسعها، ويتبين لنا أن موضع منطقة الدراسة يقع في مجال يتميز بعدم التجانس سواء في الارتفاع أو في نسب الانحدار، التي جعلت منه موضعا يتميز بعوائق طبيعية عديدة منها : انحدارات شديدة، مناطق حساسة معرضة للانزلاقات، وعلى الرغم من عدم صلاحيته للتعمير إلا أنه ومع ذلك أصبح مجالا معمورا وإبراز المظهر العام وخصائص الموضع تم إنجاز مقاطع طبوغرافية في اتجاهات مختلفة تغطي المجال بانتظام وستتطرق بشيء من التفصيل لمميزات الموضع عند دراستنا للمتغيرات الطبيعية الأخرى.

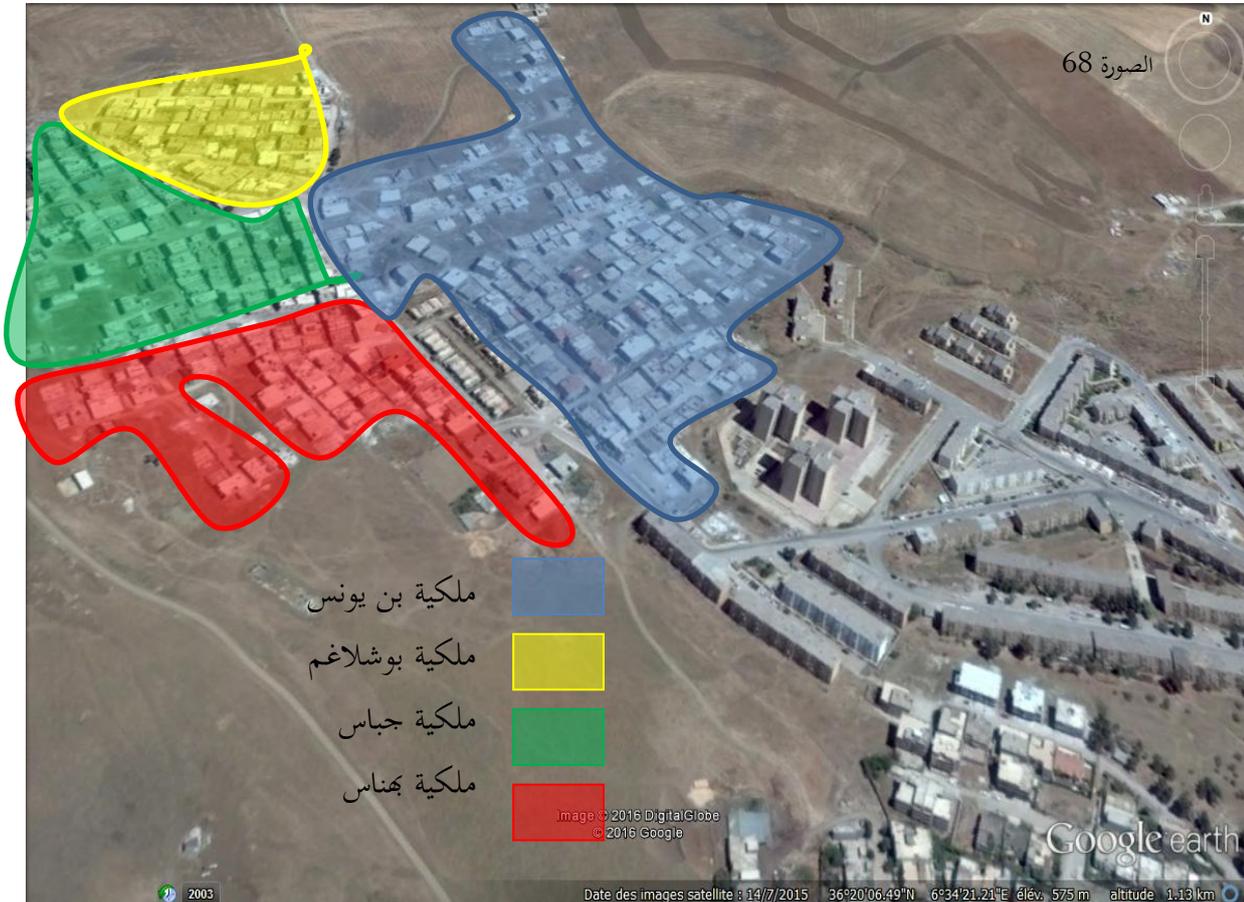
### III - 2 الحالة العقارية لحي النعجة الصغيرة

من خلال التحقيق الميداني والمقابلات التي قمنا بها مع مديرية أملاك الدولة لولاية قسنطينة ومصلحة مسح الأراضي توصلنا إلى أن طبيعة الملكية هي خاصة وهي عبارة عن أراضي فلاحية متباينة المساحات والملاكين وحسب مصفوفة العقار الريفي لبلدية قسنطينة توصلنا للتالي:

جدول 112: الملاكين العقاريين لحي النعجة الصغيرة

الملاكين العقاريين	ترتيب الملاكين حسب المساحة
بن يونس	01
جباس	02
بوشلاغم	03
بهناس	04

ومن خلال التحقيقات الميدانية تضح لنا بأن هناك تباين من حيث المساحة والموضع لأرضية الحي، فعائلة بن يونس تمتلك أكبر مساحة من الأراضي المنبسطة في حين الملاك الآخرون يمتلكون أقل مساحة وأغلبها متضرسة وهي مقسمة فيما بينهم بصفة متباينة بحيث نجد أن عائلة بهناس تمتلك أصغر مساحة في الحي في حين نجدها متساوية بعض الشيء مع كل من جباس و بوشلاغم. (مخطط 06)





بالعودة إلى مخططات مسح الأراضي وكما هو موضح على الخريطة 28 كل الأراضي المترتبة عليها النعجة تعود لورثة بن يونس، وقد قاموا بالبيع لكل من بوشلاغم، بهناس وجباس وأصحاب هذه الملكيات غير واردين في الملف العقار الريفي للمنطقة بسبب طريقة البيع غير القانونية كما تجدر الإشارة إلى أن بعض المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الفردية تحصلوا على عقود ملكية الأراضي التي يستغلونها وبالتالي قاموا بعملية البيع عكس المستفيدين حالياً الذين لهم حق الامتياز فقط.



المدخل الرئيسي للحي



فيلات CNEP

حي النعجة الصغيرة المدخل الرئيسي بمحاذاة المشروع المهجور لصندوق التوفير والاحتياط، أما الفيلات المنتهية الانجاز هي ملك لعائلة بن يونس تشغل قلب الملكية والباقي عبارة قطع استفاد منها أشخاص عن طريق البيع. ملكية جباس وبوشلاغم وبهناس فكلها اراضي متضرسة شاغليها من ذوي الدخل المتوسط.

الباحثة افريل 2016

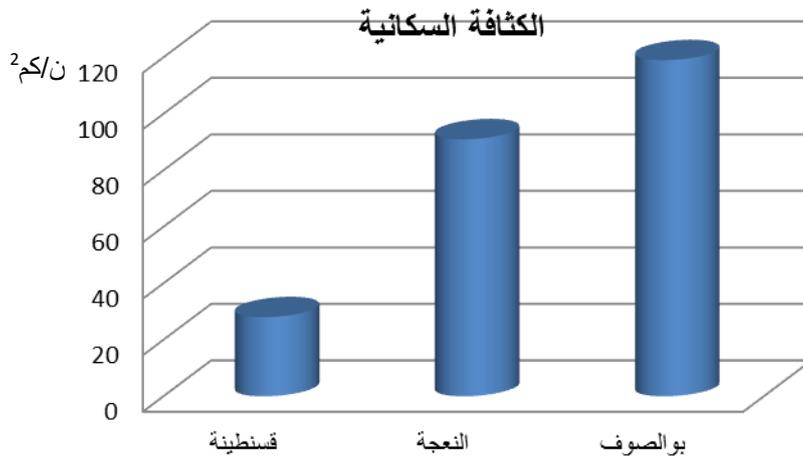
### III-3: الدراسة السكانية لحي النعجة الصغيرة

تعتبر الدراسة السكانية إحدى أهم العناصر الأساسية لتحليل المجال الحضري من أجل معرفة الخصائص البشرية في مجال الدراسة كونه عنصر أساسي وفعال كما تبين الدراسة معرفة نشاطهم ووظائفهم ومستوياتهم الاجتماعية والاقتصادية وكذا تحديد كثافتهم داخل المجال العمراني.

## 1الكثافة السكانية

تعتبر الكثافة السكانية إحدى المعايير لقياس درجة توزيع السكان على مساحة معينة، وهي مؤشر قوي لمعرفة مدى استجابة الإنسان للبيئة التي يعيش فيها. يبلغ عدد السكان بحي النعجة الصغيرة 1180 نسمة حسب إحصائيات 2008 وقدر عدد المساكن بـ396 مسكن لنفس السنة وتقدر المساحة التي يشغلها هؤلاء بـ: 12,9 هكتار، وبالتالي فالكثافة السكانية بمنطقة الدراسة تقدر بـ 91ن/هـ وهي كثافة مرتفعة مقارنة بكثافة مدينة قسنطينة التي تبلغ 29 ن/هـ وكثافة متقاربة بعض الشيء مع الكثافة السكانية بمنطقة حي بوالصوف والتي تقدر بـ 119 ن/هـ كما هو موضح بيانيا أدناه.<sup>1</sup>

الشكل رقم(63): الكثافة السكانية بمدينة قسنطينة وأحيائها.



المصدر: تحقيق ميداني+معالجة شخصية

2- معدل إشغال المسكن (TOL): التحليل السابق للكثافة السكانية لم يكن كافيا لتوضيح طريقة إشغال

المجال من طرف السكان ، لذلك نستعمل معدل إشغال المسكن TOL لتوضيح ذلك:

جدول رقم(113) : معدل إشغال المسكن في حي النعجة الصغيرة ( TOL )<sup>2</sup>

عدد السكان	عدد المساكن	معدل إشغال المسكن(TOL)
1180	396	2,97

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008+ معالجة شخصية 2016

نلاحظ أن معدل إشغال المسكن TOL لمنطقة الدراسة يصل إلى 2,97 فرد/ مسكن، وتضم كل البنايات المشغولة بنمط البناء الفوضوي الفردي الصلب، ويعتبر هذا المعدل منخفضا مقارنة بمتوسط بلدية قسنطينة الذي يصل إلى 4,79 وكذلك يعتبر منخفضا بالنسبة للمعدل الوطني الذي يقدر بـ: 5,48 .

<sup>1</sup> تحقيق ميدانية من خلال استمارة الاستبيان 2016

(1) TOL = عدد السكان / عدد المساكن.

**3- معدل إشغال الغرفة (TOP):** الدراسة السابقة لكل من الكثافة السكانية، ومعدل إشغال المسكن TOL أدت إلى دراسة معدل إشغال الغرفة TOP كمؤشر مكمل يعكس درجة التزاحم، والاحتفاظ في المسكن. **جدول رقم (114):** معدل شغل الغرفة في حي النعجة الصغيرة (TOP)<sup>1</sup>.

عدد السكان	عدد الغرف	معدل شغل الغرفة (TOP)
1180	825	1,43

المصدر: تحقيق ميداني 2012.

يقدر معدل شغل الغرفة في حي النعجة الصغيرة بـ: 1,43 فرد/ غرفة وعموما فإن معدل إشغال المسكن بحي النعجة الصغيرة أقل من معدل المدينة والمقدر بـ: 2,4 فرد/ غرفة، وهذا المعدل مرتبط أساسا بنمط البناء حيث أنه ينخفض في البناء الفوضوي الفردي الصلب.

#### 4- توزيع السكان حسب الفئات العمرية

تم تقسيم الفئات العمرية على أساس إقتصادي بغرض استخراج الفئات الفاعلة (الناشطة)، والفئات غير الفاعلة (العاملين)، وبالتالي تحديد المستوى الاقتصادي للمنطقة، ومدى قدرة السكان على المساهمة في تحسين ظروف معيشتهم، ترقية المنطقة، وتحسين حالة المساكن.

**جدول رقم (115):** توزيع السكان حسب الفئات العمرية.

فئة الاطفال	فئة المتدربين	الفئة النشطة	فئة الشيوخ	العدد
4-0 سنوات	5-19 سنوات	20-55 سنوات	60 فأكثر	
115	143	172	61	
23,42	29,12	35,03	12,42	%

المصدر: تحليل ميداني، أبريل 2012.

إذا جمعنا الفئات العمرية للأطفال والمتدربين نجد أنها تمثل 64,96% وإذا قورنت بالفئة النشطة والتي تمثل 35,03% نجدها أكبر بكثير، لهذا فهذا الحي شاب بقاطينيه (انتقال أسر حديثة النشأة للاستقرار بهذا الحي)

#### 5 - تحليل العمالة

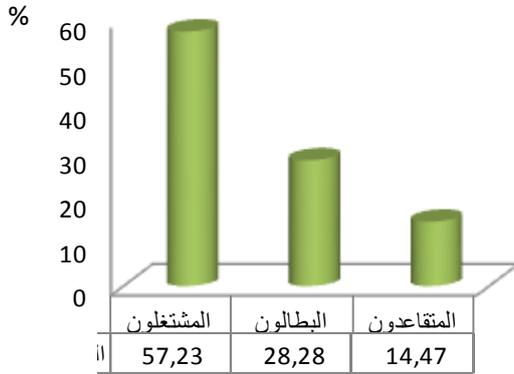
تم التركيز في هذا العنصر على أرباب الأسر المشتغلين، بطالين، متقاعدين، كونهم المسؤولين عن إعالة أسرهم وتلبية متطلباتهم، كما يوضحه الجدول التالي:

**جدول رقم (116):** العمالة عند أرباب الأسر في حي النعجة الصغيرة

المشتغلون	البطلون	المتقاعدون	المجموع	العدد
87	43	22	152	
57,23	28,28	14,47	100	%

المصدر: تحقيق ميداني، أبريل 2016.

(<sup>1</sup>) TOP = عدد السكان / عدد الغرف.



يبين الجدول أن نسبة أرباب الأسر المشتغلين أقل بكثير من النسبة التي يجب أن تكون عليها، حيث تقدر بـ 57,23% لاسيما أن هذه الفئة هي المسؤولة على إعالة أسرها، كما إن نسبة البطالة بينهم مرتفعة حيث تقدر بـ: 28,28%، وعدد كبير منهم هو مسرح من العمل وكما تبرز فئة المتقاعدين بنسبة أقل أهمية تقدر بـ: 14,47% كل هذا يشير إلى أن المستوى الاقتصادي في منطقة الدراسة متوسط.

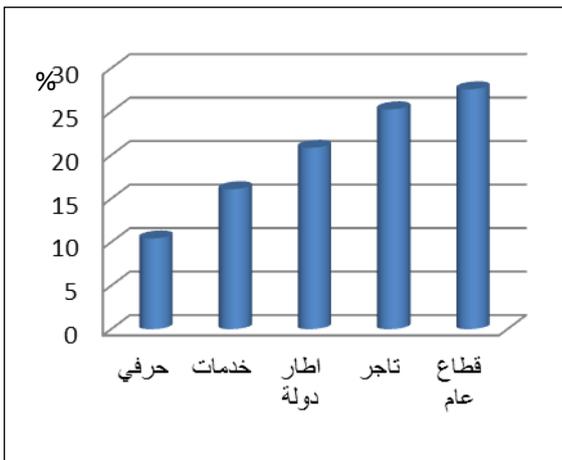
الشكل رقم(64): العمالة عند أرباب الأسر

جدول رقم(117): الفئات المهنية الفعالة في منطقة الدراسة.

الفئات المهنية	تاجر	حرفي	إطار دولة	موظف	مهن حرة	المجموع
العدد	24	22	18	09	14	87
% النسبة	25,28	10,34	20,86	27,58	16,09	100

المصدر: تحليل ميداني ، أبريل 2016.

الشكل رقم(65): الفئات المهنية الفعالة



من الجدول رقم(117) يتضح لنا سيطرة فئة المشتغلين بالقطاع العام(الوظيف العمومي) بنسبة 27,58% ، ثم تليها فئة التجار بنسبة 25,28% وتضم: تجار التجزئة بمختلف أنواعها بينما نسبة الإطارات بما فيها ( الأساتذة، المدرء... ) تقدر بـ 20,68% ، ثم تأتي فئة المهن الحرة بـ 16,09% وبعدها فئة الحرفيين بـ 10,34%، وكل هذه النسب تعكس المستوى الاقتصادي والاجتماعي المتوسط لسكان منطقة الدراسة .

## 6- الحراك السكاني: المقصود به مكان الإقامة الذي سبق الإقامة الحالية، ومن خلال نتائج الاستبيان الميداني

وجدنا أن السكان قدموا من مناطق وأحياء متفرقة داخل وخارج مدينة قسنطينة، كما بينه الجدول التالي:

جدول رقم(118): الحراك السكاني لسكان حي النعجة الصغيرة.

المجموع	خارج ولاية قسنطينة	خارج بلدية قسنطينة	داخل بلدية قسنطينة	
129	19	57	53	العدد
100	14,72	44,18	41,08	%

- المصدر: تحقيق ميداني، أفريل 2016.

- أحياء داخل بلدية قسنطينة: كانت معظمها أحياء فوضوية وبعض أحياء السكنات الجماعية وتشمل كل من: بوذراع صالح، فيلاي، بن شرقي، 5جويلية، باب القنطرة، بنسبة 41.08%.
- أحياء خارج بلدية قسنطينة: وتمثل أكبر نسبة من الوافدين إلى الحي من بلديات متفرقة وهي عين السمارة، الخروب، ابن زياد، ديدوش مراد بنسبة إجمالية تقدر ب: 44.18%
- أحياء خارج ولاية قسنطينة: واد العثمانية بميلة، جيغل و سطيف، بنسبة 14.72%

### III-4: الدراسة العمرانية والسكنية لحي النعجة الصغيرة:

ديناميكية وحيوية أي مجال سكني، تجعله مرتبط بالتجهيزات والشبكات التحتية، لكن هذه الأخيرة وجودها بالأحياء الفوضوية ضعيف ومتذبذب، تعتبر شبكة الطرق الأساس في تخطيط المدينة ورسم معالمها، وفي الربط بين مختلف مركباتها الحضرية فهي بمثابة شريان الحركة في أي مركز عمراني، فشبكة الطرق بحي النعجة الصغيرة تنقسم إلى:

**1- طرق رئيسية:** تتمثل في الشارع الذي يربط الحي بالمدينة (بوالصوف عمارات CNEP) الذي يتوسط الحي ويمتد من الشرق إلى الغرب إذ يقسم الحي إلى قسمين الأول في اتجاه الجنوب والثاني باتجاه الشمال، بالإضافة إلى طريق آخر والذي يمتد من الشارع الرئيسي شمالا إلى غاية خزان المياه جنوبا، ويقدر عرض هذه الطرق بحوالي 11 مترا وهي غير مرصوفة وفي حالة مزرية.



فيلات CNEP



الطريق الآخر الممتد من الشارع الرئيسي إلى خزان المياه

## 2- الطرق الثانوية

يحتوي الحي على عدة طرق البعض منها مترابط والبعض الآخر غير مترابط، كما أنها تنتشر وتغطي كافة الحي، وقد نشأ تنظيمها بهذا الشكل نظرا لطبيعة التخصيصات غير الشرعية التي قام ببيعها ملاك الأرض بهناس جباس، بوشلاغم، أما أرض بن يونس فهي أكثر تنظيما نظرا لانبساط الأرض نوعا ما، بالإضافة إلى تنظيم تخصيصاته غير الشرعية، وكل هذه الطرق غير معبدة وغير مرصوفة مما يصعب حركة السير والمرور لدى سكان الحي.



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة 2016

### 3- طرق ثلاثية

متصلة مباشرة بالطرق الثانوية، موصلة بالمباني السكنية، اضطر سكان الحي إلى تعييدها بالحصى بسبب الأحوال ، حالتها العامة متوسطة، يتراوح عرضها ما بين 3 و 6 أمتار .



المصدر: تحقيق ميداني للباحثة 2016

أما عن الشبكات التقنية فنجد الحي مزود بمحولين بهدف تزويده بالكهرباء اللازمة، المحول الأول والذي يقع شرق الحي يعمل حالياً على تزويد الحي بأكمله لكن نظراً لتزايد عدد السكنات المسمر والانقطاع المتكررة للطاقة الكهربائية خاصة في فصل الصيف أين يتم استهلاك الكهرباء بصفة كبيرة بسبب المبردات اضطرت جمعية الحي وبالتنسيق مع شركة الغاز والكهرباء إلى إنجاز مولد آخر غرب الحي والذي لا يزال في طور الإنجاز ولم يتم استخدامه نلاحظ من خلال نتائج التحقيق الميداني وحسب الشركة الوطنية للكهرباء والغاز أن نسبة التغطية تمثل 94% من احتياجات الحي والنسبة المتبقية فهي تخص السكنات الحديثة الإنجاز التي تنتظر انتهاء أشغال المحول الثاني لتزود بالكهرباء اللازمة. مع العلم أن الانارة العمومية غير متوفرة وفيما يخص الغاز الطبيعي فالوحدات العمرانية لمنطقة الدراسة مزودة بشبكة الغاز ماعدا بعض المساكن المنتشرة على أطراف الحي بسبب حداثة إنشائها وصعوبة توصيلها بشبكة الغاز الطبيعي.

### 3- شبكة المياه الصالحة للشرب

تم إنشاء خزان مياه سعته 1500 م<sup>3</sup>، وتم إنشاء قناة بهدف تزويد هذا الخزان قطرها 300 ملم، تمتد على طول الجهة الجنوبية للحي من محطة الضخ إلى غاية الخزان الذي يتوضع على مرتفع من نفس الجهة. كل هذه الأشغال التي تم إنجازها منذ سنة 2011، إلا أن الحي لا يتزود بالمياه الصالحة للشرب بسبب مشكل تزويد مضخة الدفع بالكهرباء وذلك بسبب الديون التي تدين بها شركة المياه والتطهير بقسنطينة تجاه الشركة الوطنية للغاز

والكهرباء هذا ما لوحظ من خلال التحقيق الميداني وتصريحات رئيس جمعية الحي كما أن مشاريع شبكة توصيل المياه إلى السكنات كانت على عاتق ومبادرة من سكان الحي باعتبار السلطات المحلية لا تعترف بالأحياء غير الشرعية وبالتالي فهي لا تتحمل مسؤولية إنجاز المشاريع اللازمة للحي.

#### 4-شبكة الصرف الصحي

من خلال التحقيق الميداني تبين لنا تواجد الشبكة بشكل يغطي معظم منطقة الدراسة، عرض قنوات الشبكة يتراوح بين 50-60 سم في القنوات الرئيسية، و من 30 إلى 40 سم في القنوات الثانوية، ويستخدم في منطقة الدراسة النظام المتشعب للتصريف، ففي الشمال الشرقي مثلا يتم تصريف خارجي فوق السطح نحو عمارات CNEP كما هو موضح في الصورة رقم(111)، مما تسبب في انزلاق التربة وإلحاق ضرر كبير بأحد العمارات، كما أن هذه الشبكة تعاني من عدة مشاكل منها:

- غياب مخطط ينظم تصريف القنوات في كل أجزاء الحي مما يصعب التدخل عليها.
- ضيق قطر هذه القنوات .

هذه العوامل مشتركة ومع انخفاض درجة حرارة الجو في فصل الشتاء تستعيد هذه المناطق نشاطها الحركي مع زيادة معدل التساقط الذي يتراوح من 306ملم إلى 733 ملم. زيادة على هذا ضعف شبكة صرف المياه و شبكة نقل المياه الصالحة للشرب و التي ساهمت في التسريبات مما زاد من حدة الانزلاق، وبالتالي فالتوسع العمراني السريع والفوضوي زاد من تفاقم هذه المعضلة.



الصورة رقم 77،76،78،79 تمثل إشكالية الصرف الصحي وانزلاق التربة على التوالي مما تسبب في انشقاق وتدهور عمارات CNEP الحاذية لحي النعجة الصغيرة وبعض أساسات المنازل.

الباحثة أفريل 2016

## 7- هاجس العقار

العقار يشكل العقبة الحقيقية في التوسع العمراني، عمليات التهيئة الحضرية وغيرها أما كبار الملاكين العقاريين (LES GRAND PROPRIETAIRES FONCIERS) أصبحوا هم المسؤولون عن رسم خريطة التوسع العمراني في العديد من مناطق المدينة وكمثال أول يحي النعجة الصغيرة يحي بو الصوف، سكان هذا الحي ينتظرون التفاتة من قبل السلطات المحلية من أجل تسوية وضعيتهم الاجتماعية المزرية في ظل افتقار هذه الأخيرة لأبسط مستلزمات الحياة وكل مظاهر التنمية بالمنطقة ، وغياب أهم ضروريات الحياة من ماء كهرباء وغاز ، هذه الوضعية التي طالت منذ سنوات نغصت عليهم حياتهم وزادت في معاناة هؤلاء السكان والأهم هو أن أغلبية السكنات يحي النعجة ذات عقود عرفية. فكبار الملاكين يتلاعبون ببيع عقارات خارج محيط التعمير بالإضافة إلى الفاعل العمومي الذي يشيد هو الآخر بنايات خارج محيط التعمير.

الصورة 80



دور كبار الملاكين العقاريين في ظهور السكن  
الفوضوي سواء انتشاره خارج محيط التعمير، فوق  
أراضي زراعية أو حتى فوق مناطق الانزلاق وهذا  
ما توضحه الصورة 80.

الباحثة أفريل 2016

الصورة 81



الصورة 81 السكنات الترقية الفردية المنجزة من طرف  
CNEP في نهاية الثمانينات ومازالت اشكالياتها قائمة بسبب  
التشييد فوق ملكية خاصة (ملكية بن يونس) وبصدور قانون  
التوجيه العقاري 25/90 طالب بالتعويض بسبب الاستيلاء  
على الملية الخاصة من جهة ووقوع هذه السكنات خارج محيط  
التعمير من جهة وهاجس الانزلاق من جهة أخرى.

الباحثة أفريل 2016

## 8- الدراسة السكنية

صعوبة دراسة حي النعجة الصغيرة كمنطقة عمرانية، تعود لتباين السكنات بها فهي تضم أنماطا سكنية مختلفة منها المخطط المنظم يشمل فيلات أصحاب الملكيات العقارية، الفوضوي الصلب يأوي عدد معتبر من السكان ويشكل الأغلبية.

### 8-1 الأنماط السكنية

جدول رقم(119): الأنماط السكنية في منطقة الدراسة

الأنماط السكنية	فيلا	بدون مخطط	المجموع
العدد	48	348	396
% النسبة	12,12	87.88	100

المصدر: تحقيق ميداني من خلال الاستمارات 2016.

من خلال التحقيق الميداني توصلنا إلى الأنماط السكنية التي تدخل في تركيبة الحي والمكونة من نمط فيلا بنسبة 12.12%، بالإضافة إلى نمط آخر وهو نمط بدون مخطط يتميز بالبساطة ويمثل أكبر نسبة في الحي وتقدر بـ: 87.88%، ويمثل البنائات الفوضوية الفردية الصلبة الصورتين رقم 81 و82 على التوالي.



المصدر: تحقيق ميداني 2016

و بحي النعجة الصغيرة الفوضوي، لاحظنا أن عدد السكنات في تزايد مستمر، وبالرغم من أن المنطقة مهددة بالانزلاق غير أن البناء يتم بصفة متسارعة جدا، و لفت انتباهنا العدد الهائل من السكنات المعروضة للبيع معظمها في طور البناء، حيث تجد كلمة للبيع مكتوب إلى جانبها رقم الهاتف في كل زاوية و جزء من الحي. و لمعرفة الأسعار، اتصلنا بأحد الأشخاص، و عرفنا من خلال الحديث إليه، بأنه يملك بيتين داخل الحي معروضين للبيع، بحكم امتلاكه لمنزل في مكان آخر من المدينة، و قال بأنه لن يتنازل عن البيت الواحد إلا مقابل مليار سنتيم، موضحا بأن العقد عرفني، كجميع الأراضي التي يضمها الحي، و قال بأن الحي يتوفر على جميع

الضروريات كالكهرباء و الغاز و الماء، كما أن المسؤولين وعدوا حسبه بتسوية وضعية قاطنيه وكذا تهيئته و تعبيد الطرق وانجاز قنوات الصرف الصحي. كما فسر الاستبيان أن سعر القطع الأرضية والبيوت المعروضة للبيع يختلف حسب المكان و نوعية البناء، فسعر قطعة أرض بمساحة 300 متر مربع قد يصل إلى قرابة مليار سنتيم، مؤكدين بأن الطلب كبير على شراء أراض أو بيوت مكتملة وغير مكتملة بالمكان، وهذا النوع الجديد من المضاربة العقارية شراء قطعة أرض، بناء الاساسات وعرضها للبيع، أو بناء المنازل وبيعها دون تهيئة داخلية. يوجد اقبال كبير على منطقة النعجة الصغيرة بفضل أهمية المنطقة القريبة جدا من حي بوالصوف الذي لا يبعد سوى بضعة كيلومترات عن وسط المدينة.



الصور 84، 85، 86 على التوالي  
تظهر لنا الاقبال الكبير على بيع  
العقار المبني وغير المبني

الباحثة 2016

## 8-2 علو المباني

من خلال تحليل الاستثمارات تمكنا من معرفة مستويات المباني لمنطقة الدراسة وهي موضحة كالتالي:

جدول رقم(120): علو المباني في حي النعجة الصغيرة

المجموع	R+2 أكثر من	R+2	R+1	RDC	مستويات المباني
86	09	19	32	26	العدد
100	10,46	22,09	37,20	30,23	% النسبة

المصدر: تحليل ميداني من خلال الاستثمارات، أفريل 2016.

يمكن من خلال الجدول أن نستخرج أربعة فئات وهي كالتالي:

- فئة (RDC): وتمثل نسبة 30.23% من مجموع المساكن المدروسة في حي النعجة الصغيرة، منتشرة في كامل الحي وتحتل هذه الفئة الرتبة الثانية بين الأربع فئات الموجودة.

- فئة (R+1): وتمثل نسبة 37.20% من مجموع المساكن المدروسة في حي النعجة الصغيرة، تنتشر في كافة أنحاء الحي، وتحتل الرتبة الأولى بين الأربع فئات الموجودة.

- فئة (R+2): وتمثل نسبة 22.09% من مجموع المساكن المدروسة لحي النعجة الصغيرة ملاحظة على كامل الحي وتحتل الرتبة الثانية بين الأربع فئات الموجودة.

- فئة أكثر (R+2): تمثل نسبة 10.46% من مجموع السكنات المدروسة في حي النعجة الصغيرة، تنتشر على المحاور الرئيسية للحي، وهي تخص نمط الفيلات، وبعض بنايات البسيطة التي لم تتم الأشغال بها بعد وتحتل الرتبة الأخيرة بين الأربع فئات الموجودة.

## 9- وضعية التسوية العقارية بالحي

تبين لنا من خلال التحقيق الميداني أن هناك رغبة كبيرة لدى سكان الحي في التسوية، بحيث سعى هؤلاء إلى إنشاء جمعية الحي وطالبوا بالتسوية العقارية والاستفادة من القانون 08-15 بحكم حداثة هذا الحي الذي بدأ يظهر مع بداية التسعينات وبالتالي لا يمسه القانون 01-85، وقد تم إيداع 30 ملف خاص بسكان حي النعجة الصغيرة لدى المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة، وتم دراسة 18 ملف على مستوى الدائرة ورفضوا، ولكن ما هو ملاحظ أنه بالرغم من رفض السلطات المعنية تسوية هذا الحي بسبب الوضعية العقارية وغياب عقود الملكية، إلا أن الحي في حالة توسع والملاكين العقاريين لا يزالون في تقسيم الأراضي وبيعها لتبقى ورشات البناء في حركية دائمة. ومن خلال الاتصالات الشخصية التي قمنا بها على مستوى المصالح المكلفة بالتسوية فإن الحدود الجديدة للتعمير في بلدية قسنطينة ستضم العمارات ذات 16 طابق الخاصة بـ (CNEP) وتتوقف عند هذا الحد، بحيث سيتم تدميم فيلات (CNEP) باعتبارها ضمن منطقة الخطر، وبذلك يبقى الحي في حالته غير الشرعية. صورة 87

الصورة 87



### التوسع العمراني للنعجة الصغيرة الواقعة خارج محيط التعمير والمتوسطة

ما نستخلصه في الأخير أن حي النعجة الصغيرة أحد الأحياء الفوضوية الذي رسمه كبار الملاكين العقاريين وأعطوه صفة اللاشعري كما أنه يقع خارج محيط التعمير أي أنه يشكل عقارات ريفية وما يشيد فوقها فهو سكن ريفي وفي حالة تجمعها يطلق عليه اسم قرية، بالإضافة لمشكلة أرضية الحي والتي تصنف في المناطق الحمراء حسب خريطة الانزلاق التي يمنع فيها البناء منعا مطلقا نظرا للأخطار الطبيعية التي تعاني منها هذه الأرضية، وفي الأخير قانون التسوية لن يمس هذا الحي. عدد سكان الحي في تزايد مع مرور السنوات و توزيعهم عبر الحي غير متوازن ، بسبب الموضع والطبيعة القانونية للعقار إلا أن علاقته الوظيفية مع الأحياء المجاورة قوية خاصة بوزراع صالح ووسط المدينة من أجل قضاء مختلف حاجياتهم .

## الخلاصة

الأحياء الثلاث تمثل أمثلة مختلفة للأحياء الفوضوية تشترك في الملكية العقارية المتمثلة في الملكية الخاصة والتهميش الاجتماعي الذي تعاني منه، لكن المحاور تلعب دور كبيراً في تنمية هذه الأحياء وتوسعها، حي بن شرقي يحتل منحدرات المنفذ الشرقي للمدينة يعاني من كافة أنواع التهميش وبالرغم من كونه يقع داخل النسيج العمراني، ولا تفصله عن وسط المدينة إلا دقائق إلا أنه عجز كبير في التهيئة، بينما النعجة الصغيرة فهي تمثل نموذج جديد للأحياء الفوضوية به العديد من المنازل المكتملة وذات تصاميم هندسية حديثة كما توجد منازل أخرى غير مكتملة وهي نفس الظاهرة التي يعرفها حي سيساوي. فبفضل المحور الرئيسي المتمثل في الطريق الوطني 3 استطاع أن يعرف هذا الحي تطوراً كبيراً لكن وبالرغم من التفاوتات الموجودة بين الأحياء الثلاث استطاع الملاكين العقاريين من رسم حدود لمدينة قسنطينة من خلال هذا التوسع غير القانوني عبر هذه الأحياء المتواجدة عبر للمدينة بفضل ملكياتهم العقارية، فالعقار هو اللبن المحركة والمسيطرة على إنتاج المدينة.

## الفصل التاسع

# سياسة التخصيصات السكنية والترقية العقارية ودورها في رسم خريطة المدينة والخصخصة الجزئية للمجال الحضري

### مقدمة

سلكت الدولة عدة استراتيجيات لسد الطلب المتزايد على السكن، التي تخضع لمواصفات تخطيطية لتهيئة المدن، حيث تضمن النمو العقلائي و المنسجم لها، فقد جاءت بضوابط قانونية التي تهدف لتنظيم أكثر فعالية للعقار، كما استفادت المدينة من عدة مشاريع سكنية، منها التخصيصات و التي تنظم بواسطة عدة رخص و شهادات محددة بموجب قوانين و مراسيم تنفيذية .  
لكن وجود هذا النوع من السكن والذي يمثل السكن الفردي متباين من حيث الطبيعة العقارية، الموقع والموضع، تاريخ النشأة الاشكال المرفولوجية والفاعلون في انتاجه، لهذا فهو يشكل أحد أنماط انتاج العقار الحضري المهيمن هلى توسعات المدينة.

**I استهلاك العقار الحضري في شكل التخصيصات حسب الفاعلون عموميون وخواص.**

### **I-1التعريف الاصطلاحي للتخصيصات السكنية**

يعرف التخصيص بأنه كل تقسيم أو تجزئة ملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة، بهدف انجاز مباني موجهة إلى نشاط معين، سكني، تجاري، صناعي.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> : Alberto zuchelli introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, volume 3 ;o,p :u Alger 1984 p76)

وبحسب التشريع الفرنسي، يعرف التخصيص بأنه العملية التي ينتج عنها تقسيم إداري لقطع من ملكية واحدة أو عدة ملكيات عقارية عن طريق البيع أو الكراء، بصورة إما متزامنة أو متعاقبة بهدف إنشاء وحدات سكنية، حدائق أو منشآت صناعية و تجارية.<sup>1</sup>

### 1-1-1 التعريف التشريعي

يعرف التخصيص على أنه كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة مهما كان موقعها من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية أو عدة بنايات.<sup>2</sup>

### 1-2-2 التعريف الاقتصادي والاجتماعي

التخصيص عبارة عن عملية مضاربة لبيع قطع أرضية بالتجزئة وهي معالجة على السلم الضريبي لنظام بائعي الأملاك.<sup>3</sup> فاجتماعيا هو فضاء منظم من أجل حياة اجتماعية، وهي عبارة عن طريق للتعمير الفردي على كل شخص أن يحترم مجموعة من القوانين و التوصيات ذات طابع عمراي ومعماري، منصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بالتخصيص، من أجل ضمان خصوصية كل أسرة و توطيد العلاقة .

### I-2 أنواع التخصيصات: يمكن تصنيف التخصيصات حسب الدور الذي تؤديه أو الوظيفة الموكلة

إليها إلى نوعين هما:

1) **التخصيصات السكنية:** عبارة عن فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد، يستعمل في مختلف النشاطات الخاصة و الراحة و الترفيه و العمل و الحياة العائلية وامتدادها من أنشطة عمومية و جماعية، يشغل مساحة من الأرض مزودة ببعض المرافق و الخدمات اللازمة للحياة الاجتماعية و الصحية، بالإضافة إلى بعض التجهيزات الضرورية للحياة اليومية من مؤسسات تعليمية و صحية و دينية...، أي أن التخصيصات السكنية عبارة عن مجال للمبادلات الاجتماعية و استعمال التجهيزات و استهلاك الخدمات.

2) **تخصيصات صناعية:** عبارة عن تخصيصات مخصصة للمناطق الصناعية أو مناطق

النشاط التجاري و الحرفي عادة ما تتوضع في مناطق بعيدة عن المناطق السكنية .

<sup>1</sup>:Minister de l'urbanisme et de la construction, l'aménagement des lotissements p19)

<sup>2</sup>: الجريدة الرسمية رقم 91/26، المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، المادة 07، ص 962

<sup>3</sup>Fernand Bouyssou et Jean hygo, lotissement et division foncier, paris 1982 p11

## I-3 الإطار التشريعي والضوابط القانونية للتخصيصات السكنية

شهدت الجزائر تأخرا ملموسا لإصدار التشريعات المقننة لعملية التعمير بصفة عامة والتخصيصات السكنية بصفة خاصة، التي كان ارتباطها متعلقا بمختلف الفترات والأطر السياسية لنظام الحكم في البلاد ، ومن خلال تتبعها يمكن التمييز بين عدة مراحل لإصدار هذه التشريعات وهي:

### 1- مرحلة ما قبل 1974

تميزت هذه المرحلة بقلّة التشريعات والقوانين المنظمة لعملية التخصيص حيث انه قبل سنة 1974 كانت التخصيصات السكنية تنشا انطلاقا من مداولة المجلس الشعبي البلدي ، التي تتضمن المصادقة على إنشاء تخصيص ذو طابع سكي معتمدة على مخطط للتخصيص ينجز من طرف مهندس معماري ، الذي يسهر بدوره على وضع الإجراءات الكفيلة بتوصيل القطع المشكّلة للتخصيص بكل من الطرق والماء والكهرباء و تصريف المياه المستعملة.

بعدها تخضع هذه المداولة إلى موافقة رئيس الدائرة أو الوالي ، الذي يدقق في أصل ملكية البلدية لقطع الأرض المراد إنجاز التخصيص فوقها، بعدها يرخص لها للقيام بعملية بيع القطع الأرضية، التي يتولى كل من رئيس البلدية أو نائبه تحرير عقود البيع للمستفيدين. من هنا نجد أن عملية التخصيص في هذه المرحلة تتميز بقلّة العمليات التي تسهر على تنظيم عملية تجزئة الأرض وتحديد قواعد البناء فيها على غرار مختلف عمليات التعمير القائمة آنذاك ، وذلك لكون البلاد حديثة الاستقلال وتعاني من قلة الإمكانيات والكفاءات التي تسهر على ذلك.

### 2-مرحلة ما بين 1974 و1990<sup>1</sup>

تشكل هذه المرحلة منعرجا حاسما في تاريخ التخصيصات ، أين وضعت فيها أولى الخطوات التشريعية ذات الأثر البالغ في عملية إنتاجها ، ألا وهو الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية و الذي أعطى الحق والمهمة للبلديات لتكوين احتياطات عقارية ،تخصص لاستقبال استثمارات الدولة و الجماعات المحلية والعمومية وكل ما يتعلق بعمليات التهيئة والتعمير على أراضيها، انطلاقا من استعمال وتخصيص الأراضي فيما يعرف بمحيط تعميرها ويكون ذلك إما لغرض عمومي أو بيعها على شكل قطع مجزأة للخواص ،بهدف بناء مساكن فردية بمساهمة البلدية عن طريق إنجاز مخطط التخصيص ومد مختلف الشبكات والسهر على احترام المعايير العمرانية و المعمارية حيث جاء في الأمر رقم 26/74 أن للبلديات الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء والقيام ببيعها ويتم بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي ، اتبع هذا الأمر بعدة مراسيم و تعليمات إدارية كالمرسوم التشريعي رقم 28/76 الذي يتضمن تحديد الاحتياجات العائلية للخواص ملاك الأراضي فيما يخص البناء، أين حدد لكل فرد ما يقارب 160 م<sup>2</sup> لكل عائلة كحد أدنى من المساحة المبنية ، و 400 م<sup>2</sup> كحد أقصى، ولكن رغم الإيجابيات

<sup>1</sup> أسيا ليفة: أنماط إنتاج العقار الحضري، مرجع سابق، ص73.

التي جاء بها قانون الاحتياطات العقارية من خلال تمكينه للجماعات المحلية من الحصول على احتياجاتها العقارية المتنامية خاصة فيما يتعلق بتوفير السكن والتجهيزات المرافقة له، إلا انه يلاحظ أن الاحتياطات العقارية البلدية انخرقت عن أهدافها الأصلية، لاسيما فيما يخص التبذير والاستهلاك غير العقلاني للأراضي، تعمير بدون رقابة منازعات وديون مالية أثقلت كاهل البلديات... الخ.

وفي سنة 1982 ظهر القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الذي يعتبر أول قانون في التشريعات الجزائرية قام باستحداث ما يعرف برخصة التجزئة و رخصة البناء، وتحديد كيفية الحصول عليها ومجال تطبيقها. حيث قام هذا القانون ولأول مرة كذلك بتحديد الإجراءات اللازمة لمراقبة صحة عمليات البناء و تجزئة الأراضي، أين كانت العملية تسند بقوة القانون إلى الجماعات المحلية و الهيئات العمومية المؤهلة غير أنه وفي إطار الاحتياطات العقارية يجوز للمجلس الشعبي البلدي أن يؤهل التعاونيات العقارية لانجاز تجزئات. ويبقى دور الخواص هنا هو تشييد منازلهم الفردية، ولكن لم تعطى الأهمية الكافية لهذه الإجراءات من طرف البلديات التي كانت في ذلك الوقت هي المنجز الوحيد لهذه التخصيصات كما نجد أن هذا القانون ربط الترخيص لانجاز التخصيص بمدى توافق هذا الأخير مع أحكام مخططات التعمير، كما تم إتباع هذا القانون بعدة مراسيم تنظيمية كالمرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 الذي يحدد كيفية تطبيق هذا القانون و مختلف الملفات المرافقة لطلبات رخصة التجزئة و البناء.

**3-مرحلة ما بعد 1990:**<sup>1</sup> ما يميز هذه المرحلة هو صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي يلغي الأمر 26/47 ويحدث المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إحداث وتنظيم وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين، والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ومنه تنازلت البلدية للوكالة العقارية عن مهمة إنشاء التخصيصات. تميزت هذه المرحلة بإصدار دستور جديد للجزائر في إطار ليبرالي، أكد على احترام الملكية الخاصة وإحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمختكر، ومنه بدأ المشروع الجزائري يصدر مجموعة من القوانين تماشيا مع الوضع الجديد. والتي من خلالها تم نزع صلاحيات السكن للبلديات و تركها لاقتصاد السوق، أين كان لهذه القوانين و الإجراءات اثر كبير على وتيرة إنتاج التخصيصات السكنية.

#### **I-4: تصنيف التخصيصات السكنية**

يتم تصنيف التخصيصات اعتمادا على عدة معايير من أهمها ما يلي:

**1 - الملكية العقارية:** وتعني نمط ملكية الأراضي التي تقام عليها التخصيصات حيث تلعب دورا أساسيا في تحديد شكل التخصيص ومجال توسعه و تم حصرها في نمطين أساسيين هما:

<sup>1</sup> صفراوي مليكة: مدينة قسنطينة، إشكالية التخصيصات السكنية المخالفة، المعالجة والتسوية، حالة التخصيصين باب أجديد بعين الباي وبليلي بجبل الوحش، كلية علوم الأرض، جامعة منتوري- قسنطينة -، قسم التهيئة العمرانية، 2004.

- 1-1 الملكية العمومية : وهي أراضي تابعة للبلدية وفق قانون الاحتياطات العقارية رقم 26/74 الذي منح البلدية حق الحصول على الأراضي الموجودة ضمن محيطها العمراني.
- 1-2 الملكية الخاصة : وهي أراضي يملكها الخواص، والتي أقيمت عليها تخصيصات خاصة سواء بطريقة شرعية وفق قوانين التعمير أو غير شرعية.
- 2- الحالة القانونية للتخصيصات : وتعني مدى احترام ومطابقة التخصيصات للضوابط القانونية المعمول بها في ميدان التعمير ومنه نجد نوعين منها هما:
- 1-2 تخصيصات شرعية : أقيمت على أسس التنظيم المعمول به في ميدان التعمير، هذا الذي نجده بكل التخصيصات العمومية نظرا لخضوعها لسلطة محلية مقننة، إضافة إلى التخصيصات الخاصة المنجزة على أساس المقاييس العمرانية المنصوص عليها مثل: تخصيصات الترقية العقارية، إلخ...
- 2-2 تخصيصات غير شرعية : وهي تخصيصات خاصة لم يراعي صاحبها القوانين المعمول بها في ميدان التعمير فنجد أنها تفتقد لكل الشروط القانونية المطلوبة.

### 3- اختلاف المتدخلون

- يقصد بالمتدخلين الهيئات المكلفة بإقامة التخصيصات حيث أدى إختلافهم وتعدددهم إلى خلق أنماط عديدة من التخصيصات، سواء كانت عمومية أو خاصة، تم حصرهم فيما يلي:
- 1-3 المتدخلون العموميون : وكان تدخلهم محصور في التخصيصات العمومية عن طريق هيئتين محليتين هما:
- البلدية وكان تدخلها قبل سنة 1986.
  - الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU) وبدأ تدخلها بعد سنة 1990.
- 2-3 المتدخلون الخواص: أنحصر تدخلهم في التخصيصات الخاصة حيث أدى تعددهم واختلافهم إلى خلق أصناف عديدة منها :
- المحصون الخواص: أقاموا تخصيصات الترقية العقارية للأراضي.
  - المرقون الخواص : أقاموا تخصيصات الترقية العقارية السكنية.
  - مشاركة الخواص في شكل جماعات منظمة لإقامة تخصيصات في شكل تعاونيات عقارية.
- 4- وضعية التخصيصات بلدية قسنطينة
- النسيج الحضري لمدينة قسنطينة لم يصل بعد إلى مرحلة الاستقرار رغم ما يشهده من عمليات تفريغ للفائض من السكان والتدخل من أجل تحسين وجهه العمراني، فبعد تحرر السوق العقاري عرفت قسنطينة العديد من التخصيصات الخاصة عبر مختلف نقاطها الجغرافية خاصة منطقة زواغي واد يعقوب.

الجدول 121: التخصيصات التابعة للخواص والمتوزعة عبر بلدية قسنطينة.

الرقم	الاسم	صاحب الملكية	الموضع	عدد الحصص
01	شجرة اللوز	عائلة بن شيكو	زواغي (واد يعقوب)	113
02	حب الملوك		زواغي (واد يعقوب)	54
03	باب جديد01		زواغي (واد يعقوب)	63
04	باب جديد02		زواغي (واد يعقوب)	93
05	الإصلاح		زواغي (واد يعقوب)	162
06	عبد الحق بن حمودة		زواغي (واد يعقوب)	77
07	عبان رمضان		زواغي (واد يعقوب)	99
08	الصرو		زواغي (واد يعقوب)	54
09	عبد الحق بن حمودة		زواغي (واد يعقوب)	77
10	بن نعمون	بن نعمون	زواغي (واد يعقوب)	108
11	لجين1	بوياني	(واد يعقوب)	44
12	لجين2	بن سميرة	(واد يعقوب)	13
13	الجازية	بن عبد القادر	العيفور	26
14	أدم المهدي		العيفور	24
15	بن عبد المالك رمضان	تعاونيات عقارية	واد يعقوب	628
16	اول نوفمبر54		طريق المريح	626
17	المرجان	بن الشيخ لفقون	الشارع الشرقي	40
18	غازي1	غازي	بولبراغث	102
19	غازي2	غازي	الكلم الخامس	121
20	ضيف	ضيف	الدقسي	07
21	ضيف	ضيف	بومرزوق	19
22	نسيم		بوالصوف	36
23	الرياض	بن شيكو	بن شيكو	272

المصدر: ملفات المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة+معالجة شخصية2016

ولتوضيح عدد الفاعلين الخواص تحديدا بقسنطينة وإنتاجهم مع ترتيب الحصص حسب الفاعلين نوضحها في

الجدول 122: إنتاج المحصنين الخواص

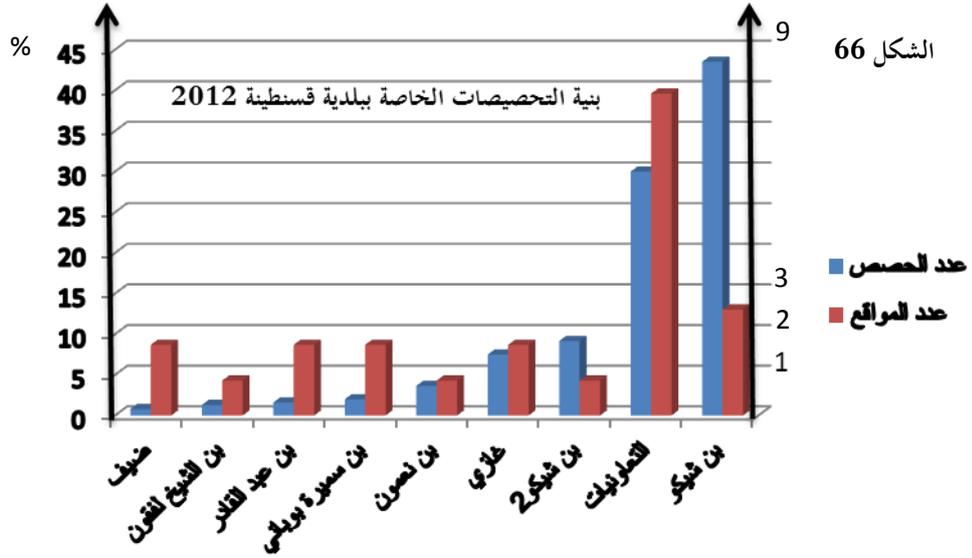
الرقم	المحصص	عدد التخصيصات	النسبة	الموضع	عدد الحصص	النسبة
01	عائلة بن شيكو	09	39.20	واد يعقوب	900	30.4
02	بن نعمون	01	4.3	واد يعقوب	108	3.64
03	بوياني+ بن سميرة	02	8.7	واد يعقوب	57	2
04	بن عبد القادر	02	8.7	العيفور	50	1.6
05	التعاونيات	03	13.04	واد يعقوب+طريق	1290	43.5
06	غازي	02	8.7	الكلم الخامس+بولبراغث	223	7.5
07	ضيف	02	8.7	الدقسي+بومرزوق	26	0.8
08	بن شيكو2	01	4.3	بن شيكو(القماص)	272	9.17
09	بن الشيخ لفقون	01	4.3	الشارع الشرقي	40	1.3
		23	100		2966	100

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة2016+معالجة شخصية

من الجدول رقم 122 والشكل 66 يتضح أن العدد الأكبر للتخصيصات تعود لواحد من كبار الملاكين العقاريين وهو بدوره " بن شيكو" يستحوذ على المرتبة الثانية من حيث عدد القطع المحصنة بنسبة %30.4 من إجمالي الحصص المنشأة في إطار إنتاج المحصنين الخواص، بعد إنتاج التعاونيات العقارية التي تحتل المرتبة الأولى بـ %43.5

من إجمالي الحصص المنشأة، أما بقية المحصنين فهم متقاربون من حيث التخصيصات وعدد الحصص باستثناء "بن شيكو" 2 الذي يمثل 9.17% من إجمالي الحصص المنشأة وهو أول تخصيص خاص عرفته الجزائر قبل قانون التوجيه العقاري والواقع في قطاع القماص. ( خريطة 22)





المصدر: التحقيق الميداني 2016+معالجة الباحثة

الملاحظ هنا أن المحصون العقاريون هم أصحاب الملكيات العقارية يرتكزون إجمالاً في المنطقة المسماة واد يعقوب (زواغي، عين الباي) وهي تلك الواقعة داخل محيط التعمير والتي استفادت من قانون التوجيه العقاري 25/90 والتي وجد أصحابها أنفسهم مخولون قانونياً لإنشاء تخصيصات سكنية خاصة بعد إنشاء مخطط شغل الأراضي لزواغي 2B.

الجدول 123: التخصيصات العمومية المتوزعة عبر بلدية قسنطينة

الرقم	الاسم	الموضع	عدد الحصص
01	جبل الوحش	جبل الوحش	942
02	المنى	بن شيكو	270
03	بوالصوف	بوالصوف	633
04	الحياة	سيدي مبروك الاعلى	100
05	المشاجرة	سيدي مبروك الاعلى	58
06	المنزه	سيدي مبروك الاعلى	19
07	الزهور	سيدي مبروك الاعلى	52
07	سركينة	سركينة	1271
08	5جويلية	5جويلية	03
09	الفج	عين الباي	641
10	الكاليتوس	طريق عين الباي	353
11	الهضبة	العيفور(عين الباي)	456
12	فرداد	الاخوة فراد عين الباي	717
13	عين الباي 1	عين الباي	437
14	التوسعة 5	عين الباي	210
15	الباي	طريق عين الباي	66
16	التعاضية العسكرية (C.P.A)	بوالصوف	32
17	ساحة الشرف	المنصورة	32
18	حقل المناورات	المنصورة	29
19	الباردة	سركينة	1118
20	سيدي مسيد	سيدي مسيد	368
21	المنية	المنية	727
22	الجباس	الجباس	364
	المجموع		8898

المصدر: مديرية العمران لبلدية قسنطينة+تحقيق ميداني 2016

II-التعمير غير القانوني: نقصد بالتعمير غير القانوني هو كل عمليات البناء التي تتم بعيدا عن الإجراءات القانونية والمتمثلة في عدم وجود رخصة البناء بسبب عدم وجود حجة إثبات الملكية ويخص هذا الشرط السكنات الفردية المشيدة في تخصيصات غير قانونية، بالإضافة إلى بعض نشاطات الترقية العقارية سواء التابعة للفاعل العمومي أو الخاص والتي شيدت خارج محيط التعمير، ويتعلق الأمر بالترقية الخاصة الموجودة بزواغي "طازير" بالقرب من البرنامج السكني المتوقف التابع حاليا ل (ENPI) كما هو موضح في الصور (91) و(92) و(93) وبرنامج الفيلات التابع للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (Cnep) كما هو موضح في الصور (88) (89) و(90).



الصورة (87) و(88) و(89) تمثل سكنات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الواقعة بحي بوالصوف خارج محيط التعمير مما أعطها صفة اللاشريعة



الصورة 92



الصورة 91

الصورة 93



ترقية عقارية غير شرعية بسبب توضعها خارج محيط التعمير

حدود محيط التعمير



TAZIR الترقية العقارية



أما التخصيصات غير القانونية فهي متباينة المساحة والموضع والجدول رقم (124) يوضح ذلك.

### الجدول 124: توزيع التخصيصات غير الشرعية بقسنطينة

الرقم	الاسم	الموضع	عدد الحصص
01	أراضي بليلي	جبل الوحش	190
02	أراضي باشتارزي		621
03	أراضي بوزحزح	القماص	؟
04	أراضي مشاطي		؟
05	أراضي بن محمود		؟
06	سيساوي	سيساوي	؟
07	الجدور	الكلم التاسع	400
08	النسيم 01 والنسيم 02	الكلم الرابع	200+114
09	أراضي بن سمارة	النخيل	260
10	أراضي بن عبد القادر		338
11	أراضي بوقسة		156
12	أراضي العموشي	بوالصوف	156
13	أراضي جيباسي (النعجة الصغيرة)		87
14	أراضي بن يونس (النعجة الصغيرة)		120

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة+معالجة شخصية 2016

يبلغ عدد هذه التخصيصات 14 موزعة عبر مداخل المدينة وأطرافها ومختلفة النشأة فمنها القديم والحديث وتباين النشأة انعكس على مرفولوجية السكن والبنية الاجتماعية لقاطنيها .

## II-1-1 التعاونيات العقارية

توجد تعاونيتين عقاريتين خارج محيط التعمير تعتبر تعاونيات قانونية تم تصنيفهم كمناطق ثانوية تابعة لبلدية قسنطينة يتم دراسة مخططات شغل الأراضي لهما هما تعاونية 1954/11/1 وتعاونية عبان رمضان.

الجدول 125 : التعاونيات العقارية التي لم تتحصل بعد على رخص التجزئة

الرقم	اسم التعاونية	الموضع	المساحة	عدد الحصص
01	محمد بوضياف 01	سيساوي		
02	محمد بوضياف 02	عين الباي		
03	18 فيفري			
04	محمد الصديق بن يحيى		20م	411
05	ديدوش مراد			
06	هواري بومدين			
07	عبد الحق بن حمودة			
08	الشهيد حملاوي			

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة 2016

يتضح من خلال الجدول أن هناك العديد من الأشخاص الذين يرغبون في إنشاء تعاونيات عقارية من أجل التخصيص لكن المشكلة تكمن في إشكالية العقارات بسبب شياع الملكية العقارية من جهة والقرب من الارتفاقات من جهة أخرى سواء تعاق الأمر بالمطار أو الطريق السريع شرق -غرب لأن أغلب الأراضي تقع

بالمنطقة المسماة واد يعقوب. لهذا أردنا دراسة وضعية التخصيصات الشرعية المتواجدة بمدينة قسنطينة بفاعليها العمومي والخاص وتشريح هذه البنية، خريطة 23.

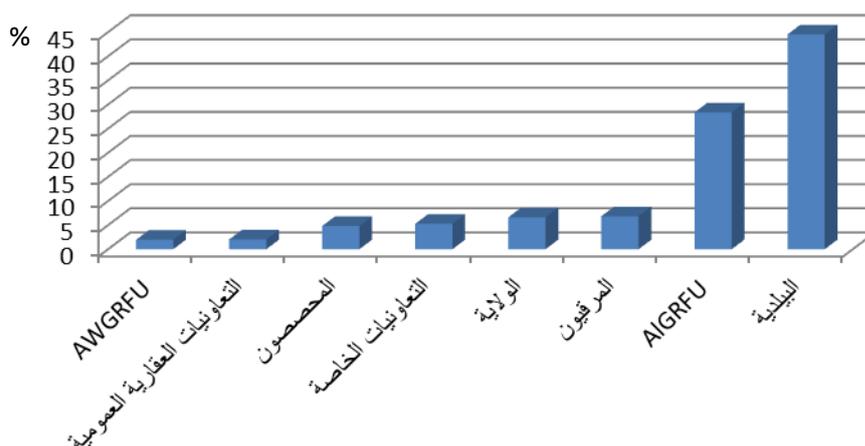
الجدول 126: توزيع التخصيصات الشرعية حسب الفاعلون عموميون وخواص

الفاعل	طبيعته	عدد الحصص	المساحة (م <sup>2</sup> )	النسبة
العمومي	الولاية	1534	690786.45	6.62
	البلدية	7576	4643855.64	44.52
	AIGRFU	4643	2957044.78	28.34
	AWGRFU	243	166288.96	1.95
	التعاونيات العقارية العمومية	579	210630.15	2.01
	المجموع	14575	8668605.8	83.08
الخواص	المحصولون	970	؟	4.81
	المرفقون	1178	؟	6.84
	التعاونيات العقارية الخاصة	1474	؟	5.27
	المجموع	3622	؟	16.92
	المجموع العام	18197		100

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة+معالجة شخصية

الشكل 67

نسبة مختلف الفاعلون الشرعيون في انتاج العقار الحضري بقسنطينة 2016



المصدر: المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة 2016+معالجة الباحثة

### توزيع التخصيصات غير القانونية بمدينة قسنطينة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 1998 + معالجة شخصية 2017

يتضح جليا من خلال الجدول 126 والشكل 67 أن القطاع العام هو المسيطر على الإنتاج بسبب السياسات العقارية المنتهجة %44.52 و %28.34 على التوالي هما إنتاج البلديات و الوكالات العقارية المحلية في إطار قانون الاحتياطات العقارية قبل 1990 بحيث والى غاية 2012 يغطي هذان الفاعلان ما نسبته %73 من إجمالي الحصص الموجودة في بلدية قسنطينة.

## II -1- التوزيع المجالي للتحصيلات المخالفة بقسنطينة.

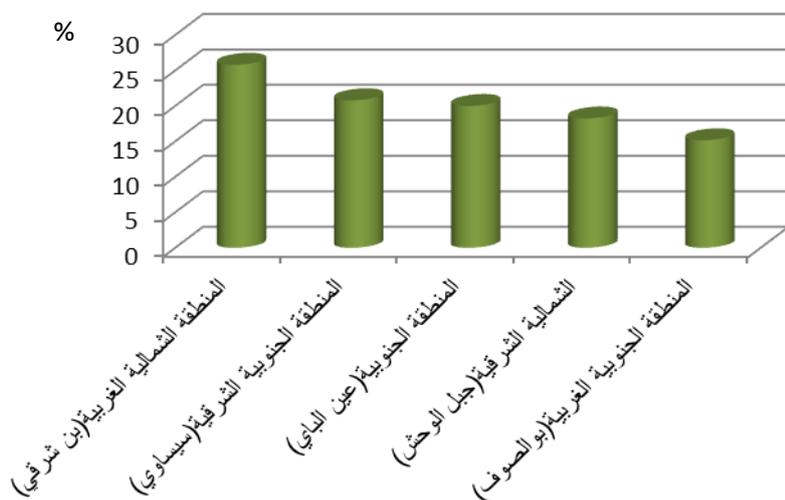
### الجدول رقم 127: التحصيلات غير الشرعية بمدينة قسنطينة

النسبة	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الحصص	المنطقة
18.24	368479	811	الشمالية الشرقية(جبل الوحش)
25.8	60000	1150	المنطقة الشمالية الغربية(بن شرقي)
20.8	240000	900	المنطقة الجنوبية الشرقية(سيساوي)
20	233516	884	المنطقة الجنوبية(عين الباي)
15.16	100000	700	المنطقة الجنوبية الغربية(بوالصوف)***
100		4445	

\*\*\* احصائيات النعجة الغيرة وبن شرقي و سيساوي اعتمدنا كذلك على إحصائيات المصالح التقنية للمندوبيات البلدية لكل من القطاع الحضري بوزراع صالح، بوجنانة والقماص.

الشكل 68

### التوزيع المجالي للتحصيلات غير الشرعية 2016



المصدر: بلدية قسنطينة 2016+ معالجة الباحثة

من خلال الشكل 68 التحصيلات غير الشرعية تتربع في المنطقة الشمالية الغربية والجنوبية الشرقية و هاتين المنطقتين تمثلان منطقة توضع أول التحصيلات غير الشرعية في قسنطينة، منطقة بن شرقي تعود إلى خمسينيات القرن أما سيساوي فكانت منذ نشأتها مناطق فلاحية، النواة الأولى ظهرت بعد الاستقلال ليتوسع الحي في نهاية

السبعينيات بداية الثمانينات كما هو موضح في الصور التالية(صور قوئل التوسعات للأحياء الفوضوية)، أما المناطق الثلاث المتبقية جبل الوحش، عين الباي و النعجة الصغيرة فهي حديثة النشأة ظهرت بعد تحرر السوق العقاري قانون 25/90 وهي متباينة التوضع فمنها ما هو خارج محيط التعمير كالنعجة وداخله كحي النخيل وبليلي.(خريطة23)

## II -2- التحصيلات غير الشرعية الحديثة، نمط عشوائي وحديث

تتوزع التحصيلات غير الشرعية في الجهة الجنوبية عموماً للمدينة باستثناء تحصيلي بليلي وباشتارزي في الجهة الشمالية الشرقية، هذه الأخيرة تمتاز بنمط معماري مخالف لتحصيص بن شرقي. ما يميز هذه التحصيلات الحديثة وغير الشرعية.

- مساكن كاملة.

- واجهات حديثة.

- استعمال مواد البناء العصرية.

وبالتالي فهي مخالفة للسكن العشوائي المعتاد الذي تمتد الأشغال به على عدة أجيال و ما يميز هذه التحصيلات المخالفة كذلك هو موقعها.

- ملكية خاصة في الضواحي أو في جيوب عقارية غير قابلة للتعمير.

- مساحة التحصيلات متوسطة حسب طلب الزبون (100 إلى 1000م<sup>2</sup>)

- مخطط عشوائي للشوارع (ضيقة، مسدودة)

أما عن الفاعلون في إنتاج هذا النمط من السكن فمهم عقاريون غير شرعيون(أصحاب الملكيات الكبرى) و مواطنون أثرياء.

### جدول 128: بنية المساكن بالأحياء اللاشرعية

المنطقة	عدد المساكن	المساحة م <sup>2</sup>	عدد السكان	نسبة السكنات المنجزة وفق مخطط
سيساوي	800	6.390.000	5000	25
النعجة الصغيرة	400	630.000	1180	80
حي النخيل	795	60.000	؟	50

المصدر: تحقيقات ميدانية افريل 2015



Source : Assia Lifa (2014)



Source : A. Boulainine, S. Bencedira et H. Dadouat (2013)



تمثل الصور الثلاث على التوالي فيلات مشيدة في  
تخصيصات غير شرعية، منتهية أشغال البناء ومصممة  
وفق تصاميم هندسية، ذات واجهات جميلة، تستمد لا  
شرعيتها من التخصيصات المشيدة عليها.

الصورة 94: فيلا بحي النعجة الصغيرة.

الصورة 95: حي النخيل.

الصورة 96: حي سيساوي.

يتضح من خلال الدراسة المرفولوجية لمساكن أحياء التخصيصات اللاشرعية الحديثة أن هناك تغييرات طارئة على البنية الاجتماعية لسكان الأحياء اللاشرعية حيث الاعتماد على التصاميم الهندسية، وإنهاء المسكن أصبح من متطلبات صاحب البيت لهذا يمكن القول بأن التعمير الفوضوي من قبل هو:

- سكنات رديئة وغير مكتملة،
- سكنات منجزة دون مخطط، متراسة تشد بعضها البعض.
- تظهر عيوب البناء في الواجهات غير الكاملة.
- منظر حضري متميز أحمر بلون الأجر أو رمادي بلون الإسمنت.
- أهم إشكال تعاني منه السلطات المكلفة بالعمران.

صورة رقم 97: حي فوضوي قديم: بن محمود القماص



الباحثة 2015

## II -3- التعمير الفوضوي اليوم هو: دخول السكن العشوائي في الجزائر مرحلة جديدة

ظهور جيل جديد من الفاعلين غير الشرعيين، ينجزون سكناتهم حسب مخطط معماري، لكن بطريقة غير شرعية لأنهم لم يتحصلوا على قطعة أرض بطريقة قانونية، سكناتهم منجزة حسب المقاييس المعمارية، حيث نجد بعض السكنات بها مسابح وحدائق .



الصورة رقم 98 تكبير وتصغير هي نموذج فن سكن فردي من نوع فيلا يقع في تخصيص غير شرعي "النخيل" لكنه سكن شيد وفق تصاميم هندسية بع حديق ومسبح يكشف طبيعة البنية الاجتماعية للتخصيصات غير الشرعية بقسنطينة

## II-4-جيل جديد من السكن غير الشرعي

ما يميز هذه الأحياء الفوضوية هي شريحة من السكان، أثرياء وذات مستوى اجتماعي لا بأس به وحسب التحقيقات التي قمنا بها توصلنا إلى:

- وجود هذه الفئة في المدينة قديم وحضروا من جهات مختلفة من داخل المدينة سواء كانت المدينة القديمة أو الأحياء السكنية الحضرية الجديدة.

- الفئة المستجوبة متحركة في أسرار الحياة الحضرية، وهذه الشريحة تضم:

المهن الحرة، المقاولون، كبار التجار، المغتربون، والإطارات السامية للدولة.

حسب الدراسة الميدانية التي قمنا بها فسكان التخصيصات غير الشرعية منطقتهم، حقهم في المدينة وبالتالي اللجوء إلى العقود العرفية كان سبب انغلاق السوق الشرعي أمامهم أما عن استراتيجياتهم فهي استراتيجية المجموعة، من روح للتضامن، الاعتراف بالعقود العرفية التي تضمن لهم مختلف الممارسات المشابهة في التخصيصات القانونية بالإضافة إلى حقهم في الاستفادة من كل مشاريع التهيئة والتحسين الحضري.

السكن الفردي المشكل للتخصيصات السكنية يمثل نوع من أنواع إنتاج المجال الحضري وقد لاحظنا بأن الدولة كانت سباقة لهذا النوع من الإنتاج في إطار سياسة المناطق الحضرية السكنية الجديدة أو التخصيصات (البلدية والوكالة العقارية) وهذا في الفترة الممتدة من 74-1989 إلى هناك الفاعل الوحيد في الإنتاج هي الدولة والعقارات المخصصة لهذا النمط من الإنتاج هي عقارات الوعاء العقاري البلدي، احتلت هذه التخصيصات مواضع مختلفة توزع ما بين القطاع الحضري الزيادة، 5 جويلية والتوت، وبعد ظهور قانون التوجيه العقاري شغلت التخصيصات الخاصة الجهة الجنوبية والجنوبية الغربية للمدينة بسبب الأوعية العقارية التابعة للخواص سواء تعلق الأمر بالشق القانوني أو غير القانوني مما يجمع المحور الثالث المتعلق بالتوسع العمراني نحو الجنوب والجنوب الشرقي يحدد معالم التوسعات العمرانية للمدينة إلا أن نسبة إنتاج هذا الفاعل الخاص تبقى متواضعة مقارنة بإنتاج القطاع العام.

### III صعوبات الترقية العقارية ونتائجها على التعمير بقسنطينة

#### 1- مشاكل الترقية العقارية لدى الفاعلون العموميون والخواص

مشاكل الترقية العقارية عديدة ومتنوعة تعلق الأمر بالفاعل العمومي أو الخاص ، أبرزها ندرة العقارات وارتفاع سعرها بالإضافة ضعف تمويلات البنوك مما يؤثر على الترقية وأكبر معضلة تتجلى في سرعة الانحياز مما يتولد عنها ارتفاع تكاليف الانحياز، المضاربة، وارتفاع سعر العقار سببه تراجع العرض أمام الطلب الكبير من جهة و التباين الكبير في الأسعار ما بين الفاعل العمومي والخاص من جهة أخرى، وغياب سوق رسمي للعقار وتوحيد الأسعار وفق معايير تصميمية وتخطيطية موحدة بين الفاعلين، فالأسعار التي يتنازل بها الفاعل العمومي عن عقاراته تكاد تكون خيالية مقارنة بأسعار الفاعل الخاص وهذا ما يجب تداركه لتطوير السوق العقاري الوطني.

#### 1-1 الفاعل العمومي

السكن بالإيجار ظاهرة عالمية تعرفها معظم دول العالم بحيث يستفيد المواطن من سكن مقابل تسديد مستحقاته ، لكن أن يتم بيع هذا العقار وهو ملك لديوان الترقية والتسيير العقاري، فهذا إجراء غير قانوني يحدث في الجزائر، يعاقب عليه القانون لكن هذه الظاهرة كانت وما زالت وفي كل مرة يتم التحايل على طريقة عقد الصفقة بين الطرفين.

#### أ-التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI) المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004

يوضح عملية التنازل هاته، المرسوم التنفيذي رقم 06-296 المتضمن كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير العقاري و المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال ، يخص هذا المرسوم كل شخص طبيعي منخرط في الأملاك العقارية المبنية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري سواء كانت ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني ما عدا السكنات الضرورية لسير المصالح و الهيئات العمومية. بحيث يتم التنازل عن الأملاك العقارية المعنية على أساس تقييم معد من طرف مصالح أملاك الدولة وفق الشروط المحددة في القرار الوزاري المشترك رقم 97 المؤرخ في 27 جانفي 2004.

يمكن لطالبي الشراء اختيار طريقة الدفع بالتقسيط في مدة قد تصل إلى عشرين (20) سنة مع تطبيق نسبة فائدة تقدر ب 1% على المتبقي . كما تمنح لفائدة طالبي الشراء الذين لم يسبق لهم اكتساب ملك عقاري في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، الملغى و الذين لم يستفيدوا من مساعدة مالية من الدولة في مجال السكن، الامتيازات المالية التالية :

- تطبيق تخفيض نسبة 10% من قيمة الملك العقاري.
- خصم مبلغ الإيجار المسدد منذ تاريخ شغل الملك العقاري .
- خصم مبلغ الإيجار المسدد منذ تاريخ شغل الملك العقاري،

- تسديد دفع أولي يمثل 5% من مبلغ التنازل مع خصم مبلغ الضمان المدفوع احتمالاً للمصلحة المسيرة
- التخفيض من قيمة الملك العقاري بنسبة :
  - 7% عندما تكون مدة التسديد أقل أو تساوي ثلاثة (03) سنوات.
  - 5% عندما تكون مدة التسديد ما بين 3 و5 سنوات.

تمديد تقديم ملفات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري إلى غاية 2010/12/31 و ذلك تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 02 سبتمبر 2006 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03/269 المؤرخ في 07 أوت 2003 المحدد لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي سنة 2004.

- حدد السعر المرجعي المتوسط بمبلغ: 14.000,00 دج للمتر المربع بدلا من 18.000,00 دج للمتر المربع.
- تعديل المعاملات الخاصة بالمناطق و المناطق الفرعية أما بالنسبة لأسعار الأراضي فتلخصها تسعيرة 1982 و1986 على التوالي:

جدول رقم 129: أسعار المبادلات العقارية "الأراضي" من طرف البلدية تسعيرة 1982

المنطقة	المنطقة الفرعية (1 و2 و3)	سعر الشراء البلدية ب دج/م <sup>2</sup>	سعر تنازل البلدية ب دج/م <sup>2</sup>
II تضم بلدية قسنطينة	1: وسط المدينة	32	80
	2: الاحياء المحيطة بالمدينة والتي لا تتعدى محيط التعمير	20	45
	3: الجزء الواقع على حدود محيط التعمير	12	30

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري لقسنطينة 2015

جدول رقم 130: سعر الحصول أو الشراء على الأراضي من طرف البلدية تسعيرة 1986

المنطقة	المنطقة الفرعية	سعر الحصول أو شراء البلدية ب دج/م <sup>2</sup>	مؤشر الزيادة
II	1: وسط المدينة	50	1.5
	2: الاحياء المحيطة بالمدينة والتي لا تتعدى محيط التعمير		1.3
	3: الجزء الواقع على حدود محيط التعمير		1.0
لا يمكن في أي حالة من الحالات أن يتعدى سعر الزيادة 50 دج/م <sup>2</sup> ، هذا المعيار صالح فقط في 5000 م <sup>2</sup> فما فوق فالتقييم يعود لمديرية أملاك الدولة			

لمن خلال الجدولين السابقين يتضح أن المنطقة الثانية التي تشمل بلدية قسنطينة مقسمة الى ثلاث مناطق فرعية وهي وسط المدينة وتشمل المحيط الذي تقع فيه المنشآت والمؤسسات الأساسية، وتضم وسط المدينة، باب القنطرة، المنظر الجميل، سانجان، فيلاي، المحارين، أما الاحياء المحيطة بالمدينة يطلق عليها المنطقة الفرعية الثانية وتشمل كل المناطق السكنية الحضرية الجديدة، المجموعات السكنية الكبرى، ومختلف الاحياء الواقعة داخل محيط التعمير، و المنطقة الفرعية الثالثة فهي تشمل الاحياء الواقعة خارج محيط التعمير، سعر شراء وتنازل البلدية عن عقاراتها سجل زيادة قدرها 2.5 % مع تسجيل فروقات بين السعر مابين وسط المدينة والضاحية اي كلما اقتربنا من وسط المدينة زاد السعر، وسنة 1986 نلاحظ ارتفاعا طفيفا في سعر العقار مع ملاحظة تفاوتات طفيفة مابين المناطق الفرعية ووسط المدينة.

جدول رقم 131: سعر التنازل على الأراضي من طرف البلدية تسعيرة 1986

مؤشر الزيادة	سعر تنازل البلدية بـ دج/م <sup>2</sup>	المنطقة الفرعية	المنطقة
0.3	سعر الشراء + سعر	A: وسط المدينة	II بلدية قسنطينة
2.5	الزيادة +10% هامش معاملات البلدية	B: الاحياء المحيطة بالمدينة والتي لا تتعدى محيط التعمير	
2.3		C: الجزء الواقع على حدود محيط التعمير	

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري لقسنطينة 2015

أما عن أسعار العقارات المعنية بالبناء وحسب مديرية أملاك الدولة لولاية قسنطينة ومعطيات مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية مكتب الدراسات والتحليل فتقييم السوق المحلي لسنة 2011 يوضحه الجدول التالي:

جدول 132: تقييم العقار لسنة 2011

السعر دج/م <sup>2</sup>	المنطقة الفرعية	المنطقة
40000.00-30000.00	Centre-ville	وسط المدينة
30000.00-20000.00	Résidentiel	الحي السكن
20000.00-12000.00	Périphérie	المناطق المحيطة
12000.00-6000.00	Faubourg	الضاحية
6000.00-4000.00	Grand isolement	المناطق المنعزلة
40000.00-30000.00	Zone industrielle	المناطق الصناعية
40000.00-30000.00	Zone d'activité	منطقة النشاطات

المصدر: مديرية أملاك الدولة لقسنطينة 2015

من خلال الجدول يتضح أن وسط المدينة وكلا من المناطق الصناعية والنشاطات تحتل المرتبة الأولى من حيث ارتفاع سعر العقار متبوعة بالحي السكني، المناطق المحيطة، الضاحية والمناطق المنعزلة على الترتيب لكن ونظرا لوسائل النقل الموجودة والربط الجيد بين الضواحي ووسط المدينة نجد سعر العقار في السوق الموازي جد مرتع ينافس أسعار وسط المدينة مثل حي زواغي .

جدول 133: سعر بيع وشراء الأراضي من طرف الفاعلون العموميون والخواص 2012

الفاعل	نوعه	سعر الشراء دج/م <sup>2</sup>	سعر البيع دج/م <sup>2</sup>
العمومي	ALGRFU الوكالة العقارية المحلية	100	350
	AWGRFU الوكالة العقارية الولائية	100	1500 حتى 3000
الخواص	مخصص	1200	3000 إلى 5000
	مرقي	70 حتى 188	25000
	تعاونية عقارية خاصة	؟	12000

المصدر: المديرية الولائية لأملاك الدولة بقسنطينة 2015

من خلال الجدول 133 نلاحظ تباينات في سعر العقار ما بين الفاعل العمومي والخاص سواء في سعر الشراء أو البيع، الفاعل العمومي الأول وخاصة الوكالات العقارية المحلية التي باعت بعض العقارات خاصة في وسط المدينة كان سعرها منخفض جدا مقارنة بالوكالة العقارية الولائية بتسجيل زيادة قدرها 8.57%. أما عن الفاعل الخاص سواء كان مرقي، مخصص أو تعاونية عقارية فمؤشر الزيادة ما بين البيع والشراء يصل إلى غاية 4.16% لنستنتج في الاخير أن أسعار المبادلات العقارية المصرح بها بعيدة كل البعد عن السوق الموازي.

جدول 134: تقييم العقار لسنة 2017

المنطقة	الاراضي المجهزة بالمرافق الضرورية للحياة دج			المكان المسمى (lieu-dit) دج
	الشارع الرئيسي	وسط المدينة	المناطق المحيطة	
بلدية قسنطينة	60000.00 إلى 100000.00	50000.00 إلى 85000.00	40000.00 إلى 50000.00	15000.00 إلى 80000.00
				30000.00 إلى 200000.00

المصدر: مديرية أملاك الدولة لقسنطينة 2017

من خلال الجدول الموضح لأسعار الاراضي الموجهة للبناء لسنة 2017 نلاحظ أن بلدية قسنطينة مقسمة الى ثلاث أجزاء وسط المدينة، الشارع الرئيسي والمناطق المحيطة المجهزة بالمرافق الضرورية للحياة كفتة أولى وهي تعرف أعلى أسعار الاراضي متبوعة بالضاحية المجهزة جزئيا بالمرافق الضرورية واخيرا المناطق المنعزلة وغير المجهزة بالمرافق الضرورية والتي تعرف أدنى الاسعار.

تتحكم في سعر العقار عدة عوامل متباينة كالموقع بالنسبة للبنية التحتية، مختلف عمليات التهيئة، والشكل التضاريس كالانبساط الذي يزيد من سعر العقار، تتدخل مجموعة من العوامل في تحديد قيمة العقار سواء كانت اجتماعية أو اقتصادية وخاصة الظروف السياسية، النظام الاقتصادي، التضخم المالي.

كما توجد عوامل ساهمت في ارتفاع العقار بقسنطينة على رأسها المضاربة العقارية من أجل الوصول الى الربح السريع في فترة عرفت ارتفاع الطلب وانخفاض العرض العقاري، بالإضافة الى ظاهرة الانفصال عن العائلة والحصول على عقار خاص بالأولاد، ورغبة الافراد في تملك سكنات خاصة .

وفي الاخير عرفت السوق العقارية تحولا بعد قانون التوجيه العقاري نتيجة تحررها وظهور فاعلين جدد سواء كانوا شرعيين أو غير شرعيين.

## 2- إرتفاع سعر العقار ونتائجه على إنتاج السكن

يطمح قطاع السكن لإنجاز أزيد من مليوني وحدة سكنية في آفاق سنة 2014 على المستوى الوطني وذلك بعد تجسيد مخطط السكن المندرج خلاله، و لهذا الشأن تم تخصيص أزيد من 4300 مليار دينار لتمويل هذا البرنامج الضخم الذي خصص 75% منه إلى تمويل السكن الاجتماعي الايجاري. بعد مرور 50 سنة من مسيرة البناء و التشييد تعد الجزائر اليوم أزيد من 7,5 مليون وحدة سكنية و تطمح لبلوغ 8 ملايين وحدة سكنية في 2014.<sup>1</sup>

ويتضح من خلال كل هذه القرارات الارتجالية أن الدولة لم تتبع سياسة رشيدة لتمويل قطاع السكن، الأمر الذي أدى لتفاقم أزمة السكن وبالوضعية لوضعية قسنطينة ونصيبها من هذا البرنامج فلم يعلن عنه، وفي كل مشروع جديد يصرح بانه داخل في برنامج رئيس الجمهورية.

## 3- ندرة العقار داخل المحيط العمراني ونتاجه على السوق العقاري

توصف مدينة قسنطينة بتشبع عقاراتها وعرفت منذ الثمانينات سياسات تفرغ الفائض السكاني على البلديات المجاورة لهذا لا يمكننا الحديث عن ندرة العقارات الحضرية في قسنطينة ونقصد المجال البلدي بل الحديث الحالي أصبح تجمع قسنطينة الكبرى ومدنها الجديدة ومراكزها الثانوية والبحث عن عقارات داخل هذه البلديات من اجل توطین الوحدات السكنية وبرامج التجهيزات .

فالشقق والأراضي مرتفع السعة في البلدية الأم أو البلديات المجاورة تشير الأسعار التي تتضمنها الصفحات الإشهارية للعقار في الصحف الوطنية، إلى أن قيمة السكنات بكل أنواعها من فيلات إلى شقق وسكنات بسيطة

<sup>1</sup> حصيلة قطاع السكن و العمران مصدر سبق ذكره.

ارتفعت بشكل لافت. حيث إن أسعار كراء شقة من غرفتين يتراوح ثمنها شهريا بين 35.000 دينار بوسط مدينة قسنطينة وبين 15.000 و 20.0000 دينار بالمدينة الجديدة علي منجلي.

ما لاحظناه هو الارتفاع في ارتفاع أسعار العقار "مع أن الدولة قامت بتوزيع حصص سكنية بمختلف أنواعها وعلى مختلف الفئات الاجتماعية على مختلف البلديات وأقرت منح قروض سكنية بنسب فوائد قريبة من الصفر لفئاتهم، إلا أن الأسعار لم تنخفض، بقدر ما واصلت ارتفاعها".

العقار في الحقيقة هي سوق حرة، لكن ذلك لا يمنع من وضع حد لحالة الفوضى السائدة؛ فمسؤولية الدولة في هذا المجال تكمن في سن سياسة سكنية واضحة مرفقة بإجراءات صارمة للحد من الفوضى.

إن إنجاز إثنان مليون وحدة سكنية خلال المخطط الخماسي لا يكفي، بل لا بد من إنجاز 5 ملايين وحدة سكنية لأجل إعادة التوازن لسوق العقار.

وثانيا المسؤولية تتقاسمها الدولة والمجتمع بمعنى دور الفاعلون والمجتمع المدني في إشكالية تسيير المجال الحضري، حتى أننا لا نملك اليوم في الجزائر دراسات تقوم بتقييم أسعار العقار؛ بحيث من المفارقات الناتجة عن المتاجرة والمضاربة بالعقار أن تجد سعر المتر المربع من الأراضي في بو الصوف و جبل الوحش يعادل سعر المتر المربع في زواغي أو الهضبة.. مع العلم، أن شراء متر مربع من الأراضي يتطلب دراسة لمحيطة على نحو ما هو عليه الأمر في أوروبا.

ما أردنا قوله، هو أن هناك في الجزائر مناطق غير مؤهلة من حيث المرافق، إلا أن سعر المتر المربع فيها يعادل السعر في المناطق الحضرية المتطورة. وينطبق الأمر أيضا على أسعار الإيجار.

وصلت المغالاة في أسعار العقارات إلى حد فرض المرقون العقاريون الأسعار التي يرونها مناسبة دون أي تستر ضارين عرض الحائط التسقيف المحدد من قبل الدولة في أسعار السكنات التساهمية الاجتماعية المرقون العقاريون يحددون سعر الشقة ذات ثلاث غرف بـ 320 مليون سنتيم. علما أن سقفها وجب تعليمات الوزارة محدد بـ 270 مليون سنتيم كأقصى سعر<sup>1</sup>. بينما لا يتردد بعض المرقين في عرض شقق فاخرة للبيع بصيغة السكن الترقوي في حدود ملياري سنتيم.

### 3-1 الحوكمة وتسيير المجال الحضري

القانون التوجيهي للمدينة رقم 2006/06 يهدف إلى تعريف سياسة المدينة في إطار تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة واعداد سياسة المدينة وفق مسار تشاوري ومنسق ويتم وضعها حيز التنفيذ في إطار اللاتمرکز واللامركزية والتسيير الجوّاري<sup>2</sup>، ومن خلال هذا القانون تم تحديد المبادئ العامة لسياسة المدينة ومن أهمها:

<sup>1</sup> وزارة المالية: مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 1 من القانون 06/06 التوجيهي للمدينة.

- **التنسيق والتشاور:** وبموجبها تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة ومنسجمة وناجعة انطلاقاً من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك.
- **اللاتمركز:** الذي بموجبه تسند المهام والصلاحيات القطاعية الى ممثلي الدولة على المستوى المحلي.
- **التسيير الجوّاري:** بموجبه يتم بحث ووضع الدعائم والمناهج الرامية إلى إشراك المواطن بصفة مباشرة أو عن طريق الحركة الجموعية.
- **التنمية المستدامة:** بموجبها تساهم سياسة المدينة في التنمية التي تلي الحاجيات الانية دون رهن حاجات الاجيال القادمة.
- **الحكم الراشد:** وبموجبه تكون الادارة مهتمة بانشغالات المواطن وتعمل للمصلحة العامة في اطار الشفافية.

وقد جاء في المادة 11 من القانون التوجيهي للمدينة، يهدف مجال التسيير إلى ترقية الحكم الراشد أو الحوكمة عن طريق ماياتي:

- تطوير انماط التسيير العقلاني باستعمال الوسائل والاساليب الحديثة.
  - توفير وتدعيم الخدمة العمومية وتحسين نوعيتها.
  - تأكيد مسؤولية السلطات العمومية ومساهمة الحركة الجموعية والمواطن في تسيير المدينة.
  - دعم التعاون بين المدن.
- وقد تم تحديد الفاعلون والصلاحيات في المادتين 13 و14 على التوالي بحيث حددت السلطات العمومية سياسة المدينة عن طريق:

- تحديد الاستراتيجية بتسطير الاولويات لتحقيق التنمية المستدامة للمدينة.
- توفير شروط التشاور والنقاش بين مختلف المتدخلين في سياسة المدينة.
- تحديد المواصفات والمؤشرات الحضرية وكذا عناصر التأطير والتقييم والتصحيح للبرامج والنشاطات المحددة.
- إيجاد الحلول لإعادة تأهيل المدينة وإعادة هيكلة المناطق الحضرية الحساسة.
- تصميم ووضع سياسات تحسيسية واعلامية موجهة للمواطنين.
- وضع حيز التنفيذ أدوات التدخل والمساعدة على اتخاذ القرار قصد ترقية المدينة.
- السهر على تناسق الادوات المتعلقة بسياسة المدينة وضمان مراقبة وتقييم ادائها.

ومن خلال المادتين 16 و17 على التوالي فقد تم التطرق الى:

- يساهم المستثمرون والمتعاملون الاقتصاديون في اطار القوانين والتنظيمات المعمول بها في تحقيق الاهداف المدرجة ضمن اطار سياسة المدينة، لاسيما في ميدان الترقية العقارية وتنمية الاقتصاد الحضري وتنافسية المدن.
- يتم اشراك المواطن في البرامج المتعلقة بتسيير اطارهم المعيشي وخاصة أحيائهم، طبقاً للتشريع.

أما القسم السادس من القانون وفي مادته 26 فتم الحديث عن المرصد الوطني للمدينة انشاءه والحاقه بالوزارة المكلفة بالمدينة ويضطلع بالمهام التالية:

- متابعة تطبيق سياسة المدينة.
- اعداد دراسات حول تطور المدن في اطار السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم.
- اعداد مدونة المدن وضبطها وتحيينها.
- اقتراح كل التدابير التي من شأنها ترقية السياسة الوطنية للمدينة
- المساهمة في ترقية التعاون الدولي في ميدان المدينة.
- اقتراح اطار نشاط يسمح بترقية مشاركة واستشارة المواطن في الحكومة.
- متابعة كل اجراء تقرره الحكومة في اطار ترقية سياسة وطنية للمدينة
- تحدد تشكيلة المرصد الوطني وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم.

من خلال القانون التوجيهي للمدينة نلاحظ اهتمام باشارك مختلف الفاعلون والمجتمع المدني في تسيير المدينة وقد تمت الاشارة في هذا القانون الى الحكم الراشد أو الحوكمة، لان لديه علاقة بالتنمية المحلية، باعتبارها عملية تفاعلية بين أطراف متعددة تهدف إلى تحسين مستوى معيشة الأفراد، بالتنمية ما هي في النهاية سوى موضوعا للحكم الراشد الذي تطور بدوره بتطور مفاهيم التنمية. وبالتالي فاعتماد الحكم الراشد على المستوى المحلي يسمح بتحقيق النمو والتنمية بمختلف أبعادها. وإن بلوغ مستوى التدبير الرشيد التشاوري والتشاركي رهين بتوفر مجموعة من الشروط المؤسسية والقانونية التي تمنح الفاعل والمواطن الكفاءات الضرورية لتسهيل عملية مشاركته وتعبيره عن آرائه.

### 3-2 تعريف الحكم الراشد أو الحوكمة

الحكم الراشد، مصطلح يختلف بحسب مجال البحث وبحسب السياق الذي ورد فيه وكذا المؤسسات التي اعتمده، إذ ورد هذا المفهوم بقوة منذ سنة 1989 في التقرير الذي أعده البنك الدولي حول موضوع " من الأزمة إلى نمو مستدام"، في سياق البحث عن مسببات التنمية الاقتصادية، حيث ورد في هذا الإطار أن أزمة التنمية في إفريقيا هي أزمة حكم راشد (حوكمة) بالدرجة الأولى، بسبب فساد النظم السياسية وضعف التسيير والتخطيط<sup>1</sup>.

ولقد عرف البنك الدولي الحكم الراشد على أنه " الطريقة التي تمارس من خلالها الدولة إدارة وتسيير مواردها الاقتصادية والاجتماعية بغية تحقيق التنمية<sup>2</sup> "، كما اعتبره إصلاحا إداريا يمس الإدارة والاختيارات السياسية وتطوير التنسيق وتوفير مرفق عام فعال. أما الحكم الراشد، حسب تقرير لجنة الحوكمة الدولية فهو :

<sup>1</sup> :الرهانات الجديدة للتنمية المحلية، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، ص76

<sup>2</sup> محمد زين الدين :الحكامة مقارنة ابستمولوجية في المفهوم والسياق، مجلة مسالك، العدد 08 ، مطبعة النجاح الجديدة، 2008

- سيرورة حكم يرتكز على المشاركة والتفاعل بين عدة متدخلين، وبالتالي فهو منهجية جديدة لإعادة تنظيم العلاقة بين الدولة وباقي الفاعلين وإعادة توزيع الأدوار داخل المجتمع. على أنه يتجسد في فعالية والانتقال من المركزية إلى اللامركزية، أي من الدولة المتدخلية إلى دولة الضبط في تسيير المرفق العام إلى التسيير على أساس مبادئ السوق، والانتقال من السلطة العمومية الاحتكارية إلى الشراكة مع الفاعلين العموميين والخواص.

بهذا الشكل، فإن مفهوم الحكم الراشد يرتكز على ثلاثة أركان أساسية:

- 1) وجود أزمة في طريقة الحكم.
- 2) ضعف الفعالية والنجاعة في العمل العمومي بسبب فشل الأشكال التقليدية في التسيير.
- 3) ظهور أشكال جديدة للتسيير أكثر ملاءمة للمعطيات الحالية.

### 3-3 معايير الحكم الراشد

لاستيعاب مفهوم الحكم الراشد، لابد من توضيح الأسس والمعايير المعتمدة لإرسائه، وهي معايير متعددة تختلف بحسب المؤسسات التي اعتمدها، تشمل الدولة ومؤسساتها، الإدارة، المجتمع المدني، القطاع الخاص و المواطنين بصفتهم ناشطين اجتماعيين. من الواضح إذا أن مقومات الحكم الراشد تتمثل في تكامل عمل الدولة ومؤسساتها والقطاع الخاص والمجتمع المدني، إذ لا يمكن الحديث عن الحكم الراشد دون تكريس المشاركة والمحاسبة والشفافية والعمل في ظل الديمقراطية وسيادة الشعب. وللتحكم في تسيير السوق العقاري لمختلف البلدية وتسيير المجالات الحضرية والتحكم في خريطة التوسعات المستقبلية للمدينة، ومراقبة الفاعلون العقاريون غير الشرعيون. فالحل الجدي يكمن في إرساء قواعد الحكم الراشد أو الحوكمة على المستوى المحلي، من خلال ضمان مشاركة المواطن في تسيير شؤونه المحلية، أي فصل المهام، من أجل مواكبة ركب التقدم والتحكم في التسيير الحضري بفضل التحكم في المعلومة طبيعة العقار، خصوصياته، إضافة ملفات المسح العقاري الحضري ومختلف الدفاتر العقارية التي تشكل اللبنة الأساسية في تسيير العقار وبالتالي في تحقيق التسيير الحضري المحلي المنشود. وعند محاولتنا فهم آلية تسيير واستغلال العقارات الحضرية بقسنطينة نجد اشكالية نذرة العقارات أو عدم توفر العقار وحتى الجيوب الحضرية لكن أفخم مشاريع الترقية العقارية فهي تتربع في قلب قسنطينة وفق الجدول 135

جدول رقم 135: توزيع مشاريع الترقية العقارية في بلدية قسنطينة

الموضع	عدد المساكن	اسم الترقية العقارية	الرقم
بوالصوف	10	CNEP-IMMO	1
زواغي	451	EPLF برج بو عريريج و EPLF و بومرداس	2
زواغي	10	OPGI	4
ميموزا	180	BLIKAZ	5
5 حويلية	46		
جبل الوحش	36	قربوعة	6
العيفور	200		
العيفور	16	خلف الله	7
5 حويلية	21	مرلاوي	8
زواغي	85	الوكالة العقارية	9
زواغي	325	PROTHAZIR	10
	1380		المجموع

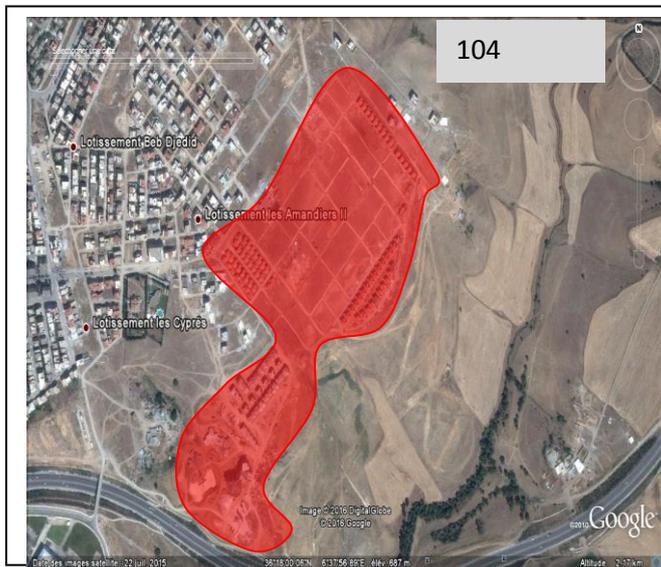
المصدر: مديرية السكن لقسنطينة 2015+تحقيقات ميدانية



الصور 101-100-99

تمثل مشروع ترقية عقارية بمحاذاة الهضبة (العيفور)

وبالتمعن في توطين وحدات هذه الترقية السكنية نجد منطقة زواغي تستحوذ على 70 % من المشاريع

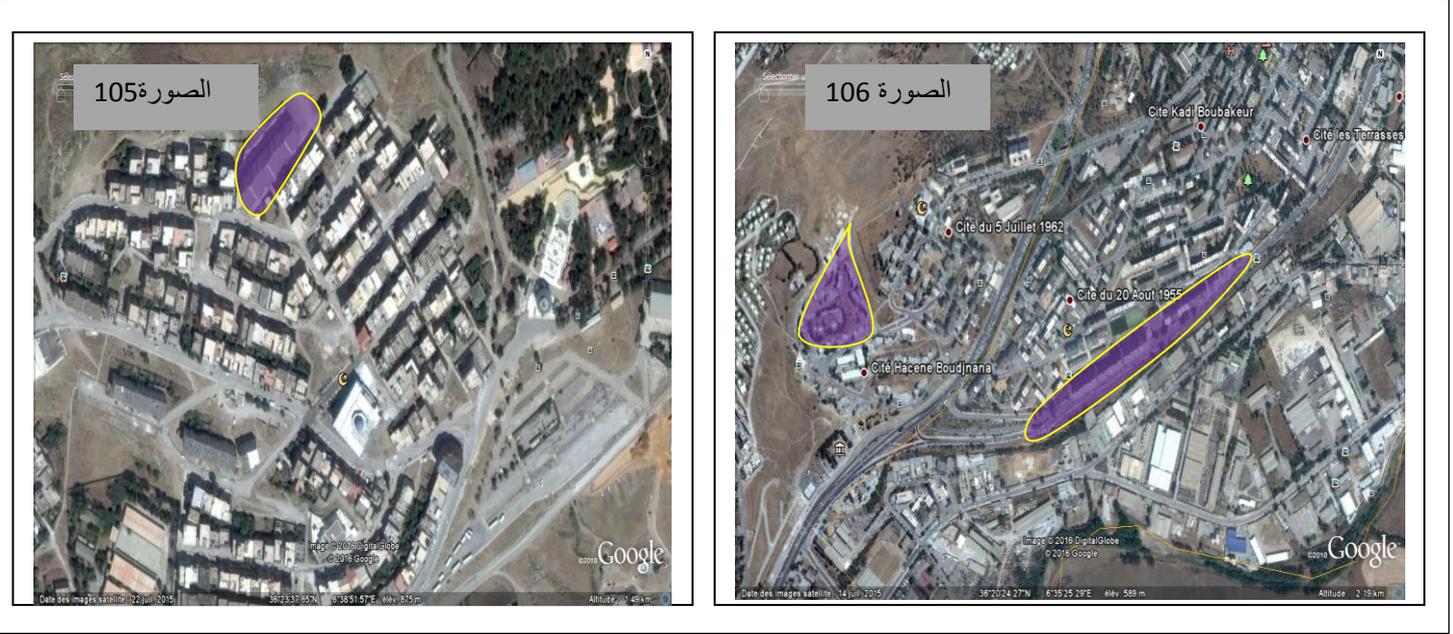


مشاريع الترقية المنتشرة بإقليم "زواغي" و "العيفور"

103 ترقية قربوعة و خلف الله "العيفور"

104 : ترقية ENPI وترقية PROTHAZIR "زواغي"

102 : ترقية OPGI والوكالة العقارية "زواغي"



## مشاريع الترقية المنتشرة بالجيوب الحضرية للمدينة

الصورة رقم 105: ترقية قربوعة بجبل الوحش

الصورة رقم 106: ترقية ميموزا ومغلاوي بالقطاع الحضري 5 جويلية

هذا من جهة ومن جهة أخرى فقد تم نزع الملكية من أجل بناء سكنات بكل من منطقة سركينة والقماص وسيساوي لتوطين الوحدات السكنية، فمجموعة سركينة بلغت قيمة التعويضات 8.756.005.900,00 دج وقد تم التعويض بتاريخ 2014/12/09 تحت قرار رقم 609 الصادر يوم 2013/03/24، أما منطقة سيساوي والقماص فبلغت قيمة التعويض 472.684.000,00 دج بتاريخ 2014/11/12 تحت قرار رقم 2156 الصادر يوم 2013/09/24<sup>1</sup>. كما تم استرجاع الجيوب المشغولة سابقا بالأكواخ القصدية من أجل إعادة أعمارها وفي الأغلب من أجل توطين التجهيزات باستثناء العقارات ذات الملكية الخاصة والتي تقدر 13 موقعا تشكل 20 % أين سيسترجع أصحاب هذه العقارات ملكياتهم ويمكنهم التنازل وفق التشريعات القانونية المعمول بها<sup>2</sup>. مواقع بعض الأكواخ القصدية تم تصنيفها كمناطق معرضة للفيضانات وأخرى للانزلاق، في حين تم انطلاق دراسة مخطط شغل الأراضي لموقع أكواخ فج الرياح.

ساهمت ظاهرة جديدة تفشت بقسنطينة في هيب الأسعار، حيث لا يتوانى بعض الأشخاص الاثرياء ، أغلبهم قادمون من خارج الولاية (ولاية أم البواقي) تحديدا ، في شراء فيلات بأسعار خيالية داخل أحياء راقية

<sup>1</sup> dossier indemnisation des propriétaires dans le cadre de la mise en œuvre du décret exécutif n°11/239 du 9 juillet 2011 portant déclaration d'utilité publique de l'opération de la réalisation de logements publics et équipements état engagement et paiement du 09/12/2014

<sup>2</sup> مديرية التعمير بقسنطينة+مختلف الوثائق من المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة 2012

وأحسن نموذج حي سيدي مبروك ، في الوهلة الأولى ليقوموا في آخر المطاف بدمها وإعادة بنائها واستعمالها كمحلات تجارية فاخرة، لتنتشر الظاهرة لمختلف الأحياء والتحصينات القانونية تحديدا أين نجد نمط آخر من المرافق يظهر في قلب التحصينات وإلى جانب المساكن .

بما أننا نتحدث عن ندرة العقار إضافة إلى توطين الوحدات السكنية الترقية الفاخرة ، هناك تجاوزات أخرى نلخصها في التالي:

### 1) إنشاء ما يطلق عليه البيع بالتراضي

هذه العملية تتم بعيدا عن التشريعات المعمول بها بحيث يتم عرض عقارات للبيع دون رخص التجزئة ليتم بناء سكنات بها يستغل الطابق الأرضي في التجارة والأمثلة عديدة في بلدية قسنطينة بحيث نجد أكثر من 3 مواقع في حي ساقية سيدي يوسف، الدقسي، 5 جويلية وبوالصوف (هذه العقارات تكون داخل المجموعات السكنية الكبرى، أو المناطق الحضرية السكنية الجديدة).

### 2) التلاعب في العقارات الموجهة للاستثمار

المقصود هنا العقارات المتنازل عنها في إطار الاستثمار وغالبا ما يكون صناعي إلا أن المستفيدون يغيرون من طبيعة النشاط واغلبهم يتوجهون إلى الاستثمار في محطات التزويد بالوقود، المراكز التجارية والمخابز تحديدا.

### 3) تكثيف التحصينات العمومية والخاصة

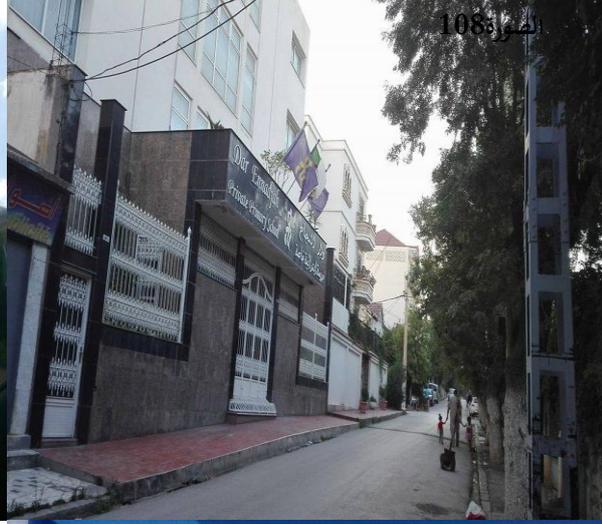
التراجع عن الحصص المخصصة للمساحات الخضراء ومساحات اللعب والتجهيزات ليتم بيعها كحصص سكنية أو إنجاز ترقية سكنية وأحسن مثال حي تلمسان بزواغي الذي كان يمثل مساحات خضراء لحي 72 مسكن، ونفس الملاحظة نخص بها تخصيص جبل الوحش الذي عرف ظهور عدة مقرات للترقية السكنية و التعاونيات العقارية.

### 4) تحويل بعض الحصص السكنية إلى تجهيزات

عدة حصص سكنية تحولت إلى مقرات عيادات ومدارس خاصة سواء تعلق الأمر بالتحصينات الخاصة أو العمومية أحسن مثال عيادة جبل الوحش، عيادة نوفل، عيادة ابن رشد، عيادة الياسمين، مصحة الشفاء، مصحة العيون، أما المدارس فنجد كل من دار النجاح بسيدي مبروك ، نور الملاك زواغي، الشيماء زواغي.....



الصورة 109



الصورة 108

انتشار ظاهرة المدارس الخاصة على مستوى  
التحصيلات السكنية الشرعية

الصورة 107: مدرسة خاصة واقعة بتحصيص بحري  
زواغي.

الصورة 8 10: مدرسة بحري الإخوة فراد.

الصورة 109: مدرسة خاصة بتحصيص يعود للحقبة

الاستعمارية بسيدني مبروك



الصورة 107



انتشار ظاهرة العيادات الخاصة على مستوى التخصيصات السكنية الشرعية

الصورة 110: عيادة خاصة واقعة بتخصيص بحي جبل الوحش.

الصورة 111: عيادة خاصة واقعة بتخصيص بحي زواغي.

##### 5) التطاول على الملكية العمومية

الذي أصبح سائدا في مجتمعنا سواء تعلق الأمر بالأشخاص أو المرقون، التطاول على ملكيات الغير، الأشخاص يتطاولون على الملكيات الخاصة لبناء أكواخهم القصدية، أما المرقون فيتطاولون على الملكيات العمومية من اجل توسعة تخصيقاتهم وترقيتهم السكنية وأحسن مثال المرقى بومعزة الذي استولى على 06 هكتارات من ملكية الدولة وادعى إنها ملكا له ونفس الأمر بالنسبة لكل من جريك ، لعموري الذين سووا وضعيتهم عن طريق القضاء مؤخرا قبل انقضاء مهلة قانون التسوية العقارية 08/15 الممدد، في حين أن العديد من القضايا مازالت عالقة ويتعلق الأمر بكل من ترقية بلهادف وعباسي مخلوفي. و هنا يجب أن نذكر بأن هذه الترقية العقارية ظهرت في فترة انتقالية .

## 6) صعوبات الترقية العقارية لدى المرقى الجزائري

للتعرف على صعوبات الترقية العقارية لجأنا إلى المقابلات مع بعض المرقين للحدث عن هذا النشاط في الجزائر وصعوباته كما قمنا بإجراء مقارنة بسيطة بين هذا النشاط في الجزائر ودولة أروبية. بالنسبة للجزائري أول إشكال يكمن في العقار، لماذا؟

- صعوبة الحصول على العقار من طرف الخواص أو الوكالة العقارية التي استنزفت حافظتها فتلجأ لمصالح أملاك الدولة، هذه الأخيرة مهمتها الحفاظ على ممتلكات الدولة والعقار العمومي، مما يجعلها تمتنع عن البيع للوكالة، وهذا ما يؤدي الى مشاكل بين المؤسستين ، لذا تلجأ الوكالة العقارية للترقية العقارية كي تحافظ على وجودها .
- لا يمكن للمرقى اختيار المنطقة التي يرغب الحصول عليها.
- معظم الأراضي تقع في مناطق مبرجة مستقبلا للتوسعات العمرانية.
- التباين الكبير في سعر العقار ما بين الدولة والخواص.
- غياب سوق رسمي يتحكم في الأسعار.
- ضعف عملية المبادلات العقارية بسبب غياب حلقة الوكالات العقارية الرسمية وانعدام الصحف المروجة لها.
- معضلة البنوك والمتمثلة أساسا في ضعف الإشراف والمراقبة لعملية الترقية.
- الاعتماد على استيراد مواد البناء مما يؤثر سلبا على تكاليف الانجاز والسرعة.
- الاعتماد على المؤسسات الأجنبية في قطاع البناء .
- ظهور المقاولين الخواص غير المؤهلين بكثرة على القطاع.

أما عن النموذج الغربي (فرنسا) فارتأينا أن نلخصه في التالي:

- المرقى له الحق في اختيار مكان المشروع.
- الاعتماد على استشارة التقنيين(المعماري، رسام المناظر الطبيعية....).
- الاعتماد على الدراسة السوسيو اقتصادية للمنطقة، والدراسة العمرانية الكثافة السكنية، النمط المعماري، الفئات الاجتماعية الخ.
- أهم دراسة هي دراسة السوق العقاري(دراسات تغيرات الأسعار في الخمس سنوات الأخيرة) وبطبيعة الحال المخول بهذه الدراسة أصحاب الوكالات العقارية الذين يؤكدون على تاريخ البناء، نوعية البناءات المساحات المتداولة.....
- اقتراح نموذج للترقية وفق معطيات مكان المشروع(حسب دراسة الجدوى)

- تقديم المشروع للبنك الممول والذي يشترط على المقاول ما يسمى "بصندوق الضمان" الذي يحدده البنك بـ 50% من قيمة المشروع (تكلفة الإنتاج) لأنه في حالة إفلاس المرقى لا يتضرر المستفيدون من مشاكل المرقى.

- البيع يكون عن طريق المخطط، والمرقى مجبر على تقديم 20% من المستفيدين من المشروع قبل انطلاقه (اشتراط استدانة الزبائن من نفس البنك الممول للمشروع).

- السلطات المحلية تشترط على المرقى الصيغة التالية:

■ في حالة بلوغ المشروع 13 شقة يجب أن تحول 20% منها إلى سكنات اجتماعية.

- السكن الترقوي والاجتماعي له نفس المرفولوجية والاختلاف يكمن في المساحات المخصصة للسكن فقط على سبيل المثال :

■ شقة 3 غرف ترقوي: تصل 100م<sup>2</sup>

■ شقة 3 غرف اجتماعي: المساحة لا تتعدى 65م<sup>2</sup>.

- على المرقى أن يحدد سعر المتر المربع دون أي زيادة مهما كانت الظروف .

- الزبون يسدد 20% من تكلفة الشقة.

- إجبار المرقين على المساهمة في انجاز السكن الاجتماعي، سياسة غريبة الهدف منها الاختلاط والاندماج الاجتماعي في الوسط الحضري.

الملفت للانتباه هو بعض البلديات الفرنسية خاصة الريفية ترفض بناء سكنات اجتماعية بأراضيها وتفضل انتهاج سياسة التخصيصات وبالمقابل تسدد ضرائب مرتفعة مقارنة بباقي البلديات.

السياسة الاجتماعية تختلف ما بين الجزائر والدول المجاورة فالهيئة المشرفة على هذا النوع من السكن متحكمة في زمام الأمور ويسفيد من السكن الاجتماعي ذوي المداخيل المحدودة مع مراقبتها وارتفاع عدد أفراد العائلة وكلما زادت مداخيل الشخص كما ارتفع مساهمته في الإيجار.

وبالتالي توعية المواطن وخلق روح المواطنة والأمانة شرط نجاح عملية التشييد غير المنتهية للسكن الاجتماعي في الجزائر.

سياسة دعم الدولة الجزائرية للترقية العقارية من خلال منح قروض للسكن من دون فائدة أو بنسبة فائدة أدنى، إضافة إلى تقديم تحفيزات والدعم الذي تقدمه الدولة للمواطنين من ذوي الدخل المحدود للحصول على سكن اجتماعي، لم يكن كافيا لخلق مدينة مندمجة اجتماعية. ولم يحد من ارتفاع سعر العقار الشرعي وغير الشرعي فرغم تدخل الفاعل الخاص في الإنتاج ورسم معالم المدينة بكل صيغ السكن الترقية العقارية إلا أن إشكالية السكن والعقار وفعالية الوكالات العقارية مازالت ضعيفة جدا وكل الفاعلين في ميدان العمران والتعمير يلحون على مراجعة أدوات العمران والتجاوزات الموجودة في نشاط الترقية العقارية والخروقات القانونية التي تطول هذا الميدان .

أما عن البنوك فيستحسن مرافقة المرفقين من أجل شراء العقار الذي تنجز عليه السكنات. لأن إشكالية الحصول على العقار هي الحلقة المفقودة في الترقية العقارية في بلادنا لهذا لابد من ايجاد ميكانيزمات تسمح باقتناء العقار العمومي خاصة، لأن العقار الخاص ضئيل المساحة من جهة وغلائه والمضاربة الحاصلة بشأنه من جهة أخرى. مع ضرورة التحكم في السعر الحقيقي بين مختلف الفاعلين، وما تجدر الإشارة إليه هو كون مساكن الترقية العقارية تتجاوز كلها قدرة المواطنين العاديين.

الترقية العقارية لا تواجه فقط مشكلة العقار والتمويل بقدر ما تواجه مشكلا حقيقيا وهو الإنجاز، لان كلما زادت مدة الانجاز زادت تكلفة الإنتاج بسبب التضخم المالي، لنصل إلى سوق حقيقي للعقار والسكنات ونضع معايير لتحديد ثمنها على غرار بقية دول العالم.

## خلاصة الجزء

انتاج العقار الحضري عبر مختلف مراحل التوسعات العمرانية للمدينة كان يخضع لمختلف التقويمات المالية وهذه المشكلة كانت بعد الثمانينات، كما ان السياسات العقارية المنتهجة من طرف الدولة الجزائرية اسهمت وبشكل كبير في هذه الازمة والوضعية المعقدة للعقار، مما ادى الى ارتفاع سعر العقار الحضري سواء سعر الشقق او العقار غير المبني وحتى ارتفاع سعر الايجار. عمليات انتاج وتسيير العقار الحضري انتجت فوضى عارمة في انتاج المدينة الذي اتسم بالقرارات الارتجالية والانتهازية بسبب غموض الملكية ونقص المعلومات العقارية ناهيك عن عدم احترام توجهات مخططات التهيئة والعمران مما ادى الى فوضى في استهلاك العقار الحضري وتحويل استعمالاته سواء من طرف الفاعل العمومي أو الخاص.

# الخلاصة العامة

## الخلاصة العامة

تتحكم السياسة العقارية في التخطيط الحضري، ويرسم العقار المعالم الدقيقة للمدينة. فمن خلال النبذة التاريخية والتشريعية لتنظيم العقار منذ 1830 تبين أن للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية في قسنطينة دورا كبيرا في بنية الملكية العقارية، وسيطرة الملكية الخاصة لأعيان المدينة وملكية الباى على أخصب الاراضي وأجودها. كما ساعدت مختلف الدراسات الجغرافية لمدينة قسنطينة على الوقوف على أهم المخططات التي عرفتها عبر مراحل تطورها العمراني والديموغرافي، التي مكنت من فهم آلية التوسع وتحديد الخريطة الانية التي وصلتها المدينة منذ خروجها من أسوارها إلى يومنا هذا.

فكانت أولى التغيرات العمرانية من تسوية هضبة كودية عاتي، إلى تعمير منطقة ذراف بوفريكة والقفز خارج حدودها الادارية باتجاه البلديات المجاورة، وأصبح الحديث عن مجمع قسنطينة الكبرى.

رغم التدخلات العديدة للسلطات والجماعات المحلية من أجل تسيير المجالات الحضرية والتحكم في توسع المدينة من خلال تطبيق مخططات التعمير المختلفة، لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلا أنه لم يأت بالأهداف التي وضع من أجلها خاصة ونحن في فترة انتقالية منذ 1998 في انتظار الافراج عن المخطط الجديد وحل اشكالية الحدود الجغرافية، التي يمكنها الفصل بين التوسعات القانونية والفوضوية.

أسفرت هذه الحالة عن نسيج عمراي مركب تتداخل فيه كل الوظائف بشكل لا يتوافق مع توجهات المدن. وعليه يمكن القول أن التوسعات العمرانية لمدينة قسنطينة سبها طبيعة الملكية العقارية والانفلات الحاصل بعد قانون التوجيه العقاري. كما أن غياب معطيات المسح العقاري و المعلومة الخرائطية والرقمية الدقيقة، سيجعل مدينة قسنطينة تتخبط في اللاشريعة والإنتاج المخالف، ويواجه قطاع التعمير والتخطيط الحضري إكراهات عديدة، لاسيما منها تعدد النصوص القانونية خاصة قانون 08/15 المتعلق بالتسوية، وقانون نزع الملكية من أجل توطين الوحدات السكنية لسنة 2011، هذه التشريعات الأخيرة لا تتلاءم مع لمعطيات الاقتصادية والاجتماعية الحالية، فنسبة الاقبال على الاحياء الفوضوية كانت داخل أو خارج محيط التعمير للمدينة في ارتفاع مقابل تمديد قانون التسوية من فترة لأخرى، وهذا الاخير لم يحل اشكالية العقار الحضري غير الشرعي من جهة، وتفاقم عدد المنازعات العقارية من جهة أخرى بسبب نزع الملكية عند أطراف المدينة.

انتاج العقار الحضري عبر مختلف مراحل توسع المدينة وفقا لمختلف السياسات الحضرية رافقته العديد من المشاكل العقارية علي رأسها اثبات الملكية والعقود العرفية، غير القانونية بالنسبة للفاعل الخاص والاستيلاء على الاراضي في فترة السبعينيات دون القيام بإجراءات التحويل وعدم استكمال بلدية قسنطينة لإشهار العقود الادارية للفاعل العمومي مما أسفر عن تفاقم النزاعات العقارية.

لحل هذا الاشكال حاولت الدولة تطهير العقار بمختلف الاليات والتشريعات على رأسها السجل العقاري عن طريق استكمال عملية المسح العقاري الحضري خاصة، الذي زاد من تفاقم المبادلات العقارية غير القانونية سواء تعلق الأمر بالسكنات الفردية أو الشقق التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، أو حتى الاراضي وهذه الأخيرة أدت الى ارتفاع أسعار العقار وأصبحت المبادلات العقارية تحتكم لسوق عقاري غير شرعي يتسم بالفوضوية والمضاربة.

ورغم تعدد الفاعلين لم تنتعش الترقية العقارية لما هو عليه الحال في الدول المجاورة ، فضلا عن سوء توزيع المكاسب المترتبة عن فتح العقار أمام التعمير، واستنزاف العقار العمومي لسد الحاجيات من المشاريع التنموية وتجميد بعض الأراضي بسبب حدود محيط التعمير والافراج عن المخطط التوجيهي للتعمير الجديد، وفي هذا الإطار يحتل العقار صلب سياسة الدولة في مجال التعمير، باعتباره المادة الأساسية لهذه السياسة. وما لا شك فيه ، أن النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير تولى أهمية كبرى لقضية العقار، وعلى الرغم من ذلك، فإن المصالح المختصة لا تتحكم بزمام الأمور والامثلة كثيرة ك:

- توطين الوحدات السكنية العمومية خارج محيط التعمير .
- التطاول على الملكيات العمومية مع الاستفادة من رخص البناء.
- غياب حجج الملكية لأصحاب بعض العقارات الذين حصلوا على ممتلكاتهم من طرف هيئات عمومية بسبب عدم حل إشكالية تحويل الملكيات بين المصالح.
- الارتفاع المتزايد لسعر الأراضي، يؤثر سلبا على العدالة الاجتماعية.

فنمو مدينة قسنطينة تجاوز حدودها الإدارية الرسمية، وخارج محيطها العمراني، وبهذا يصعب التفريق بين ما هو ريفي وما هو حضري بهذه المناطق المتداخلة، فعدم وضوح السوق العقارية وغياب آليات البرمجة لتوفير ما يلزم من الأراضي، من شأنه أن يعرقل توجهات الدولة في مجال التهيئة العقارية وبالتالي عرقلة برامج التنمية الحضرية والعمرانية .

لهذا خرجنا بالتوصيات التالية:

- 1) الإسراع في التعرف على البنية العقارية للمدينة، وهذا بإتمام عملية مسح الأراضي(خاصة العقار الحضري).
- 2) ضبط ممتلكات البلدية والقطاع العمومي خاصة، لمراقبة كل عمليات المبادلات العقارية.
- 3) تفعيل دور المحافظة العقارية وبالخصوص الإشهار العقاري.
- 4) تسوية الوضعية القانونية لكل ممتلكات البلدية من أجل تحرير عقود الملكية.
- 5) تأطير عملية نقل الملكية خاصة عند الفاعل العمومي.
- 6) وضع أطر قانونية تمنع كبار ملاك العقار من بيع الأراضي داخل محيط التعمير دون رخص التجزئة.

- 7) الإسراع في تحديث رسم المحيط العمراني للمدينة وحل إشكالية مشاريع الترقية العقارية والتحصيصات غير القانونية المتواجدة عند أطرافه.
- 8) ضبط العقار الريفي القريب من محيط التعمير سواء ملكيات عمومية أو خاصة وتحديد أفاق التوسع على المدى المتوسط والبعيد.
- 9) تفعيل السوق العقاري بدراسة تأثير الجوانب الاجتماعية والاقتصادية على الأسعار.
- 10) إنشاء سوق عقاري رسمي تتوحد فيه الأسعار حسب السوق، للحد من المضاربة.
- 11) استعمال تقنية الاستشعار عن بعد SIG في هيكلية المجال الحضري وتقسيمه حسب السوق العقاري ومراقبة كل التبادلات العقارية.

# قائمة المراجع

## I باللغة العربية

### 1- الكتب

1. إدوارد عيد : الأنظمة العقارية، التحديد، التحرير، السجل العقاري، مطبعة المتنبي، بيروت، لبنان 1996
2. الدليمي.خلف حسين: علم التخطيط الحضري أسس ومفاهيم ، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع ،عمان الأردن، ط2005.
3. السيد الحسيني : الإسكان و التنمية الحضرية ، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة 2009
4. التيجاني بشير : التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000
5. بن عبدة عبد الحفيظ :إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة للطبع و النشر، بوزريعة، الجزائر 2003
6. بوشنافة جمال :شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر 2006
7. بوذراع أحمد : التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن ، دار هومة للطبع و النشر بوزريعة ، الجزائر 2008
8. بوغزة بوضرساية: قسنطينة المدينة المقاومة(قاهرة جنرالات فرنسا)، دار المجتهد للنشر والتوزيع 2013
9. جاكولين بوجوقارني :الجغرافية الحضرية، ترجمة حلومي عبد القادر ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1989
10. حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطبع و النشر، بوزريعة الجزائر 2004
11. حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطبع و النشر ، بوزريعة ، الجزائر 2004
12. حمدي باشا عمر: القضاء العقاري ، دار هومة للطبع و النشر ، بوزريعة ، الجزائر 2005
13. حمدي باشا عمر :المنازعات العقارية ، دار هومة للطبع و النشر ، بوزريعة ، الجزائر 2006
14. حنفي عوض : سكان المدينة بين الزمان والمكان ،جامعة الزقازيق ، المكتب العلمي للكمبيوتر للنشر والتوزيع الإسكندرية 1997
15. خلف الله بوجمعة :العمران و المدينة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة الجزائر 2005
16. خلف الله بوجمعة: المدينة الاسلامية بين الوحدة والتنوع ،المكتبة الوطنية ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة 2007
17. خلف الله بوجمعة : التعمير العفوي بين الرفض و الإدماج ، مجلة علوم و تكنولوجيا ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، العدد 31 ، الجزائر جوان 2000
18. خممار الفاضل : الجرائم الواقعة على العقار - ط 02 ، دار هومة للطبع و النشر بوزريعة، الجزائر 2004
19. صبري فارس الهبتي : التخطيط الحضري ، الطبعة العربية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع ، 1986

20. سعيدوني ناصر الدين :دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر 1986
21. سعيدوني ناصر الدين سعيدوني: النظام المالي للجزائر أواخر العهد العثماني، البصائر، ط2012
22. سعيدوني ناصر الدين سعيدوني: الشرق الجزائري، بايلك قسنطينة أثناء العهد العثماني وبداية الاحتلال الفرنسي من خلال وثائق الارشيف، دار البصائر، 2013
23. سعيدوني ناصر الدين سعيدوني: الملكية والحباية في الجزائر أثناء العهد العثماني، البصائر 2013
24. شامة اسماعين :النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية دار هومة للطبع و النشر ، بوزريعة ، الجزائر 2003
25. رامول خالد: الاطار القانوني والتنظيمي لاملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الطبعة الثانية 2006
26. صالح عباد: الجزائر خلال الحكم التركي 1830-1514
27. عبد الرزاق السنهوري :الوسيط في شرح القانون المدني الجديد " أسباب كسب الملكية" المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2000
28. عبد العزيز محمودي :آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري دار بغداددي، الجزائر 2009
29. عبد الحفيظ بن عبيدة: اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ، دار هومة 2006
30. عبد اللطيف بن اشنهو: تكوين التخلف في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 1980
31. عبد اللطيف بن اشنهو: التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط 1980-1962، طبعة 1982
32. عبد اللطيف بن اشنهو: عصرنة الجزائر حصيلة وأفاق، 1999-2004، طبعة 2006
33. علوي عمار : الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار هومة للطبع و النشر، بوزريعة الجزائر 2009
34. علي وناس :النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري ، دار هومة للطبع و النشر بوزريعة، الجزائر 2007
35. فاطمة الزهراء قشي: سجل صالح باي للاوقاف دار بهاء الدين للنشر والتوزيع، 2009
36. ليلي زروقي و حمدي عمر باشا: المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام، دار هومة للطبع و النشر، بوزريعة، الجزائر 2013
37. مربيعي السعيد :التغيرات السكانية في الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1984
38. مخلوف بوجردة: العقار الصناعي، دار هومة الجزائر 2006
39. الرهانات الجديدة للتنمية المحلية، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، ص76
40. محمد زين الدين :الحكمة مقارنة ابستمولوجية في المفهوم والسياق، مجلة مسالك، العدد 08 ، مطبعة النجاح الجديدة، 2008

41. مصطفى أحمد بن حموش: فقه العمران الاسلامي من خلال الارشيف العثماني الجزائري 1830/1549 دار البحوث للدراسات الاسلامية و احياء التراث، الامارات العربية المتحدة 2000
42. موريس أنجرس : منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية ، دار القصة للنشر طبعة 2006
43. نايف محمود عتريسي : قواعد تخطيط المدن ، دار الراتب الجامعية ، طبعة 2006
44. نبيل صقر: العقار الفلاحي نسا وتطبيقا، دار الهدى عين مليلة -الجزائر 2008

## ب- المقالات

1. فاطمة الزهراء قشي: مؤسسات الاوقاف في قسنطينة في العصر الحديث، مصادر واطروحات، اعمال ندوة الجزائر العلمية الوقف في الجزائر ايام 29-30 ماي 2011.
2. محمد الهادي لعروق: تسيير المدينة الجزائرية هندسة السلطة وتحديات الحكم الراشد، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 8-2007
3. محمد الهادي لعروق: السكن التطوري آلية للقضاء على السكن المهش، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 2-2006
4. محمد الهادي لعروق: السكن الاجتماعي في منظور التنمية المستدامة، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 3-2005
5. سفيان حطاب و ليلى عباس: السكن الاجتماعي في الجزائر بين ادخال التغيرات الداخلية وتدهور الملكية المشتركة، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 3-2005

## ج- مذكرات الماجستير وأطروحات الدكتوراه

1. أسيا ليفة: تطور أنظمة إنتاج العقار الحضري ببلدية قسنطينة، مذكرة ماجستير 2001، كلية علوم الارض، قسنطينة
2. بلقاسم ذيب: أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة، قسم الهندسة المعمارية و العمران ، جامعة منتوري ، قسنطينة 2001
3. بن خالد الحاج: دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه، حالة مدينة المسيلة، مذكرة ماجستير، معهد التقنيات الحضرية 2008
4. بوقرن وسيلة: العقار والاستغلال الزراعي في وادي الرمال الاوسط، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 2009

5. بوزيتون عبد الغاني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة قسنطينة 2010
6. عمراوي صلاح الدين: السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير في الديمغرافيا، جامعة باتنة 2009
7. شايب عائشة: أدوات التعمير و التهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية بالمجموعات الكبرى، حالة مدينة سطيف، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي، العربي بن مهدي، أم البواقي 2008
8. صفراوي مليكة: مدينة قسنطينة، إشكالية التخصيصات السكنية المخالفة، المعالجة والتسوية، حالة التخصيصين باب أجديد بعين الباي وبليلي بجبل الوحش، كلية علوم الأرض، جامعة منتوري، قسنطينة قسم التهيئة العمرانية، 2004

## القوانين والنصوص التشريعية

1. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 27 يناير 2004 ، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 ، الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في 29 فبراير 2004
2. قرار مؤرخ في 25 فبراير 2004 ، يحدد نموذج وثيقة الالتزام لشراء الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري، المعدل والمتمم -الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في 29 فبراير 2004
3. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 21 أكتوبر 2006 الذي يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير - 2004 الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في 29 فبراير 2006
4. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.
5. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2013 ، معدل للقرار المؤرخ في 17 يناير 2004 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير - 2004 الجريدة الرسمية العدد 92 الصادرة في 02 جوان 2013 .
6. القرار الوزاري المشترك رقم 04 المؤرخ في 14/05/2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

7. المرسوم التنفيذي 237/11 المؤرخ في 2011/07/9 يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية وتخصيصها لإنجاز سكنا ومرافق عمومية في بعض الولايات

## القوانين

1. القانون 07/89 المؤرخ في 04 مارس 1989 المتعلق بالترقية العقارية-الجريدة الرسمية، العدد 10.
2. القانون 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء-الجريدة الرسمية، العدد 06 الصادرة في 09/02/1982.
3. القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة في 19 نوفمبر 1990.
4. القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن للتهيئة والتعمير-الجريدة الرسمية، العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990 .
5. القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن للأملاك الوطنية-الجريدة الرسمية، العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990 .
6. القانون 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة في 08 ماي 1991.
7. القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 الصادرة في 15 ديسمبر 2001.
8. القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 06 مارس 2011.
9. القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس اجراء لمعينة حقل الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري، الجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة في 28 فيفري 2007.
10. القانون 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 م ،الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها .

11. القانون 2008/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناية واتمام إنجازها.

## الاورامر

1. الامر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19 الصادرة في 21/فيفري 1974.
2. الامر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية 92 الصادرة في 18 نوفمبر 1975.
3. الامر 11/06 المؤرخ في 30 اوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الاراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع، الجريدة الرسمية 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2006.

## المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 11/237 المؤرخ في 07/07/2011 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية وتخصيصها لإنجاز سكنات ومرافق عمومية في ولاية قسنطينة.
2. المرسوم التنفيذي رقم 11/239 المؤرخ في 07/07/2011 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات و مرافق عمومية.

## الوثائق و الملفات الإدارية:

1. ملف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU لبلدية قسنطينة 1998
2. مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة حوصلة المناطق السكنية الحضرية الجديدة 2014
3. مؤسسة التهيئة والتعمير لولاية قسنطينة « SAU »، ملف ازالة الشاليهات 2012
4. المندوبية البلدية ببودراع صالح، الملفات التقنية لسنة 2012
5. مخطط شغل الأراضي ( POS ) رقم 03 عام 2014م
6. وزارة المالية: مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة
7. ولاية قسنطينة: المشروع الرئاسي لتحديث العمراني، قسنطينة 2007
8. مديرية التعمير بقسنطينة+ مختلف الوثائق من المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة 2012
9. وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وثيقة مسح الأراضي والتحصير للعملية، 1996
10. وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وثيقة مسح الأراضي والتحصير للعملية، 2012
11. المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة، ملف الانزلاق بقسنطينة 2011
12. مديرية التعمير لقسنطينة: تقييم لدراسة الانزلاق بقسنطينة 2011
13. مديرية أملاك الدولة، مصلحة الخبرة والتقويمات العقارية مكتب الدراسات والتحليل 2009

14. المشاريع الكبرى في الجزائر، قطاع السكن والعمارة 1966-2012
15. مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، جوان 2004

## II باللغة الفرنسية

1. **Aménageurs et Aménagés en Algérie** » Héritages des années Boumediene et Chadli  
Harmattan 2004- 409 p
2. **AMEUR Mohamed** (1989) « *Fès...ou l'obsession du foncier* » fascicule de recherches n°25 TOURS 428 p
3. **Antoine BAILLY et Jean-Marie HURIOL** (1999) « *Ville et Croissance Théories ; modèles ; perspectives* » Paris -280 p
4. **BASSAND M. et al** (2000) : *Métropolisation, crise écologique et développement durable*, Presses universitaires de Lausanne.
5. **BASSAND M. et al** (2001) : *Vivre et créer l'espace public*, Presses universitaires de Lausanne.
6. **BEN YUCEF B** (1999) : *Analyse urbaine, éléments de méthodologie*, OPU- Alger.
7. **BOUCHEMAL S.** (2005) : *Gouvernance et production de l'urbain en Algérie, enjeux et perspective*, Séminaire international «villes et territoires : mutations et enjeux actuels» laboratoire PUVIT, Université Ferhat Abbas, Sétif, 12,13 et 14 novembre.
8. **BOUCHEMAL S.** (2009) : *Mutations socio spatiales en milieu urbain, l'exemple d'une ancienne Ville Coloniale française en Algérie*, in les cahiers de géographie du Québec, université Laval, Volume 53, numéro 149.
9. **BOUCHEMAL S.** (2010) : *la production de l'urbain, entre planification et pratiques*, in l'étalement Urbain, un processus incontrôlable ? Presses universitaires de rennes.
10. **CHOAYE F** (1965) : *L'urbanisme : utopie et réalité*, éditions du seuil, paris.
11. **COTE M.** (1996) : *L'Algérie, espace et société*, éditions Masson et Armand Colin u, paris.
12. **CONSEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL**,(2004) Rapport sur « *La Configuration du foncier en Algérie : une contrainte au développement économique* » 24ème session plénière - 129 p
13. **David Mangin- Philippe Panerai**, (2005) « *Projet urbain* » France 185 p
14. **Denise Pumain/Marie-flore Mattet**, (1998) « *données urbaines 2* » 446 p

15. **DINIS Barthélemy** (1985): comment mesurer la valeur des terres études fonciers ; édition Parenthèses
16. **DEMORGON** (2009) : *Analyse urbaine, éditions Barzakh, Alger*
17. **FIJALKOW Y.** (2002) : *Sociologie de la ville, éditions la Découverte et Syros, paris.*
18. **François ASCHER et autres**, (1995) « *Aménagement foncier : Les risques* » Paris 158 p
19. **GENESTIER ph.** (1996) : *Vers un nouvel urbanisme, comment faire la ville, éditions La documentation française, paris.*
20. **GPOYANNE.** (2004) *Forme urbaine et mobilité et quotidienne, thèse de doctorat en science économiques, université Montesquieu-Bordeaux IV,*
21. **HAFIANE A.** (1989) : *les défis a l'urbanisme, OPU, Alger.*
22. **Jacqueline Beaujeu-Garnier ( 2006 )** *Géographie urbaine, Armand colin, 4eme édition*
23. **J.Chiva et A. Berthier** : Evolution urbaine de Constantine 1837-1937
24. **Jean-Luc Arnaud**(2008) :Analyse spatial, cartographié et histoire urbaine, édition Parenthèses.
25. **Jacques Lévy et Michel Lussault** (2003) : *dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, BELIN.*
26. **Jean-Pierre Paulet**(2012) : *manuel de géographie urbaine ; Armand colin ; 3eddition.*
27. **LACASE J-P.** (1993) : *les méthodes de l'urbanisme, éditions Vendôme, paris.*
28. **Layeb HAFID** : Vulnérabilité du site menace des constructions et dépeuplement du quartier de Saint Jean, aspects et réalités de Constantine Montpellier 2011
29. **MASBOUNGI A. et BOURDIN A.** (1998) : *Un urbanisme des modes de vie, éditions Le moniteur, Paris.*
30. **Michel HAGNERELLE**, 1998 « L'espace Mondial » PARIS 195P
31. **Michel Bassand** (2007) : Cites, villes, métropoles, le changement irréversible de la ville, presse polytechnique et universitaires romandes.
32. **MAROUF Nadir**, 1981 « *Terroirs et villages Algériens* » OPU 165p
33. **Merlin pierre et Choay Françoise**(1996). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement ; presse universitaire de France.

- 34. Marcel Roncayolo(2007)** :Nanterre, Seine-arche : en recherche d'identité(s) ;Parenthèse.
- 35. OLIVIER PIRON.** (2001) : *Le renouvellement urbain : tentative d'approche systématique, revue de droit de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat*, Dalloz.
- 36. Pierre –Henri Deryck (1979)** « *Economie et planification urbaine* » France **412 p**
- 37. Palmarès des jeunes urbanistes(2007)** :artisan des territoires de demain ;Parenthèses
- 38. Philippe Favarger et Philippe Thalmann (2008)** : les secrets de l'expertise immobilières, prix et valeurs, 2édition, presses polytechniques et universitaires romandes.
- 39. SAIDOUNI M.** (2001) : *Elément d'introduction a l'urbanisme, éditions La casbah, Alger.*
- 40. SEMMOUD. B.** (1998) : *Planification ou bricolage ? Quelques aspects de la planification urbaine En Algérie, in les cahiers d'URBAMA, université de tours.*
- 41. SALLAH EDDINE CHERRAD & Jean marie-miossec (2013):** *la grande ville méditerranéenne expérience et perspectives, Constantine.*
- 42. SALLAH EDDINE CHERRAD(2011)** : *aspects et réalités de Constantine, une métropole régionale en devenir, Montpellier*
- 43. SALLAH EDDINE CHERRAD (2014):** *Les Extensions Urbaines Récentes dans le Nord-est Algérien, Editions universitaires européennes*
- 44. SEMMOUD Nora,(2001 )**« *Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger* » Préface **270 p**
- 45. Rebai hanifa.(2010)** impact du renouvellement urbain par les projets structurants de modernisation: cas de Constantine, mémoire pour l'obtention du diplôme de magister en urbanisme, option: faits urbain et dynamique des villes.
- 46. Rémy ALLAIN(2004)** : morphologie urbaine, géographie, aménagement, et architecture de la ville ; Armand colin
- 47. Vivianne CLAUDE (1993):** *Faire la ville les métiers de l'urbanisme au XXe siècle ;collection eupalinos.*
- 48. ZUCHELLI A.** (1983) : *Introduction a l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Vol 2, OPU, Alger.*
- 49. ZUCHELLI A.** (1989) : *Introduction a l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Vol 3, OPU, Alger.*

## LES THESE ET LES MEMOIRES :

1. **AMIRECHE M.** (2000) : *la question des espaces urbains publics dans les grands ensembles à Constantine, mémoire de magister, Université mentouri, Constantine.*
2. **ARAMA Yasmina** (2007) **PÈRI-URBANISATION, MÉTROPOLISATION ET MONDIALISATION DES VILLES L'EXEMPLE DE CONSTANTINE** Thèse de Doctorat d'État, faculté de science de la terre et de la géographie, université de Constantine.
3. **BELOUADI Larbi**(2002) : Processus foncières et immobiliers à Saida (Algérie) Thèse De Magister En Géographie Université d'Oran– 150 p
4. **Bergel pierre**, (2002) : Quand la ville se refait, renouvellement urbain et grandes emprises foncière mémoire pour l'obtention du doctorat ,2002
5. **BOUCHENTOUF–AEK**(2000) : Législation foncière et filières de production immobilière Sidi Bel-Abbes » Thèse De Magister En Géographie Université d'Oran**234p**
6. **BOUDERSA Ghani** (2008 ) :Le Foncier et La Consommation De L'espace Par L'habitat cas d'étude : la petite ville de zighoud Youcef » Thèse De Magister En Aménagement de Territoire Université de Constantine -**245 p**
7. **BOUGASSA Abdelhafid**, (2009) : Le Foncier Urbain Dans La Petite Région De Taher ; Disponibilité, Mobilisation Et Contentieux » Thèse De Magister En Aménagement de Territoire Université de Constantine -**258 p**
8. **Benhamou Djelad NADIA**( 2009) : Les Acteurs face aux Foncier libérés à Sidi Houari »Thèse De Magister En architecture Université d'Oran 295p
9. **FILLALI -TOUATI L.** (2006) : *le devenir des ZHUN comme forme de production de l'espace et Cadre bâti, le cas de Constantine, mémoire de magister, Université Constantine.*
10. **KATIA Mama**(2001) : production et fonctionnement de l'habitat individuel étude comparative entre une zone de montagne (la commune de Larbaa Math Iraten) une zone de plaine (la commune de Bab-Ezzouar) Université d'Alger 275p.
11. **Labed Khalida**( 2011 ) : Etude phyto-sociologique et cartographique de la forêt de SEDAMA CHERGUI-Cas du Canton Madaris –wilaya de Tiaret par l'utilisation d'un SIG » Mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme d'ingénieur d'état en science biologiques Université de Tiaret -58 p.
12. **Messahel Abdellah** (2010) : Les Mécanismes de Productions Foncières et immobilières en Algérie, Thèse De Doctorat En architecture Université d'Oran. 250 p
13. **Yousfi Badr-Eddine**( 2012 ) **Dynamiques urbaines, mobilités et transports dans le Sud-ouest algérien (wilayas d'Adrar et de Bechar)** » Thèse De Doctorat en cotutelle en géographie et aménagement du territoire Université d'Oran -245 p

## Les Articles :

1. **Abdelwahed Elidrissi(2013)** :La question foncière au Maroc entre la trivialité et le concret
  - a. 6ème édition SEMINAIRE D'ACTUALITE IMMOBILIERE
2. **CHERRAD salah eddine, Kassah laouar Ines(2007)** : gouvernance urbaine et ville nouvelle ,laboratoire d'aménagement du territoire.
3. **CHORFI Khaled, YOUNESI Kamel ( 2008)** : Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise Cas de Sétif – Algérie , Manuscrit auteur, publié dans "*Penser la ville approches comparatives, Khenchela , Algérie .*
4. **CHOUGUIAT - BELMALLEM SALIHA**: L'HABITAT INFORMEL DANS LA VILLE DE CONSTANTINE : ETALEMENT URBAIN ET INEGALITES SOCIO-SPATIALES ,ARTICLE PUBLIE REVUE DE CONSTANTINE SCIENCE ET TECHNOLOGIE « D » N° 39 Juin 2014 –
5. **Eric DENIS( 2009)** : **Les sources récentes de l'observation foncière urbaine dans les pays en développement Vers l'harmonisation et la transparence ?** » Manuscrit auteur, publié dans "*Etudes foncières ; n°139, Mai -juin 2009 Dossier : Les enjeux de l'observation foncière, pp. 33-36*
6. **4- Hafiane Abderrahim( 2007 )** : **Les projets d'urbanisme récents en Algérie ,** 43rd ISOCARP Congres.
7. **Mohamed M'HASSNI, Mohamed FELJY et Hamid KHALALI(2003)**:Le système foncier au Maroc. Une sécurité et un facteur de développement
8. **NEMOUCHI Hayette (2011)** : **Pratiques sociales et problèmes fonciers en Algérie** Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée- Université de Caen, France -PDF PP 127-144
9. **Souami Taoufik ( 2007 )** : Le foncier: un enjeu pour techniciens, aussi L'illustration de la décennie 1990 en Algérie.
10. **Layeb hafid (2006)** : nouveau acteurs et extensions spatiales en Algérie, laboratoire d'aménagement du territoire

## Différentes documentations

1. ARMATURE URBAINE « Recensement général de la population et de l'habitat
2. 2008- Collection statistique N° 163/2011 Série S : statistique social 214 page.
3. Dossier indemnisation des propriétaires dans le cadre de la mise en œuvre du décret exécutive n°11/239 du 9 juillet 2011 portant déclaration d'utilité publique de

- l'opération de la réalisation de logements publics et équipements état engagement et paiement du 09/12/2014.
4. Fiche technique D.P.A.T. 1990
  5. DUCH : Evolution Urbaine de Constantine 1966.
  6. Ministère de l'urbanisme et de la construction, l'aménagement des lotissements en Algérie 2008.

## Sitographie

[www.wilayadeconstantine.org/25/index](http://www.wilayadeconstantine.org/25/index)

[www.ons.dz](http://www.ons.dz)

[www.mnn.gov.dz/logement.asp](http://www.mnn.gov.dz/logement.asp)

[www.urbanisme.univ.pais12.fr](http://www.urbanisme.univ.pais12.fr)

[www.ville.doran.com](http://www.ville.doran.com)

[www.central.co.ma/culture/des vestiges](http://www.central.co.ma/culture/des_vestiges)

[www.minculture.gov.ma.fr](http://www.minculture.gov.ma.fr)

[www.maghress.com](http://www.maghress.com)

[www.Dgsn.dz/ar/police urbaine](http://www.Dgsn.dz/ar/police_urbaine)

[www.beeaty.tv](http://www.beeaty.tv).

موقع الصندوق الوطني للسكن ، برنامج امتصاص السكنات غير الشرعية:

([http://www.cnl.gov.dz/ Résorption-de-l-habitat-précaire](http://www.cnl.gov.dz/))

[http://bu.umc.edu.dz/opacar/opac\\_css/index.php?lvl=categ\\_see&id=8&page=1&n](http://bu.umc.edu.dz/opacar/opac_css/index.php?lvl=categ_see&id=8&page=1&n)

<http://physio-geo.revues.org/2241>

<http://theses.univbatna>.

[www.bnf.fr/fr/collections\\_et\\_services/catalogues.html](http://www.bnf.fr/fr/collections_et_services/catalogues.html)

[www.islamonline.net/2010/04/29](http://www.islamonline.net/2010/04/29) مقال بعنوان التجديد ، منتدى إسلام أون لاين ، الاحد 29 جوان 2010

[http://www.mhu.gov.dz/mhu/arab/dossiers/developpement.le08/04/2010 .htm](http://www.mhu.gov.dz/mhu/arab/dossiers/developpement.le08/04/2010.htm)

الفهارس

## فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
31	الجزائر في عهد البايات 1682-1830	الخريطة 01
40	ملك بن جلول في العهد العثماني 1967	الخريطة 02
42	الابراج المنتشرة عبر قسنطينة 1967	الخريطة 03
46	البنية العقارية لبلدية قسنطينة 1847	الخريطة 04
48	البنية العقارية لباردو 1867 (مقاطعة الرمال)	الخريطة 05
74	التوسعات العمرانية لمدينة قسنطينة قبل وبعد قانون التوجيه العقاري 1830-2015	الخريطة 06
87	البنية العقارية لكبار ملاك العقار الريفي ببلدية قسنطينة	الخريطة 07
89	كبار ملاك العقار الريفي ببلدية قسنطينة 2017	الخريطة 08
92	بنية الملكية العقارية الريفية لبلدية قسنطينة	الخريطة 09
107	تصنيف الاراضي حسب قابليتها للبناء Semisol	الخريطة 10
127	توطين أهم مشاريع النقل بمدينة قسنطينة	الخريطة 11
167	توزيع البناءات السكنية وكثافتها عبر القطاعات الحضرية 2008	الخريطة 12
197	المناطق الجغرافية النشطة عقاريا بقسنطينة	الخريطة 13
220	تقييم العقار المبني حسب الوكيل العمومي 2017	الخريطة 14
225	تقييم العقار غير المبني بقسنطينة 2015	الخريطة 15
227	تقييم العقار المبني الفردي بقسنطينة 2015	الخريطة 16
229	تقييم العقار المبني الجماعي 2015	الخريطة 17
240	التوسعات العمرانية لمدينة قسنطينة 1830-2015	الخريطة 18
242	مدينة قسنطينة الصخر	الخريطة 19
248	محاور التوسعات العمرانية لمدينة قسنطينة	الخريطة 20
250	توزيع التخصيصات العمومية بمدينة قسنطينة	الخريطة 21
339	توزيع التخصيصات الشرعية لكل الفاعلين الخواص	الخريطة 22
345	توزيع التخصيصات غير القانونية بمدينة قسنطينة	الخريطة 23

## فهرس المنططات

الصفحة	العنوان	الرقم
97	البنية العقارية لحي خزندار 2013	المخطط 01
258	مخطط سركينة	المخطط 02
260	مخطط القماص - سلساوي	المخطط 03
279	البنية العقارية لحي بن شرقي	المخطط 04
296	البنية العقارية لحي سلساوي	المخطط 05
316	البنية العقارية لحي النعجة الصغيرة	المخطط 06

## فهرس الصور

الصفحة	عنوانها	رقم الصورة
116	واجهة لحي المنشار خضع للتسوية بمرسوم 01/85	الصورة 01
116	حي بوذراع صالح خضع للتسوية بمرسوم 85/	الصورة 02
129	الجسر العملاق "صالح باي"	الصورة 03
129	تليفريك قسنطينة	الصورة 04
129	ترامواي قسنطينة	الصورة 05
130	الأحياء المهشة قبل الإزالة بارودو وجنان التشينة وحي رومانيا 2003	الصورة 06
130	الأحياء المهشة بعد الإزالة بارودو وجنان التشينة وحي رومانيا 2017	الصورة 07
131	بارودو قبل الازالة	الصورة 08
131	اعمال التهيئة لجنان تشينة	الصورة 09
131	الشروع في تشييد جسر أحمد باي	الصورة 10
132	ترحيل حي رحماني عاشور "بارودو"	الصورة 11
133	عمارات المدينة الجديدة علي منجلي الموجهة لاستقبال العائلات المرحلة.	الصورة 12
253	السكن الجاهز 1 بزواغي	الصورة 13
253	السكن الجاهز 2 بزواغي	الصورة 14
253	السكن الجاهز 1 القماص	الصورة 15
253	السكن الجاهز 2 القماص	الصورة 16
254	نماذج لتوطين بعض مواقع الشاليهات	الصورة 17
262	بيوع فريق بن جلول بمنطقة سيساوي مساحة الحصة 5هـ منظر عام	الصورة 18
262	بيوع فريق بن جلول بمنطقة سيساوي مساحة الحصة 5هـ مضخة المياه	الصورة 19
262	بيوع فريق بن جلول بمنطقة سيساوي مساحة الحصة 5هـ الاسطبل	الصورة 20
262	بيوع فريق بن جلول بمنطقة سيساوي مساحة الحصة 5هـ البئر.	الصورة 21
265	بنيات متعددة الطوابق بمنطقة سيساوي مثال 1	الصورة 22
265	بنيات متعددة الطوابق بمنطقة سيساوي مثال 2	الصورة 23
265	بنيات متعددة الطوابق بمنطقة سيساوي مثال 3	الصورة 24

265	بنيات متعددة الطوابق بمنطقة سيساوي مثال 4	الصورة 25
266	نوعية الاسطبلات الموجودة بمنطقة سيساوي هشة من الخارج	الصورة 26
266	نوعية الاسطبلات الموجودة بمنطقة سيساوي هشة من الداخل "تربية الدواجن"	الصورة 27
266	نوعية الاسطبلات الموجودة بمنطقة سيساوي صلبة من الخارج	الصورة 28
266	نوعية الاسطبلات الموجودة بمنطقة سيساوي صلبة من الداخل "تربية الابقار"	الصورة 29
267	أساسات البنايات المرحلة 1	الصورة 30
267	أساسات البنايات المرحلة 2	الصورة 31
267	أساسات البنايات المرحلة 3	الصورة 32
267	أساسات البنايات المرحلة 4	الصورة 33
268	بنايات في طور الانجاز 1	الصورة 34
268	بنايات في طور الانجاز 2	الصورة 35
268	بنايات في طور الانجاز 3	الصورة 36
268	بنايات في طور الانجاز 4	الصورة 37
269	السكنات الهشة المغطاة بالترتيت 1	الصورة 38
269	السكنات الهشة المغطاة بالترتيت 2	الصورة 39
269	السكنات الهشة المغطاة بالترتيت 3	الصورة 40
269	السكنات الهشة المغطاة بالترتيت 4	الصورة 41
277	التوسع العمراني لحي بن شرقي ما بين 2003 - 2017	الصورة 42
286	منظر عام لحي بن شرقي الفوضوي 1	الصورة 43
286	منظر عام لحي بن شرقي الفوضوي 2	الصورة 44
286	منظر عام لحي بن شرقي الفوضوي 3	الصورة 45
287	منظر عام لحي بن شرقي وامتداده نحو السفوح المرتفعة	الصورة 46
288	عدد الطوابق (علو المباني)	الصورة 47
289	ملتقطة بأحد أهم الشوارع بحي بن شرقي 1	الصورة 48
289	ملتقطة بأحد أهم الشوارع بحي بن شرقي 2	الصورة 49
292	وضعية الطرقات في حي بن شرقي	الصورة 50
295	التوسع العمراني لحي سيساوي اعلى السكة الحديدية	الصورة 51

302	منزل متعدد الطوابق بحي سيساوي	الصورة 52
303	محل تجاري على الطريق الوطني 03	الصورة 53
304	استخدام الطابق الارضي	الصورة 54
305	تباين استعمالات مواد بناء الجدران في سيساوي ( الطوب والأحجر).	الصورة 55
308	معاونة السكان مع غياب التهيئة في الشتاء 1	الصورة 56
308	معاونة السكان مع غياب التهيئة في الشتاء 2	الصورة 57
308	معاونة السكان مع غياب التهيئة في الصيف 1	الصورة 58
308	معاونة السكان مع غياب التهيئة في الصيف 2	الصورة 59
309	سكن فوضوي حي سيساوي شيد بمواد بناء عصرية وفق تصاميم هندسية	الصورة 60
309	سكن فوضوي في حي سيساوي غير مكتمل وفق تصاميم هندسية	الصورة 61
310	ملكيات بعض كبار ملاك العقار بسيساوي 1	الصورة 62
310	ملكيات بعض كبار ملاك العقار بسيساوي 2	الصورة 63
311	تخصيص سكني فوضوي بحي سيساوي مهيمئ	الصورة 64
311	لافتة اشهارية للتخصيص غير الشرعي يحمل اسم صاحبه وعدد الحصص	الصورة 65
312	توسع الحي فوق السكة الحديدية دون تجهيزات	الصورة 66
312	المحور الوطني رقم 03 المتنافس التجاري للحي	الصورة 67
315	الملاكين العقاريين لحي النعجة الصغيرة	الصورة 68
317	حي النعجة الصغيرة	الصورة 69
322	سكنات النعجة لصغيرة الأولى المقابلة لفيالات (CNEP)	الصورة 70
322	حي النعجة الصغيرة الطريق الآخر الممتد من الشارع الرئيسي إلى خزان المياه	الصورة 71
322	نوعية الطرقات والمجاور بحي النعجة الصغيرة 1	الصورة 72
322	نوعية الطرقات والمجاور بحي النعجة الصغيرة 2	الصورة 73
323	نوعية الطرقات والمجاور بحي النعجة الصغيرة 3	الصورة 74
323	نوعية الطرقات والمجاور بحي النعجة الصغيرة 4	الصورة 75
325	إشكالية الصرف الصحي وانزلاق التربة وبعض أساسات المنازل 1	الصورة 76
325	إشكالية الصرف الصحي وانزلاق التربة وبعض أساسات المنازل 2	الصورة 77
325	إشكالية الصرف الصحي وانزلاق التربة لحي النعجة الصغيرة 3	الصورة 78

325	إشكالية الصرف الصحي وانزلاق التربة لحي النعجة الصغيرة 4	الصورة 79
326	دور كبار الملاكين العقاريين في ظهور السكن الفوضوي و انتشاره	الصورة 80
326	فيلات CNEP مهجورة منذ الثمانينات	الصورة 81
327	سكنات فوضوية صلبة بحي النعجة الصغيرة 1	الصورة 82
327	سكنات فوضوية صلبة بحي النعجة الصغيرة 2	الصورة 83
328	بيع العقار المبني 1	الصورة 84
328	بيع العقار المبني 2	الصورة 85
328	بيع العقار المبني 3	الصورة 86
330	التوسع العمراني لحي النعجة الصغيرة	الصورة 87
342	سكنات الصندوق الوطني للتوفير الواقعة بحي بوالصوف خارج محيط التعمير 1	الصورة 88
342	سكنات الصندوق الوطني للتوفير بحي بوالصوف خارج محيط التعمير 2	الصورة 89
342	سكنات الصندوق الوطني للتوفير بحي بوالصوف خارج محيط التعمير 3	الصورة 90
342	مشروع ترقية "طازير"	الصورة 91
342	مشروع ترقية enpi	الصورة 92
342	صورة لحدود محيط التعمير وبرامج الترقية العقارية	الصورة 93
348	فيلا بحي النعجة الصغيرة	الصورة 94
348	فيلا بحي النخيل	الصورة 95
348	فيلا بحي سيساوي	الصورة 96
349	حي القماص "بن محمود"	الصورة 97
350	حي النخيل	الصورة 98
362	مشروع الترقية العقارية "قربوعة" 1 العيفور	الصورة 99
362	مشروع الترقية العقارية "قربوعة" 2 العيفور	الصورة 100
362	مشروع الترقية العقارية "قربوعة" 3 العيفور	الصورة 101
363	ترقية OPGI والوكالة العقارية	الصورة 102
363	ترقية قربوعة و خلف الله بمحاذاة الهضبة العيفور	الصورة 103
363	ترقية ENPI وترقية PROTHAZIR	الصورة 104
364	ترقية قربوعة بجبل الوحش	الصورة 105

364	ترقية ميموزا ومغلاوي بالقطاع الحضري 5 جويلية	الصورة 106
366	مدرسة خاصة واقعة بتحصيص بجي زواغي	الصورة 107
366	مدرسة بجي الإخوة فراد	الصورة 108
366	مدرسة خاصة بتحصيص يعود للحقبة الاستعمارية بسيدي مبروك	الصورة 109
367	عيادة خاصة واقعة بتحصيص بجي جبل الوحش	الصورة 110
367	عيادة خاصة واقعة بتحصيص بجي زواغي	الصورة 111

## فهرس الرسومات البيانية

الصفحة	العنوان	الرقم
70	البلديات المعنية بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة حسب المساحات	الشكل 01
71	نسبة العقارات المسووحة في الجزائر لسنة 2012	الشكل 02
81	بنية الملكيات الخاصة ببلدية قسنطينة	الشكل 03
83	تباين عدد الملاك مابين المعنيين بالمسح والمحولين للتسجيل في المحافظة العقارية	الشكل 04
86	الوضعية التشخيصية لبلديات قسنطينة (العقار الريفي) 2012	الشكل 05
88	العلاقة بين عدد الملاكين والمساحة	الشكل 06
91	بنية الملكية العقارية الخاصة في بلدية قسنطينة	الشكل 07
95	عدد المقاطعات	الشكل 08
95	المساحة	الشكل 09
101	طبيعة البنية العقارية الحضرية	الشكل 10
102	طبيعة المبادلات العقارية	الشكل 11
109	مقارنة عدد المساكن الفوضوية باجمالي المساكن حسب القطاعات الحضرية	الشكل 12
134	الطبيعة العقارية لحي باردو	الشكل 13
135	بنية الملكية العقارية بباردو 1	الشكل 14
137	نوعية الملكية بحي باردو 02	الشكل 15
139	الطبيعة العقارية لحي بن زويد عاشور 2	الشكل 16
144	تطور المنازعات العقارية بمحكمة قسنطينة	الشكل 17
144	تطور المنازعات بمجلس قسنطينة	الشكل 18
154	الإنجازات من 1968 إلى 1998 المجموع العام	الشكل 19
155	عدد السكنات المنجزة	الشكل 20
175	الهيئات المتدخلة في تسيير العقار	الشكل 21
183	الفاعلون العموميون في إنتاج السكن	الشكل 22
184	الفاعلون الخواص في إنتاج السكن	الشكل 23
193	اجمالي المبادلات العقارية ببلدية قسنطينة	الشكل 24

195	الاطراف الفاعلة في المبادلات العقارية بقسنطينة	الشكل 25
195	نسبة المبادلات العقارية	الشكل 26
196	أنواع المبادلات العقارية	الشكل 27
200	أصناف المبادلات العقارية	الشكل 28
224	أسس تقييم العقار من طرف الوكيل العقاري	الشكل 29
225	أنواع المبادلات العقارية بقسنطينة حسب التحقيق الميداني	الشكل 30
225	الفئة الأكثر تداولاً في المعاملات العقارية بقسنطينة حسب التحقيق الميداني	الشكل 31
226	سبب ارتفاع العقار الحضري بقسنطينة حسب التحقيق الميداني	الشكل 32
229	الفئة المقبلة على عملية بيع العقار بقسنطينة حسب التحقيق الميداني	الشكل 33
252	توزيع الشاليهات بمدينة قسنطينة	الشكل 34
257	أصحاب الملكيات العقارية المنزوعة	الشكل 35
261	الملاكين العقاريين لحيز نزع الملكية بسياسوي-القماص	الشكل 36
263	طبيعة البيوع لدى بن الشيخ لفقون عبد الكريم	الشكل 37
271	بنية الملكيات العقارية المنزوعة بالمكان المسمى القماص سياسوي	الشكل 38
281	توزيع الأبناء حسب الأطوار التعليمية	الشكل 39
282	مهنة أرياب الأسر	الشكل 40
283	الأصل الجغرافي لسكان الحي	الشكل 41
284	سبب المجيئ الى الحي	الشكل 42
285	طبيعة ملكية المسكن	الشكل 43
285	مساحة المسكن	الشكل 44
288	عدد الطوابق	الشكل 45
289	استخدام الطابق الأرضي	الشكل 46
290	مواد بناء الجدران	الشكل 47
290	مواد بناء سقف المنازل	الشكل 48
291	تجهيزات المسكن	الشكل 49
292	مشاكل ونقائص الحي	الشكل 50
298	توزيع الأبناء حسب الأطوار التعليمية	الشكل 51

298	هل الحي يساعد على التسرب المدرسي؟	الشكل 52
299	مهنة أرباب الاسر	الشكل 53
299	الأصل الجغرافي لسكان الحي	الشكل 54
300	سبب المجيء الى الحي	الشكل 55
301	مساحة المسكن	الشكل 56
302	عدد الطوابق	الشكل 57
303	استخدام الطابق الأرضي	الشكل 58
304	مواد بناء الجدران	الشكل 59
305	مواد بناء السقف	الشكل 60
306	أهم التجهيزات المنزلية	الشكل 61
307	مشاكل ونقائص الحي	الشكل 62
318	الكثافة السكانية بمدينة قسنطينة وأحيائها	الشكل 63
320	العمالة عند أرباب الأسر	الشكل 64
320	الفئات المهنية الفعالة	الشكل 65
340	بنية التخصيصات الخاصة ببلدية قسنطينة 2012	الشكل 66
344	نسبة مختلف الفاعلون الشرعيون ف انتاج العقار الحضري بقسنطينة 2012	الشكل 67
346	التوزيع المجالي للتخصيصات غير الشرعية 2012	الشكل 68

فهرس الجداول	
الصفحة	رقم الجدول وعنوانه
39	جدول رقم 01: أوقاف أعيان مدينة قسنطينة
41	جدول رقم 02: تحديد معالم الأبراج على الخريطة الطبوغرافية لقسنطينة
45	جدول رقم 03: البنية العقارية لمقاطعة بكيرة 1867
47	جدول رقم 04: البنية العقارية لمقاطعة الرمال 1867
47	جدول رقم 05: البنية العقارية لمقاطعة سيدي مبروك 1867.
48	جدول رقم 06: البنية العقارية لمقاطعة كدية عاتي 1867
54	جدول رقم 07: توطين تخصيصات الخواص في الفترة الاستعمارية قبل 1962
69	جدول رقم 08: المساحات المعنية بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية
71	جدول رقم 09: وضعية قطاع التعمير بمجمع قسنطينة الكبرى
73	جدول رقم 10 : الولايات المعنية بالمرسوم 237/ 11
77	جدول رقم 11: وضعية مسح الأراضي لسنة 2011
79	جدول رقم 12: وضعية المسح العقاري لسنة 2011
82	جدول رقم 13: عمليات مسح الأراضي التي مست العقار الريفي سنة 2012.
83	جدول رقم 14: عمليات المسح التي مست العقار الحضري
84	جدول رقم 15: عمليات المسح التي مست العقار السهبي و الصحراوي.
84	جدول رقم 16: تحديد المستثمرات الفلاحية (الفردية والجماعية) (E.A.C) (E.A.I)
85	جدول رقم 17: بلديات الولاية والمساحات المعنية بمسح العقارات الريفية 2012
86	جدول رقم 18: الوضعية التشخيصية لبلديات قسنطينة (العقار الريفي) 2012
88	جدول رقم 19: العلاقة بين عدد الملاكين والمساحة
90	جدول رقم 20: توزيع الملكيات الخاصة حسب حجم العقارات
93	جدول رقم 21: وضعية العقار الحضري بولاية قسنطينة
94	جدول رقم 22: التجمعات الحضرية منتهية المسح العقاري 2012
95	جدول رقم 23: وضعية مسح الأراضي بالتجمعات الحضرية لقسنطينة
98	جدول رقم 24: المسح العقاري الحضري لحي خزندار بمقاطعة القنطرة 2012

101	جدول رقم 25: البنية العقارية لحي خزندار 2012
102	جدول رقم 26: طبيعة المبادلات العقارية بحي خزندار
108	جدول رقم 27 الأوعية العقارية المتاحة لبلدية قسنطينة
109	جدول رقم 28: توزيع البناء الفوضوي عبر القطاعات الحضرية بمدينة قسنطينة
114	جدول رقم 29: توزيع لجان الأحياء على المناطق السكنية الفوضوية بقسنطينة
115	جدول رقم 30: الأحياء المعنية بعملية التسوية.
117	جدول رقم 31: تسوية التخصيصات وفق مرسوم 01/85.
118	جدول رقم 32: عدد الملفات المدروسة لكل قطاع حضري
119	جدول رقم: 33 أنواع الملفات المقدمة من أجل التسوية (2010-2012)
120	جدول 34: نماذج لبعض الملفات المدروسة
134	جدول رقم 35: إجمالي الأسر المرحلة في اطار عملية إزالة السكنات المهشمة بقسنطينة
134	جدول رقم 36: طبيعة الملكية العقارية لباردو 1
135	جدول رقم 37: توزيع الملكيات الخاصة حسب مساحة الحصص باردو 1 (الوحدة م <sup>2</sup> )
136	جدول رقم 38: وضعية عقود الملكية للحي. باردو 1
136	جدول رقم 39: دراسة الملكية العقارية لحي باردو 2
137	جدول رقم 40: توزيع الملكيات الخاصة حسب مساحة الحصص باردو 2 (الوحدة م <sup>2</sup> )
138	جدول رقم 41 وضعية عقود الملكية للحي. باردو 2
139	جدول رقم 42: وضعية عقود الملكية للحي. بين زويد عاشور 1
139	جدول رقم 43: طبيعة الملكية العقارية لبنزويد عاشور 2
140	جدول رقم 44: وضعية عقود الملكية لحي. بن زويد عاشور 2
141	الجدول رقم 45: البنية العقارية لحي رومانيا
141	جدول رقم 46 : وضعية عقود الملكية لحي رومانيا
142	جدول 47: الوضعية الاجمالية للأحياء المزالة بقسنطينة
143	جدول رقم 48: تطور المنازعات العقارية لمجلس ومحكمة قسنطينة
145	جدول رقم 49: التعويضات المقترحة من طرف مديرية أملاك الدولة
151	جدول رقم 50: الحظيرة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال

155	جدول رقم 51: مدينة قسنطينة: تطور عدد السكان، معدل النمو السنوي
163	جدول رقم 52: برنامج السكن الترقوي المدعم
163	جدول رقم 53: توطين مشاريع البيع بالايجار 2001-2002
164	جدول رقم 54: توطين مشاريع CNEP-IMMO 2004-2014
164	جدول رقم 55: توطين مختلف مشاريع السكن الترقوي العمومي
165	جدول رقم 56: السكن الترقوي الخاص والمتوضع بمجمع قسنطينة الكبرى
166	جدول رقم 57: توطين مشاريع السكن الترقوي الخاص ببلدية قسنطينة
193	جدول رقم 58: أنواع المبادلات العقارية ببلدية قسنطينة
194	جدول رقم 59: الأطراف الفاعلة في المبادلات العقارية بقسنطينة
195	جدول رقم 60: مجموع المعاملات العقارية لأهم بلديات ولاية قسنطينة لسنة 2010
196	جدول رقم: 61 أصناف المعاملات العقارية لسنة 2010 ببلدية قسنطينة
199	جدول رقم 62: أصناف المبادلات العقارية من 2010 حتى 2012 بمحافظة قسنطينة
200	جدول رقم: 63 سعر العقار المصرح به في المبادلات العقارية بقسنطينة
201	جدول رقم 64: سعر المبادلات العقارية بين المؤسسات العمومية والأفراد
213	جدول رقم 65: تحديد نسبة الضريبة على الأملاك
213	جدول رقم 66: سعر التنازل حسب القرار الوزاري المشترك لـ 88/04/02
214	جدول رقم 67: تصنيف المناطق والمناطق الفرعية
214	جدول رقم 68: قيم المعامل حسب القرار الوزاري
215	جدول رقم 69: سعر التنازل عن العقارات
216	جدول رقم 70: تصنيف ولاية قسنطينة حسب المرسوم 269/03
216	جدول رقم 71: المعاملات المتعلقة بالمناطق
217	جدول رقم 72: تحدد المعاملات الخاصة بالمناطق الفرعية
217	جدول رقم 73: تحديد الأسعار الوحدوية بعد تطبيق السعر المرجعي 18.000 دج
218	جدول رقم 74: أسعار السوق المحلي لسنة 2011
219	جدول رقم 75: سعر العقار المبني ببلدية قسنطينة 2011
222	جدول رقم 76: معلومات عامة حول أصحاب الوكالات العقارية بقسنطينة

223	جدول رقم 77: المؤهل العلمي للوكيل العقاري
223	جدول رقم 78: أسس تقييم العقار في بلدية قسنطينة.
224	جدول رقم 79: أنواع التداولات العقارية ببلدية قسنطينة
225	جدول رقم 80: الفئة الأكثر تداولاً في السوق العقاري بقسنطينة
226	جدول رقم 81: أسباب ارتفاع سعر العقار بقسنطينة
227	جدول رقم 82: الإقبال على العقار غير الرسمي
227	جدول رقم 83: مناطق الإقبال على العقار المبني (الجماعي) والفردى حسب الأولوية
228	جدول رقم 84: مناطق الإقبال على العقار غير المبني
228	جدول رقم 85: الفئة المقبلة على عملية البيع
244	جدول 86: نشأة الأحياء في الحقبة الاستعمارية
244	جدول رقم 87: توزيع الأراضي حسب الفئات الكبرى
249	جدول رقم 88: التنمية العمرانية في مدينة قسنطينة 2008/77
252	جدول رقم 89: توزيع الشاليهات عبر مدينة قسنطينة
257	جدول 90: الملاكين العقاريين لمنطقة سكنية
259	جدول رقم 91: أصحاب الملكيات العقارية بمنطقة القماص - سيساوي
261	جدول رقم 92: نوعية المبادلات العقارية
261	جدول 93: بيوع فريق بن جلول
263	جدول 94: بيوع فريق ورثة بن الشيخ لفقون عبد الكريم المدعو عبد المجيد بن خوجة
263	جدول 95: بيوع فريق ورثة بن الشيخ لفقون مصطفى المدعو عبد القادر بن خوجة
264	جدول رقم 96: المبادلات العقارية بمنطقة القماص - سيساوي
274	الجدول رقم 97: البناء الفوضوي بالقطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة
280	جدول رقم 98: بطاقة تقنية لحي بن شرقي
280	جدول رقم 99: معدل إشغال المسكن TOL
281	جدول رقم 100: توزيع الأبناء حسب الأطوار التعليمية
281	جدول رقم 101: توزيع مهنة أرباب الأسر
287	جدول رقم 102: مستويات أو علو المباني في حي بن شرقي

291	جدول 103: التجهيزات المتوفرة بمساكن بن شرقي
291	جدول رقم 104 : نقائص واحتياجات الحي
297	جدول رقم 105: الكثافة السكانية لحي سيساوي
297	جدول رقم 106: معدل اشغال المسكن بسيساوي
297	جدول رقم 107: توزيع الأبناء حسب الأطوار التعليمية
298	جدول رقم 108: توزيع مهنة أرباب الأسر
301	جدول رقم 109: متوسط مساحة مساكن الحي
306	جدول رقم 110: تجهيزات المسكن
306	جدول 111: نوعية التجهيزات الناقصة بالحي
315	جدول 112: الملاكين العقاريين لحي النعجة الصغيرة
318	جدول رقم 113 : معدل إشغال المسكن في حي النعجة الصغيرة
319	جدول رقم 114: معدل شغل الغرفة في حي النعجة الصغيرة
319	جدول رقم 115: توزيع السكان حسب الفئات العمرية
319	جدول رقم 116: العمالة عند أرباب الأسر في حي النعجة الصغيرة
320	جدول رقم 117: الفئات المهنية الفعالة في منطقة الدراسة
321	جدول رقم 118: الحراك السكاني لسكان حي النعجة الصغيرة
327	جدول رقم 119: الأنماط السكنية في منطقة الدراسة
329	جدول رقم 120: علو المباني في حي النعجة الصغيرة
337	جدول 121: التخصيصات التابعة للخواص والمتوزعة عبر بلدية قسنطينة
337	جدول 122: إنتاج المخصصين الخواص
341	جدول 123: التخصيصات العمومية المتوزعة عبر بلدية قسنطينة
343	جدول 124: توزيع التخصيصات غير الشرعية بقسنطينة
343	جدول 125: التعاونيات العقارية التي لم تحصل بعد على رخص التجزئة
344	جدول 126: توزيع التخصيصات الشرعية حسب الفاعلون عموميون وخواص
346	جدول رقم 127: التخصيصات غير الشرعية بمدينة قسنطينة
347	جدول رقم 128: بنية المساكن بالأحياء اللاشرعية

353	جدول رقم 129: أسعار المبادلات العقارية "الأراضي" من طرف البلدية تسعيرة 1982
353	جدول رقم 130: سعر شراء الأراضي من طرف البلدية تسعيرة 1986
354	جدول رقم 131: سعر التنازل على الأراضي من طرف البلدية تسعيرة 1986
354	جدول رقم 132: تقييم العقار لسنة 2011
355	جدول رقم 133: ثمن الأراضي من طرف الفاعلون العموميون والخواص 2012
355	جدول رقم 134: تقييم العقار لسنة 2017
361	جدول رقم 135: توزيع مشاريع الترقية العقارية في بلدية قسنطينة

الملاحق

جامعة قسنطينة1  
كلية علوم الأرض والتهيئة العمرانية  
قسم التهيئة العمرانية

## استمارة استبيان

حول

### المشكلة العقارية والفاعلون العقاريون في قسنطينة الكبرى دراسة حالة: حي بن الشرقي

نسعى من خلال هذا البحث الأكاديمي الذي يندرج في إطار التحضير لنيل شهادة الدكتوراه الوصول إلى حقائق تمكننا من الإلمام بالموضوع، لهذا نرجو المساعدة بملء هذه الاستمارات وصدق الأجوبة مفتاح نجاحنا

شكرا مسبقا على قبولكم مساعدتنا

الباحثة

ضع علامة (X) في المكان المناسب

## 1- خصائص السكان

- ✓ الجنس: ذ  أ
- ✓ السن: 30-18  50-30  70-50  70+ سنة
- ✓ عدد أفراد العائلة: .....
- ✓ المهنة: إطار سام  موظف  حرفي  مقاول  تاجر  متقاعد  بطال
- أخرى حددها: .....
- ✓ عدد الأفراد في المسكن: .....
- ✓ عدد الأسر: .....
- ✓ عدد الأفراد حسب الفئة العمرية: 6  12-6  17-13  18+
- ✓ عدد الأبناء المتدرسون: .....
- ✓ مكان التمدرس: داخل الحي  خارج الحي
- لماذا؟ .....
- ✓ تاريخ المجيء لهذا المسكن (السنة): .....
- ✓ مكان الإقامة السابق: .....
- ✓ نمط المسكن السابق: .....
- ✓ سبب المجيء لهذا الحي
- ضيق المسكن السابق  العمل  أسباب أخرى

## 2- خصائص المسكن

- ✓ هل تسكنون بـ: تخصيص الجباس
- ✓ مساحة المسكن: م2.....
- ✓ عدد الطوابق: .....
- ✓ طبيعة المسكن: كراء  ملك
- ✓ نوعية المسكن سكن شخصي  سكن عائلي
- ✓ في حالة كراء: ثمن الكراء: .....
- ✓ هل الكراء شهريا أم سنويا: .....
- ✓ في حالة ملك: تاريخ شراء الأرض: .....
- ✓ تاريخ بناء المسكن: .....
- ✓ من هو صاحب الأرض: .....
- ✓ هل الشراء تم بـ: عقد عرفي  عقد موثق
- ✓ هل ترغبون في تسوية حكم قانونيا: نعم  لا

✓ هل سمعتم بقانون التسوية 08/15 الذي يسوي الوضعية القانونية للبنىات

نعم  ماذا تعرفون عنه .....

لا

✓ هل وضعت ملف في البلدية من اجل تسوية مسكنكم: نعم  لا

✓ ماهي مواد البناء المستعملة في مسكنكم:

طوب  آجور  اسمنت مسلح

✓ نوع السقف

قصدير  قرميد  ترنيت  دالة

✓ هل يتوفر مسكنكم على:

مطبخ  حمام  مرحاض  مرحاض جماعي

✓ هل يتوفر مسكنكم على: ماء  كهرباء  غاز  هاتف ثابت

انترنت  بارابول

✓ هل يتوفر مسكنكم على:

✓ صرف صحي  حفرة  اخرى.....

### 3- الخدمات

✓ ماهي وسيلة التنقل من حيكم إلى مكان عملكم.....

✓ هل يتوفر حيكم على وسائل النقل الحضري.....

✓ ماهي الخدمات التعليمية المتوفرة بحيكم:

دار حضانة  مدرسة قرآنية  مدرسة ابتدائية  اكمالية  ثانوية

✓ ماهي النقائص في نظركم.....

✓ اذكر المرافق الصحية المتواجدة بحيكم.....

✓ ماهي مشاكلكم في الخدمات الصحية.....

✓ ماهي أماكن تسوقكم:

الحي  بوذراع صالح  وسط المدينة  اخرى اذكرها

✓ ماهي المشاكل التي تواجهكم عند التنقل لوسط المدينة.....

✓ ماهي وضعية الطرقات بحيكم:



جامعة قسنطينة  
كلية علوم الأرض والتهيئة العمرانية  
قسم التهيئة العمرانية  
جامعة قسنطينة 1

## استمارة استبيان

حول

**المشكلة العقارية والفاعلون العقاريون في قسنطينة الكبرى قسنطينة**

### دراسة حالة: حي سيساوي

نسعى من خلال هذا البحث الأكاديمي الذي يندرج في إطار التحضير لنيل شهادة الدكتوراه الوصول إلى حقائق تمكننا من الإلمام بالموضوع، لهذا نرجو المساعدة بملء هذه الاستثمارات وصدق الأجوبة مفتاح نجاحنا

**شكرا مسبقا على قبولكم مساعدتنا**

الباحث

ضع علامة (x) في المكان المناسب

3-

خصائص السكان

✓ الجنس: ذ  أ   
✓ السن: 30-18  50-30  70-50  70+ سنة

✓ عدد أفراد العائلة: .....

✓ المهنة: إطار سام  موظف  حرفي  مقاول  تاجر  متقاعد  بطل

أخرى حددها: .....

✓ عدد الأفراد في المسكن: .....

✓ عدد الأسر: .....

✓ عدد الأفراد حسب الفئة العمرية: 6  12-6  17-13  18+

✓ عدد الأبناء المتمدرسون: .....

✓ مكان التمدرس: داخل الحي  خارج الحي

لماذا؟ .....

✓ تاريخ المجيء لهذا المسكن (السنة): .....

✓ مكان الإقامة السابق: .....

✓ نمط المسكن السابق: .....

✓ سبب المجيء لهذا الحي

ضيق المسكن السابق  العمل  أسباب أخرى

حددها: .....

4- خصائص المسكن

✓ هل تسكنون بـ: فيلا  سكن تقليدي  شالي  كوخ

✓ مساحة المسكن: .....م<sup>2</sup>

✓ عدد الطوابق:  عدد الغرف

✓ طبيعة المسكن: كراء  ملك

✓ نوعية المسكن سكن شخصي  سكن عائلي

✓ في حالة كراء: ثمن الكراء: .....

✓ هل الكراء شهريا أم سنويا: .....

✓ في حالة ملك: تاريخ شراء الأرض: ..... تاريخ بناء المسكن: .....

✓ من هو صاحب الأرض: .....

✓ هل الشراء تم بـ: عقد عرفي  عقد موثق

- ✓ هل ترغبون في تسوية حيكم قانونيا : نعم  
 ✓ هل سمعتم بقانون التسوية 08/15 الذي يسوي الوضعية القانونية للبناءات

نعم  ماذا تعرفون عنه .....  
 لا

- ✓ هل وضعت ملف في البلدية من اجل تسوية مسكنكم: نعم  لا   
 ✓ ماهي مواد البناء المستعملة في مسكنكم:

طوب  آجور  اسمنت مسلح

✓ نوع السقف

قصدير  قرميد  ترنيت  دالة

✓ هل يتوفر مسكنكم على:

مرآب  محل  حديقة

- ✓ هل يتوفر مسكنكم على: ماء  كهرباء  غاز  هاتف ثابت

انترنت  بارابول

✓ هل يتوفر مسكنكم على:

- ✓ صرف صحي  حفرة  اخرى.....

### 3- الخدمات

✓ ماهي وسيلة التنقل من حيكم إلى مكان عملكم.....

✓ هل يتوفر حيكم على وسائل النقل الحضري.....

✓ ماهي الخدمات التعليمية المتوفرة بحيكم:

دار حضانة  مدرسة قرآنية  مدرسة ابتدائية  اكمالية  ثانوية

✓ ماهي النقائص في نظركم.....

✓ اذكر المرافق الصحية المتواجدة بحيكم.....

✓ ماهي مشاكلكم في الخدمات الصحية.....

✓ ماهي أماكن تسوقكم:

الحي  الخروب  وسط المدينة  اخرى اذكرها

✓ ماهي المشاكل التي تواجهكم عند التنقل لوسط المدينة.....

✓ ماهي وضعية الطرقات بحيكم:

غير موجودة  عدم توفر الأرصفة  طرق غير معبدة

عدم توفر الإنارة العمومية



جامعة قسنطينة1  
كلية علوم الأرض والتهيئة العمرانية  
قسم التهيئة العمرانية

# استمارة استبيان

حول

المشكلة العقارية والفاعلون العقاريون في قسنطينة الكبرى  
دراسة حالة: حي النعجة الصغيرة

نسعى من خلال هذا البحث الأكاديمي الذي يندرج في إطار التحضير لنيل شهادة الدكتوراه ، الوصول إلى حقائق تمكننا من  
الإلمام بالموضوع، لهذا نرجو المساعدة بملء هذه الاستمارات ، وصدق الأجوبة مفتاح نجاحنا

شكرا مسبقا على قبولكم مساعدتنا

الباحثة

ضع علامة ( x ) في المكان المناسب

### السكن:

البنائية رقم: .....

تاريخ الحصول على القطعة الأرضية: .....

المساحة الإجمالية للقطعة بالمتر المربع: .....

المساحة المبنية: .....

من أين اشتريت القطعة: البلدية  خاص

في حالة خاص: اسمه .....

ثمن الشراء: .....

سنة الشراء: .....

طبيعة العقد: .....

هل أنت مالك للمنزل  مستأجر  مجاني  أخرى

هل اشتريت المسكن جاهزا: نعم  لا

هل هناك مخطط للبنائية: نعم  لا

حالة الأرض: انحدار قوي  انحدار متوسط  انحدار ضعيف

عدد الطوابق: أرضي  1 أرضي  2 أرضي  3 أكثر

عدد الطوابق المشغولة: ..... عدد الغرف في كل طابق: .....

الطابق الأرضي مستعمل كسكن فقط: نعم  لا

ما هي طبيعة النشاط: .....

تجهيزات المنزل:

مواد بناء الجدران: طوب  حجر  ياجور  مادة أخرى



## السكان:

هل سمعتم بقانون التسوية 08/15 الذي يسوي الوضعية القانونية للبنائيات

..... نعم ماذا تعرفون عنه   
لا

هل وضعتم ملف في البلدية من اجل تسوية مسكنكم:

..... ماذا كان رد البلدية

عدد الأفراد في المسكن:.....

عدد الأسر في البناية:.....

أسرة واحدة  أسرتان  ثلاثة أسر  أكثر من ثلاثة

السن: (فئة الأعمار)

5-0:  6-14:  15-21:  22-60:  أكثر من 60:

الجنس:

الذكور  الإناث

عدد المتدربين:.....

الطور التحضيري  الطور الابتدائي  الطور الأساسي

الطور الثانوي  الطور الجامعي  الطور التكويني

..... المهنة:

العاملون  البطالون  المتقاعدون

تاريخ المجيء إلى المسكن:.....

عدد المستغلين:..... تجارة  صناعة  خدمات أخرى

المشاكل التي تعترضونها:

. هل أنت راض على تنظيم الحي والحالة التي هو فيها؟ نعم  لا

. هل أنت راض على مسكنك؟ نعم  لا

هل لديكم لجنة حي وهل تحضر اجتماعاتها؟ نعم  لا  نعم  لا

ماذا تقترحون لتحسين وضعية هذا الحي من خلال اقتراح التجهيزات والخدمات الهامة

الضرورية:.....

.....

.....

.....

.....

.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة قسنطينة 1

كلية علوم الأرض والتهيئة العمرانية

قسم التهيئة العمرانية

## استمارة استبيان

حول

### المشكلة العقارية والفاعلون العقاريون حالة قسنطينة الكبرى

نسعى من خلال هذا البحث الأكاديمي الذي يندرج في إطار التحضير لنيل شهادة الدكتوراه

الوصول إلى حقائق تمكننا من الإلمام بالموضوع

خاصة وأنكم أحد الفاعلين في السوق العقاري، لهذا نرجو المساعدة بملء هذه الاستمارات وصدق الأجوبة مفتاح نجاحنا

**شكرا مسبقا على قبولكم مساعدتنا**

الباحثة

1-الجنس: ذكر  أنثى

2-تاريخ البدء في ممارسة المهنة (الأقدمية).....

3-تاريخ الممارسة في المحل الحالي.....

4-المؤهل العلمي:.....

5-التخصص:.....

6-هل انتم منخرطين في الفدرالية الوطنية للوكلاء العقاريين (FNAI) نعم  لا

في حالة لا لماذا.....

في حالة نعم تاريخ الانخراط.....

كنت منخرط وانسحبت  لماذا.....

7-على أي أساس يتم تقييم العقار المبني بقسنطينة رتبها حسب الاولوية

الموقع  عدد الطوابق  المساحة  حالة السكن

8-على أي أساس يتم تقييم العقار غير المبني بقسنطينة رتبها حسب الاولوية

الموقع  المساحة  عدد الواجهات  توفر مختلف التجهيزات

9-ماهي أكثر المعاملات العقارية تداولاً في السوق مع الترتيب

البيع  الكراء  التبادل  الشراء

10-ماهي الفئة الأكثر تداولاً في المعاملات العقارية

الأراضي الحضرية  الشقق  الهياكل  المحلات التجارية

11- هل ارتفاع أسعار العقار الحضري سببه

نقص الأراضي  المضاربة في السوق  هيمنة الخواص على العقار  سياسة الدولة   
حالات أخرى اذكرها.....

12- هل سعر البيع يقترح من طرف صاحب العقار  أو الوكيل العقاري.

13- هل تقدمون نصائح لصاحب العقار-

تخفيض السعر  رفع السعر  تعديل المسكن  توفير عقد الملكية

14- في أي جهة من المدينة يكثر الطلب على الأراضي القابلة للبناء مع الترتيب حسب الأولوية

منطقة جبل الوحش  منطقة بوالصوف

منطقة عين الباي  المدينة الجديدة علي منجلي

15- لماذا حسب رأيك؟.....

16- من هم أكثر الفئات بيعا للأراضي.....

17- من هم أكثر الفئات شراء للأراضي.....

18 رتب هذه الأولويات حسب رغبة الزبون

عقد الملكية  عدد الواجهات  الشكل الهندسي  التزويد بالشبكات المختلفة   
القرب من المراكز والأنشطة التجارية  القرب من المدارس  المساحة

19- هل هناك إقبال على العقارات غير القانونية(التحصيلات الفوضوية)كحي النخيل وبن عبد القادر

نعم  لا  لماذا؟.....

20 هل تحديد السعر يعتمد على: المتر المربع  العقار كوحدة

21- ماهي أكثر انشغالات الزبائن.....

22- ماهي وضعية السوق حاليا:  حركة نشيطة  متوسطة  ضعيفة

23- ماهي مشاكل الوكيل العقاري:

الوسيط العقاري اللاشعري  التحايل على القانون  نقص الاحترافية

إذا كانت هناك عناصر أخرى تقيدها أذكرها خلف الورقة

## ملخص

عرفت قسنطينة توسعات عمرانية نتيجة الديناميكية الحضرية فتزايد السكان يتطلب سنويا مساحات شاسعة لإنشاء الوحدات السكنية والتجهيزات الاساسية مما يتطلب أوعية عقارية، فتطور مختلف السياسات العقارية غير من البنية العقارية الحضرية للمدينة بداية من نوعية العقار في حكم الاتراك ونوعية الملكيات السائدة، إلى دخول المستعمر الفرنسي واستيلائه على ملكية البايك وصولا لقسنطينة المستقلة وترسانة القوانين والتشريعات التي عرفها العقار.

هذه التوسعات العمرانية والامتدادات المجالية غيرت من شكل المدينة سواء تعلق الأمر بالتوسع القانوني أو غير القانوني، مما حرك قوانين التسوية العقارية التي حاولت تحسين مرفولوجية المدينة والتحكم في عقاراتها بالإضافة إلى عمليات التحسين والتحديث الحضريين التي طورت البنية التحتية للمدينة ومست البنية العقارية وانعكاساتها على البنية الاجتماعية والاقتصادية للمدينة.

الزيادة السكانية لقسنطينة، رافقها إنتاج عقار حضري متنوع، أدى إلى توسع عمراي منتشر، عبر مختلف المحاور، فأنتج مدينة ممتدة، من فترة احتكار البلدية للعقار في اطار القانون 26/1974 حتى 1990 أين تم التوجه نحو اقتصاد السوق وتحرير المعاملات العقارية بموجب قانون التوجيه العقاري، و أصبح العقار خاضع للتسيير من طرف الوكالات العقارية ودخول الفاعل الخاص في انتاج المدينة .

استحدثت صيغ جديدة لإنتاج السكن وتشجيع الترقية العقارية، فبرزت التخصيصات غير القانونية والسكن الفوضوي داخل وخارج محيط التعمير، وزاد التعامل بالعقود العرفية مما صعب عملية مراقبة التبادلات العقارية، و أدى إلى ارتفاع أسعار العقار الحضري سواء المبني أو غير المبني.

لهذا وللتحكم في تسيير المدينة يجب العمل بمخططات آنية ذات كفاءة، بعيدة عن الصراعات الايديولوجية في رسم حدود محيط التعمير وتعيين أدوات التعمير الحالية، فمازالت المدينة في فترة انتقالية بين المخطط التوجيهي لسنة 1998 و المخطط الجديد (الذي لم تتم بعد المصادقة عليه حتى 2017).

ولنجاعة التحكم في تسيير المدينة لا بد من اعتبار المجال الحضري مشروع متكامل، والعمل على تحسين البيئة العمرانية، واسترجاع العقار، عن طريق مختلف التدخلات على النسيج العمراني، ولاسيما بالمواقع القديمة والهشة، مع ضرورة تفعيل التعمير التشاركي بين مختلف الفاعلين في اطار الحوكمة، والصرامة في تطبيق القانون والتحكم في العقار من خلال انهاء عملية المسح، وترشيد استغلال للعقار، وضبط البناءات الفوضوية بردع المخالفين بتنفيذ عمليات الهدم.

**الكلمات المفتاحية:** قسنطينة، العقار الحضري، مسح الاراضي، إنتاج العقار، الملكية، السوق العقاري.

سجل الملكيات العقارية

Série B, n° 18

NOMS ET PRENOMS DES PROPRIETAIRES	Quotes-Parts	N° des Lots	NOM des propriétés lieux dits	NATURE des propriétés	SUPERFICIE		
					Hectares	Aras	Centiares
				Repört....			
		2bis 3ha.76a.81ca					
Ottavi, Marc, Ange, Maître d'Hôtel, à Constantine		34	Hamma	Verger	1	80	88
d°		35	id.	Terre, Gourbis	0	44	73
Le Domaine		36	Propriété Khodja	Terre	25	14	90
d°		37	id.	Marais	19	13	51
d°		38	id.	id.	8	97	40
d°		39	id.	Pâturage	0	79	56
d°		40	id.	id.	1	29	20
Le Domaine		75bis 41	id.	Terre	26 25	51 31	49 03
d°		42	id.	id.	16	74	60
d°		43	id.	Pâturage	0	52	46
d°		44	id.	id.	0	45	88
d°		45	id.	Terre	153	79	98
d°		46	id.	id.	17	84	50
d°		47	id.	Rocher	1	89	44
d°		48	id.	Terre	3	25	39
d°		49	id.	Rocher	5	32	35
d°		50	id.	Terre	11	96	
d°		50bis	id.	id.	30	95	05
d°		51	Djebel Salah	Pâturage	8	29	92
d°		52	id.	Terre	11	41	57
d°		53	id.	Pâturage	0	55	20
				A reporter...			

NOMS ET PRENOMS DES PROPRIETAIRES	Quotes-Parts	N° des Lots	NOM des propriétés lieux dits	NATURE des propriétés	SUPERFICIE		
					Hectares	Aras	Centinares
				Report.....			
Domaine		1	Hamma	Terre	3	76	20
Lavie François, Marie, Meunier							
à Constantine.		2	Hamma.	Maison	0	00	98
Le même		3	17 bis id.	Pré	25	84	88
Domaine		4	id.	id.	45	18	78
Champy Etienne, M <sup>d</sup> rue					1	27	28
Damrémont à Constantine.		5	id.	id.	8	84	68
Le même		6	id.	Jardin	0	81	78
d <sup>a</sup>		7	id.	id.	0	23	03
d <sup>a</sup> (17)		8	id.	Maison, cour	0	02	80
d <sup>a</sup>		9	id.	Jardin	0	12	07
d <sup>a</sup>		10	id.	Terrain vague	0	22	05
Ben hassen, cafetier au Hamma		11	id.	Maison, cour	0	42	88
Le même		12	id.	Terre	3	76	00
Chatelain.		13	id.	Masure et frâsure	2	00	00
Bourdais.		13 bis	id.	Pâsure	4	33	95
Le Domaine		14	id.	Pâsure	4	33	95
Françon		15	id.	Jardin	0	29	50
Le même 11 - 2ha.94a.00ca		16	id.	Maison	0	00	72
d <sup>a</sup>		17	id.	Marais	2	53	84
d <sup>a</sup> 11- 1h.93a.18ca		18	id.	id.	1	92	72
				A reporter			

NOMS ET PRENOMS DES PROPRIETAIRES	Quotes-Parts	N <sup>os</sup> des Lots	NOM des propriétés lieux dits	NATURE des propriétés	SUPERFICIE		
					Hectares	Aras	Centiares
				Report.....			
Le Domaine		54	Djebel Salah	Pâture	8	02	59
d <sup>a</sup>		55	id.	id.	0	21	56
d <sup>a</sup>		56	id	Terre	4	66	44
d <sup>a</sup>		57	id	Pâture	2	74	40
d <sup>a</sup>		58	id.	Rocher	5	40	16
d <sup>a</sup>		59	id.	Terre	1	79	22
d <sup>a</sup>		60	id.	Pâture	1	80	34
d <sup>a</sup>		61	id.	Terre	9	20	82
d <sup>a</sup>		62	id.	Pâture, Terre	10	24	93
d <sup>a</sup>		63	id.	Pâture	0	17	67
d <sup>a</sup>		64	id.	id.	0	45	50
d <sup>a</sup>		65	id.	id.	6	30	20
d <sup>a</sup>		66	id.	id.	1	81	97
d <sup>a</sup>		67	id.	Pâture	0	08	83
d <sup>a</sup>		68	id.	id.	0	24	62
d <sup>a</sup>		69	id.	id.	0	12	04
d <sup>a</sup>		70	id.	Terre	13		
d <sup>a</sup>		71	id.	Pâture	6	14	60
d <sup>a</sup>		72	id.	Terre	6	91	03
d <sup>a</sup>		73	id.	Pâture	0	57	04
				A reporter...			

NOMS ET PRÉNOMS DES PROPRIÉTAIRES	QUOTES-PARTS	NUMÉROS DES LOTS	NOM DES PROPRIÉTÉS LIEUX DITS	NATURE des PROPRIÉTÉS	CONTENANCE		
					HECTARES	ARES	CENTAIRES
				Report...			
<i>Ben Djelloul, propriétaire</i> <i>à Constantine</i>		264	<i>Bregda</i>	<i>rochers</i>		18	46
<i>Le Domaine</i>		265	<i>do</i>	<i>terre vague</i>	3	13	88
<i>do</i>		266	<i>do</i>	<i>terre labour</i>		69	27
<i>do</i>		267	<i>do</i>	<i>terre vague</i>	1	18	60
<i>do</i>		268	<i>do</i>	<i>do</i>		112	36
<i>do</i>		269	<i>do</i>	<i>terre labour</i>	1	12	
<i>do</i>		270	<i>do</i>	<i>terre vague</i>		24	78
<i>do</i>		271	<i>do</i>	<i>do</i>		38	36
<i>do</i>		272	<i>do</i>	<i>do</i>		04	
<i>do</i>		273	<i>do</i>	<i>do</i>		28	60
<i>Oulad Cheikh, propriétaire</i> <i>à Constantine</i>		274	<i>do</i>	<i>do</i>		62	80
<i>do</i>		275	<i>do</i>	<i>cultures diverses</i>	1	57	50
<i>do</i>		276	<i>do</i>	<i>rochers</i>		18	90
<i>Le Domaine</i>		277	<i>do</i>	<i>place</i>		09	50
<i>Oulad Cheikh, propriétaire</i> <i>à Constantine</i>		278	<i>do</i>	<i>rochers</i>		21	60
<i>Carbannel Peris à Constantine</i>		279	<i>do</i>	<i>maquis</i>		02	60
<i>do</i>		280	<i>do</i>	<i>terre vague</i>		05	50
				18 <sup>e</sup> page à reporter..		11	10 91

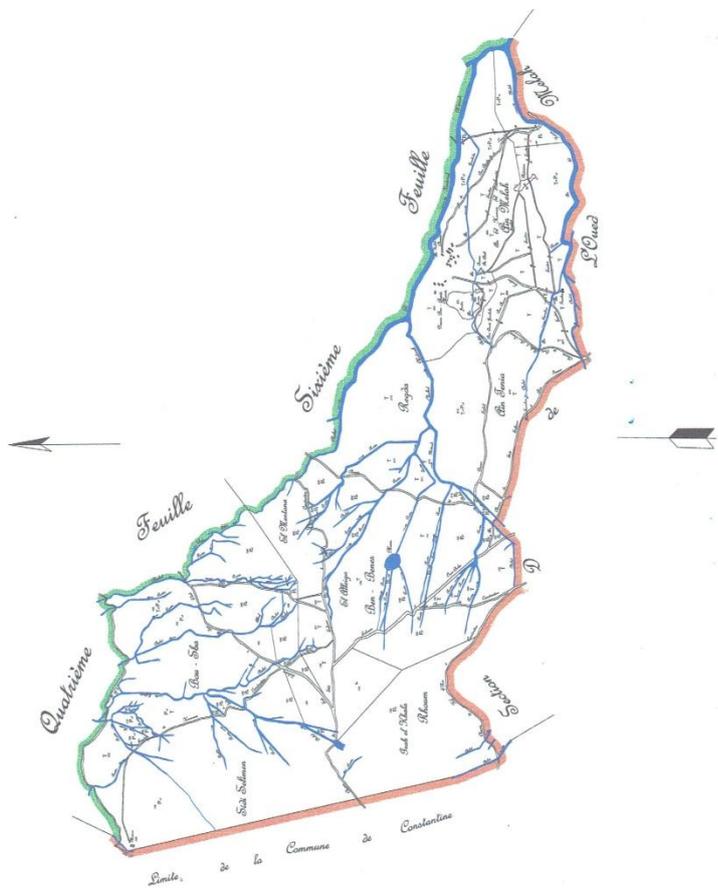
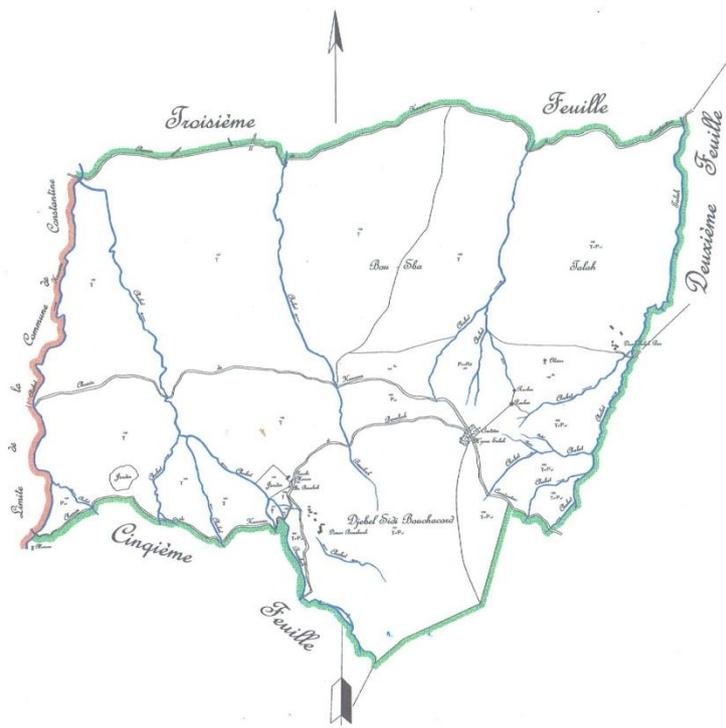
NOMS ET PRÉNOMS DES PROPRIÉTAIRES	QUOTES-PARTS	NUMÉROS DES LOTS	NOM DES PROPRIÉTÉS LIEUX DITS	NATURE des PROPRIÉTÉS	CONTENANCE		
					HECTARES	ARES	CENTIAIRES
				Report...			
Le Domaine		543	Meridj	terre labour	19	74	90
1 <sup>o</sup>		544	1 <sup>o</sup>	terre vaine	3	98	40
2 <sup>o</sup>		545	1 <sup>o</sup>	terre labour	3	80	0
3 <sup>o</sup>		546	1 <sup>o</sup>	terre vaine	19		
4 <sup>o</sup>		547	1 <sup>o</sup>	00	7	47	
5 <sup>o</sup>		548	1 <sup>o</sup>	1 <sup>o</sup>	2	92	56
6 <sup>o</sup>		549	1 <sup>o</sup>	terre labour	1	70	10
7 <sup>o</sup>		550	1 <sup>o</sup>	terre vaine	8	9	10
8 <sup>o</sup>		551	1 <sup>o</sup>	terre labour	1	64	30
9 <sup>o</sup>		552	1 <sup>o</sup>	1 <sup>o</sup>	7	8	50
10 <sup>o</sup>		553	1 <sup>o</sup>	terre vaine	1	52	32
11 <sup>o</sup>		554	1 <sup>o</sup>	terre labour	21		
12 <sup>o</sup>		555	1 <sup>o</sup>	terre vaine	8	4	75
13 <sup>o</sup>		556	1 <sup>o</sup>	1 <sup>o</sup>	6	3	84
14 <sup>o</sup>		557	1 <sup>o</sup>	1 <sup>o</sup>	9	8	10
15 <sup>o</sup>		558	1 <sup>o</sup>	terre labour	0	9	
16 <sup>o</sup>		559	1 <sup>o</sup>	1 <sup>o</sup>	1	17	50
17 <sup>o</sup>		560	1 <sup>o</sup>	1 <sup>o</sup>	3	8	64
18 <sup>o</sup>		561	1 <sup>o</sup>	1 <sup>o</sup>	1	6	66
Oulad Cheikh, proprié à Constantine		562	El Jannas	1 <sup>o</sup>	3	6	75 55
				36 <sup>e</sup> page à reporter..	8	47	02

NOMS ET PRÉNOMS DES PROPRIÉTAIRES	QUOTES-PARTS	NUMÉROS DES LOTS	NOM DES PROPRIÉTÉS LIEUX DITS	NATURE des PROPRIÉTÉS	CONTENANCE		
					HECTARES	ARES	CENTAIRES
				Report...			
Raynard, Entrepreneur de terrass		770	makela Kalifa	terre		49	12
Creze Jardinier au jardin dit Benourda fin Constantine		771	d°	terre et fûche		82	16
Creze d°		772	d°	maison		00	40
Domaine		773	kidi' acra	Pature		26	22
d°		774	d°	d°		08	16
Arli (les oulad Karabet)		775	d°	d°		61	92
d°		776	d°	terre et pâture		1	16 18
Ali ben Sefgoun	1/2	777	d°	d°		2	61 30
Hanouda	1/2						
Domaine		778	d°	pature et fûche		2	17 98
d°		779	d°	d°		2	66
Kouj'kali (ben)		780	d°	pature		1	34 64
Laville, Entrepreneur de transports militaires		781	d°	d°		4	1 65
Portieg Elhadore, arbutiste au Pont d'annab		782	village du Pont d'annab	boisement		00	18
Portieg Elhadore d°		783	d°	terrain boisé		13	-
Portieg Elhadore d°		784	d°	pature et fûche		69	07
Portieg Elhadore d°		785	d°	jardin		44	17
				A reporter..		15	31 93

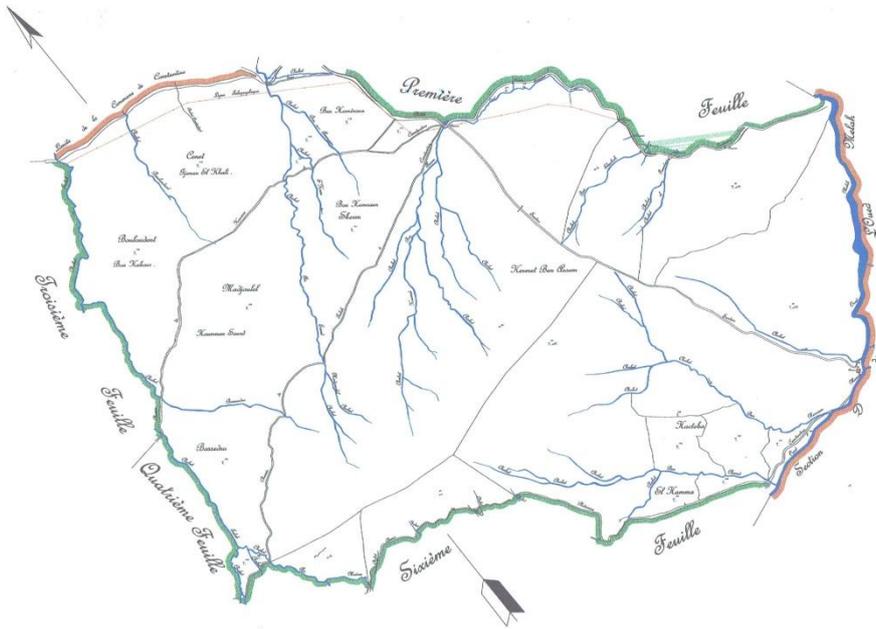
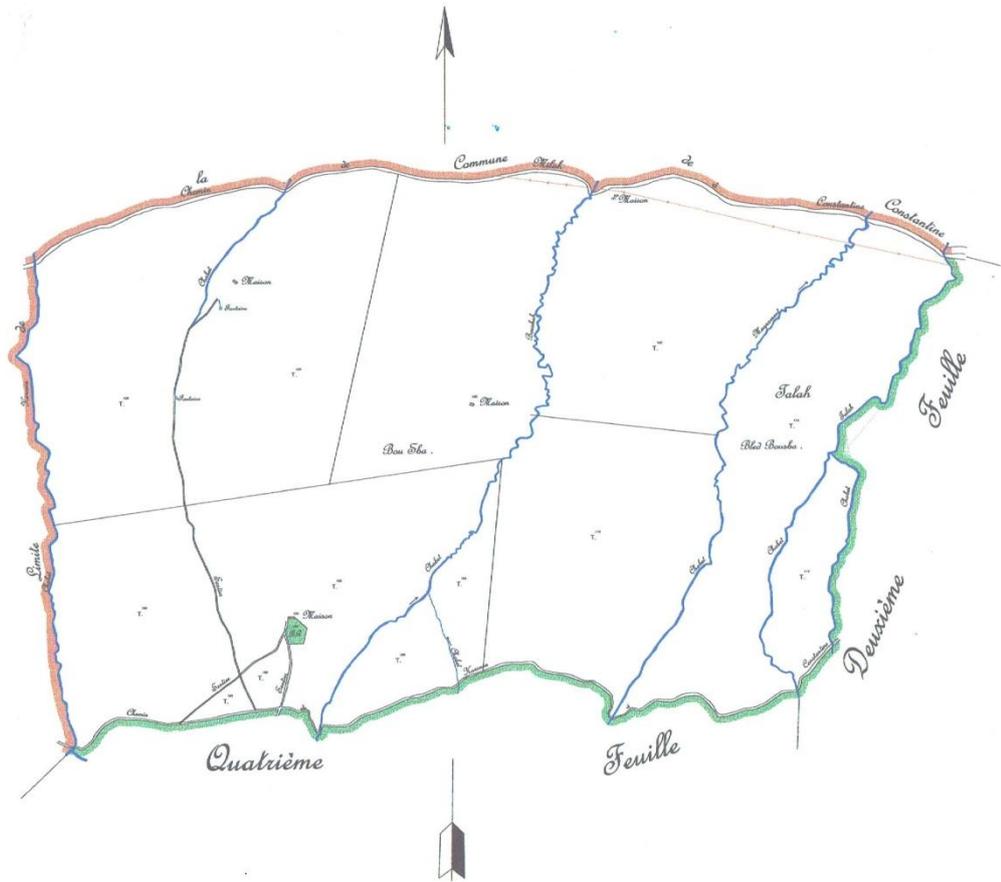
NOMS ET PRÉNOMS DES PROPRIÉTAIRES	QUOTES-PARTS	NUMÉROS DES LOTS	NOM DES PROPRIÉTÉS LIEUX DITS	NATURE des PROPRIÉTÉS	CONTENANCE		
					HECTARES	ARES	CENTAIRES
				Report...			
Haly ou, capitaine au 3 <sup>e</sup> chasse d'Afrique		123	Le Bardo	Bâtimen	00	37	
Haly		124	d <sup>o</sup>	jardin	17	23	
Génie Militaire (l'Etat)		125	aucune ferme du	allée	59	77	
d <sup>o</sup>		126	2 <sup>e</sup> de ligne	friche	48	64	
Deschamps chef d'escadron au 3 <sup>e</sup> chasse d'Afrique		127	d <sup>o</sup>	terre	7	53	13
Deschamps d <sup>o</sup>		128	d <sup>o</sup>	jardin	22	02	
Deschamps d <sup>o</sup>		129	d <sup>o</sup>	maison d'ouv	01	56	
Deschamps d <sup>o</sup>		130	d <sup>o</sup>	Carrioux à B. & P. aux	12	20	
Deschamps d <sup>o</sup>		131	d <sup>o</sup>	friche	07	99	
Deschamps d <sup>o</sup>		132	d <sup>o</sup>	jardin	18	19	
Deschamps d <sup>o</sup>		133	d <sup>o</sup>	terre	186	84	
Deschamps d <sup>o</sup>		134	d <sup>o</sup>	d <sup>o</sup>	16	09	90
Deschamps d <sup>o</sup>		135	champs de manœuvre	d <sup>o</sup>	3	33	77
Deschamps d <sup>o</sup>		136	ferme des chasseurs	d <sup>o</sup>	3	49	56
Deschamps d <sup>o</sup>		137	d <sup>o</sup>	Couffler	06	57	
Deschamps d <sup>o</sup>		138	aucune ferme des chasseurs		78	77	
Deschamps d <sup>o</sup>		139	d <sup>o</sup>	jardin	56	59	
Deschamps d <sup>o</sup>		140	d <sup>o</sup>	terre	9	31	36
				Δ reporter..	40	66	30

NOMS ET PRÉNOMS DES PROPRIÉTAIRES	QUOTES-PARTS	NUMÉROS DES LOTS	NOM DES PROPRIÉTÉS LIEUX DITS	NATURE des PROPRIÉTÉS	CONTENANCE		
					HECTARES	ARES	CENTIARES
				Report...			
Moustapha (Sidi) ben Djelloul	1/2	245	Ben Houzjin	terre et jachère	9	55	27
Zagouta (ben)	1/2						
Bou drali (ben) à Constantine		246	d°	mare			98
d°		247	d°	terre	7	19	48
Domaine		248	d°	d°			68 14
Domaine		248	d°	terre et jachère	43	80	76
Moustapha (Sidi) ben Djelloul	1/2	248 bis	d°	emplacement des bœufs			11 96
Zagouta (ben)	1/2						
Bou drali (ben)		249	Soubara	terre			55 87
Moustapha (Sidi) ben Djelloul	1/2	249 bis	d°	d°			17 58 64
Zagouta (ben)	1/2						
Bou drali (ben)		250	d°	d°			12 18
d°		251	d°	d°			12 48
d°		252	d°	d°			14 60
d°		253	d°	d°			6 77 19
d°		254	d°	d°			77 17
d°		255	d°	terre et jachère	12	91	50
d°		256	d°	terre	3	77	40
Cherif (Si) ben namour		257	Merje alloude	terre			201 74
d°		258	d°	terre et jach			84 87
				A reporter..	103	14	98

NOMS ET PRÉNOMS DES PROPRIÉTAIRES	QUOTES-PARTS	NUMÉROS DES LOTS	NOM DES PROPRIÉTÉS LIEUX DITS	NATURE des PROPRIÉTÉS	CONTENANCE		
					HECTARES	ARES	CENTIMÈS
				Report...			
Domaine		731	Coudiat - aly	Prunier, rousiers et arbrisseaux	00	88	
do		732	do	ruisselier, fâture et fûche	10	49	43
do		733	do	Fosse de fût	06	90	
do		734	do	Coudiat fût	13	90	
do		735	do	caserne et bâtimens	01	40	
do		736	do	Place de la Halle au blé	81	96	
do		737	do	Halle au blé	02	10	
do		738	Place de la Broche	ruisselier et fûche	02	88	
do		739	do	place	13	92	
do		740	do	promenade plantée	11	40	
do		741	do	do	12	60	
do		742	do	do	20		
do		743	do	fontaine et place	00	14	
do		744	do	promenade plantée	08	40	
do		745	do	place	59	20	
do		746	do	magasin à charbon de l'admiral Michel	01	98	
do		747	do	chaux de bois de l'admiral Michel	40	77	
do		748	do	Coqs de garde et fosse	08	60	
do		749	do	terre et fûche	1	23	90
do		750	do	Toubaie	00	88	
				A reporter..	14	58	24







حي بوالصوف يتحول إلى قطب عمراني بقسنطينة

## تحصيلات في مناطق انزلاق وأسعار الشقق تتجاوز مليار سنتيم

تحول حي بوالصوف إلى منطقة سكنية يكثر عليها الطلب بسبب موقعها المميز بمدينة قسنطينة، رغم نقص العرض والتهاب أسعار شققها، التي تباع بمبالغ لا تقل عن مليار ونصف سنتيم، فيما يُعد كراء مسكن أمرا شبه مستحيل داخل حي يعرف نقائص كثيرة.

و يعد النقل من المشاكل التي يعاني منها سكان بوالصوف، حيث لا يتوفر سوى على مستوى الشارع الرئيسي، فيما يتعدم بقية المناطق، ما يضطر السكان إلى التنقل لمسافة طويلة من أجل الوصول إلى موقف الحافلات و سيارات الأجرة القليلة بسبب رفض أصحابها التنقل إلى وسط المدينة، و تفضيلهم العمل بمنطق "الكورسة".

و رغم الكثافة السكانية العالية إلا أن الحي لا يضم سوى مركز صحي وحيد، يغلق أبوابه على السادسة مساء، كما تنعدم الإنارة العمومية بمناطق كثيرة، و تنتشر الكلاب الضالة التي تقتات من القمامة و تشكل خطرا على السكان الذين يغادرون منازلهم باكرا للعمل أو الدراسة، فيما يشتكي سكان العمارات من عدم صيانة هذه الأخيرة منذ 30 سنة أو أكثر، حيث تتسرب المياه إلى داخل البيوت بسبب اهتراء الكتامة و قدمها، و يضطر السكان إلى إجراء إصلاحات بأنفسهم بالرغم من أنها تكلف مبالغ كبيرة.

سكان بوالصوف يشتكون مؤخرا من انعدام الأمن، حيث أن سلسلة عمليات السطو التي تعرضت لها عدة منازل بالحي في أقل من شهرين، باتت تقلق السكان و راحتهم، و أصبحوا يطالبون بوضع حد لهذه العمليات، خاصة أن المواطنين متخوفون من تواجد عصابة تنشط على مستوى الحي، تختص في السطو على المنازل و المحلات بالتهديد و استعمال العنف.

للإشارة فقد استفاد الحي مؤخرا من مشروع لتهيئة المساحات الخضراء، بالإضافة إلى 3 ملاعب جوارية مغطاة بالعشب الاصطناعي هي حاليا في طور الانجاز.

عبد الرزاق م.



المناطق التي تنعدم فيها التهيئة و المنجزة بطريقة فوضوية مثل "النعجة الصغيرة"، قد يصل سعر قطعة أرض أو هيكل بيت بها إلى مليار سنتيم، أما أسعار كراء طابق مؤلف من غرفتين فلا يقل بهذه المواقع عن 15 ألف دج شهريا.

### بناءات وسط منحدرات

الحي الذي يحمل اسم الشهيد عبد الحميد بوالصوف، تعود نشأته إلى قرابة 35 سنة بإنجاز أولى عماراته، و هو اليوم يمتد على مساحة كبيرة، حيث توقفت التوسعات بداخله منذ أكثر من 15 سنة، آخرها مجمع سكني يضم عشرات العمارات بالجهة السفلية، أنجزت من قبل إحدى المؤسسات العمومية، غير أنها لم تسلم لحد اليوم، بعد أن ظهرت عليها عيوب تقنية جراء وقوعها في منطقة انزلاقات، ليبقى مصيرها مجهولا.

بوالصوف أصبح يضم كثافة سكانية كبيرة جدا، بالإضافة إلى العدد الهائل من المباني و الفيلات الواقعة في جهتيه الغربية و الجنوبية، فقد عرف خلال السنوات القليلة الماضية توسعا فوضويا لا يزال مستمرا بجهته الغربية، من خلال إنجاز المواطنين لسكنات خاصة على أراضي يملكونها بعقود عرفية، كما أن الأراضي القليلة التي لا تزال متوفرة في إطار قانوني، تقع بأماكن يظهر أنها غير مناسبة للبناء إذ تتوسط

موقع بوالصوف القريب من وسط المدينة و عدة محاور رئيسية بالمدخل الغربي لقسنطينة، جعله من التجمعات السكنية المميزة و المطلوبة بين المواطنين، رغم النقص الكبير في الشقق المعروضة للكراء أو البيع، و هو ما لاحظناه لدى التجول داخل الحي على أننا نبحث عن شقة، فأمام غياب وكالات عقارية بداخله، أرشدنا السكان لصاحب هاتف عمومي علمنا بأننا سنجد ما نريد عنده رغم أنه لا يملك وكالة عقارية، و بالفعل قدم لنا هذا الشخص عدة عروض شراء أو كراء بأنحاء متفرقة من أحياء مدينة قسنطينة، لكن بوالصوف لا يتوفر، حسب، سوى على عرضين، يتمثلان في شقة للبيع من 4 غرف بعقد ملكية، قيمتها مليار و 300 مليون سنتيم، و أخرى تتألف من ثلاثة غرف يعرضها صاحبها للكراء مقابل 3.8 مليون سنتيم شهريا، مع العلم أن الشقتين تقعان بالمنطقة السفلية بمنطقة "كتاب و كوسيدار"، و التي يصعب الوصول إليها بسبب بعدها، و عدم توفر وسائل النقل.

و عن طلبنا التمثيل في كراء شقة في الجهة العلوية من الحي، أكد لنا صاحب المحل بأنه يستحيل إيجاد شقة للكراء في هذا الجزء، مؤكدا بأنه لم يحصل على أي عرض لكراء شقة في هذه المنطقة منذ مدة طويلة، و حتى إن توفرت شقق للبيع هناك، فلن يقل سعر المؤلفة من 3 غرف عن 900 مليون سنتيم، فيما قد تصل قيمة ذات الخمس غرف إلى مليار و نصف سنتيم. و الملاحظ أن الحي يضم عددا كبيرا من الأطباء الخواص و في العديد من التخصصات، بحيث لا تكاد تخلو عمارة من عيادة طبيب، و هي من الأمور التي أدت، حسب السكان، إلى رفع أسهم السكنات و زيادة أسعارها بشكل كبير، و الغريب أن بعض

## شقق شاغرة وفيلات مهجورة وأراض تحت سيطرة الوسطاء

روبووتاج : نرجس كرميش

كشفت كثافة البرامج السكنية التي تحصلت عليها ولاية قسنطينة خلال السنوات الأخيرة، عن حقيقة تحول العقار إلى أداة للإغتناء بعيدا عن أعين الضرائب ومخاطر التجارة والاستثمار الفعلي، فمحاولة بسيطة للبحث عن شقة أو قطعة أرض كافية للوقوف على حقيقة أن السكن الاجتماعي لم يعد مجرد حاجة، وإنما طريقة للرفع من قيمة المدخرات أو إخفاء ثروات، بينما تعرض سكنات تساهمية للبيع وتبقى سوق الترقوي مغلقة على دائرة معينة.

الممول بها في باقي الدول، إلا بالطرق المتوترة كالحاجبة، فنجد مرقين يرفضون التعامل مع فئات غير القضاة والأطباء، والذين يبيعون في المقابل بعرض نفس السكن في السوق للكراء، أو البيع، لتكون النتيجة عمارات خالية تماما من السكان. وقد طرح المشكل عند مقتل الطفلين «هارون وإبراهيم»، عندما تحدث السكان عن سلوكات مشبوهة داخل الشقق الشاغرة وعن أخطار الإبقاء على تلك السكنات دون سكان، بدليل أن الطفلين قد اختطفوا و اقتيدوا إلى شقة من النمط الترقوي في عمارة تكاد تكون خالية وفي حي شبه مهجور الأمر الذي سهل الجريمة. وقد اتصلنا بثلاثة مرقين في طرف أسبوع، للسؤال عن طرق اقتناء شقق لكن وعند كل حالة تكون الإجابة أن الشقق قد بيعت أو أنها مهجورة حتى بالنسبة للمشايخ التي لم تنطق بعد. حالة الأراضي مختلفة كون ما هو معروض يصعب التعرف

سيدات تأتين فقط لتسليم المفاتيح لمن استأجروا أو اشتروا تلك السكنات. والملاحظ أن الظاهرة تطرح بالأحياء التي رحل إليها سكان أحياء هشة وقصدية وسكان أحياء ما يسمى بمشروع التحسين الحضري، حيث قال مواطنون أنه وعند ترحيل سكان «بارود» تضمنت القائمة أسماء لا وجود لها بالحي وهو نفس ما طرح بشوارع رومانيا، المختلجان عرفنا لجوء مواطنين إلى جلب أقاربهم من ولايات أخرى لتفحص الفرصة إضافة إلى ما شاب إعادة إسكان بعض الجيوب القصدية أين تم تداول أرقام بأسماء وهمية ما انعكس على حالة العمارات، إذ لا نجد حيا واحدا منتقيا من الظاهرة، والدليل أن سوق العقار حاليا تكاد تكون مقتصرة على السكن الاجتماعي والتساهمي المرقين المعروفين بالولاية، والذين لا يتعدى عددهم أصابع اليد الواحدة.



مغلقة، وقد وجدنا شققا غير مشغولة بمختلف الوحدات التي زرناها كالوحدة الجوارية رقم 13، أين وجهنا إلى أكثر من عمارة ولاحظنا من خلال حالة الشرفات أن هناك مساكن أصحابها الانتقال إليها، وفي نفس الجهة أفاد مصدر أن هناك عمارة معروفة بأنها شبه شاغرة. انتقلنا إلى الوحدة الجوارية رقم 18 أين رحل سكان سوطراكو

لا يخلو حي أو عمارة من سكن شاغر أو قطع أرضية نبتت فيها الأشواك، كما أن عددا معتبرا من الفيلات تبقى شاغرة، بينما تطرح أزمة سكن حادة رغم كثافة البرامج التي سطرتها الحكومة خلال السنوات الأخيرة. جولة بسيطة بالمدينة الجديدة على منجلي تكشف عن حالة غير طبيعية في التعامل مع العقار ببلانا، قسنطينة التي تمد من الولايات المعنية بعجز في السكن، تشهد مفارقة عجيبة تعتبر مؤشرا خطيرا على أن العقار بالنسبة للكثيرين ليس مجرد حاجة وإنما وسيلة تصفق غاية الرفع من قيمة رأس المال دون عناء أو مخاطر في الاستثمار، ما وقفنا عليه على منجلي يطرح الكثير من التساؤلات حول مصداقية الجهات التي توزع السكن الاجتماعي والأطراف المتعاملة معها، كما يقع فوسا كبيرا حول مدى نجاعة الصيغ شبه الاجتماعية في امتصاص طلب

## مقابل التزامهم بتخصيص حصة لا تقل عن 10 بالمائة لبرامج السكن الاجتماعي

### الحكومة تعرض أراضي الدولة بأسعار منخفضة على المرقين الخواص

كشف رئيس المنظمة الوطنية للمرقين العقاريين، امحمد صحراوي، أمس السبت بالعاصمة، عن التحضير لفتح الحظيرة العقارية التابعة للدولة لفائدة المرقين الخواص قصد إنجاز مشاريع سكنية ذات طابع تجاري مقابل تخصيص حصة لا تقل عن 10 بالمائة من المشروع لتوجه لبرامج السكن الاجتماعي.

والامن والنظافة والبستنة وغيرها. ويفرض التنظيم الساري على المرقين العقاريين القيام بهذه المهام لمدة سنتين بعد تسليم المفاتيح على أن يتكفل بعدها السكان بالتسيير العقاري للبنائيات التي يقطنونها. وكشفت بوجيرد في هذا السياق، أنه سيتم قريبا إنشاء لجنة مختلطة بين المرقين العقاريين وممثلي الدوائر العقارية ذات الصلة بنشاطهم قصد دراسة هذه المسألة وكذا مختلف المصاعب التي تعترضهم. وتسعى المنظمة الوطنية للمرقين العقاريين التي تأسست في نوفمبر الماضي إلى الدفاع عن مصالح المنتسبين إليها من خلال فتح قنوات الحوار مع مختلف الأطراف المتدخلة في المجال و «الابتعاد عن سوء التفاهم بينها» حسب تعبير رئيس المنظمة.

برامج عمومية، مشيرة أيضا إلى ضرورة تكييف المنظمة الجبائية مع طبيعة هذه المهنة وتسهيل الاستفادة من تمويلات بنكية. ودعت إلى إنشاء شبك موحد لاستقبال ومعالجة ملفات الاكتتاب في الترقيات العقارية الحرة التي تستدعي كفاءات إدارية دقيقة ليست من اختصاص المرقين العقاريين بحسبها. وقالت «نحن كمرقين ليس لدينا الوسائل والتكوين اللازم لتسيير شؤون إدارية كالتحكيم في حالات الطلاق والوفاة وكشف حالات الغش والتزوير وغيرها. يجب إعفاؤنا من هذه المهام من خلال إنشاء شبك موحد لتحرير طاقاتنا والرفع من فعاليتنا». وأكدت على ضرورة الاستفادة من التكوين والدعم اللازمين لتكفل مهمة التسيير العقاري التي تشمل صيانة المصاعد

التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري. وتدعمت مؤخرا الحظيرة العقارية العمومية بحجم هام من الأوعية التي تم استرجاعها بعد عمليات الترحيل التي بلغت مستوى قياسيا في 2015. وأوضح من جهته، ممثل وزير السكن محمد زهانة، أن التدبير الجديد سيسمح بتحقيق التوازن الاقتصادي المطلوب بالنسبة للمرقين الخواص، خاصة وأنهم ساهموا في إنجاز برامج السكن الاجتماعي والتساهمي بأسعار لا تخدم مصالحهم التجارية ولا تغطي كلفة الانجاز في بعض الأحيان. وفي هذا السياق، طالبت الأمينة العامة للمنظمة حورية بوجيرد خلال افتتاح المؤتمر، بمراجعة مستحقات المرقين العقاريين الذين ينجزون سكنات في إطار

وأوضح صحراوي في تصريحات صحفية على هامش المؤتمر الأول للمنظمة، أنه يجري حاليا التفكير في صيغة تنظيمية جديدة يستفيد بموجبها المرقون العقاريون الخواص من أراضي الدولة بأسعار منخفضة مقابل الالتزام بإنجاز حصة سكنات ذات طابع اجتماعي لا تقل عن 10 بالمائة من حجم المشروع. وسيدرج هذا التنظيم في حال تجسيده، في إطار تعزيز دور القطاع الخاص في قطاع السكن الذي يتوقع القضاء على الأزمة التي يعرفها منذ عقود بغضون 2019 بفضل البرامج العمومية على أن يتم بعدها تسيير الطلبات الجديدة في السوق بالاعتماد أساسا على المرقين الخواص. وكانت الحكومة أصدرت نهاية أكتوبر 2015 مرسوما تنفيذيا يوظف عملية منح عقود الامتياز على الأراضي

**Summary:**

*The city of Constantine has seen urban extensions due to its different dynamics. In addition, its population growth required each year more space for all the projects of accommodation and facilities. The land legal nature knew many mutations since the Ottoman period and until the independence.*

*Both formal and informal urban extensions have changed the morphology and the layout of the city and to come through these actions, operations improvement and urban renewal and even land regulation were taken through to solve the problem.*

*A varied urban land production has occurred since the order 26/1974 and until the land orientation Law 1990/25 with the integration of land agencies and private actors.*

*Urban growth has experienced unwanted spinoffs: informal subdivisions, precarious, illegal constructions, real estate transactions under private and explosion in the price of real estate.*

*For more effective management, it should be a planned and updated development far from any brake of any kind whatsoever. But today, the city is in transition between the PDAU of 1998 and the new PDAU unapproved until 2017.*

*We must also consider the urban space as a whole on which various interventions can be envisaged: land recovery, actions on the dilapidated or precarious habitats, illegal habitat and the need to activate the reconstruction participatory between actors in means of the governance, strict application of the law and control of the land after finalization of the urban cadastre.*

**Key words:** *Constantine, urban land , cadastre, land production, real estate, market actors.*

Résumé :

*La ville de Constantine a connu des extensions urbaines dues à ses différentes dynamiques. En outre, sa croissance démographique a exigé chaque année plus d'espace pour réaliser tous les projets de logement et d'équipements. La nature juridique du foncier a connu bien des mutations depuis l'époque ottomane jusqu'à l'indépendance.*

*Les extensions urbaines tant formelles qu'informelles ont changé la morphologie et la configuration de la ville et pour y pallier des opérations d'amélioration et de rénovation urbaine et même à des régularisations foncières se sont succédé.*

*Une production foncière urbaine variée a eu lieu depuis ordonnance 26/1974 jusqu'à la loi d'orientation foncière 1990/25 avec l'intégration des agences foncières et des acteurs privés.*

*La croissance urbaine a connu des retombés non désirables: lotissements informels, constructions précaires, illicites, transactions immobilières sous seing privé et explosion du prix de l'immobilier.*

*Pour une gestion plus efficace de cela, il faudrait un aménagement planifié et actualisé loin de tout frein de quelque nature qu'il soit. Mais aujourd'hui, la ville est en période de transition entre le PDAU de 1998 et le nouveau PDAU non approuvé jusqu'à 2017,*

*Il faut aussi considérer l'espace urbain comme un tout sur lequel différentes interventions peuvent être envisagées : récupération de terrains, actions sur les habitats vétustes ou précaires, sur l'habitat illicite et la nécessité d'activer la reconstruction participative entre les acteurs dans le cadre de la gouvernance, application rigoureuse de la loi et maîtrise du foncier après finalisation du cadastre urbain.*

**Mots clés :** Constantine, foncier, urbain, cadastre, production foncière, marché immobilier, acteurs.