

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة - قسنطينة 1 -

كلية علوم الأرض و الجغرافية و التهيئة العمرانية

قسم التهيئة العمرانية

الرقم التسلسلي: 63/DS/2019

السلسلة: 14/AM/2019



أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم في التهيئة الحضرية

تحت إشراف:

مقدمة من طرف:

الأستاذ الدكتور: علقمة جمال

بوشلوش عبد الغني

الأستاذ الدكتور: العايب حفيظ

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	أ.بوكرزاة حسني
مقرر	جامعة 08 ماي 1945 - قالم	أستاذ التعليم العالي	أ.علقمة جمال
مقرر مساعد	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	أ.العايب حفيظ
ممتحنا	جامعة صالح بويندير - قسنطينة 3	أستاذ التعليم العالي	أ.بن ميسي حسن
ممتحنا	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	أ.بولحواش علاوة
ممتحنا	جامعة صالح بويندير - قسنطينة 3	أستاذ التعليم العالي	أ.سحنون الطيب

السنة الجامعية 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

الحمد لله رب العالمين
أن وفقني إلى إكمال هذا العمل المتواضع الذي
أهدى ثماره إلى أسرتي الكبيرة
والذي أكرمهم أطال الله في عمرهما
" و فل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا "
إخوتي و أخواتي
إلى أسرتي الصغيرة
زوجتي
فره عيني "بسملة"

عبد الغني

تشكرات

الحمد لله أولا و أخيرا

اللهم لك الحمد حتى ترضى و لك الحمد إذا رضيت و لك الحمد بعد
الرضا

أقدم بتشكراتي لأستاذي الكريم الأستاذ الدكتور "علفمة جمال" على
تكرمه و قبوله الإشراف على هذا البحث و على حرصه الشديد و
تشجيعه المستمر لي أثناء إعداد هذا البحث. الذي كانت دائما توصياته و
توجيهاته بمثابة المنارة التي تنير طريق البحث و الدراسة
كما أقدم بالشكر و الامتنان لأستاذي الأستاذ الدكتور "العاب حفيظ"
الذي لم يبخل علينا طيلة السنوات التي نتلمذنا فيها على يده و كان
دائما موجهنا و معلما لنا

كما لا أنسى أستاذي الكريم الأستاذ الدكتور "محمد الهادي لعروف" أطال
الله في عمره على كل ما بذله من أجل تعلمنا و توجيهنا و سفل معارفنا
دون أن أنسى كل أساتذتي من الابتدائي إلى الجامعة
شكرا لكم و جزاكم الله عنا كل خير
و جعلنا صدقة جاريتكم لكم

كما أقدم بالشكر الجزيل لكل عمال المصالح الإدارية و التقنية اللذين
زودوني بالمعطيات و المعلومات التي كانت بمثابة المحرك الأساسي
لهذه الدراسة

لكل من ساعدني لإكمال هذا البحث و لو بكلمة طيبة
جزاكم الله عني كل خير

عبد الغني

المقدمة العامة

المقدمة العامة:

كانت و لازالت المدن الجزائرية كغيرها من مدن العالم الثالث تشهد نموا عمرانيا متسارعا منذ الفترات الأولى لاستقلالها. سواء كان ذلك من خلال زيادة مساحة الرقعة الحضرية أو زيادة عدد التجمعات الحضرية في حد ذاتها. متأثرة بمختلف التغيرات الديموغرافية و الاقتصادية و الاجتماعية التي شهدتها البلاد. بالإضافة إلى السياسات المتبعة من طرف السلطات السياسية و التشريعية. و ما رافقها من إسقاطات مباشرة وغير مباشرة على هيراكيتها العمرانية. إذ كان للتدخلات و الممارسات المنبثقة عن هذه المتغيرات تأثيرات جد واضحة على البيئة العمرانية لجل هذه المدن، ومساهمات جد مؤثرة على أحجامها. و التي عملت بدورها على استهلاك مساحات شاسعة من الأراضي المحيطة بها، ما أدى في العديد منها إلى تناقص كبير في العقار الزراعي، الذي يقابله ندرة في الأراضي القابلة للتعمير، و أثر سلبا على السياسة التعميرية في المدينة الجزائرية. و جعلها تشهد عديد الاختلالات و الإخفاقات.

أين كان للنمو السكاني المتسارع بعد الاستقلال نتيجة لتحسن الظروف المعيشية و الصحية، بالإضافة إلى ارتفاع معدلات التحضر التي لم تكن تتعدى 13.95% في نهاية القرن التاسع عشر (1886) في حين بلغت 65.94% في بداية القرن الواحد و العشرين (2008)¹. و ما رافقها من نمو عمراني متسارع و استهلاك مفرط للمجال. انعكاسات جد مباشرة على تزايد حجم المدن على حساب الأراضي الزراعية. التي كان لخصائصها التقنية و التشريعية انعكاسات واضحة على تركيبها العمرانية و توزيع استخدامات الأرض فيها. و منه المساهمة بشكل مباشر في صياغة ملامح بيئتها العمرانية. هذه العوامل و أخرى جعلت من العقار الحضري يلعب دورا مهما في المعادلة التعميرية. حيث أصبح هذا المؤشر سلاحا ذو حدين، يمكن أن يكون منشطا و مستقطبا للعملية التعميرية تارة، أو معرقلا وكابحا لها تارة أخرى. باعتباره القاعدة الأساسية المستقبلية للمشاريع العمرانية. ففي الأولى يلعب العقار الحضري دورا إيجابيا من خلال وفرة الأوعية العقارية ذات المساحات الكافية و المواقع المناسبة و المواضيع ذات الخصائص التقنية المقبولة التي تجعل منه عنصرا مستقطبا للمشاريع العمرانية حجما و نوعا. و على العكس

¹ ONS. Armature urbaine2008. Alger.2011.p82.

من هذا فإن ندرة الأوعية العقارية الصالحة للتعمير و ارتفاع أسعارها، و عدم وضوح طبيعة ملكيتها العقارية و وقوعها تحت يد الخواص، تجعل منها عوائقا أمام العملية التعميرية السلسة و المخططة، و تحول دون التمكن من إسقاط المشاريع العمرانية المبرمجة ضمن أدوات التهيئة و التعمير على أرض الواقع و منه كبح وتيرة النمو العمراني المخطط.

من هنا تطرح و بشكل حاد عند جميع المهتمين بالدراسات العمرانية إشكالية العقار الحضري. باعتباره رهان و مصدر للحلول و المشاكل في نفس الوقت، و أداة أساسية لتنمين المجال العمراني. و من أكثر المسائل الحضرية تعقيدا، و يشكل إحدى أولويات السياسات الحضرية في جل مدن العالم. و لا يقتصر على المدينة الجزائرية فحسب بل تعاني منه عديد المدن و منها من تعرفه بحدة أشد. لكن الفرق يكمن في الإستراتيجية المنتهجة في التعامل مع هذه الإشكالية و موقعها ضمن تفكير و حسابات كل من متخذي القرار من جهة و الباحثين و المخططين العمرانيين و كل الفاعلين في المدينة من جهة أخرى. غير أن هناك العديد من هذه المدن استطاعت أن تتحكم في هذا الإشكال و لها تجارب رائدة في هذا الموضوع. من خلال تشكيل احتياطات عقارية للمدى البعيد وفق صيغ قانونية واضحة و صارمة. ساهمت في تحقيق أمنها العقاري و تلبية حاجياتها لفترات زمنية متعاقبة. و التي من بينها نذكر التجربة السويدية و الفرنسية و الكندية التي تعتبر من التجارب الرائدة في هذا المجال.

هذا ما يدفعنا إلى محاولة صبر أغوار المنظومة العقارية في المدينة الجزائرية التي تعرف العديد منها إشكالات عقارية عويصة حالت دون تطبيق محتوى البرامج العمرانية المسطرة، خاصة منها مدن المنطقة الشمالية التي تتميز بتركز أكبر عدد من السكان على أصغر جزء من مساحة الوطن. أين يزيد هذا التزاحم من قتامة الوضع و يرفع من تعقد الإشكال، و يطرح الموضوع بأكثر حدة بسبب زيادة الطلب على الأرض الحضرية و اشتداد التنافس على الأوعية العقارية.

حيث تعتبر مدينة ميله كغيرها من المستوطنات البشرية في شمال شرق الجزائر، و كواحدة من بين ثلة من المدن التي تشهد عديد الإشكالات المرتبطة بالأرض الحضرية، ما جعل العملية التعميرية فيها محفوفة بالعديد من الإختلالات و الصعوبات. التي تتغير بين التباين الكبير بين العقار العمومي و الخاص من جهة، و ارتفاع أسعاره و تناقص الأراضي

الصالحة للتعمير من جهة ثانية، كلها إشكالات جعلت من أصحاب القرار و مستشاريهم من تقنيين و مهندسين في مأزق حقيقي كلما تعلق الأمر بإسقاط مشاريع تنموية على أرض الواقع، خاصة تلك المتميزة بتوطنها المساحي. أمام ما تشهده المدينة من تناقضات عمرانية و أخرى وظيفية، كاستفحال ظاهرة البناء الفوضوي و احتلاله لمساحات جد مهمة ضمن المحيط العمراني للمدينة. و حتى تلك المخططة لم تسلم من هذه الاختلالات بسبب ما تشهده من هفوات و تناقضات تصميمية.

الإشكالية:

من هنا بدأت تبرز ضرورة و إلزامية التكفل بالعقار الحضري. و أصبحت العلاقة القائمة بين البيئة العمرانية و المنظومة العقارية تطرح نفسها بإلحاح في الآونة الأخيرة للتكفل بها و صبر أغوارها، و تشخيص تطوراتها و تأثيراتها على العمليات العمرانية و التركيب الحضري و استخدامات الأرض في المدينة. و هو ما نود التطرق إليه في هذه الدراسة التي نطمح من خلالها إلى محاولة الوقوف على جملة من الحثيات التشريعية و التقنية ثم الاقتصادية للأرض الحضرية و ربطها بجملة أخرى من التفاصيل العمرانية و الوظيفية لمدينة ميلة كعينة عن المدن الجزائرية ضمن هذه الدراسة. انطلاقا من تلك الأسس المتعلقة بالعملية التخطيطية و التصميمية، مروراً بكل من تخطيط استخدامات الأرض و التركيب الحضرية للمدينة، و وصولاً إلى إنتاج البيئة العمرانية ككل. هذه النقاط و أخرى دفعتنا إلى صياغة تساؤلات الإشكالية الآتية:

✓ ما هي المراحل التشريعية التي مرت بها المنظومة العقارية الجزائرية، و هل التشريعات العقارية الحالية تتماشى و السياسة العمرانية المتبعة في البلاد؟ و هل المدينة الجزائرية تعاني من أزمة في ندرة الأراضي القابلة للتعمير، أم الأزمة في عقلنة و تسير العقار الحضري؟

✓ ما العلاقة القائمة بين المنظومة العقارية و مخططات التهيئة و التعمير؟ و ما أثر طبيعة الملكية و أسعار العقار الحضري على توجيه التوسع العمراني لمدينة ميلة، و على سياسات التنمية العمرانية و توطين استخدامات الأرض فيها؟

- ✓ ما أثر وتيرة النمو السكاني و العمراني للمدينة على السوق العقارية و اضطرابات سعر العقار الحضري فيها؟ و ما هي التغيرات التي شهدتها تطور سعر العقار الحضري في المدينة، و العوامل و المؤشرات المتحركة في سوق العقار الحضري في المدينة؟
- ✓ ما موقع التنمية العقارية ضمن المنظومة العمرانية في مدينة ميله؟ و ما موقع صناعة التطوير العقاري ضمن الاستثمارات الاقتصادية في مجال الدراسة؟
- ✓ كيف يمكن إيجاد السبل الكفيلة بتوطيد العلاقة بين المنظومة العقارية و البيئة العمرانية. و من ثم القضاء على العوائق التي تواجه الجماعات المحلية و الدولة من جهة و المستثمرين الخواص من جهة أخرى قصد الرقي بالبيئة العمرانية و الوظيفية للمدينة؟

الفرضيات:

- للسياسة التشريعية المعتمدة من طرف الدولة و تراكمات الحقب السابقة الدور الرئيسي في صياغة ملامح المنظومة العقارية الحالية و منه انعكاسها على البيئة العمرانية و الوظيفية للمدينة.
- لنمط الملكية العقارية دور جد مهم في توجيه العملية التعميرية و توسع المدينة من جهة و توطين استخدامات الأرض من جهة أخرى، و من ثم رسم ملامح البيئة العمرانية و الوظيفية للمدينة.
- للسياسة الوطنية و المحلية المتبعة في تسير العقار الحضري و التنمية العقارية خاصة ما تعلق بالاحتياجات العقارية و انجاز التجزئات العقارية الاجتماعية و التعامل فيها بالسعر الرمزي دور رئيسي في تظليل السوق العقارية و منه المساهمة في تسارع وتيرة ارتفاع سعره بعد تحرير السوق العقاري.
- العقار الحضري هو المحرك الرئيسي لمشاريع التنمية العمرانية في المدينة و توطنه بيد الخواص كان له انعكاسات سلبية على الصناعة العقارية فيها.
- من خلال وضع منظومة محكمة لتسير العقار الحضري يمكن لنا التقليل من إخفاقات العلاقة القائمة بين المنظومة العقارية و البيئة العمرانية.

أهمية الدراسة:

لقد انصب اهتمام معظم الدراسات السابقة بالمشاكل الظاهرية للمدينة كالبناء الفوضوي و المخالفات العمرانية و استخدامات الأرض... ، و تم إهمال عنصر أساسي ضمن البيئة العمرانية ألا و هو العقار الحضري الذي تقوم عليه المدينة. و الذي يشكل مؤشرا أساسيا في المعادلة التعميرية. و معضلة كبرى لمتخذي القرار و المخططين العمرانيين و المواطن على حد سواء. لذا سنسعى من خلال هذه الدراسة إلى البحث وراء العلاقة القائمة بين كل من العقار الحضري من جهة و التوسع العمراني و استخدامات الأرض من جهة أخرى و العوامل المتحكمة في تطور السوق العقاري و انعكاساته المجالية و الاجتماعية. و منه البحث عن إستراتيجية لترشيد و حوكمة العقار الحضري، و تثمين الأرض الحضرية في المدينة. آخذين مدينة ميلة كعينة عن المدينة الجزائرية.

الهدف من الدراسة:

نسعى من خلال هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على :

- الوقوف على مختلف المراحل التي مرت بها المنظومة العقارية و التشريعات المرافقة لها و من ثم محاولة الوقوف على إسقاطاتها على المجال العمراني و تأثيراتها المباشرة و غير المباشرة على البيئة العمرانية.
- إبراز أهمية العقار الحضري في التنمية العمرانية و انعكاساته على النمو العمراني و التركيب الحضري و استخدامات الأرض في المدينة. و دور نمط الملكية و أسعار الأراضي الصالحة للتعمير في إحداث و توجيه التنمية العمرانية و العقارية.
- إبراز ضرورة ورهانات التكفل بالعقار الحضري في المدينة الجزائرية.
- دراسة خصائص سوق العقار الحضري و تتبع مختلف مراحل تطوره و العوامل المتحكمة فيه.
- البحث عن خطة لترشيد و حوكمة العقار الحضري، و تثمين الأرض الحضرية و منه محاولة وضع قاعدة تقنية تسمح بالإسقاط السلس و العقلاني للمشاريع العمرانية و أدوات التهيئة و التعمير على أرض الميدان.

منهجية البحث:

أمام الحساسية المفرطة لموضوع البحث لترابطه مع العيد من المواضيع الأخرى و تعدد الاختصاصات التي تهتم به، و ارتباط الإشكالية المراد معالجتها بجملة من التفاصيل و التأثيرات و المؤشرات، وكذلك النتائج المتوخاة منها. و رغبة منا في الإلمام بمختلف الحثيات المرتبطة بالموضوع و النظر إليها من زوايا متعددة. حاولنا أن تكون منهجية دراستنا هذه مبنية على المنهج التحليلي الذي يعتمد على التشريح و التفسير و التعليل و المنهج الوصفي الذي يلم بدوره بجملة من التفاصيل و الحثيات المرتبطة بالمفردات و الظواهر العمرانية و العقارية، و الأسلوب الكمي الذي يعتمد بدوره على جملة من المؤشرات و النسب و الأرقام في معالجة مختلف الجوانب المتعلقة بالموضوع، و تبيان وزن كل عنصر في ضمنها. وفق مقارنة استقرائية مقارنة للمتغيرات السياسية و المجالية و الاقتصادية المرتبطة بالعقار الحضري من جهة، و المجال العمراني و الحضري من جهة أخرى و ذلك بإتباع المراحل التالية:

• مرحلة البحث المكتبي:

و هي قاعدة الانطلاق في البحث و مصدر بلورة فكرة و عناصر الدراسة و إشكالاتها. سمحت لنا بأخذ نظرة استباقية عن الموضوع و الاستفادة من الدراسات التي لها تماس مع إشكالية البحث. و قد استغرقت وقت ليس بالقصير، و رغم كونها استكشافية إلا أنها كانت بشكل متعمق و شامل لكل ما له علاقة بالموضوع و بمجال الدراسة، بهدف الإلمام بالعناصر المرتبطة به و السيطرة عليها. ساهمت بدورها في تغذيتنا بأفكار و حثيات و مقاربات سمحت بوضع الخطوط العريضة الموجهة لهذه الدراسة. و ذلك من خلال البحث المكتبي و التصفح المتأن و المتعمق لعدد المراجع المرتبطة بموضوع الدراسة سواء المنهجية منها أو التشريعية أو التقنية و حتى الإدارية، من كتب و وثائق و دراسات و أطروحات جامعية.

• مرحلة البحث الميداني:

و هي أطول مرحلة و أكثرها حساسية نتيجة لطبيعة الموضوع المعالج و قلت المعطيات المرتبطة به. و قد اعتمدنا عليها بصورة أساسية للتعرف على واقع العقار

الحضري في المدينة، ورصد المادة العلمية التي تخدم البحث. و ذلك من خلال الاتصال بمختلف الهيئات و الإدارات العمومية و الخاصة(مديرية مسح الأراضي، أملاك الدولة، المحافظة العقارية، المصالح التقنية للبلدية، الوكالة الولائية لتسيير و تنظيم العقار الحضري، الخبراء العقاريين، الموثقين، الكتاب العموميين، الوكالات العقارية الخاصة....). بالإضافة إلى الخرجات و الزيارات الميدانية و المعاينة المباشرة للمجال العمراني للمدينة و تجميع مختلف المعطيات و رفع مختلف الملاحظات. بالإضافة إلى الاحتكاك المباشر مع ملاك العقارات و أصحاب المباني، و جل الفاعلين خواص و عموميين. و تجميع مختلف المعطيات المتعلقة بالموضوع بطريقة مباشرة من مصدرها. ما جعل من هذه المرحلة أهم مراحل البحث و أطولها و أكثرها مجهودا لما يكتسبه الموضوع من حيثيات شائكة و خصوصيات معقدة تطلبت منا استعمال سبل متعددة لافتكاح المعلومة مع الاجتهاد في التأكد من مصداقيتها تفاديا للتظليل و التميع. و رغم تعذر الوصول إلى كل التفاصيل خاصة الاقتصادية منها، إلا أن ما حصلنا عليه سمح لنا بإنجاز هذه الدراسة.

• مرحلة التأليف و الكتابة:

و هي المرحلة النهائية ضمن هذه الدراسة، عملنا في بدايتها على صياغة الخطوط العريضة المهيكلة لهذا البحث، مع الحرص على التسلسل و التتابع الذي يسهل نقل المعلومة و إيصال المبتغى و ضمان نقل الصورة العلمية المناسبة عن الوضعية الحقيقية لمجال و موضوع الدراسة. و التي حاولنا من خلالها تجميع مختلف الأفكار و تصنيف المعطيات على شكل أرقام و نسب مئوية ضمن جداول على حسب تجانسها و تكاملها. مع تمثيل بعضها ضمن مخططات و البعض الآخر ضمن أشكال بيانية متكاملة و مبسطة. و من ثم تحليلها و تفصيل حيثياتها مع التعليل و التفسير و التعمق أكثر في تفاصيلها و ربطها مع بعضها البعض. قصد تبسيط الموضوع و الإجابة على تساؤلات الإشكالية و التحقق من فرضياتها. ما سمح لنا في الأخير بصياغة ستة فصول مترابطة و متكاملة مع بعضها البعض اثنان منها نظريان و ثلاثة تطبيقية و سادس استشرافي، نوجزها في:

خطة العمل:

الفصل الأول: العقار الحضري مفاهيم متعددة و اهتمام ضارب في عمق التاريخ

حاولنا من خلال هذا الفصل تجميع مختلف المفاهيم و النظريات التي لها علاقة بموضوع العقار الحضري، بالإضافة إلى تتبع تطور الاهتمام بالأرض و مختلف الحثيات التاريخية للأرض و العقار عبر مختلف الحقب و الحضارات.

الفصل الثاني: السياسات العقارية و منظومة تسيير العقار الحضري في الجزائر

حاولنا من خلال هذا الفصل تتبع مراحل تطور السياسة العقارية في الجزائر عبر مختلف الحقب و المراحل التاريخية التي مرت بها البلاد و إسقاطاتها على المنظومة العقارية الحالية. و مختلف التشريعات العقارية المرافقة لكل مرحلة في ضمنها و علاقتها مع نظيرتها العمرانية. بالإضافة إلى مختلف المخططات العمرانية المرافقة لعمليات رصد العقار الحضري و مختلف الفاعلين في تسيير و استهلاك العقار الحضري. و زنههم و دورهم ضمن السياسة العقارية الحضرية سواء كانوا شرعيين أو غير شرعيين.

الفصل الثالث: النمو المجالي و استهلاك العقار الحضري في مدينة ميله بين الواقع

و المخططات العمرانية

قمنا من خلال هذا الفصل بالتعريف بمدينة ميله كحالة لهذه الدراسة، و إبراز مختلف خصائص موقعها و موضعها. ثم التطرق إلى أنماط الملكية العقارية في المدينة و علاقتها بالنمو العمراني فيها و توجيهها له. ثم استهلاك هذا الأخير للعقار الحضري و توجيه المخططات العمرانية لذلك. مع تتبع مساهمة هذه الأخيرة في رصد العقار الحضري في المدينة عبر مختلف الأنماط التي عرفتها تلك الأدوات منذ المرحلة الاستعمارية الى يومنا هذا.

الفصل الرابع: العقار الحضري و انعكاساته على التركيبة العمرانية لمدينة ميله

و قد تطرقنا في هذا الفصل إلى جملة من النقاط التي حرصنا من خلالها على الوقوف على العلاقة بين الملكية العقارية و التركيبة العمرانية للمدينة من خلال التطرق لكل نمط من أنماط استخدامات الأرض في المدينة و استهلاكه للعقار الحضري فيها. و تأثير هذا الأخير على توزيعه و توطنه ضمن المجال العمراني. و بهدف الوقوف على مدى ترشيد أو تبذير

التصميم العمراني للعقار الحضري قمنا بأخذ عينات من المجال العمراني للمدينة على شكل قطاعات معمرة و تشريح حيثيات تصميمها و مدى عقلنتها للعقار الحضري من خلال جملة من المؤشرات حاولنا تتبع قيمها و تفاصيلها قصد الوقوف على اختلالات ترشيد العقار الحضري ضمن المشاريع العمرانية في المدينة.

الفصل الخامس: الجانب الاقتصادي للعقار الحضري...الوجه الآخر للأرض الحضرية

في هذا الفصل حاولنا الإلمام بمختلف المؤشرات الاقتصادية للعقار الحضري بدءا من تتبع تطور سعره عبر مختلف السنوات منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، سواء عند الهيئات العمومية أو فيما بينها أو فيما بين الخواص و المضاربين العقاريين. و للوقوف على حقيقة تلك القيم استعنا بتلك التقييمات المعتمد عليها من طرف مصالح أملاك الدولة و المعايير المعتمدة في ذلك. و مختلف المؤشرات التي ساهمت في صياغة تلك التقييمات و التأثير فيها. مع مقارنة أسعاره مع بعض المؤشرات الاقتصادية قصد الوقوف على صورة فعلية لها. مع التطرق لعنصر التنمية العقارية في المدينة و إبراز مزاياه الاقتصادية و العمرانية للمدينة.

الفصل السادس: حوصلة اختلالات المنظومة العقارية و استشراف مستقبل التكافل

العقاري و العمراني

و هو آخر جزء في هذه الدراسة عملنا من خلاله على تجميع و حوصلة مختلف اختلالات المنظومة العقارية و ربطها مع نظيرتها العمرانية. و من ثم الاجتهاد في تلخيص بعض التوصيات الإستشرافية للمنظومة العقارية بصفة عامة و العقار الحضري بصفة خاصة. مع أخذ مشاريع عمرانية و محاولة إعادة تصميمها بفكر عقلائي للعقار. و آخر ما قمنا به ضمن هذه الدراسة هو محاولة وضع منظومة رقمية كقاعدة معلومات جغرافية للعقار الحضري في المدينة و أخرى لتسيير مجالها العمراني حاولنا أن تكون نموذجا يمكن أن يعتمد عليه من طرف المصالح التقنية لمعالجة عديد الإشكالات التسييرية لمحيطها العمراني و منظومتها العقارية. و التي نطمح في أن تغني المهندسين ضمن المصالح التقنية عن الأرشيف الورقي و تلخص مختلف المهام و الوظائف التي يقومون بها الأعوان التقنيون ضمن هذه المنظومة الرقمية و تجعل من عمليات الرقابة القبلية و البعدية لعمليات التعمير و البناء تتم بطريقة رقمية قليلة الجهد و قصيرة الوقت و دقيقة النتائج.

الفصل الأول:

العقار الحضري مفاهيم متعلّقة و اهتمام ضارب في عمق التاريخ

تمهيد

أولاً- تعريف و مفاهيم

ثانياً- أنواع العقار الحضري

ثالثاً: خصائص العقار الحضري

رابعاً: العقار الحضري، التخطيط العمراني، المدينة، علاقات متداخلة و معقدة

خامساً- العقار عبر الحضارات

سادساً- العقار الحضري ضمن نظريات نمو و تخطيط المدن

سابعاً- العقار الحضري و نظريات التركيب العمراني

ثامناً- العقار الحضري و أفكار الإقتصاد الحضري

خلاصة

تمهيد:

للأرض و العقار الحضري مفاهيم متنوعة و متفرعة نحاول في هذا الفصل أن نتطرق لها و لجذور الاهتمام بها عبر مختلف الأحقبة و الأزمنة التاريخية و المدارس الفكرية و أهم المفكرين، و ربطها بالعمران و البيئة العمرانية. و ذلك بهدف تبسيط الموضوع و خلق نوع من الترابط بين أفكار و محاور هذه الدراسة. من خلال تتبع تنامي الاهتمام بالأرض عبر مختلف الحضارات القديمة و عند المهتمين بالعمران و نظرياتهم، من خلال ثلاث محاور رئيسية شكلت أهم النقاط المهيكلية لهذا الفصل.

الفصل الأول: العقار الحضري مفاهيم متعددة و اهتمام ضارب في عمق التاريخ

أولاً- تعاريف و مفاهيم : سنحرص في هذا الجزء على إيجاز بعض المفاهيم المهمة في هذا البحث بهدف تبسيطها و ضبط مدلولها ليسهل استعمالها، و يجعل منها تساهم في تبسيط النص و إيصال الفكرة للقارئ و المتمثلة في:

1- **المدينة:** تنوعت المفاهيم المتعلقة بالمدينة بتنوع مشارب مبتكريها، أين كان لكل منهم زاوية ينظر من خلالها إلى المدينة فمنهم من عرفها من منظور ديموغرافي و منهم من عرفها من وجهة نظر اجتماعية أو اقتصادية. ما حال دون إعطاء تعريف دقيق و موحد للمدينة. الذي تغير من بلد إلى آخر و من اختصاص إلى آخر. و من بين أهم تعاريف المدينة نورد: "هي مستقرة بشرية فيها تجمع سكاني كبير محدودة المساحة والنطاق و مقسمة إلى أحياء و محلات سكنية و يقوم النشاط الاقتصادي فيها على الصناعة و التجارة و النقل و الخدمات و تقل فيها نسبة المشتغلين في الزراعة و تتنوع فيها الخدمات و المؤسسات و تمتاز بصفة إدارية و بكثافة سكانية عالية كما تتميز مبانيها بالتنظيم الهندسي و سهولة المواصلات فيها. و بهذا فالمدينة يمكن تعريفها عن طريق ثلاثة مقاييس، هي كل من عدد و كثافة السكان القاطنين فيها، طبيعة العمل الذي يقوم به سكان المدينة و تقسيم هذا العمل.¹

2- **العمران:** مصطلح عام يستخدم لوصف مختلف أنواع و نماذج المساكن البشرية، فيقال عمران حضري، عمران ريفي، عمران متكامل، عمران مبعثر.²

3- **التعمير:** عرفه قاموس لاروس "larousse2008" بأنه فن تهيئة و تنظيم المجتمعات الإنسانية، أو هو فن تنظيم المجال الحضري و الريفي للحصول على فعالية كبرى و تحسين العلاقات الاجتماعية.³

4- **التخطيط الحضري:** علم واسع يجمع بين متغيرات عدة، طبيعية و اجتماعية و اقتصادية و هندسية، من أجل توجيه نمو المدينة و معالجة مشاكلها بما يخدم سكانها و يوفر لهم متطلبات الحياة الحضرية.⁴

¹ عبد الرزاق أحمد سعيد صعب، التخطيط الحضري للمدينة بين التطبيق و النسيان، مجلة دراسات تربوية، مركز البحوث و الدراسات التربوية، بغداد، 2009، ص161.

² يوسف التوني، معجم المصطلحات الجغرافية، دار الفكر العربي، مصر، 1976، ص 351.

³ خلف الله بوجمعة، تخطيط المدن و نظريات العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 9.

⁴ خلف حسين علي الدليمي، تخطيط المدن - نظريات أساليب معايير تقنيات، دار صفاء للطباعة و النشر و التوزيع، المملكة الأردنية، 2015،

أو هو عبارة عن إستراتيجية أو مجموعة من الإستراتيجيات يضعها مركز القرار بهدف تنمية و توجيه النمو و التوسع داخل البيئة العمرانية بحيث يسمح بتوزيع جغرافي أمثل للسكان و الخدمات داخل البيئة الحضرية. كل هذا مرتبط بخطة عمل متكاملة من أجل مواجهة أحداث و تغيرات مرتقبة، و لتحقيق أهداف معينة خلال فترة زمنية محددة.¹

5- الأرض: هي حيز من سطح الكرة الأرضية، بخصائصها الطبيعية المتنوعة التي تستعمل لمزاولة مختلف الأنشطة الإنسانية، وألاها السكن و الزراعة و الصناعة و الترفيه.²

6- العقار: نتيجة للاهتمام المتزايد بالعقار فقد اتسم بتعدد المفاهيم المرتبطة به و تنوعها تنوع المجالات التي ترتبط به. غير أنها تشترك في المفهوم العام و تنفرع على حسب الحثيات المرتبطة به . إذ يعرف العقار على النحو التالي:

• العقار في اللغة هو كل ما له أصل و قرار ثابت، كالأرض و الدار و الضياع و قد يطلق على النخل و متاع البيت، و يقال ماله دار و لا عقار أي ماله بيت و لا نخل. و جمع عقار هو عقارات.³

• هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته.⁴

• هو ذلك الشيء الثابت و الملموس، فالأرض و كل جزء طبيعي منها كالأشجار و المصادر الطبيعية، و كل ما يقوم الإنسان بإضافته كالمباني و التحسينات، و كل ما يلزم هذه المباني والتحسينات، من خطوط ماء و كهرباء و أنظمة تدفئة و غيرها يُعتبر عقاراً.⁵

• كما يعرفه القانون الجزائري على أنه كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك فهو منقول⁶

• كما يعرف قانون الاحتياطات العقارية الأملاك العقارية على أنها كل الأراضي و الثروات العقارية غير المبنية.⁷

¹ محمد أنور حسن الخطيب، اتجاهات التخطيط و التطور المستقبلي لبلدتي العيزرية و أبوديس، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2003، ص26.

² غنيم عثمان محمد، تخطيط استخدامات الأرض الريفي والحضري (إطار جغرافي عام) ، الطبعة الثانية، دار صفاء للنشر و التوزيع، الأردن، 2008. ص 18.

³ محمد ندا ليدة، الاستثمار العقاري و دوره في الأزمة المالية العالمية، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2012، ص 97

⁴ مبروك عمر، المنافسة في السوق العقارية بالمغرب، منشورات المعهد الوطني للتهيئة و التعمير، الرباط، 2015، ص 23

⁵ احمد أنيس رجائي، منظومة التقييم العقاري، بحث من الإنترنت، www.google.fr.

⁶ الجريدة الرسمية الجزائرية ، عدد77/75، الأمر رقم 85/75، المؤرخ في 26سبتمبر 1975، المتعلق بالقانون المدني معدل و متمم، المادة 683

⁷ الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 90/49، القانون 25/ 90، مؤرخ في 18نوفمبر1990، متعلق بالتوجيه العقاري، المادة 2.

• أما العقار الحضري فقد حصره المشرع الجزائري في عبارة " الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير " إذ عرف كل من:

أ- الأراضي العامرة: هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات¹.

ب- الأرض القابلة للتعمير: هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.²

• و قد حاولت وضع تعريف مختصر للعقار الحضري من وجهة نظر عمرانية شاملة أوجزه في " العقار الحضري عبارة عن جزء من المجال الحضري ذو مساحة و شكل ثلاثي الأبعاد(طول و عرض و انحدار)، و خصائص طبيعية مرتبطة بالتضرس من جهة و التركيبية الجيولوجية و الهيدرولوجية من جهة ثانية، و أخرى اقتصادية تتعلق بالقيمة و السعر، بالإضافة إلى حيثيات تشريعية خاصة ما تعلق بطبيعة ملكيته و الحقوق المرتبطة به، يخضع لأحكام و معايير تفرضها أدوات التهيئة و التعمير.³

7- الملكية العقارية: هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.⁴

ثانيا- أنواع العقار الحضري:

من خلال التعاريف السابقة للعقار بصفة عامة و العقار الحضري بصفة خاصة يمكن أن نسجل عدة تصنيفات لهذا الأخير لكل منها تقسيمات و تصنيفات خاصة بها، غير أننا سنحاول التركيز على العقار الحضري موضوع بحثنا، حيث سنتطرق إلى تصنيف العقار الحضري انطلاقا من طبيعته و حالته المادية التي يمكن أن نسجل من خلالها:

1- الأرض الحضرية: و هي تلك الأراضي المنتمية إلى المحيط العمراني للمدينة سواء كانت شاغرة (في انتظار استقبال البناء، مساحة خضراء، طرق، فراغات) أو شيدت فوقها مباني أو إضافات سواء كانت مستقرة و دائمة أو مؤقتة.

¹ الجريدة الرسمية الجزائرية . العدد 90/49. القانون 25/ 90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري. المادة 20.

² الجريدة الرسمية الجزائرية . العدد 90/49. القانون 25/ 90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، المادة 21.

³ مجرد محاولة و إجتهدا يحتمل النقص و الانتقاد

⁴ الجريدة الرسمية الجزائرية . العدد 90/49. القانون 25/ 90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، المادة 27

2- **المباني:** هي عقارات حضرية بطبيعتها تشمل جميع أنواع المنشآت المضافة على الأرض الحضرية. سواء على سطح الأرض أو تحتها، بغض النظر عن طبيعة استخدامها أو وظيفتها. بالإضافة إلى كل المنشآت الفنية الأخرى كالجسور و أنفاق الميترو، و حتى النصب و التماثيل و أعمدة الإنارة. ما يميزها عن الصنف الأول هو البعد الثالث سواء فوق سطح الأرضية أو تحتها¹.

ثالثا: خصائص العقار الحضري: يتميز العقار الحضري بمجموعة من الخصائص و المميزات من خلال جملة من المعايير و الحثيات التي انطلقا منها يمكن أن نميز بها عقارا عن الآخر بالإضافة إلى أخرى تشترك فيها جميع العقارات. و التي يمكن أن نحوصلها في ثلاث مجموعات أساسية (أنظر الشكل رقم 01):

1- **خصائص فنية و تقنية:** و هي مجموعة من الخصائص الطبيعية و الفيزيائية التي يتميز بها العقار، و التي منها يستمد جوهره و تجلعه يختلف عن غيره من السلع. و التي يمكن أن نلخصها في:²

1-1- **الثبات:** و هي ميزة تتعلق أساسا بتموضع العقار الحضري ضمن موضع ثابت. الذي يكتسب منه أهميته و قيمته، و هي عنصر يميز العقار الحضري عن غيره من المنتجات و السلع المنقولة. و هي أهم ميزة و أكثرها تطابقا مع تعاريف العقار الحضري التي ربطته بالاستقرار، الأصل، القرار، و هي ميزة غير قابلة للتغير الفيزيائي من خلال خصائصها الطبوغرافية أو الجيوتقنية أو الهيدروغرافية لكنها تقبل التحسين من خلال اكتسابها لبعض الإضافات، كإضافة محاور الحركة أو استخدامات معينة بالقرب من العقار ما يرفع من قيمته أو العكس.

1-2- **الديمومة:** على عكس غيره من المواد القابلة للاهلاك و التناقص فإن استهلاك العقار الحضري لا يعمل على تدميره أو إخفائه، فهو مادة مستدامة لا تزول و لا تختفي و إنما تشهد تحسينات و إضافات يمكن أن تعمر عليها طويلا كما يمكن أن تكون لمدة معينة و يبقى العقار في مكانه بدون تلف أو نقصان. فهو يشهد حجرا لصالح استخدام معين يمكن أن يمتد إلى فترات طويلة أو يكون لفترة محدودة.

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2000، ص7

² أحمد عبد الكريم المحميد، مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية إدارة الأملاك تقييم عقاري تميمين عقاري، الدار الجامعية، الإسكندرية،

2015. ص 54.

1-3- التمايز: تشهد العقارات الحضرية تمايزا فيما بينها سواء من حيث خصائصها الطبيعية التي تتغير من عقار إلى آخر أو من حيث صلاحيتها و توافقها مع الأنشطة الإنسانية المختلفة. نتيجة لتمايزها من حيث انحدارها و انبساطها أو تركيبها الجيولوجية و قدرة تحملها أو هشاشتها، أو شكلها و مساحتها، أو مواقعها و العوائق المتواجدة بها الى غيرها من الخصائص التي تتواجد في عقار و تغيب عن آخر.



المصدر: الباحث 2014

2- خصائص قانونية: و هي عبارة عن بعض الصفات المعنوية و التنظيمية لكنها مرتبطة بالعقار ارتباطا وثيقا، و تساهم في التعريف به و إعطائه وزنه. و المتميزة بمجموعة

من الحيثيات التشريعية الضابطة للعقار و حقوق التصرف فيه، و الاشتراطات التي يخضع لها و التي منها¹:

2-1- **حقوق الملكية و الحقوق العينية:** و التي تعمل على تحديد من له حق التصرف في العقار و من يملك حقوقه. و يتم إثباتها من خلال عقود موثقة تعطي لصاحبها حق التصرف و استغلال الجزء السطحي من ملكيته. لكنه يفقد إلى حق التصرف في ما يوجد في باطنها الذي يعتبر ملكية عمومية في الجزائر. غير أن هذا الحق يبقى مقيدا نسبيا ضمن المحيط الحضري أمام ضرورة التزام المالك لها باشتراطات أدوات التهيئة و التعمير، و الحصول على الرخص و الشهادات قبل الشروع في استغلالها. لكنه في نفس الوقت يتميز بقدسيته و منع التصرف فيه من طرف الغير بدون رضا و موافقة المالك.

2-2- **التسجيل و الإشهار:** يخضع العقار للتسجيل و الجرد ضمن سجلات خاصة تسمح بتحديد موقعه و مساحته و حدوده و مالكة و أصحاب الحقوق فيه. التي تعتبر كسجلات للحالة المدنية، تضمن حماية الحقوق و توفير المعلومة القانونية عن العقار. بالإضافة إلى خصائصه التقنية من خلال ما يعرف بمخططات المسح العقاري المرافقة لهذه السجلات و العقود. و التي يهدف من ورائها أن تكون الملكية علنية و مسجلة تقاديا للصرعات و ضمانا للحقوق و الواجبات. أين يشبه عديد المهتمين بعمليات التسجيل و الإشهار بسجلات الحالة المدنية التي يسجل فيها المواليد الجدد.

2-3- **الرهن و الحيازة:** يخضع العقار الحضري كغيره من السلع الثمينة و المنتوجات القيمة لإجراءات الرهن للاستفادة من مزايا مالية من طرف المؤسسات المالية، فيحجز على ذمة تلك المؤسسة إلى غاية الوفاء بتلك المزايا، أما الحيازة فتضمن بعض الحقوق و في حال طول مدتها في ظل الاستغلال السلمي و العلني و المستمر تصل إلى حد التمتع بالملكية الكاملة.

2-4- **الشفعة و المنفعة العمومية:** و هما حقان للآخرين على صاحب العقار. إذ عند رغبة المالك في بيع عقاره يتم استعمال حق الشفعة للحلول محل المشتري في حال الاتصاف بصفة قرابة أو علاقة بالعقار بالنسبة للأفراد أو المصلحة العامة بالنسبة للجماعات المحلية، أما إذا أرادت الجماعات المحلية توطين مشروع ذا منفعة عمومية على

¹ محمد الصريفي، التسويق العقاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2013، ص 28

عقار معين فإنها هنا و بقوة القانون بإمكانها انتزاعه من صاحبه دون الحاجة لموافقة لكن وفق إجراءات محددة تضمن قدسية الملكية الخاصة.

3- خصائص اقتصادية: و التي ترتبط أساسا بتلك المميزات التي ترفع من قيمة العقار أو تنقص منها. سواء كانت عوامل مباشرة أو غير مباشرة، تساهم في زيادة الطلب عليه أو العكس، و التي تتمثل في¹:

3-1- الندرة: و هي لا تتعلق بالعقار في حد ذاته بقدر تعلقها باستعمال العقار، ما يجعل من عقارات معينة و نتيجة لاستخدام معين يشد الطلب عليها ضمن موقع معين. و يجعل من عقار بتلك الخصائص (الموقع، المساحة، المزايا) يشهد تناقضا في المساحة المتوفرة منه ضمن موقع معين و فترة زمنية محددة. بسبب استحواذ استخدامات معينة وحجزها لمساحات محددة منها. ما يجعل منه يتسم بالندرة و تناقص المساحات بنفس الخصائص و المميزات ضمن نفس الموقع في ظل ارتفاع الطلب عليه. و نجد هنا أن قاعدة العرض و الطلب هي المتحكم الرئيسي في هذه الخاصية فزيادة العرض مع تناقص الطلب يسمح بتوفر العقار بمساحات أكبر. غير أن زيادة الطلب مقارنة مع تدني العرض سيساهم في ندرة العقارات. و لعل أهم مؤشر محدد لهذه الخاصية هو الموقع فندرة عقار معين مرتبطة بشكل أساسي بموقع محدد و بخصائص معينة.

3-2- المرونة: و هي مرتبطة أساسا بكون العقارات تتميز بقابلية تغيير استخداماتها و إمكانية تغير تشكيلاتها المستحدثة، و إضافة تحسينات عليها سواء من خلال تكسيتهها أو إضافة بناء عليها أو غرسها أو تغير استخدامها. و منه فهي تخضع دائما لرغبات الإنسان و الاشتراطات التي يضعها حسب كل ظرف و مرحلة و فكر عمراني. فالعقارات بصفة عامة يمكن أن تخضع لعمليات التحسين و التنمية على حسب الوظيفة الموكلة لها دون تنقص أو تضمحل. و يمكن تغيير وظيفتها و التحكم في نوع الاستخدام الذي سيوطن عليها.

3-3- مميزات الموقع و الموضع: و هي خاصية يكتسبها العقار الحضري من خلال مجموعة من المؤثرات التي تساهم في رفع الطلب عليه. و المرتبطة أساسا بمميزات موقعه و موضعه المحفزة لتوطن وظيفة معينة أو استخدام محدد و منه زيادة الطلب عليه. و من ثم الرفع من قيمة عقار مقارنة بآخر. كالقرب من مركز المدينة أو محاور الطرق

¹ أحمد عبد الكريم المحميد، مصطفى محمود أوبكر، مصدر سابق، ص 56

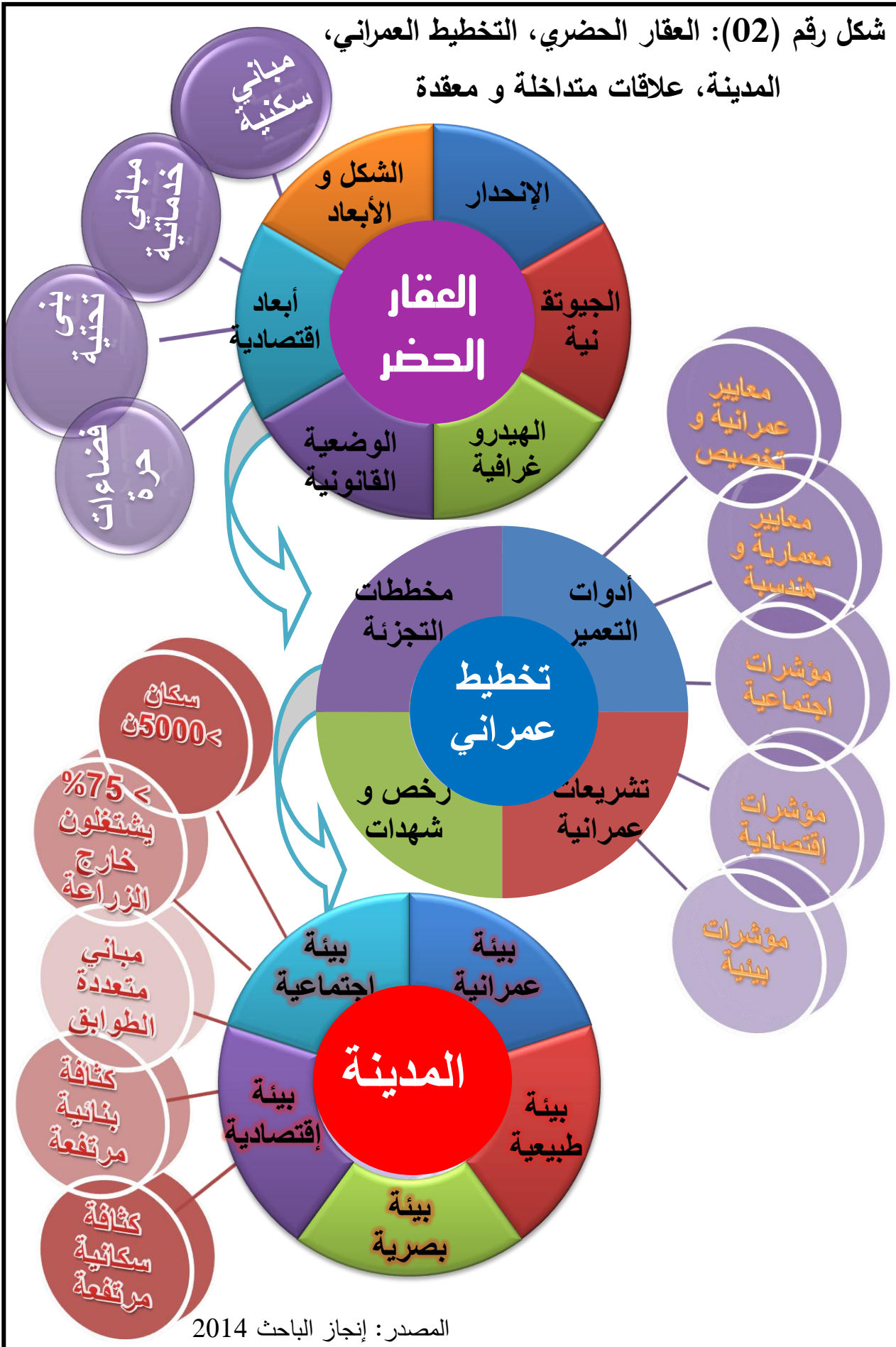
الرئيسية أو مدرسة أو مسجد أو منطقة تجارية...، كما يمكن أن تكون عكس ذلك من خلال مساهمة الموضع في تدني قيمة العقار الحضري في حال ما تميز بخصائص تقنية غير مرغوب فيها. كالقرب من مفرغة عمومية أو مقبرة أو محطة تصفية المياه المستعملة أو سكة حديدية أو مصانع أو توضع في مناطق هامشية تفتقد لشبكات البنى التحتية...، بالإضافة إلى أن الموضع يرتبط بجملة من الخصائص الطبيعية تعمل على إعطاء قيمة للعقار الحضري أو الإساءة إليه.

3-4- البيع و الإيجار: يتصف العقار كغيره من السلع بخاصية البيع و الشراء و كافة المعاملات التجارية الأخرى كالإيجار، كما يتسم بقيمته المتغيرة و خضوعه لقاعدة العرض و الطلب، ويتأثر بعدد المؤثرات الاقتصادية. و منه فهو سلعة اقتصادية يباع و يشتري و يجلب فوائد اقتصادية و يمكن أن يتسبب في الخسارة ما يجعله عرضة للمضاربة. و سعره هو من يحدد قيمته.

رابعاً: العقار الحضري، التخطيط العمراني، المدينة، علاقات متداخلة و معقدة: هي ثلاث محاور ضمن معادلة معقدة داخل المحيط الحضري لكل منها تأثيرها العميق على الأخرى من خلال جملة من المؤثرات المرافقة لكل محور تساهم في صياغة حيثيات هذه العلاقة و ضبط حدود هذا التأثير و التي نوجز أهم ملامحها في:

يشكل العقار الحضري مؤشراً ذا متناقضتين، أين يمكن أن يكون منشطاً و محفزاً لعملية التعمير، كما يمكن أن يكون معرقلاً و طارداً لها. باعتباره القاعدة الأساسية للعمليات التعميرية و اتجاهه نحو الندرة يزيد من فعاليته ضمن هذه المعادلة. و باعتباره الوعاء المستقبل للمشاريع العمرانية. أين تساهم خصائصه الطبيعية من انحدار و جيوتقنية و هيدروغرافية، و الهندسية من شكل و أبعاد و مساحة، مشاركة مع خصائصه التشريعية و المرتبطة أساساً بنمط الملكية و وضعيته الإدارية، و حيثياته الاقتصادية من سعر و تكلفة التنمية، في التأثير على العملية التعميرية و توجيهها. من خلال التحكم في توجيه التوسع العمراني أو تحديد مواضع توطن أنماط استخدامات الأرض و منه المساهمة في صياغة التركيب العمراني للمدن. أو من خلال الاعتماد على هذه الخصائص في تحديد بعض المؤثرات التقنية كعلو المباني و نسبة الاستحواذ على الأرض. من منه التحكم في العملية التخطيطية و التصميمية للمخططات و المشاريع العمرانية. و منه المساهمة في صياغة الشكل العمراني و الملامح العامة للبيئة العمرانية للمدينة.

شكل رقم (02): العقار الحضري، التخطيط العمراني، المدينة، علاقات متداخلة و معقدة



المصدر: إنجاز الباحث 2014

في حين يعمل التخطيط العمراني على التأقلم مع هذه الخصائص و ترويضها من خلال جملة من المخططات و الأدوات التعميرية، على غرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض. التي تعمل على تخصيص الأوعية العقارية و توجيهها لاستخدام معين، تساعدها على ذلك بعض الرخص و الشهادات التي تضبط الحقوق و الواجبات الخاصة بكل استخدام و مشروع عمراني. بالاستناد إلى جملة من التشريعات العقارية و العمرانية. التي تساهم في صياغة بعض المعايير و المقاييس العمرانية و المعمارية و الهندسية، تحت تأثير بعض المؤشرات الاجتماعية و الاقتصادية و البيئية. التي تعمل متعاونة على التحكم في إسقاط هذه المشاريع على أرض الميدان و منه صياغة ملامح البيئة العمرانية للمدينة. بالإضافة إلى عمل هذه المخططات على تحديد جهة التوسع العمراني و منه دمج أوعية عقارية معينة ضمن المعادلة التعميرية دون أخرى و نقلها من صفة العقار الفلاحي إلى العقار الحضري. و منه التأثير على سعرها و حجم الطلب عليها. أين يعمل التخطيط العمراني على رصد و استهلاك العقار الحضري في نفس الوقت. و المساهمة في إنتاج البيئة العمرانية.

إذ يتشارك المحوران السابقان في إنتاج المجال العمراني. أين يوفر العقار الحضري القاعدة المستقبلية لهذا النسيج. في حين يعمل التخطيط العمراني على ضبط عملية إسقاط مختلف المفردات العمرانية على أرض الميدان. أين تتشارك كل من الخصائص التقنية و التشريعية و الاقتصادية للعقار الحضري من جهة و المؤشرات التخطيطية و العمرانية من جهة أخرى في التحكم في العملية التعميرية و توجيهها. ابتداءً من تحديد نمط استخدامات الأرض و وصولاً إلى ضبط العلاقة بين مختلف تلك الاستخدامات و المشاريع العمرانية المشكلة لها من جهة، و الكتلة المبنية و الفراغات العمرانية في ضمنها من جهة أخرى. إذ نجد أن علو المباني مثلاً تتحكم فيه التركيبة الجيوتقنية و مدى صلابة و قوة تحمل الأرضية كخصائص تقنية للأوعية العقارية من جهة، و عرض الطريق كمؤشر تصميمي من جهة أخرى. و منه يتشارك العاملان في صياغة ملامح كل من البيئة العمرانية و البيئية و الاجتماعية و الاقتصادية للمدينة.

خامساً- العقار عبر الحضارات: عرفت الأرض اهتماماً قاطعاً النظير من طرف الإنسان منذ الفترات الأولى لتواجده على المعمورة. فمنذ انتهجه للزراعة كأسلوب للعيش بدأت محاصصة الأراضي الخصبة على ضفاف الأنهار و الأودية. و مع ظهور أولى

التجمعات البشرية، بدأ الاهتمام بالأرض و العقار الحضري و الملكية العقارية و المساحات و الأبعاد الهندسية للأرض. و التي حجزت لنفسها مكانا ضمن أقدم التشريعات لأقدم الحضارات. سنحاول من خلال هذا العنصر التعرّيج على أهمها و بعض ما رافق هذا الاهتمام بالأرض ضمن أهم هذه الحضارات:

1- الحضارة المصرية القديمة: تميزت الحضارة المصرية بالفكر الفرعوني الإله المزعوم للمصريين مالك كل من البشر و الأرض. المدعي الملكية المطلقة للأراضي ضمن مملكته أين كانت كل الأراضي و العقارات ملك للفرعون¹. الذي يكافئ بعض موظفيه بحق الانتفاع من بعض الأراضي دون تملكها نظير الخدمات التي يقدمونها له. كما ورد في ورقة "هاريس" التي دونها "رعمسيس الثالث" في عهد الأسرة العشرين، و التي عثر عليها سنة 1855م بالقرب من معبد الدير البحري. أين دون فيها الفرعون مختلف الأحداث و الأعمال التي أنجزها و التي من بينها ما ورد في الفقرة الثانية عن مدينة طيبة و ما تطرق إليه من الأملاك التي حبرها الفرعون لمعابد "آمون و الكرنك و..." من مباني و حقول و توزيعها الجغرافي، كما دونت فيها عبارة "الحاكم له الحياة و الفلاح و الصحة" و التي فسرها المؤرخون على أن ملكية الأراضي الفلاحية تعود كلها للفرعون².

غير أن هناك مراجع أوردت أنه بداية من الأسرة الفرعونية السادسة بدأ ظهور الملكية الفردية التي تراوحت مساحتها بين أقل من 1 هكتار إلى ما يقارب 100 هـ. و التي حرصت التشريعات الفرعونية في تلك الحقبة على حمايتها و تنظيمها³. و قد اهتم المصريون القدماء بالملكيات العقارية من جانب ضريبي فكان هناك إحصاء للملكيات و تحديدها من خلال ما يعرف - بالمسح العقاري- الذي كان في بادئ الأمر متعلقا بالأراضي الزراعية المتوضعة على ضفاف نهر النيل التي كانت تمحى معالمها عند فيضان هذا الأخير. فتم اللجوء إلى توثيد حدودها و وضع مخططات لها. أين تم العثور في ضريح مينا على رسوم توضح ذلك⁴. كما استعمل المصريون القدامى أول أداة لمسح الأراضي. و هي عبارة عن حبل بعقدتين نو طول معين كميّار لقياس المساحات. كما عُرف على المصريين القدماء حرصهم على توثيق مختلف المعاملات العقارية. التي كانت توضع لها سجلات خاصة توضح مساحتها، و

¹ علي عكاشة و آخرون، اليونان و الرومان، دار الأمل للنشر و التوزيع، إربد، العراق، 1991، ص 13.

² سليم حسن، مصر القديمة في عهد الأسرة 21، الجزء السابع، الطبعة الثانية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، مصر، 2000، ص 337-402

³ سعدي سليم، القانون و الأحوال الشخصية في كل من العراق و مصر 2050-332 ق م، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية و الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2010، ص 144

⁴ عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 8

حدودها و أبعادها بالإضافة إلى اسم مالكتها.¹ خاصة ما نقل على أنهم هم من اخترعوا الهندسة و طبقوها في مختلف ميادين حياتهم. ثم تم الانتقال إلى داخل المدن الفرعونية التي كان يُحرص فيها على حماية الأملاك العقارية للسادة دون العبيد. كما كان هناك فصل بين العقارات الحضرية و الريفية المقسمة بدورها إلى أراضي الزراعة و أراضي الرعي في تقدير الضرائب من طرف مجلس " السرات" و تسجل في سجلات مختومة في "بيت الملك" الذي يقدر حجم العقار الخاضع للضريبة وفق وحدة قياس تسمى "أرورا"².

و في سنة 1929 تم اكتشاف ورقة بريدية ترجع إلى فترة "رعسيس الثاني" (1150 ق م) أطلق عليها "فلبور" بطول 10 أمتار بها 4500 سطر موزعة على 400 عمود تمثل سجلا فريدا عن ملكيات الأراضي لمصر الوسطى و ما كان مفروضا عليها من ضرائب بشكل جد مفصل عن المساحات و خصائصها (شاطئية، جزيرة، عالية، منبسطة...) و أسماء مالكيها و وظيفتهم. و التي كانت يرجع إليها لإثبات الملكية عند النزاعات. و قد غطت ما يقارب 140 كلم من مدينة "الفيوم" إلى بلدة "طنها" (ميناء)، أين وجد في هذه الورقة أن المعابد هم أكبر ملاك الأراضي كمعبد "آمون" و معبد "موت"، "الكرك"، "حور محب" و محراب الملكة "تيعا". بعد تلك الأملاك نجد تلك التابعة للملك و التي يطلق عليها "خاتو". بالإضافة إلى أراضي الملكات الواسعة الانتشار. الأمر الذي جعل من ملكية الأراضي في مصر القديمة تنقسم بين ملكيات تابعة للمعابد و الفرعون و زوجاته من جهة و الأفراد (أغلبهم من الأعوان) من جهة ثانية. و قد ورد في الورقة البريدية أن تقسيم الأراضي كان على حسب جودتها. و من أهم المدن الثلاثين التي تم ذكرها في الورقة مدينة "هيرموبوليس"³.

2- حضارات ما بين النهرين (Mésopotamie): كانت بلاد ما بين النهرين على شكل دويلات كل واحدة منها تتكون من مدينة معينة و الأراضي المحيطة بها. يحكمها كاهن من المعبد يشرف و يسير الأراضي التابعة له و يقتصر على عملية الإيجار فقط دون البيع، بالإضافة إلى تلك التابعة للأفراد الخارجة عن ذلك المحيط. التي يستغلونها في الزراعة و الرعي و قد ورد في شريعة حمورابي العديد من النصوص التي تنظم عمليات

¹ محمد عبد الهادي الشنقيري، مذكرات في تاريخ القانون المصري، دار الفكر العربي، مصر، 1977، ص 344

² سليم حسن، مصر القديمة في الدولة القديمة و العهد الأناسي، الجزء الثاني، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 1992، ص 19-23

³ 1* أرورا يساوي 2735م²

³ سليم حسن، مصر القديمة في عهد الأسرة 21، الجزء الثامن، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 1994، ص 150-192

البيع و الإيجار و المزارعة و الرعي فيها (من المادة 42 إلى المادة 100). هذه الأخيرة - شريعة حمو رابي- كانت على شكل ألواح حجرية تسمى "المسلة" وضع في أعلاها نحت يظهر إله الشمس في معتقدتهم يسلم حمورابي أدوات القياس و تثبيت الملكية¹. و هو ما يدل



على الاهتمام الكبير بالأرض في تلك الحقبة. أين يمنح كل مالك لوحة فخارية يوضح عليها ملكيته و حدودها بعد التحقق من صدق ملكيته لها من طرف موظف يطلق عليه "ناشي" الذي من صلاحيته كذلك الفصل في المنازعات بين الملاك². و قد كانت مدن بلاد الرافدين من بين أولى المدن التي اهتمت بالعقار

الحضري قبل 4000 سنة قبل الميلاد و التي من بينها مدينة "دونغي" التي شهدت وضع مخططات تحدد مختلف قطع الأراضي المشكلة لها بقياساتها و مساحاتها. و مجموع المساحة الإجمالية للمدينة. أين وجدت لوحة كلدانية بمدينة بابل مؤرخة قبل ذلك التاريخ تبيّن و توضح تلك القياسات. بالإضافة إلى لوحات أخرى تم إنشاؤها بعد 3758 ق م توضح مخططات المنازل و المساحات المجاورة لها و ملاكها³. في حين شهدت المدن السومرية رغم سيطرة القصر الملكي و المعابد على جل الأوعية العقارية بعض المحاولات من حكامها و سادتها للحصول على ملكيات خاصة بهم في ضمنها. أين شكلت أولى بوادر تشكل الملكية العقارية الفردية في المدينة قبل سنة 2230 ق م⁴. خاصة مع لجوء بعض السادة إلى توزيع بعض العقارات الحضرية على أعوانهم أطلق عليها "إيلكو". لتتوسع الملكية العقارية الفردية في المدن في العصر الأشوري الذي شهد تشجيع المعاملات العقارية بين

¹ محمود الأمين، شريعة حمو رابي، دار الوراق للنشر المحدودة، لندن، 2007، ص 9

² عمر ممدوح، شرح شريعة حمو رابي، بغداد، 1984، ص 89

³ عمار علوي، مصدر سابق، ص 8

⁴ أحمد إبراهيم حسن، تاريخ النظم القانونية، ديوان المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2001، ص 174.

الأفراد. أين جاء في أحد تشريعات الآشوريين " أنه يمكن الاعتراض على بيع بيت في مجاورات المدينة و إثبات حق ملكيته من المدعي"¹ و هو ما يدل على تأسيس الملكية الفردية عندهم و تطور النظام العقار الحضري في تلك الحقبة. لتأتي شريعة حمو رابي بمزيد من التفصيل في تنظيم العلاقة بين الأملاك العقارية و التي ورد فيها أكثر من 20 مادة متعلقة ببيع و إيجار الأملاك العقارية المبنية (من المادة 67 إلى المادة 88) و هو ما يدل على المكانة التي كان يحظى بها العقار الحضري في هذه الحضارة.

3- الحضارة اليونانية: شهدت الحضارة اليونانية اهتماما قاطع النظير بالأرض، لكون البلاد الإغريقية تتميز بانتشار الأراضي الفقيرة و قلت تلك الخصبة. هذه الأخيرة كانت تتميز بكثرة الصراعات للسيطرة عليها خاصة بين أثينا و إسبرطة في الثلث الأخير من القرن الخامس قبل الميلاد. و قد كانت الأرض المعيار الأساسي الذي يحدد به مكانة الأفراد ضمن المجتمع و درجة تمتعهم بالحقوق و الاشتراك في المناصب التنفيذية للدولة و الجيش و مجلس الشيوخ. و قد كان لأصحاب الأراضي الخصبة الواقعة بالسهول موقعا مرموقا في دواليب السلطة، فعلى سبيل المثال كان للطبقة الأرستقراطية في سهل "تساليه Tissalié" السيطرة المطلقة على المنطقة الشمالية الشرقية. كما كانت الأراضي الخصبة في منطقة "مسينيه Messenis" السبب في اندلاع حربين كبيرتين بين الإسبرطيين و القبائل². أين كان هؤلاء الأرستقراطيون يتغطرسون في ملكية الأراضي التي كانت في البداية مقسمة على شكل قطع صغيرة بين المزارعين تقلصت مساحاتها لصالح كبار الملاك و حتى أراضي المعابد و الأراضي الأميرية لم تسلم من ذلك. في حين نجد أن العقار الحضري لم يكن يحظى باهتمام كبير ضمن المدن اليونانية، التي تشكلت في البداية من خلال تكتل لمجموعة من القبائل على رقعة معينة بدون سابق تخطيط. و التي أنتجت شوارع متعرجة نتيجة لخصائصها الطبوغرافية المتضرسة، كمدينة إسبرطة التي أشترط للانتماء إلى مجلس شيوخها امتلاك الأرض. بالإضافة إلى مجلس الشيوخ هناك خمسة مراقبين مستقلين من بين مهامهم الفصل في المسائل المتعلقة بالملكية و الإرث و الإشراف على شؤون الأراضي. و قد كانت إسبرطة تنقسم إلى عدة طبقات اجتماعية منها الطبقة الحاكمة و المالكة لمعظم الأراضي الأميرية و البريوكي. و نفس الشيء تم تسجيله في مدينة أثينا التي تميزت بسيطرة الأرستقراطيين

¹ سعدي سليم، القانون و الأحوال الشخصية في العراق و مصر 2050 و 332 ق م دراسة تاريخية مقارنة، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية و الإنسانية، جامعة قسنطينة1، الجزائر، 2010، ص142

² يحي لطفى عبد الوهاب، اليونان مقدمة في التاريخ الحضاري، دار النهضة العربية. لبنان. 1979، ص 126، 132، 135، 137

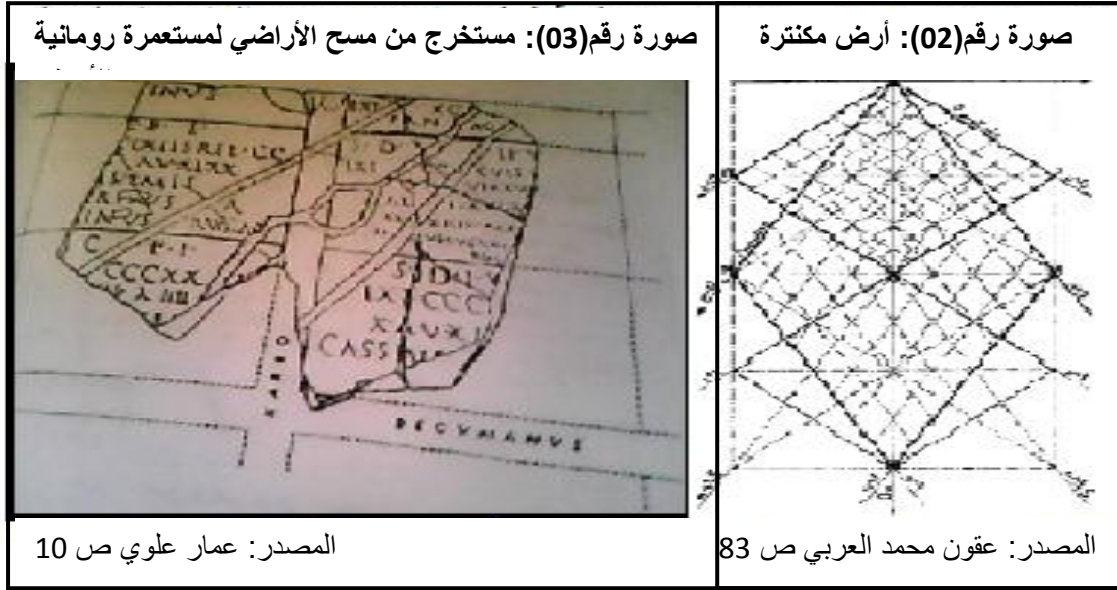
(أوباتريد eupatrid) و توسع ممتلكاتهم العقارية على حساب المزارعين الذين كانوا يملكون قطعاً صغيرة تكاد تلبى حاجاتهم المعاشية فقط، و التي استعملوها كرهون مقابل ديون يعجزون عن تسديدها فتصادر منهم. و بصعود "صولون" 594 ق م إلى الحكم اهتم بمنع تجميع الأراضي في يد مالك واحد و فرض تقسيم الأرض بين الأولاد.¹ في حين حرص "بيزستراتوس" الذي صعد إلى الحكم سنة 545 ق م على مصادرة بعض أراضي الطبقة الأرستقراطية و توزيعها على بعض أفراد الطبقة العامة، بالإضافة إلى توزيع أراضي الدولة على المزارعين الذين يرغبون في الهجرة من المدينة إلى الريف كتشجيع لهم مقابل 5% من المحصول.² أما المدن الجديدة و المنشأة في المستعمرات الجديدة في بداية العصر الإغريقي على أراضي مفتوحة فقد تم تخطيطها بشكل هندسي بتقسيمات رباعية امتثالاً لتوصيات الفيلسوف "هيبوداميس". كانت تنقسم بدورها إلى مباني ذات ملكية خاصة للأفراد و أخرى ذات ملكية عامة كالقصور و المعابد. كما أكد عديد المؤرخين على أن المساحين قاموا بمسح كل التراب اليوناني في تلك الفترة، و أسقطوا تلك المسوحات على مخططات رخامية و نحاسية.³

4- الحضارة الرومانية: بلغ الاهتمام بالأرض أوجه في العصر الروماني لما كانت تمثله من مصدر للضريبة و مصدر للدخل و الرزق. بالإضافة إلى ما شهدته من انتشار النشاط الزراعي و كثافته. و سعي بعض السادة الأرستقراطيين و رجال الدين إلى تكوين أملاك عقارية خاصة بهم، و عملوا على وضع أوصاف هندسية تفصيلية لأملاكهم التي أطلق عليها "الجحور". في حين كان الاهتمام بالعقار الحضري أكثر وضوحاً عند توطين المعسكرات الرومانية التي تحولت فيما بعد إلى مدن قائمة. و التي كانت تعتمد على حسابات هندسية دقيقة في تقسم الأرض التي ستستقبل هذه المعسكرات وفق أشكال هندسية رباعية (l'actus) قائمة الزوايا ذات أطوال تقارب 710 م و التي بدورها تقسم إلى حصص (merides) (أنظر الصورة رقم 02 و 03). يطلق على مجموعها "الكنتره" (cantaria) تبلغ مساحة الواحدة منها من خلال وحدات القياس الرومانية ما يقارب 100 هيريديا التي تساوي 200 يوغيريا أو 240x240 قدم روماني بما يقارب 50 هـ. تقسم من خلال طريقتين متعامدين

¹ علي عكاشة و آخرون، مصدر سابق، ص 61-76 - 96.

² يحي لظفي عبد الوهاب، مصدر سابق، ص 131.

³ عمار علوي، مصدر سابق، ص 8



هما الدوكيمانوس و الكاردو (decumanus&cardo).¹ توزعت ملكيتها بين الملكية



العمومية و ملكيات الأفراد في ظاهرها. لكن الملكية السامية للأرض بقيت في يد روما و تجني عنها الضرائب. أين تم العثور على بعض النصوص التشريعية في ما يعرف بـ "الألواح الإثني عشر" تبين وجود الملكية الفردية و المتمثلة في منزل الأسرة (DOMUS) و الأرض الملحقة به التي لا تتعدى 0.5 هـ. و نظرا لصغر حجمها كانت الأسر تستأجر أراضي أخرى تستغلها في الزراعة.² بالإضافة إلى و ضع آليات

تنظيمية للحدود الفاصلة بين الملكيات العقارية داخل التجمعات السكنية، كأن يترك صاحب البناء أو المسكن ما يقارب 2.5 قدم من ملكيته حول هذا المسكن دون بناء، حتى يكون بين ملكيتين مع ما يتركه جاره طريق ذو عرض 5 أقدام كملكية مشتركة.³ و هو ما أطلق عليه "الارتفاق"، و من القيود كذلك المفروضة على الملكيات العقارية أنه على صاحب الملكية المجاورة للطريق أو الشارع العام أن يسهر على صيانة هذه الأخيرة، كما لا يحق لصاحب البناية هدمها إلا بتصريح من الإدارة. كما يجوز نزع العقار من تحت يد مالكة لمصلحة عامة مقابل تعويض يدفع له أو بدون تعويض في بعض الأحوال.⁴ بالإضافة إلى تميز

¹ عقون محمد العربي، الاقتصاد و المجتمع في الشمال الإفريقي القديم، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 82

² محمد عيد المنعم بدر، القانون الروماني، الكتاب الثاني، مطبعة لجنة التأليف و الترجمة و النشر، القاهرة، 1938، ص 141

³ محمد عيد المنعم بدر، مصدر سابق، ص 149

⁴ محمد عيد المنعم بدر، نفس المصدر، ص 150

الحضارة الرومانية بغناها بالتشريعات و القوانين المنظمة للعقار و التحكم فيه و المحددة للحقوق و الواجبات، و المنظمة للعلاقات بين الملاك ك القانون المدني (Jus civile) المحدد لشروط و آليات التملك ، و "قانون جستينيان" المحدد لقواعد وضع اليد و التقادم(البريتوري)، بالإضافة إلى " قانون الشعوب" المطبق على تملك الأجانب. و التي حرصت على معالجة عديد الجزئيات المتعلقة بالعقار.

غير أن الملاحظة المسجلة هنا هو رغم الإهتمام الكبير للحضارة الرومانية بالأرض و تفصيلاتها إلا أن تركيزهم كان منصبا على الأراضي الزراعية بصورة أساسية لما كانت تمثله من مصدر للرزق و الضريبة و القوة. و التي كانت تخضع لنظام الكنترة "centuriation" في تقسيمها. أما الأرض الحضرية لم تحظى بالاهتمام إلا في الفترات اللاحقة لكونها في البداية كانت تتصوي تحت الملكية العامة ثم بدأت تتشارك فيها مع المعبد و بعده بدأت تظهر بعض الملكيات الخاصة بالأسياء و الموظفين السامين، الذين كانوا يسعون دائما لامتلاك الأراضي التي تسمح لهم بضم ناخبين إلى صفهم و منه الترقى في المراتب. أما الفلاحين الصغار فقد كانت تؤجر لهم الأراضي البور التي هي ملك عمومي مقابل 10/1 من محصول الزراعة و 5/1 من محصول الثمار. غير أن "بورشيوس كاتون"^{*} أكد أنه ليس فقط عامل الخصوبة هو المؤثر على قيمة العقارات ضمن المبادلات و إنما كذلك القرب من مدينة كبيرة أو نهر أو درب جيد و مطروق¹. لكن من الناحية التقنية فقد تميزت البنية العقارية في الحضارة الرومانية بامتلاكها ترسانة من الوثائق التقنية المنظمة للحدود و المحددة للمساحات(أنظر الصورة رقم03)، التي تم إنجازها من خلال عمليات المسح التي كانت أولاها على يد الملك السادس لروما " سيرفيوس تيليوس" (578 / 534 ق م) ثم الإمبراطور "أوغيست" من بعده. إذ نجد أن مصطلح "CADASTRE" المستخدم حديثا في تعريف عمليات مسح الأراضي تم استنباطه من اسم السجلات الرومانية للأراضي و التي سميت بـ "الكابيتاسترا CAPITASTRA". أين يحرص على ضبطها موظف مختص يسمى "سينيزيتور SINIZITOUR" يساعده في ذلك خبير هندسي يسمى "AGRIMENSOR"

¹ ف ديكوف، س فوكاليف، ترجمة نسيم واكيم البيازجي، الحضارات القديمة الجزء الثاني، منشورات دار علاء الدين، دمشق، 2000، ص 521
* أحد المؤلفين الرومانيين المهتمين بالأراضي و الزراعة في الحقبة الرومانية حوالي 120 ق م.

أغريمانسور".¹ حيث سمحت هذه السجلات بحصر الملكيات العقارية و تصنيفها قانونيا و تقنيا. إذ كانت هناك أربع أنواع للمكية العقارية الرومانية:²

• الملكية الرومانية: (Dominium Ex Jure Quiritium): و التي تتمثل في تلك الأراضي المتواجدة بروما و إيطاليا و التي لا يحق تملكها إلا على المواطنين ذور الجنسية الرومانية. و تخضع للقانون المدني (Jus civile)

• الملكية البريتورية (Propriété Prétorienne): و التي يتم الحصول عليها من خلال وضع اليد على أراضي المستعمرات من طرف المواطنين الرومان. و التي ظهرت بموجب "قانون جستنيان"

• الملكية الإقليمية (La Propriété Provinciale): و هي تلك الأراضي الواقعة خارج روما غير أنها تخضع للسيطرة الرومانية.

• ملكية الأجنبي (La Propriété Pérégrine): في البداية لم يكن للأجنبي حق الملكية و بصدر "قانون الشعوب" أعطى له حق التملك خارج إيطاليا.

أما في شمال إفريقيا فقد تم اكتشاف عديد الآثار التي احتوت على كتابات على علاقة بالأرض و العقار لعل أهمها "نص عين واصل" أو كما يطلق عليه "البروكيراتور" الخاص بالقائد "سالتوس بورونيتانوس" الذي عثر عليه منقوشا على ثلاث أنصبة حجرية بالقرب من منبع مائي بمنطقة "تيرسق" بتونس. تطرق إلى ثلاثة عناصر مهمة هي حق الملكية، الضرائب و الإعفاءات.³ كما أكد عديد الباحثين بخضوع شمال إفريقيا إلى عمليات الكنترة منذ 146 ق م، أين عثر على آثار عمليات الكنترة جنوب الأوراس الجزائرية بالقرب من منطقة "المحمل" بخنشلة، و أخرى بالقرب من منطقة "تاجنانت، قبيلة أولاد عبد النور"، و جنوب شط الحضنة (تعود إلى 193م).... و التي كان لها أهداف سياسية و أخرى ضريبية و أهمها الحصول على أراضي زراعية كمكافأة الوافدين الرومانيين الجدد.⁴

أين شهدت مدينة تيمقاد مثلا في الجزائر (100م) انتقال الأراضي بعد أن كانت ملك لسكانها الأصليين إلى ملك الإمبراطورية الرومانية الذي منحها إلى قداماء محاربيه، و أطلق

¹ O. Behrends & al. Frontin. L'œuvre géomantique Luxembourg. Office des publications officielles des Communautés européennes. 1998.p 233

² Appleton , histoire de la proppriété prétorienne de l acton publicienne. 1890.p 116

³ خنيش عبد الفتاح، التوسع الزراعي في إفريقيا القديمة خلال الفترة الرومانية، رسالة ماجستير، قسم التاريخ، جامعة قسنطينة2، الجزائر 2012-2013، ص78

⁴ خنيش عبد الفتاح، مصدر سابق، ص 69، 71.

عليها مصطلح "aqua flavianne" بما معناه أن أرض هذه المدينة و ما حولها ملك لعائلة الإمبراطور "ترايانوس" في حدود 15 كم عن المدينة بمساحة إجمالية تقارب 60 هـ. أين كانت الإمبراطورية الرومانية عند بنائها مدنا جديدة في مستعمراتها تحول الأراضي المستقبلية لها و التابعة للقبائل "Ager gentilicus" إلى أراضي رومانية "Ager romanus"، تأتي خلفها مناطق شبه حضرية أراضيها ذات ملكية مختلطة خاصة و عامة و إمبراطورية أعتمد على الطرق كحدود فاصلة بينها.¹

5- شبه الجزيرة العربية و الحضارة الإسلامية:

كانت الزراعة نشاطا رئيسيا لدى المجتمعات في شبه الجزيرة العربية بباديتها و حضرها. أين كانت الأرض الخصبة المحرك الرئيسي لتكثف و تجمع البشر في المنطقة قبل الإسلام. و التي كانت أولى بوادرها بالساحل الجنوبي لليمن ثم بعده الساحل الغربي و الهضبة الوسطى. موطن عديد الحضارات كسبأ و دولة قنبان، حضرموت. و هي كلها توطنت بالقرب من الأراضي الخصبة و مصادر المياه. و نتيجة لأهمية الأرض فقد عملت هذه الحضارات على تأسيس أنظمة ملكية خاصة بها توزعت بين أملاك الدولة ، أملاك المعبد و الأملاك الخاصة، هذه الأخيرة بدورها تجزأت بين أراض خاصة بالملك، أراض خاصة بالأعيان و أراض خاصة بالأفراد. و هو على عكس ما كان شائعا في منطقة الحجاز التي تميزت بسيطرة الملكية الفردية على الأراضي.²

غير أنه و بحلول الإسلام على المنطقة انحصرت الملكيات العقارية في بداية الأمر على صنفين، الملكية العامة و هي الرئيسية و المسيطر، و الملكية الخاصة كمكمل لها. عملا بالحديث النبوي الكريم " من أحيا أرضا ميتة فهي له...". غير أنه فيما بعد أُشترط موافقة الإمام إذا كانت هذه الأرض ملتصقة بالمدينة. كما أنه إذا لم يتم بتعميرها خلال ثلاث سنوات تنزع منه. كما كان الرسول الكريم "صلى الله عليه و سلم" هو الموزع للأراضي ضمن المدينة المنورة، فكان تنازل الأنصار عن بعض من أملاكهم العقارية للرسول الكريم سمح بتوفير أوعية عقارية أطلق عليها " اقطاعات". تم توزيعها على المهاجرين وفق مساحات متغيرة على حسب حجم الأسرة، مع الحرص على جعل من تربطهم قرابة على

¹ واعمر ابعشوشن، "المنطقة الريفية و المنطقة الحضرية في جنوب نوميديا في الفترة الرومانية"، الملتقى الوطني الأول، المدينة و الريف في الجزائر القديم، قسم العلوم الإنسانية، جامعة معسكر، الجزائر، 07/06/نوفمبر 2013 ص 34-37

² أسهان سعيد، دراسات في التاريخ الحضاري لليمن القديم، دار الكتاب الحديث. مصر، 2003، ص16

رقعة واحدة يتقاسمونها فيما بينهم¹. و كان ذلك برغبة من ملاكها الأصليين و هبة منهم، و هي دلالة على تقديس الإسلام للملكية الفردية. هذه الأخيرة كان أصحابها يدفعون عنها الضرائب "الخراج" لأن المبدأ هنا هو أن جميع المسلمين لهم الحق في هذه الأرض. بالإضافة إلى أنواع أخرى من الملكيات العقارية كأراضي الصلح، أراضي الحمى و الأراضي المشاعة*. و للتحكم أكثر في تحديد قيمة الضريبة أمر الخليفة عمر بن الخطاب سنة 21هـ بضبط مساحتها من خلال مسحها و التي كانت في بداية الأمر بالعراق ثم باقي الأقطار الإسلامية².

كما أنه لم تتغير الوضعية العقارية كثيرا في عهد الخلفاء ما عدا اتساع رقعتها بسبب الفتوحات الإسلامية و ظهور بعض الأملاك العقارية ذات المساحات الكبير خاصة في عهد الدولة الأموية. غير أنه من حيث التسيير لم تكن هناك تغييرات كبيرة إلى غاية الحكم العثماني، الذي بدأ يفصل الملكيات العقارية الزراعية و التي سجلها ضمن سجلات أطلق عليها "الدفاتر الخاقانية"، عن العقارات الحضرية التي تم تسجيلها ضمن "نظام البوقلمة" بالإضافة إلى سجلات عامة للأراضي³. بالإضافة إلى أنه انبثقت عنه خمسة أنواع للملكية العقارية توزعت بين: أراضي عرش (ملكية مشتركة بين أفراد القبيلة)، أراضي البايلك (ملك للدولة) أراضي ملك (ملك للأفراد)، أراضي المخزن (ملك للعسكر و الأعيان)، أراضي وقف (ملك للمسجد).

سادسا- العقار الحضري ضمن نظريات نمو و تخطيط المدن:

شهدت المدن منذ القديم عديد الأفكار التخطيطية و التنظيمية عبر مختلف مراحل الحضارة الإنسانية. انطلاقا من الزقورة في بلاد ما بين النهرين باعتبارها أولى المدن المخططة، و مرورا بيهيوداميس و أفكاره التخطيطية للمدينة اليونانية، وصولا إلى عديد الأفكار و النظريات التخطيطية. غير أننا سنركز في محورنا هذا على تلك الأفكار و

¹ محمد عبد الستار عثمان، المدينة الإسلامية، دار عالم المعرفة، المجلس الوطني للثقافة و الفنون و الآداب، الكويت، أوت 1988، ص 48.

² أمبارك محمد فرج، تطور نظام ملكية الأراضي في الإسلام، أطروحة دكتوراه في التاريخ الإسلامي، قسم التاريخ جامعة الخرطوم، السودان، 2007، ص 108 ، 127.

* - أراضي الصلح: هي تلك الأراضي التي حصل عليها المسلمون من القبائل التي طلبت الصلح معهم و لم تحاربهم مثل "خيبر" فنقسم الأراضي مناصفة بين المسلمين و أهلها

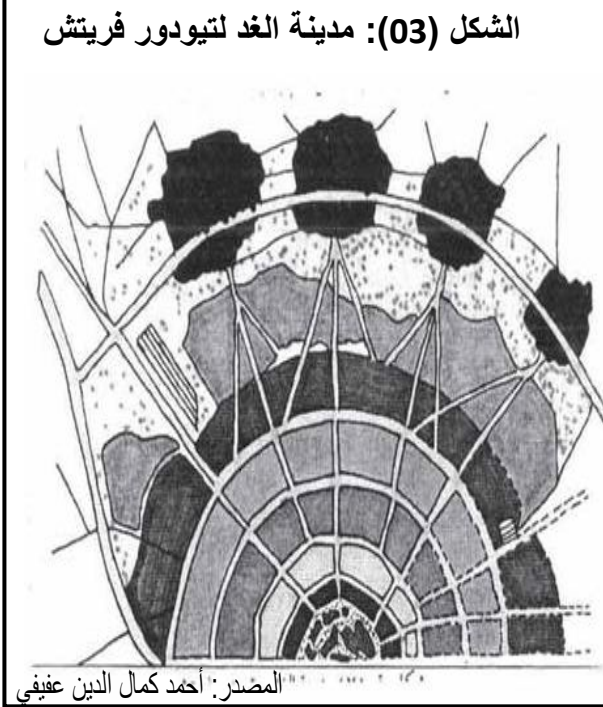
- الأراضي المشاعة: و هي عبارة عن أراضي مخصصة للرعي ملكيتها مشاعة بين جميع السكان تضمن لهم الاستغلال المشترك

- أراضي الحمى: عبارة عن جزء من الأراضي المشاعة و التي يقوم أصحابها بحمايتها و منع الآخرين من استغلالها و التي كانت مخصصة في أغلبها للرعي.

³ عمار علوي، مصدر سابق ، ص 11

النظريات التخطيطية التي اهتمت بالعقار الحضري أو كان هذا الأخير عنصرا مهيكلا ضمن مبادئها. و التي نبرز أهمها في:

1- مدينة الغد لتيودور فريتش (T.Fritsch):



و التي ظهرت في العقد الأخير من القرن التاسع عشر و بالضبط سنة 1896، على يد المخطط الألماني تيودور فريتش. و التي تزامنت مع ازدهار الثورة الصناعية و ما واكبها من انعكاسات سلبية على البيئة العمرانية لعدد المدن الأوروبية و خاصة الألمانية. أين ركز فريتش على مبدأ الفصل بين استخدامات الأرض و تنظيم العلاقات فيما بينها. مع مراعاة النمو المستقبلي للمدينة. الذي حدده فريتش بتوفير مساحات عقارية لاستقبال حاجيات المدينة لما يتراوح بين 150 و 200 سنة كحد

أقصى ، أين يكون هذا النمو على شكل حلقات مركزية، قسمها إلى سبعة مناطق، تتوسطها مباني عمومية ثم فيلات للأغنياء بعدها عمارات راقية لذوي الدخل المرتفع، لتخصص المنطقة الرابعة للوظيفة المختلطة بين السكن و التجارة ثم مساكن العمل و الورش الصغيرة ، لتأتي في الحلقة الأخيرة المصانع و الورش الكبيرة تفصلها على المناطق الأخرى مساحات خضراء و حدائق عامة.

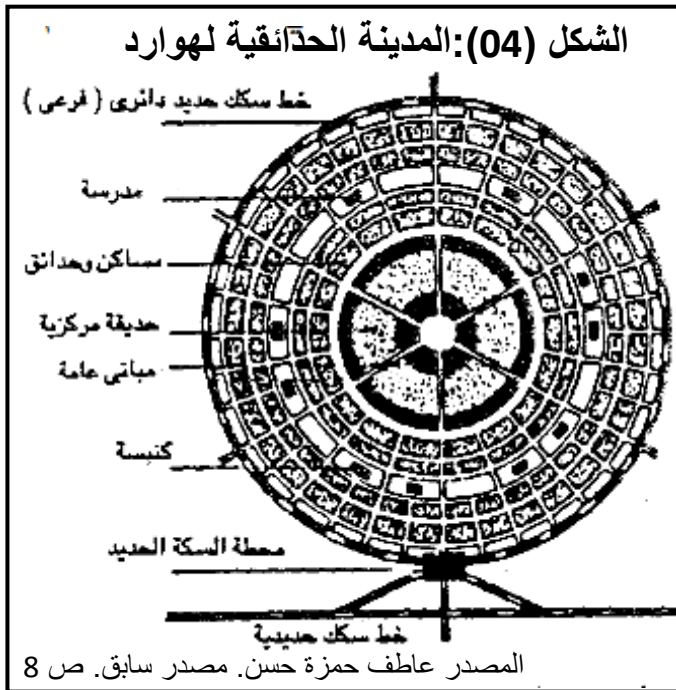
و ليتمكن فريتش من التحكم في فكرته فقد اشترط أن تكون ملكية الأرض هنا تخضع للملكية العامة، و يسمح بتأجيرها فقط. حتى يمنع التصادم المحتمل في استخدامات الأرض. و من خلال التحكم في المساحة المستأجرة، أو تلك المملكة للأفراد بعد ضبط تخصصها يمكن التحكم في الكثافات السكنية حسب فريتش. إذ نجد مثلا تلك المنطقة المخصصة لفيلات الأغنياء اشترط كثافتها السكنية في حدود 10 إلى 13 وحدة/هـ في حين باقي المناطق تراوحت بين 75 و 100 وحدة/هـ¹.

¹ أحمد كمال الدين عفيفي، نظريات في تخطيط المدن، هجر للطباعة و النشر و التوزيع و الاعلان، مصر، 1997، ص28

إذ أن فريتش ربط بين المستوى الاجتماعي للأسر و المساحة العقارية المسموح بتملكها. ما يوحي بأن الأرض هي المحرك الأساسي لفكرة مدينة الغد، سواء من حيث الملكية العامة لمساحات التوسع المستقبلي أو حجم المساحة المتنازل عنها للأسر. قصد التحكم في فصل الاستخدامات من جهة و الكثافات البنائية من جهة أخرى. بهدف البحث عن الرفع من مستوى البيئة الحضرية.

صحيح أن فريتش عمل على التحكم في العقار الحضري من الناحية التسييرية عند وضعه في يد مسيري المدينة. لكنه فرط في بعض المؤشرات التقنية التي تضبط عملية تخطيطه و تنظيمه. و من بين الهفوات التي نسجلها في فكرته هو اعتماده على نمط الفيئات ذات الكثافة المنخفضة في منطقة تشهد طلبا مرتفعا على العقار لكونها تشكل الحلقة الأولى الملاصقة لمركز المدينة و تأتي في المرتبة الثانية من حيث السعر بعد المركز، و هو ما يشكل إخفاقا اقتصاديا و تخطيطيا لفريتش.

2- المدينة الحدائقية لاينزار هاورد (ebenzer howard 1850-1928):



عرفت أوروبا هذه المدن في أواخر القرن التاسع عشر و بالضبط سنة 1898 على يد المخطط الانجليزي "لاينزار هاوارد" و الذي ارتكزت فكرته بالإضافة إلى العنصر الجمالي و البيئي على عنصر أساسي و هو ملكية الأرض التي ستقام عليها المدينة و ما حولها و التي كان يقصد بها الأرض، التي ستستقبل التوسعات المستقبلية للمدينة. أين أكد على ضرورة أن لا

تكون ملكية الأرض في أيدي الأفراد أي أن لا تكون ملكية خاصة للأفراد بل يجب أن تكون ملكية شائعة و عامة لجميع السكان¹. مع تخطيط المباني التي تستحوذ على 1/6 المساحة الإجمالية حول مساحة مركزية خضراء تتركز بها مباني التجهيزات العامة مع نقل

¹ عاطف حمزة حسن، تخطيط المدن أسلوب و مراحل، مطابع قطر الوطنية، قطر، 1992، ص 8

المصانع و الورش إلى الضواحي. تقدر طاقة استيعابها بـ32000 نسمة يتوزعون على ستة قطاعات سكنية¹.

إذ أن المساحة المخصصة للمدينة حسب ايبينزار هوارد تقارب 405هـ مع تخصيص مساحة أخرى تقارب 2024هـ لاستقبال التوسعات المستقبلية للمدينة تستغل في البداية كحزام أخضر حول المدينة مع اشتراط الملكية العامة لهذه الأراضي للتحكم في نموها و طريقة تنميتها مع تثبيت الكثافة البنائية فيها في حدود 20 وحدة سكنية/هـ. و من المبادئ الأساسية للنظرية:

- ضرورة إشراف البلدية أو مجلس المدينة على ملكية الأرض لتفادي المضاربة في أسعارها و استعمالاتها.

- إحاطتها بحزام أخضر لتفادي البناء الفوضوي و التحكم في نمو المدينة.

- توسع المدينة بعد نفاذ المساحة المخصصة لها على شكل مدينة حدائقية أخرى منفصلة عنها.²

و من أهم المدن التي أنشئت بالاعتماد على هذه النظرية مدينة ليتشورث (letchworth) و مدينة ويلوين (welwyn) بالقرب من لندن، برام (BRAM) بفرنسا³.

لقد ركز ايبينزار هاوارد على التحكم في ملكية العقار الحضري و أهمل تسييره، و خاصة ما تعلق بعقلنته و ترشيده. في ظل اعتماده على كثافات متواضعة و الرفع من نسبة المساحات الخضراء. و هو ما يصعب تطبيقه في عديد المواقع التي تشهد قلة الأراضي الصالحة للتعمير، و حتى تلك التي تتوفر عليها فستشهد تذبذبا له و عدم ترشيده. و يجعل منها مدنا لا تراعي مؤشرات الاستدامة و تتعارض معها في يخص ترشيد الموارد الطبيعية التي تشكل الأرض أهمها.

3- نظرية التضاعف الهندسي للودفينج هلبرزيمر (L.Hilberseimer): ظهرت هي

الأخرى في بداية القرن العشرين و بالضبط سنة 1920 على يد المهندس المعماري الألماني "لودفينج هلبرزيمر". تهدف إلى التدخل على الأنسجة القائمة و البحث عن إعادة تخطيط المدن القائمة أو بناء أخرى جديدة. و كانت فكرته تقوم بصورة أساسية على التوسع

¹ خلف الله بوجمعة، مصدر سابق، ص 85

² أحمد خالد علام، تخطيط المدن، المكتبة الأنجلو سكسونية، القاهرة، 1998، ص21

³ خلف الله بوجمعة، مصدر سابق، ص 89

الأفقي و البحث عن أوعية عقارية خارج مراكز المدن بهدف الهروب من أسعار الأرض المرتفعة في تلك المناطق.¹

و رغم كون عمليات التوسع الأفقي كفيلا بتوفير و ضم أوعية عقارية جديدة إلى المحيط العمراني و منه الرفع من العرض الذي لا شك أنه سيعمل على تخفيض السعر. غير أنه من الناحية العملية ليس بجل عقلاني و سليم، لأنه سيزيد من الاستهلاك المفرط للعقار على حساب الأراضي الفلاحية من جهة، و الصالحة للتعمير من جهة أخرى. و منه عدم عقلنة و ترشيد الأرض ما لم يتم ضبطه بمؤشرات تقنية تكبح الاستهلاك الأفقي المفرط للعقار الحضري ضمن المدينة المراد تخطيطها.

4- مدينة الغد للكوربوزيه (le corbusier): كان ظهور هذه النظرية في بداية القرن العشرين و بالضبط سنة 1922 على يد المعماري الفرنسي لوكوبوزيه الذي حاول الاستغلال الأمثل للأرض من خلال التركيز على المباني المتعددة الطوابق و البحث عن إنتاج أنسجة عمرانية ذات كثافات سكنية مرتفعة (10/1)، تتوسط المدينة و تحيط بها مساحات خضراء. ليطورها فيما بعد و يصطلح عليها اسم المدينة المشرقة مع بعض التعديلات عليها كإعطائها مساحات أكبر للتوسع المستقبلي مع الرفع من كثافتها السكنية من خلال الزيادة في عدد الطوابق وصلت إلى 60 طابق مع ترك مساحات معتبرة للمناطق الخضراء التي تحولت فيما بعد إلى مواقف للسيارات. قدر حجم استيعابها بثلاث ملايين ساكن²

و عليه فإن لوكوبوزيه كان يطمح من الزيادة في عدد الطوابق بالإضافة إلى التوفير في مسافة و زمن التنقل داخل المدينة. إلى البحث عن امتصاص الارتفاع في أسعار الأرض خاصة في قلب المدينة.³

و قد جسد لوكوبوزيه فكرته في البداية في مدينة باريس، ثم نقلها إلى كل من مدينة راديسوتتي و أمباير ستايت في الولايات المتحدة الأمريكية التي شكلت نماذج مهمة لنظريته التي جعلت منه يصعد سلم الشهرة و يذيع صيته.

غير أن ما يمكن ملاحظته هنا هو أن التكثيف العمودي وحده غير كاف لعقلنة العقار الحضري و الذي لا يمكن الاعتماد عليه بصورة كلية و أحادية في المدينة، لكون هناك

¹ أحمد خالد علام، نفس المصدر، ص 28

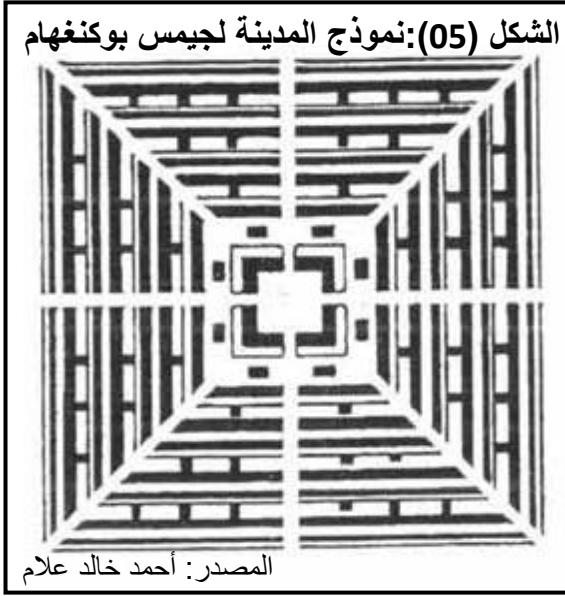
² خلف الله بوجمعة، مصدر سابق، ص 93.

³ أحمد خالد علام، مصدر سابق، ص 27

استخدامات تتطلب الانتشار الأفقي. ما يتطلب ضبط الكثافات و المساحات ضمن هذه التوسعات. كما أن البناء العمودي إذا لم يتم التحكم في الكثافات البنائية في ضمنه، خاصة ما تعلق بتباعد المباني و المساحات الخضراء، سيكون له هو الآخر انعكاسات على عقلنة و ترشيد العقار الحضري.

5- نظرية نموذج المدينة لجيمس بوكنجهام (J.Bukingham): و التي ظهرت

في المملكة البريطانية العظمى على يد المخطط "بوكنجهام" الذي كان دائماً ضد فكرة المدن الكبيرة، فلجأ في فكرته إلى تحديد الوعاء العقاري للمدينة في حدود 2.6 كم² يتوطن فيها ما لا يزيد عن عشرة آلاف نسمة. تتركز في وسط المدينة منطقة مركزية تحيط بها المباني العامة ثم حولها المباني السكنية. أين أكد على تناقص مساحة الوحدة السكنية كلما اتجهنا إلى المركز بسبب ارتفاع سعر الأرض فيه. غير أنه أكد على تحديد حجم المدينة و منع توسعها في المستقبل من خلال إحاطتها بحزام أخضر يوجه للترفيه و توطن المصانع. أما



الزيادة الديموغرافية فتخصص لها مدن جديدة على أراضي ذات سعر مقبول. و من أهم الاشتراطات التي ركز عليها بوكنجهام لنجاح فكرته هو أن تكون ملكية الأرض في المدينة ملكية عامة و شائعة بين السكان¹.

غير أن تحديد بوكنجهام لحجم المدينة سيزيد حتماً من التهافت و ارتفاع الطلب على الأوعية العقارية في ضمنها نتيجة للنمو الديموغرافي الذي ستشهده هذه المدينة. أمام

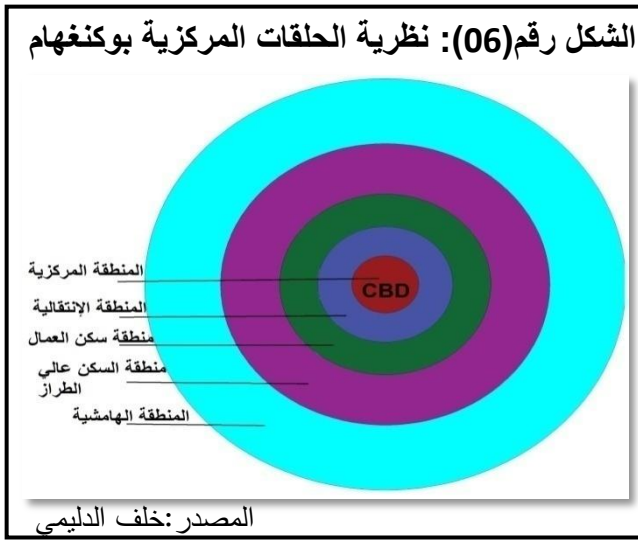
تشبث السكان بالنواة الأولى (المدينة الأم)، و عدم حماسهم للأنوية الجديدة. و منه إرتفاع سعر العقار الحضري و خلق منظومة عقارية هشة و غير مستقرة.

¹ عاطف حمزة حسن، مصدر سابق، ص 9.

سابعاً- العقار الحضري و نظريات التركيب العمراني:

إن التركيب الداخلي للمدن هو نتاج عن تفاعل عديد العوامل الطبيعية و الاقتصادية و الاجتماعية. غير أن هناك عناصر أكثر تأثيراً و أكثر انعكاساً على هذا التركيب، و التي تتمثل بالإضافة إلى الخصائص الطبيعية للموضع بدرجة أساسية، نجد العقار الحضري و ما يشمله من خصائص قانونية و المتمثلة أساساً في طبيعة الملكية و الخصائص الاقتصادية و المتمثلة أساساً في سعر المتر المربع. و هو ما توقف عنده عديد الخبراء و المختصين أثناء دراستهم للتركيب الداخلي لاستخدامات الأرض في المدينة و صياغتهم لنظرياتهم و التي من بينها نذكر:

1- **نظرية الحلقات المركزية لبيرجس:** هو عالم اجتماع أمريكي يدعى أرنس بيرجس (Arens burges) قام بدراسته على مدينة شيكاغو الأمريكية سنة 1925. أين تم الوقوف على أن المدينة تأخذ نمواً حلقياً، و تركيبها العمرانية تخضع لتأثير أسعار الأراضي التي تكون أعلى قيمة لها في مركز المدينة، و تبدأ في التناقص كلما اتجهنا إلى الأطراف على شكل حلقات تتسع كلما ابتعدنا عن المركز¹.



و حسب أرنس بيرجس فإن مختلف الأنشطة و استخدامات الأرض تتأثر بهذا التغير في قيمة الأرض ما يضطرها إلى البحث عن التأقلم معه. أين تنتقل مثلاً الأنشطة الأقل مردودية نحو الأطراف أين سعر العقار يتلاءم مع مردوديتها. و من هذا المنطلق قسم بيرجس المجال العمراني للمدينة إلى خمسة حلقات لكل منها نشاط و وظيفة معينة:

- **المنطقة المركزية:** و هي القلب النابض للمدينة و يطلق عليه بمركز الأعمال (CBD). و هو يشهد أعلى قيمة لسعر الأرض في المدينة، تتركز به بعض الأنشطة ذات المردودية الاقتصادية المرتفعة كالمراكز التجارية و المالية و الفنادق بالإضافة إلى بعض التجهيزات العمومية كالمسارح و المتاحف، تتميز بكثافتها البنائية و ارتفاعها

¹ خلف حسين علي الدليمي، مصدر سابق، ص 234

الشاهق أو ما يعرف بالتوسع العمودي. و ذلك بحثاً عن الاستغلال الأمثل للعقار و محاولة التخفيف من وطأة السعر المرتفع للأرض و توفير أكبر مساحة بنائية.

- **المنطقة الانتقالية:** وهي تشكل الحزام الثاني في مدينة شيكاغو، و رغم كونها تأتي في المرتبة الثانية من حيث سعر الأرض لقربها من المنطقة المركزية. إلا أنها ذات حالة متدهورة لأنها تضم المباني القديمة المتواضعة و بعض العمارات. و بعض المؤسسات و الورش الصناعية، و التي لم تشملها عمليات التجديد الحضري بعد. و تسهم في استقبال الهجرة الخارجية و الفئات الهشة و تنسم بعدم التطور العمراني و بتواضع مبانيها. غير أنها تشكل مجالاً لتوسع المنطقة المركزية.

- **منطقة سكن العمال:** عادة ما يتوطن بها عمال المصانع و الورش لتمييزها بتدني سعر الأرض و الإيجار في هذه المنطقة و منه انخفاض معدل الإيجارات ما يتناسب مع المداخل المتواضعة لهذه الفئة.

- **منطقة السكن عالي الطراز:** و يلجأ إليها من طرف أصحاب الدخل المرتفع و الذين يغادرون المنطقة المركزية للاستفادة من تواضع سعر الأرض بهذه المنطقة و منه الحصول على مساحات أكبر تسمح بتنفيذ مساكن أرقى.

- **المنطقة الهامشية:** أو كما تسمى النطاق النامي و تكون على شكل مناطق ضاحوية حول المدينة و منفصلة عنها أحياناً. عادة ما تتوضع فيها المصانع ذات الأحجام الكبيرة و التي تتطلب مساحات عقارية واسعة و بأسعار مناسبة، يقطن بها كذلك بعض العمال و الفئات متواضعة الدخل.¹ و هي أقل المناطق من حيث سعر الأرض و الكثافة البنائية.

- في حين يرى برجس أن سعر الأرض يكون مرتفعاً في مركز المدينة أين تتجمع مختلف محاور و شرايين الحركة و يتناقص هذا السعر كلما اتجهنا إلى الأطراف. و منه حسب بيرجس فإن هذا التغير في سعر الأرض يعمل على التحكم في توطن مختلف الأنشطة و الاستخدامات. بل يساهم في انتقالها من منطقة إلى أخرى فاسحة المجال أمام النشاط الأكثر مردودية و الأكثر جدوى اقتصادية مقارنة مع التكلفة العقارية. و هو ما يخلق مناطق طرد للأنشطة غير الربحية تكون بمركز المدينة مرتفعة السعر، و أخرى ذات جذب

¹ أحمد علي إسماعيل، دراسة في جغرافية المدن. الطبعة الرابعة. دار الثقافة للنشر و التوزيع. القاهرة. 1988 ص 273 274

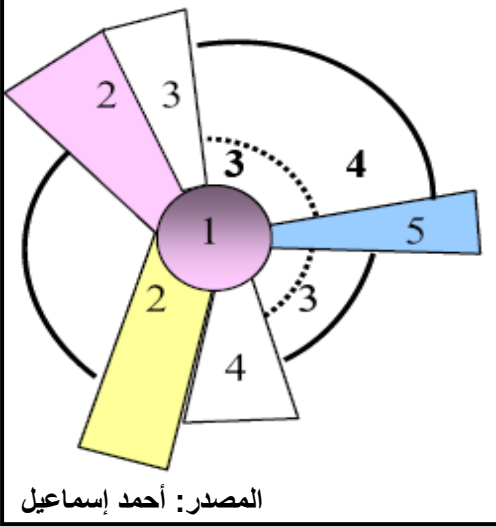
و هي المناطق المحيطة. و منه فالعقار الحضري مؤشر أساسي لمنظومة تخطيط استعمالات الأرض و التركيبية العمرانية للمدينة.

إلا أننا وقفنا على عديد المنتقدين لنظريته و الذين أعابوا عليه الاقتصار على مدينة واحدة تختلف في خصائصها العمرانية عن عديد المدن الأخرى، و بالتالي لا يمكن تعميمها. بالإضافة إلى كون المدينة تحدها بحيرة "ميتشغان" من الشرق و منه فهي لا تنمو على شكل حلقات كاملة و إنما أنصاف حلقات. بالإضافة إلى وجود عديد الاستثناءات و عدم ثبات سعر الأرض ضمن الدائرة الواحدة. خاصة على حافتي محاور الحركة و عند التقاطعات. ما سيخلق بعض الاستثناءات داخل الحلقة الواحدة، التي تساهم في التقليل من قوة الحجج و المؤشرات التي اعتمد عليها بيرجس. بالإضافة إلى عدم انتقال عديد الأنشطة و عدم تأثرها بسعر الأرض خاصة منها التجهيزات العمومية و التي رغم المردودية الاقتصادية المتواضعة لبعضها، إلا أنها تبقى ضمن المنطقة المركزية مرتفعة الإيجارات.

2- نظرية القطاعات لهومر هويت: و التي جاءت على يد الباحث الأمريكي (Hoyt) سنة 1939، و قد كانت في أصلها انتقادا لنظرية بيرجس. أين قام الباحث بدراسة ما يقارب 142 مدينة أمريكية¹، من خلال ثماني متغيرات أهمها سعر الأرض و الإيجار. و التي وقف فيها على أن نمو هذه المدن يكون على شكل قطاعات تنهيكل حول محاور الطرق الرئيسية المنبثقة من مركز المدينة. و التي أكد الباحث على أنها المتحكم الرئيسي في سعر الأرض الذي يشهد أعلى قيمة له على حافتي هذه المحاور، و ذلك تحت تأثير مرونة الحركة و سيولتها و سهولة الوصول و التنقل. ما يسهم في توجيه توزيع استخدامات الأرض تماشيا مع تغيرات هذه الأسعار على طول هذه المحاور. كما وقف الباحث على ارتفاع معدلات الإيجار كذلك للأبنية المتوضعة على حافتي هذه المحاور و هو ما يؤكد نظريته. كما أكد الباحث على أن الوظيفة السكنية هي المحرك الرئيسي للتوسع العمراني أين تكون هي السبابة إلى التوطن على حافة هذه المحاور ثم تبدأ باقي الاستخدامات في مجاورتها و الرفع من الطلب على العقار و منه الرفع من قيمته. و هو ما يدفعها إلى التراجع إلى المحاور الثانوية و ترك المجال للاستخدامات التجارية و الخدماتية الأكثر مردودية.

¹ عبد الحميد دليمي، دراسة في العمران السكن و الإسكان، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع عين مليلة، الجزائر، 2007، ص 97

الشكل (07): نظرية القطاعات لهوية



و حسب هوية فإن المجال العمراني للمدينة يكون
متشكلا من خمسة قطاعات:

- 1- منطقة الأعمال و التجارة تتوسط قلب
المدينة
- 2- قطاع تجارة الجملة و الصناعات الخفيفة
- 3- قطاع السكن منخفض الطراز
- 4- قطاع السكن متوسط الطراز
- 5- قطاع السكن عالي الطراز

غير أن الملاحظ كذلك هنا هو عدم الاكتفاء بمحاور الطرق فقط فهناك شرايين أخرى لها نفس الانعكاس على سعر العقار الحضري و هي المجاري المائية و المتمثلة أساسا في الأنهار المستعملة في التنقل (القاهرة و نهر النيل، باريس و نهر السين، لندن و نهر التايمز)، الواجهات البحرية، و حتى السكك الحديدية و الترامواي...

ففي مدينة جدة مثلا و نتيجة لتحويل المطار إلى موقع جديد شمال المدينة على بعد 25 كلم. شهد الطريق الذي يربطه بمركز المدينة (جدة- المدينة المنورة) ارتفاعا معتبرا لأسعار الأراضي بلغ عدة أضعاف، مع ارتفاع وتيرة البناء و المضاربة العقارية و توتيد قطع الأراضي على حوافه في انتظار ارتفاع أسعارها أكثر.¹

غير أن الانتقاد المقدم لنظرية "هومر هويت" هو افتقادها للتدقيق و التعمق أكثر خاصة أمام وجود تفاوت في أسعار الأراضي حتى على نفس المحور سواء بين تلك القريبة من المركز أو تلك المتوضعة في نهاية المحور على أطراف المدينة، بالإضافة إلى تلك التفاوتات بين أسعار العقار على حافة نفس الطريق بالنسبة لوسط الجزيرات و تلك المتوضعة عند زاوية الجزيرة (التقاطعات)....

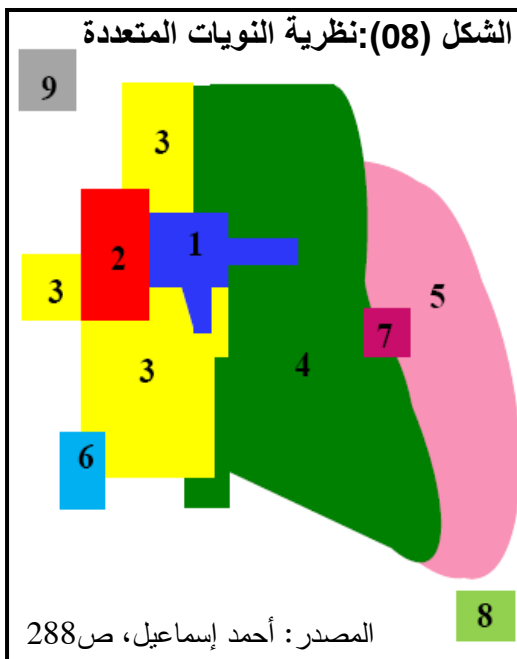
كما لا يجب أن نغفل تأثير قيمة العقار الحضري بنوع استخدامات الأرض المجاورة له. فتكتل نشاط معين ضمن منطقة معينة، التي ليس بالضرورة أن تكون مطلة على واجهة محور الطريق مباشرة، يمكن أن يكون مشجعا على جذب أنشطة أخرى و بالتالي تنافسها على العقار و منه ارتفاع قيمته، أو أن يكون طاردا لاستخدامات معينة خاصة تلك

¹ أحمد علي إسماعيل، مصدر سابق، ص 266

المتناقضة في خصوصياتها، و منه قلة الطلب عليه و بالتالي تدني قيمته. و هو ما سيكون له هو الآخر انعكاس على الصورة العامة للتركيب الحضري للمدينة.

3- نظرية النوى المتعددة لهاريس و أولمان: عمل الجغرافيان "تثونسي هاريس" و "إدوارد أولمان" (Harris,C& Ulman,E) على دراسة النظريات السابقة و إصدار كتاب تحت عنوان "The nature of cities, in mayer and kohn" سنة 1945. أين أورد الباحثان فيه نظريتهما و التي وقفا من خلالها على أن عديد المدن تنمو و تتوسع حول أنوية متعددة سواء ذات نشأة واحدة أو من خلال انشطار أنوية جديدة عن النواة الأم، تحت تأثير عديد العوامل منها الطبيعية و الاقتصادية. كما ركز الباحثان على أن توفر الأرض المناسبة من حيث المساحة و السعر كان له دور كبير في نشأة هذه الأنوية و نموها. إذ تحتفظ النواة الرئيسية بالاستخدامات الراقية التي يمكن أن تقاوم ارتفاع أسعار العقارات في حين تلك الضعيفة تغادرها نحو الأنوية الجديدة.

إذ وجد هاريس و أولمان أن عديد الاستخدامات و نتيجة لارتفاع أسعار الأرض في النواة الأصلية تبدأ في البحث عن مواضع مناسبة من حيث سعر التملك أو الإيجار و بالمساحة الكافية. و هو ما لا يتوفر إلا في مواضع جديدة بعيدة بقدر ما عن النواة الأولى.



و عادة ما تكون الصناعات الثقيلة أولى المغادرين بالإضافة إلى الوظيفة السكنية سواء بالنسبة للطبقة الضعيفة و المتوسطة التي تبحث عن تدني قيمة الأرض أو الطبقات الغنية التي تبحث عن مساحات أكبر. و هو ما حدث في مدينة لندن التي انبثقت عنها كل من "وستمنتر" و "سيتي"، و مدينة شيكاغو التي انشطر عنها حي "كالمنت" الذي أصبح نواة جديدة، و القاهرة التي انبثقت منها "الفسطاط، حلوان، شيرة".¹ أين وضعت النظرية تسع أنوية رئيسية مشكلة للمجال العمراني للمدينة نوجزها في:

¹ أحمد علي اسماعيل، مصدر سابق، ص 288

- 1- منطقة الأعمال و التجارة
- 2-منطقة السكن المتواضع و البيع بالجملة
- 3-المنطقة السكنية المتواضعة الطراز
- 4-منطقة السكن المتوسط الطراز
- 5-منطقة السكن العالي الطراز
- 6-منطقة الصناعات الثقيلة
- 7-منطقة أعمال على الأطراف
- 8- ضاحية سكنية
- 9- ضاحية صناعية

و بصفة عامة يمكن القول بأن لكل من النظريات السابقة جانب من الصواب و التفسير السليم للتركيب العمراني للمدن و علاقته بالعقار الحضري، لكن و نتيجة لاختلاف المدن عمرانيا و اجتماعيا و اقتصاديا و طبيعيا، و ما ينطبق على مدينة ليس بالضرورة إسقاطه على أخرى. بالإضافة إلى الانتقادات المقدمة لكل نظرية و إخفاقاتها. غير أنه يمكن أن نجزم على أن المزج بين النظريات الثلاثة و استعمال مبادئ كل منها بتشارك مع الأخرى يمكن أن يعطي لنا نتائج أكثر موضوعية و أكثر تطبيقا على أرض الواقع و ينقص من إخفاقات دراسة التركيب العمراني. و يسمح لنا بالوقوف على الحثيات الحقيقية له، و تفسير مدى تأثير العقار الحضري على هذا التركيب أو العكس.

ثامنا- العقار و أفكار الإقتصاد الحضري:

يرتبط العقار الحضري بمفاهيم و أفكار تتطرق له بنظرة تخطيطية و إجتماعية و قانونية و أخرى إقتصادية. إذ أنه و منذ الوهلة الأولى للإهتمام بالاقتصاد الحضري ضمن المدن و الأفكار الأولى له عند عديد الخبراء و المختصين أمثال ريكاردو (Ricardo) و بورجس (bourjess) و ولتر ايزارد (walter isard)، كان للعقار و الأرض الحضرية النصيب الأوفر من هذه الأفكار و الدراسات. لما كانت تكتسيه من أهمية إقتصادية ضمن مختلف السياسات الحضرية و المشاريع العمرانية. غير أن هذه الأهمية و القيمة الاقتصادية بدأت تبرز أكثر بعد الحرب العالمية الثانية، أين بدأ الطلب يتسارع على الأرض الحضرية، و قيمتها تزيد و ترتفع. فأجتهد العديد من الخبراء في وضع أسس و نظريات اقتصادية

ترتكز على الأرض الحضرية أو تتطرق لها عبر مختلف المراحل و الفترات الزمنية. و التي يمكن أن نلخص أهمها في النقاط التالية:

1- **نظرية الريع العقاري لديفيد ريكاردو (إنجلترا 1772- 1823):** و هي من بين أولى النظريات الاقتصادية المهمة بالأرض كمصدر للإنتاج. أين كانت تستند بدرجة أساسية على خصوبتها كعنصر أساسي لتحديد سعر إيجارها، الذي يتدخل بصورة أساسية في تحديد ريعها الاقتصادي*. و منه فإن ريكاردو و كغيره من رواد المدرسة التقليدية يرى أن خصوبة الأرض هي المعيار الأساسي المحدد لقيمتها باعتبار النشاط الزراعي هو المسيطر في تلك الفترة. و هي المحدد لمساحة و موقع هذه الأرض بالنسبة للتجمع موطن مستغليها و مقر السوق¹. أي أن ريكاردو ربط بين خصوبة الأرض و حجم الطلب عليها و نوع النشاط الزراعي الذي ستستغل فيه، انطلاقا من مردودية هذا النشاط و علاقته بالتجمع العمراني الذي يعتبر السوق الافتراضي لمنتجاته. و منه كلما كان الطلب أكثر كلما اقترب ذلك النشاط من التجمع و منه التحكم في موقع الأرض المستقبلية له.

و منه فإن تصنيف الأراضي المحيطة بالمدينة كان يتحكم فيه الخصوبة كمعيار رئيسي، و منه تحديد سعر إيجارها و نوع النشاط الزراعي المناسب لها. أما الجانب العمراني لم يكن يحظى باهتمام ريكاردو و معاصريه. الذي كان له وزن ضعيف ضمن المجال و تأثير متواضع على الفكر الاقتصادي و التنموي السائد. و إن كان و لا بد لتوسع التجمع العمراني فهو حتما سيختار الأراضي الأقل خصوبة لتدني قيمتها و قلت الطلب عليها. غير أن الانتقاد المقدم لريكاردو هنا هو اقتضاره على عامل واحد في تقييم الأرض و هو الخصوبة غير أن هناك عدة عوامل أخرى تؤثر في ذلك و تعمل على أحداث الفرق كالبعد عن السوق.

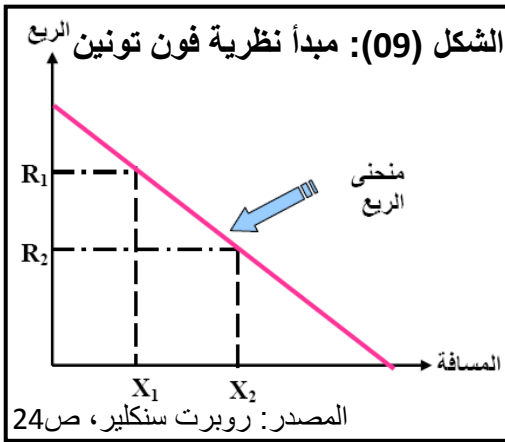
2- **كارل ماركس و الريع العقاري:** إذ يرى ماركس أن الأرض ليست من عمل الإنسان لذلك فقيمتها أكثر ارتباطا بما تنتجه بسبب نشاطاته و بمساعدة عديد العوامل الطبيعية و من ثم حجم ريعها الاقتصادي. و حسب ماركس فإن الأرض ليست لها قيمة في حد ذاتها بقدر تشكل قيمتها بحجم مردوديتها. و هو ما يجعل الأراضي تتفاوت من حيث

• الريع الاقتصادي هو الفارق بين سعر الإيجار الأدنى و تكاليف الإنتاج و الريح الأقصى الذي توفره الأرض. أي أعلى فائدة يمكن أن يجنيها المستثمر من استغلاله لتلك الأرض بعد دفع تكاليف الإيجار و جني المحصول الذي ترتفع قيمته حسب خصوبة الأرض
1 محمد دويدار، مبادئ الاقتصاد السياسي- الجزء الأول،- مطبعة التونسي، الإسكندرية، 1993، ص 133

سعرها. و التي حسب ماركس لا تتشكل إلا ضمن النظام الرأسمالي الذي يضمن توفير هذه الظروف و العوامل خاصة منها الملكية و القيمة المضافة. و منه كان الربح العقاري منطلق نشأة نظرية الربح الإقتصادي¹.

و حسب ماركس فإن قيمة الأرض تخضع لطريقة إستعمالها و نوع النشاط المتوضع عليها و مردوديته و حجم الطلب عليها. و رغم أنه ربطها بالنشاط الزراعي إلا أننا نجدها تتوافق إلى حد كبير كذلك مع تغير قيمة الأرض عند تحولها من الوظيفة الزراعية إلى الوظيفة الحضرية. إذ بمجرد ضم أوعية عقارية إلى المحيط الحضري نجدها تشهد قيما متضاعفة. و هي هنا تتطابق مع نظرية كارل ماركس التي تتطابق مع أن وظيفة الأرض تساهم بشكل أساسي في صياغة سعرها الإقتصادي. أي أنه حسب ماركس فوظيفة الأرض هي من تصنع سعرها و ليس العكس.

3- نظرية قيمة الأرض و الإيجار الإقتصادي لفون ثونين (ألمانيا 1826):

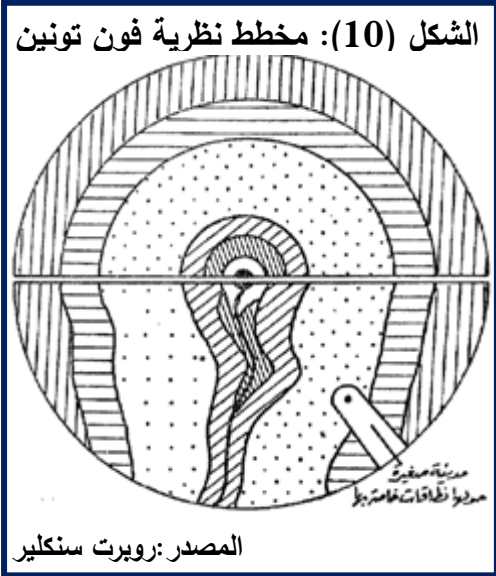


انطلق الألماني "فون ثونين" (Johan von Thunen 1783-1850) فكرته من نظرية سابقه ريكاردو لكنه أضاف لها عنصر المسافة و البعد عن مركز المدينة. إذ رأى بأن هذه المسافة تلعب دورا مهما في زيادة تكلفة الإنتاج من خلال تكلفة النقل من وإلى السوق بمركز المدينة و منه التقليل من الربح الإقتصادي للمستثمر

و بالتالي تدني القيمة الإيجارية للأرض التي تسجل أدنى قيمة لها كلما ابتعدنا عن مركز المدينة، و التي وضع لتصنيفها حلقات محيطة بالمدينة لكل منها سعرها الإيجاري. بالإضافة كذلك إلى عنصر آخر ساهم في الرفع من قيمة إيجار الأراضي في المدن النهرية. و التي يلعب دور مهم في ضبط سعر الإيجار على ضفتيه، باعتباره شريان مهم للحركة المائية التي تربط هذه الأراضي مع مركز المدينة. و منه و حسب "فون ثونين" فإن قيمة الإيجار الإقتصادي للأرض الدور الأساسي في ضبط المنافسة بين استخدامات الأرض

¹ عبد السلام أديب، تاريخ اقتصاد الربح في المغرب، مدونة الحوار المتمدن، عدد 2012/3911، 2012/11/14، <http://www.ahewar.org/debat/show.art.asp?aid=332347>. تم التصفح شهر جوان 2014

الزراعية حول المدينة¹. غير أننا نسجل تطابقا كبيرا بين نظرية فون تونين و المبدأ الذي تبناه المفكر الروماني "بورشيوس كاتون" (حوالي 160 ق م) الذي ورد في إحدى مؤلفاته " عند شراء أو إيجار عقارا ما ليس صحيحا أن تهتم بخصوصية الأرض فقط بل أن تتأكد أن



بجانبتها تعيش مدينة كبرى، بحر، نهر قابل للملاحة، درب جيد و مطروق. من أجل نقل و بيع البضاعة. و أكثر نشاط زراعي ربحا بالقرب من المدينة هو البستنة²

غير أنه و نتيجة للتوسع العمراني للمدن تتحول الأراضي ذات الاستعمال الزراعي المنتمية على الحزام الأول مرتفع الإيجار أصلا إلى استعمال حضري و منه الرفع من قيمة

إيجارها مرة أخرى و تنتقل تلك المتوضعة في الحزام الثاني إلى مصاف الأراضي الزراعية الأكثر ربحا.³ إذ تترك تلك الأراضي المتوضعة في الحزام الأول بيضاء دون تنمية لتقسيمها و عرضها للبيع لاستقبال البناء و التوسع العمراني و ذلك رغم ارتفاع ربحها الإيجاري السابق لكن تقسيمها وبيعها للاستخدام الحضري يرفع من مردوديتها الاقتصادية⁴. حيث وجد مثلا في مدينة "ريوديجانيرو" في البرازيل أن هناك أراضي زراعية على امتد 8 كلم من مركز المدينة تركها ملاكها دون زراعة و يرفضون تأجيرها كأرض زراعية في انتظار أن يصل إليها التوسع العمراني للمدينة و ترتفع أسعارها.⁵ بالإضافة على ما لوحظ حول مدينة جدة في المملكة العربية السعودية التي رغم كون الأرض صحراوية و غير زراعية إلا أنها شهدت انتشارا مكثفا لتوتيد ملكيات مجزأة حول نسيجها العمراني و على امتداد حلقي حول المدينة.⁶ ما ينبىء بنشاط السوق العقارية في ضمنها.

¹ روبرت سنكلير، ترجمة. عوض يوسف الحداد، فون تونين و التوسع الحضري، مقالات في الجغرافيا الحضرية، دار الكتب الوطنية. بنغازي، ليبيا، 2002، ص23.

² ف ديكوف، س فوكاليف، مصدر سابق، ص 522.

³ روبرت سنكلير. ترجمة. عوض يوسف الحداد. مصدر سابق. ص24

⁴ Sinclair robert. Von thunen and urban sprawl. Annals of the association of american géographers. Vol57.USA. 1967.p67.78

⁵ Beaujeu-Garnier.J&chobot.G. chabot. Usban géography translated by GM Yglesias and SH beaver. Longmans. London.1967.p21.22

⁶ أحمد علي إسماعيل، دراسات في جغرافية المدن، الطبعة الرابعة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، القاهرة، 1988، ص 264.

غير أن الانتقاد المقدم لنظرية "ثونين" يتمثل في كونها أصبحت غير صالحة على المدن الحديثة التي أصبحت الزراعة عاملاً هامشياً في تحديد قيمة أراضيها. بسبب تعدد استخداماتها الحضرية و تطور وسائل النقل.

غير أننا لو تمعنا في نظرية "ثونين" فإننا نجد أنها تتطابق مع عديد النظريات و الأفكار الحديثة في تحديد أسعار الأراضي في المدينة و التي ترتفع كلما اقتربنا من مركز المدينة أو على حافة الطرق الرئيسية و شرايين المواصلات. غير أننا نجد أن كلا من النظريات السابقة تطرقت للأرض من خلال نظرة زراعية بمعزل عن الانعكاسات و الوظيفة الحضرية، و ذلك لتمييز مرحلة ظهورها بسيطرة النشاط الزراعي على الاقتصاد في تلك الفترة. و التي لم تحظى باهتمام ذوو النظرة الحضرية و العمرانية إلا بعد منتصف القرن التاسع عشر و من بين المبادرين إلى هذا التوجه نذكر:

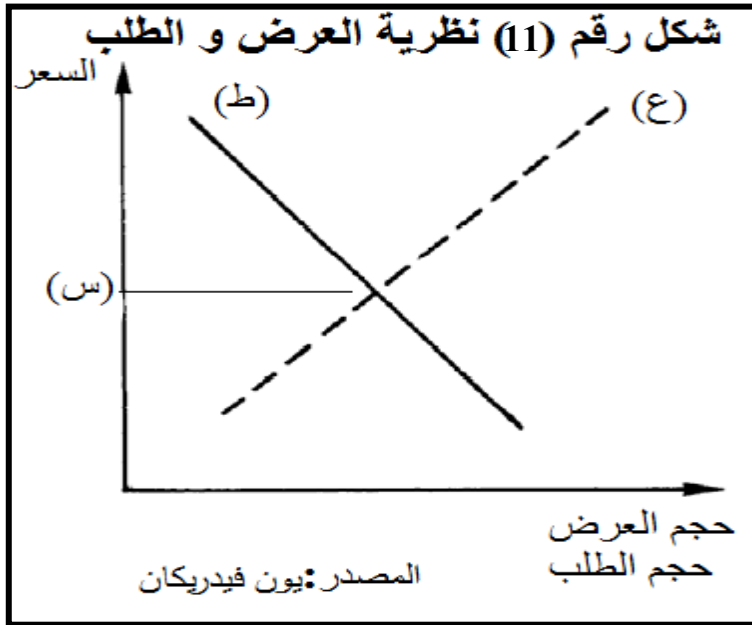
4- هيرد : من أوائل الباحثين الذين ربطوا قيمة الأرض بالوظائف الحضرية التي تمارس عليها. حيث أكد على أنه إضافة إلى الوظيفة الزراعية للأرض هناك وظائف أخرى ضمن المجال الحضري تتزايد و تنتوع كلما اقتربنا من مركز المدينة الذي تتنافس عليه، و بالتالي استفادتها من الخدمات و البنى التحتية التي تعمل على رفع عوائدها من جهة و قيمة الأرض و سعر إيجارها من جهة أخرى. و من ثم فقد أضاف هيرد عامل الموقع كمحرك أساسي في تحديد سعر الأرض باحتساب تكاليف التنقل المرتبطة بمسافة و زمن الرحلة و الجهد المبذول في التنقل، و هي مؤشرات تعمل على خفض قيمة الأرض البعيدة عن المركز بسبب زيادة هذه التكاليف. كما أكد هيرد على أن قيمة الإيجار هي الأخرى تتأثر بشكل مباشر بالموقع و بتلك المؤشرات. و التي تزيد كلما اقتربنا من المركز الذي يشهد تركيزاً للخدمات المختلفة و تقل فيه تكاليف النقل.¹

غير أنه مع تطور وسائل النقل و ارتفاع حظيرة السيارات و استفحال ظاهرة الاختناقات المرورية بمراكز المدن بدأت تظهر بعض الاستثناءات التي حالت دون تعميم هذه الفكرة. كظهور أشرطة حول محاور الحركة الحديثة و النشطة بأسعار مرتفعة، أو ظهور أنوية أخرى على غرار المركز تستقطب إليها أنشطة اقتصادية تنافسية عملت على الرفع من قيمة الأراضي المتوطنة عليها.

¹ عيلة عبد الحميد بخاري، الإقتصاد الإقليمي، جامعة الملك عبد العزيز، ص 46 <https://www.kau.edu.sa/Files/0002132/Subjects/REG4.pdf>

5- ريتشارد أتكليف: و الذي يعتبر من أوائل الباحثين الاقتصاديين الذين ربطوا بين القيمة الاقتصادية للأرض و تركيبها العمرانية و فق علاقة تناسبية. حيث توصل في دراساته إلى أن قيمة الأرض تساهم في توزيع السكان على الرقعة الحضرية من خلال توطن الأغنياء على أراضي مرتفعة السعر بالقرب من مركز المدينة و الفقراء على أراضي أقل كلفة في أطرافها¹ و منه مساهمتها في خلق نوع من الطبقة الاجتماعية ضمن النطاق الحضري للمدينة. بالإضافة إلى العمل على صياغة التركيبة العمرانية للمدينة و تشجيع توطن استخدامات معينة ضمن مواضع محددة. تعمل القيمة الاقتصادية للأرض على تحديدها و ضبط مساحاتها. كأن نجد مثلا توطن مباني تجارية متعددة الطوابق ضمن مراكز المدن أين يتنافس هذا النمط من الاستخدامات على تلك المواضع مهما ارتفع سعرها في حين يعمل ارتفاع سعر المتر المربع فيها على الاستغلال المكثف لها من خلال التكتيف الأفقي أو العمودي بما يساهم في الرفع من علو المباني من جهة و تقاربها من جهة ثانية و منه صياغة ملامح الشكل العمراني للمدينة.

6- النظرية الكلاسيكية (العرض والطلب): و هي قاعدة اقتصادية عامة تربط بين العرض و الطلب وفق علاقة طردية في تحديد السعر. و التي أكد عليها خبير الإتحاد



الأوروبي "يون فيديريكان" على أنها مبدأ أساسي لسوق العقار الحضري. أين كان لتخفيض الضريبة في فرنسا مثلا بين سنتي 1919 و 1948 جذب للمستثمرين و زيادة استثماراتهم و منه زيادة الطلب. في حين كان لنهاية الحرب العالمية تشجيع لتوجه المستثمرين نحو قطاعات

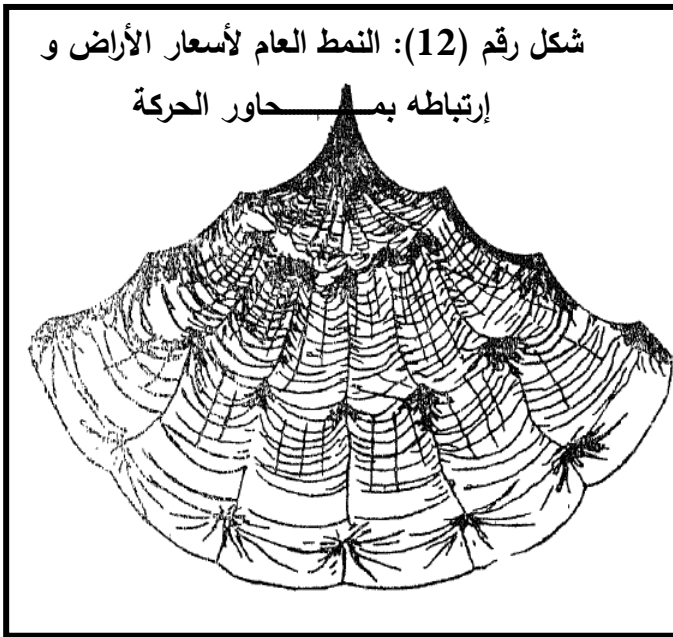
أخرى ما أسفر عن اختلال عميق في العرض و الطلب. و وضع الدولة و المجتمع في تحد كبير من خلال تأثر أسعار العقار الحضري بهذه العلاقة سواء بالزيادة أو التراجع. غير أن ما يميز السوق العقارية هو شبه الثبات في المعروض الذي يكون تغيره مرتبط بفترة زمنية

¹ عيلة عبد الحميد بخاري، مصدر سابق، ص 47

طويلة تحت تأثير وثيرة مشاريع التنمية العمرانية و محيطات التعمير. في حين الطلب عليه يكون متزايدا تحت تأثير النمو الديموغرافي و تطور الوضعية الاقتصادية للأفراد و المجتمع¹. و هو ما يبرر الارتفاع المستمر لأسعار العقار الحضري متأثرا بهذه العلاقة. ما عدا في حالات استثنائية تعمل على تقليل الطلب كالحروب و الصراعات و الأخطار الطبيعية أو الاصطناعية...

7- نمط سعر الأرض في المدينة: أكد عديد الباحثين و الذين من بينهم "أحمد إسماعيل" على أن سعر الأرض يتأثر بنمط استخدامات الأرض في المدينة. أين لاحظوا أنه رغم اختلاف أنماط استخدامات الأرض بين المدن و تغير المدى بين أعلى و أقل سعر للأرض الحضرية. إلا أنهم اتفقوا على أن هناك أنماطا سائدة مرتبطة بمحاور الحركة و المواصلات التي اعتبروا أنها المحرك الأساسي و الفعلي لأسعار الأرض الحضرية و أن هذه الأخيرة هي الأخرى لها تأثير جد كبير على توزيع استخدامات الأرض في المدينة. و التي قسموها إلى ثلاثة نقاط رئيسية:

- مركز المدينة هو ملتقى محاور الحركة و المواصلات، التي تصب كلها في قلبه و



أحمد علي إسماعيل، مصدر سابق، ص 265

تنبثق منه بسلاسة و سيولة. لذلك فهو أكثر منطقة ارتفاعا لسعر الأرض التي تبدأ بالتناقص كلما اتجهنا إلى الأطراف.

- تشهد العقارات المتوضعة على حافة الطرق الرئيسية قيما مرتفعة مقارنة مع تلك المتوضعة خلفها التي تشهد انخفاضا كلما ابتعدنا على محور الطريق

- تشكل تقاطعات الطرق و

محاور الدوران مناطق محلية ترتفع فيها أسعار الأرض عن نظيرتها البعيدة عن التقاطع.²

¹ Yann VIDREQUIN. L'évaluation des actifs immobiliers. Programme de Coopération MEDA. P 34

² أحمد علي إسماعيل، مصدر سابق، ص 265

- تنتج زوايا الجزيرات عقارات حضرية ذات واجهتين مطلتين على الطريق ما سيرفع من قيمتها مقارنة مع تلك المتوطنة وسط الجزيرة.
و قد حاول أحمد إسماعيل تلخيص تلك النقاط في الشكل رقم(12) أعلاه، و الذي أبرز من خلاله محاور الحركة و تقاطعاتها التي مثلها على شكل قمم رامزا بذلك إلى ارتفاع أسعار الأرض عندها.

خلاصة الفصل:

مهما تعددت التعاريف و مفاهيم العقار الحضري إلا أنها تصب في بوتقة واحدة ألا و هي أنه موضع توطن الأنشطة الإنسانية في الوسط الحضري، و الذي شهد اهتماما متزايدا عبر مختلف الحقب و الحضارات. و الذي حجز لنفسه مكانة جد مهمة في مختلف تشريعاتها منذ الفترات الأولى لنشأة التجمعات العمرانية. فلكل منها طريقتها في تثمينه و تسييره. كما استقطب موضوع العقار الحضري عديد الباحثين و المفكرين الذين ساهموا في وضع أفكار و نظريات كانت سبابة لوضع أسس استغلاله و إبراز أهم حيثياته. و هو ما يدفعنا إلى صبر أغواره في المدن الجزائرية و تتبع المكانة التي حظي بها عبر مختلف المراحل التاريخية التي مرت بها البلاد. و هو ما سنتطرق إليه في الفصول اللاحقة.

الفصل الثاني:

السياسات العقارية و منظومة تسيير العقار الحضري في الجزائر

تمهيد

أولاً- تطور السياسة العقارية في الجزائر

ثانياً- العقار الحضري في ضوء التشريعات

ثالثاً- المخططات العمرانية كآلية لرصد و إنتاج العقار الحضري

رابعاً- الفاعلون، و زرنهم و دورهم ضمن السياسة العقارية الحضرية

خلاصة

تمهيد:

سنحاول من خلال هذا الفصل تتبع مراحل تطور المنظومة العقارية الجزائرية، من خلال مختلف المراحل التاريخية التي مرت بها البلاد. مع التعرّيج على مختلف التشريعات العقارية المرافقة لها، و صبر حيثيات تداخلها مع التشريعات العمرانية. و من ثم الوقوف عند مختلف الفاعلين في المنظومة العقارية و دورهم ضمن دواليبها. بهدف تشريح انعكاسات هذه السياسات على العقار الحضري الذي يعتبر جزءا من هذه المنظومة من جهة. و تلك الانعكاسات المباشرة و غير المباشرة لهذا الأخير على عمليات التعمير و التخطيط العمراني للمدينة الجزائرية بصفة عامة و مدينة ميله بصفة خاصة من جهة أخرى.

الفصل الثاني السياسات العقارية و منظومة تسيير العقار الحضري في الجزائر

أولاً- تطور السياسة العقارية في الجزائر:

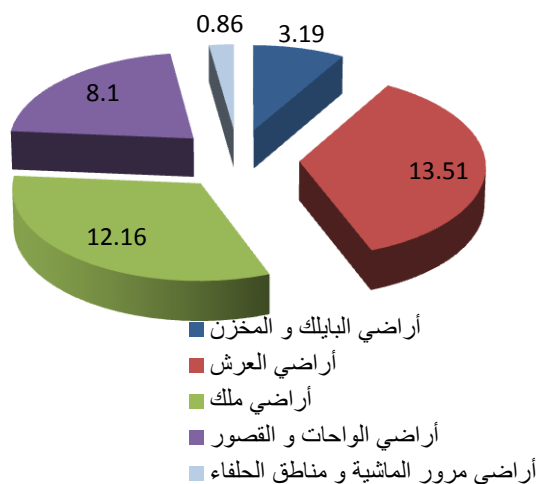
مرت المنظومة العقارية في الجزائر بعدة مراحل متأثرة بمختلف التغيرات السياسية و التاريخية التي شهدتها البلاد و ما رافقها من متغيرات تشريعية و تنظيمية. انطلاقاً من الحكم العثماني مروراً بالحقبة الاستعمارية، و وصولاً إلى الاستقلال بمرحلتيه الاشتراكية و الرأس مالية. كما شهدت كل حقبة منها عدة تغيرات في السياسة العقارية تحت توجيه السياسات المتبعة و الظروف المحيطة و الاستراتيجيات المنتهجة ضمن كل مرحلة منها. باعتبار أن الأرض هي القاعدة الأساسية لأي برنامج إستطاني أو تنموي وزيادة الحاجة إليها ساهم في رفع الاهتمام بها و زاد من حساسياتها و شائكيتها. و هو ما سننظر إليه بإسهاب في النقاط التالية:

1 - مرحلة الحكم العثماني:

كانت الجزائر خلال هذه الفترة خاضعة لحكم الدولة العثمانية و سلاطينها. و الذي رغم منهجه الإسلامي في تسيير الوعاء العقاري و رغم تقاربه مع المعتقد الديني للسكان الجزائريين. إلا أنه اصطدم مع النظام العقاري المعتمد من طرفهم بسبب دخول أطراف جديدة على البنية العقارية السائدة و هم الداوي العثماني و أعوانه من المستقدمين و أفراد الجيش و الأغوات، ما دفع بها في بادئ الأمر إلى عدم تقبلها و اعترافها بالنظام العقاري

القائم و محاولة تجريد الأهالي من ممتلكاتهم و تغيير موازين البنية العقارية خاصة خارج المدن في الأراضي الفلاحية و الرعوية. غير أنها اصطدمت بممانعة السكان و صعوبة العملية أمام متانة الأعراف المحلية و تماسك النظام المجتمعي القائم. ما دفع بالسلطة العثمانية إلى اعتماد أكثر من منهج في تسيير البنية العقارية إذ تعاملت مع السكان الأصليين وفق المذهب المالكي الذي كان يعتمد عليه الجزائريون كمنهج ديني لهم.

شكل رقم (13): أصناف الملكية العقارية في الحكم العثماني



المصدر: معالجة الباحث بالاعتماد على علوي عمار، ص45

بالإضافة إلى المذهب الحنفي في تسيير أملاك الأتراك التي تركزت في التجمعات الحضرية الكبرى في المناطق التلية كالعاصمة، وهران و قسنطينة. و التي كانت بدورها تشهد عديد المنازعات و الخصامات عين لحظها قضاة من المذهبين بالإضافة إلى آخر يهودي بسبب انتشار الأملاك التابعة لهذه الفئة ضمن المدن الجزائرية آنذاك¹. كل هذه الحثيات ساهمت في إصدار العديد من الفرمانات* و القرارات بالإضافة إلى التشريع الإسلامي من جهة و أعراف و تقاليد السكان الأصليين للجزائر من جهة أخرى. التي اشتركت مجتمعة في إنتاج أكثر من ستة أصناف للملكية العقارية يمكن أن نلخصها في النقاط التالية (أنظر الشكل13 أعلاه):

1-1 - أراضي البايلك:

و هي مصطلح تركي أصله "بك لك" و يعني "ملك للباي" و أصبحت فيما بعد تعبر عن كل ما هو ملك للسلطة العثمانية. فيقال طريق البايلك أو أرض البايلك...²، والتي تعرف اليوم عندنا تحت مسمى أملاك الدولة. يطلق عليها هذا المصطلح في شمال إفريقيا، في حين تعرف في تركيا و الشام بـ "أراضي الميري". و تخضع في ملكيتها للسلطة العثمانية الممثلة في الباي أو الداوي. و قد تحصلت عليها السلطة التركية عن طريق الشراء أو وضع اليد في حالة الأراضي الشاغرة و انعدام الورثة. بالإضافة إلى تلك التي تحصلت عليها من خلال مصادرة أراضي العروش المعارضة للسلطة العثمانية، أو تلك التي لم يدفع أصحابها الضرائب أو عصيانهم لأوامر الأغوات و ممثلو السلطة التركية. بالإضافة إلى الأراضي البور التي تعرف بأراضي الموات التي تركت دون استغلال و غير صالحة للزراعة. غير أن هذه الأراضي في عمومها تتميز بكونها من أجود الأراضي و أخصبها و المتركة أساسا بالسهول الساحلية أو الداخلية، بالقرب من محاور الحركة لتسهيل السيطرة عليها و مراقبتها³، أما داخل المدن فتمثلت في تلك المخصصة لقصور البايات و باحاتها و قصور أسرهم و الأعيان و ثكنات الجيوش و مقرات الإدارة، بالإضافة إلى تلك المخصصة للطرق و الميادين و البساتين و التي شكلت مجتمعة حوالي 1182610 هكتار في سنة 1830⁴ أي حوالي

¹ بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة. رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة. 2010. ص29
* الفرمانات: مصطلح فارسي بمعنى أوامر أو قرارات مكتوبة يصدرها السلطان أو الباي أو الوزير الأول العثماني في شكل أوامر ما يطلق عليه حاليا قوانين.

² أحمد سيباوي، البعد البايلكي في المشاريع السياسية الاستعمارية الفرنسية من فالي إلى نابوليون الثالث 1838-1871، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة 2، الجزائر، 2013-2014، ص 19

³ حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2000، ص59-60

⁴ عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2011، ص45

3.19% من مجموع الأراضي المصنفة و المستغلة في تلك الفترة. و التي رغم كونها ذات نسبة جد متواضعة إلا أنها بدأت تأخذ لنفسها مكانة ضمن باقي الملكيات العقارية المتواجدة في الجزائر قبلها بمدة زمنية كبيرة. و هي في حد ذاتها تصنف إلى عدة أنماط هي¹:

- التوزيع: و هي تخصص للاستغلال التضامني و التكافلي بين موظفي الدولة أو الأهالي.

- القوناق: هي أراضي تخصص للجيش العثمانية بمحاذاة الطرق و المسارات الرئيسية.

- العزيب (أكدال): و هي مخصصة كمراعي لقطعان البايك.

- المطمور: و هي مخصصة لتخزين الغلة و الحصاد في حفرة(مطمور) مموه تحت الأرض يستغل وقت الحاجة.

1-2- أراضي المخزن:

هي في الأصل تكون تابعة للبايك غير أنه و عند تعذر استغلالها من طرف السلطات العثمانية تتنازل هذه الأخيرة عنها لبعض قادتها العسكريين أو أعوانها الإداريين. و حتى شيوخ الزوايا و زعماء العشائر واسعة النفوذ مقابل ولائهم و تقديم خدمات عسكرية و مهام إدارية يستفيدون منها. يضاف إليها كذلك تلك الأراضي الوعرة أو التي تقع بعيدة عن أعين الرقابة أو قليلة المردودية، التي تؤجر إلى سكان القبائل و العروش المجاورة لها. يطلق عليها بـ"أراضي الجوابرية" في منطقة قسنطينة و نواحي الحراكتة و فرجيوه. أو كما كانت تسمى ببايك الشرق. كما تسمى أيضا بـ "الحكور" أو "العزل" أو "عناء". و التي تتركز في معظمها ببايك الشرق. أين كان هؤلاء الأعوان يستغلون هذه الأراضي لصالحهم مع دفعهم ضريبة العشر فقط. في حين يبقون تحت طائلة التجريد من الأملاك في حالة تمردهم أو عدم تنفيذ الأعمال الموكلة لهم. غير أنها على العموم تبقى ضمن أملاك البايك و تخضع لسلطة الداوي². بلغت مساحتها مثلا ما يقارب 4185هـ في منطقة ميله و 29729هـ في منطقة قسنطينة³، و بلغ مجموعها في الجزائر ككل ما يقارب 317390هـ بما يقارب 0.86% من مجموع الأراضي المصنفة في تلك المرحلة. و هي إحصاءات وردت بين ثنايا

و محفوظ قداش، جيلالي صاري، الجزائر صمود و مقاومات 1830، 1962، ترجمة أوزاينية خليل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

2012، ص 156

¹ صالح عباد، الجزائر تحت الحكم التركي، 1514-1830، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2007، ص 392.

² حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، مصدر سابق، ص 60

³ سيساوي أحمد، مصدر سابق، ص 196

وثائق قرار مجلس الشيوخ التي انبثقت عن إحصاءات المصلحة الهندسية للجيش الاستعماري غداة احتلاله للجزائر (1868).¹

1-3- أراضي العرش:

و تمثلت في الأراضي البعيدة عن نفوذ و سيطرة البايات و الدولة العثمانية و التي كانت بالأساس مشاعة بين القبائل و لم تكن في فترة الحكم العثماني بهذه الصيغة، و ما هي إلا تسمية مفتعلة من الإدارة الفرنسية. و التي اتخذ لها المستدمر الفرنسي عند قدومه تسمية عرش استنادا للمسميات المحلية لقبائل الشرق و وسط الجزائر و سماها بمصطلح "سبيقة" في الغرب الجزائري. في حين تسمى بـ "بلاد الجماعة" في المغرب الأقصى و "أرض عربي أو قبائل العرب" في تونس². و هي أرض ذات ملكية جماعية، يتم استغلالها بشكل جماعي، فيستفيد كل من مساحة معينة حسب حاجته، فيحصل على حق الاستغلال فقط دون التملك الذي يرجع لشيخ القبيلة سلطة التوزيع و سحب حق الاستغلال في حال الهجرة أو تركها بورا بصفته ممثلا للقبيلة³. و هي هنا مشاعة بين أفراد القبيلة و غير قابلة للتصرف سواء بالبيع أو الهبة أو القسمة.⁴

أين استعملت هذه التسمية منذ سنة 1863 إلى 1870 من طرف اللجان المكلفة بتطبيق القرار المشيخي، إذ أنها وجدت في الجزائر أراضي شاسعة من أرض العرش، حيث إدعت أن ملكيتها تابعة للحاكم الذي يترك الانتفاع بها للقبيلة، التي تبقى حرة باتخاذ نمط الانتفاع المناسب على حسب حاجيات المجموعة. أين شكلت ما مجموعه 5.000.000 هكتار سنة 1830م⁵. و هي الأخرى تشكل نسبة متواضعة قدرت بـ 13.51% من مجموع الأصناف العقارية لهذه الحقبة، إلا أنها مقارنة مع باقي الأصناف فقد حظيت بحصة الأسد لكونها النمط الأكثر انتشارا بين سكان الجزائر في تلك الفترة.

¹ محفوظ قداش، جيلالي صاري، الجزائر صمود و مقاومات 1830، 1962، ترجمة أوزاينية خليل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص 156

² حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، مصدر سابق، ص 58

³ كمال بن صحراوي، أوضاع الريف في بايلك الغرب الجزائر في أواخر العهد العثماني، أطروحة دكتوراه في التاريخ الحديث، قسم التاريخ و علم الآثار، جامعة وهران، الجزائر، 2012-2013، ص 137

⁴ أحمد سيساوي، البعد البايلكي في المشاريع السياسية الإستعمارية الفرنسية من فالي غلي نابوليون الثالث 1838-1871، دكتوراه علوم في التاريخ الحديث و المعاصر، كلية العلوم الإنسانية جامعة قسنطينة 2، الجزائر، 2013-2014، ص 115

⁵ عمار علوي، مصدر سابق، ص 45

1-4- أراضى الملك: هي أراضى ذات ملكية فردية خاصة، و التي تشكلت ضمن المنظومة العقارية العثمانية انطلاقا من المذهب الحنفي الذي يعرفها علماءه بأنها - الملكية الفردية الخاصة- " هي اتصال بين الإنسان و الشيء بتصرف مطلق و حاجز أمام تصرف الغير فيه"¹. أين يكون لأصحابها حق استغلالها و التصرف فيها من بيع و إيجار و هبة و مغارسة. أين كانت أملاك الجزائريين تتركز في معظمها في المناطق الجبلية القبائلية أو الونشريس و الأوراس و بعض السهول الداخلية و في المناطق الصحراوية على شكل واحات و زيبان، بالإضافة إلى تملك موظفي الدولة العثمانية و أعيانها و التجار لأراضى بجوار المدن و ضواحيها أطلق عليها "أحواز"².

إذ أن نظام "الملك" هو النظام الطبيعي للسكان الأصليين للجزائر أي النظام الذي وجدت عليه السلطة العثمانية وضعية العقار في الجزائر، ما يوحي بأن أغلب الأراضى المملوكة من قبل السكان الأصليين تملكوها قبل المجيء العثماني للجزائر. و التي تملكها أصحابها انطلاقا من مبدأ "الإحياء" أي من خلال تتميتهم و استصلاحهم لأراضى بور و تملكها بالإضافة إلى بعض العقارات التي اشترت من طرف هؤلاء بصفة منتظمة من السلطة العثمانية فيما بعد، أو من خلال تنازلات منحت من طرف البايك لهؤلاء كمكافآت نتيجة ولأئهم و خدماتهم للسلطة العثمانية. أين شكلت أراضى الملك ما مجموعه 4.500.000 هكتار في سنة 1830 تتضمن ملكيات خاصة و أخرى تم وقفها للهيئات الدينية و الخيرية.³ و هو ما يقارب 12.16% من مجموع الأراضى المستغلة في تلك الفترة و رغم كونها نسبة متواضعة إلا أنها حفظت مكانة لها ضمن الأصناف العقارية لهته الحقبة. في حين جاء في تقرير فارني أن مساحة الأراضى ملك التابعة للأفراد بلغت ما يقارب 3 ملايين هكتار في شمال الجزائر و 3 ملايين هكتار في الواحات و القصور في جنوبها. أين كانت مثلا في سنة 1713م ثلاث عائلات مرابطية في جنوب مدينة غيليزان تمتلك 63 ألف هكتار لوحدها⁴. و بالتدقيق أكثر في هذا الصنف يمكن أن نميز نوعين من أراض ملك⁵:

¹ بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة. رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر. باتنة. 2010 ص12

² نصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 79

³ عمار علوي، مصدر سابق، ص48

⁴ كمال بن صحراوي، مصدر سابق، ص 134

⁵ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مصدر سابق، ص 57

* الفحوص هي تقسيم إداري للأراضى الواقعة مباشرة خارج أسوار المدينة.

أ- ملكيات قريبة من المدن: و تعرف بـ " الفحوص*" أو "الأحواز" و التي تتوضع بالضواحي المباشرة للمدن و هي عبارة عن بساتين للأشجار المثمرة من كروم و حمضيات و الخضر و الفواكه في أغلبها، أو بعض مزارع الحبوب و قد كانت ملكا لموظفي الدولة العثمانية من بشوات و أغوات و أعيان المدن و التجار الكبار و الجنود و بعض اليهود و الأندلسيين. و لعل من أشهرها تلك المتواجدة بمنطقة 'مسرخين' و الدار البيضاء بالقرب من وهران. أو تلك التي يمتلكها الأسباني 'دون جيرونيمو اوسوريو' الواقعة غرب المرسى الكبير بوهران¹ بالإضافة إلى ما شهدته ضواحي القصبه، أين عرفت منطقة باب الواد مثلا تملك بعض القناصل الأوروبية، في حين شهدت منطقة بوزريعة تملك بعض اليهود و فضل الكراغلة* منطقة الحامة و الأبيار²...

ب- الممتلكات الخاصة بالأقاليم الجبلية: و هي متركزة بالمناطق الجبلية، حيث يعتمد مبدأ حيازة الأرض فيها على التنظيم القبلي. و يستند إلى العادات المتواترة في تلك الجهات و هي في أغلبها صغيرة المساحة. و قد تحولت مع نهاية العهد العثماني بفعل أحكام الميراث و عمليات البيع و الشراء إلى قطع صغيرة و متناثرة مخصصة للزراعات المعاشية. عرفت عدم الاستقرار في كثير من الأحيان بسبب المصادرة و الحيازة من طرف الحكام، و خاصة الواقعة بضواحي القرى و المدن الجبلية، فلم يجد أصحابها طريقة للمحافظة عليها سوى تحويلها إلى أوقاف³.

1-5- أراضي الوقف و الحبوس:

يتمثل هذا النوع من الأراضي في تلك التي يوقفها أصحابها لصالح المشاريع والجمعيات الدينية والخيرية و ذلك من خلال عقد بموجبه يضع المالك الأصلي أرضا ملكا له. سواء بصورة كلية أي وقفها و وقف الانتفاع بها (وقف خيرى) أو يبقى بين يديه إلا التصرف في حق الانتفاع فقط إلى غاية انقطاع نسبه(وقف أهلي). إذ أن الأراضي الوقف تصبح غير قابلة للتصرف فيها و غير قابل للتقادم، و لا يستطيع المالك الأصلي و لا المنقول إليهم التصرف فيها. أين يحتفظ كل واحد منهم بحق الانتفاع فقط دون البيع و الشراء و لا حتى الرهن. إذ يعتبر كل الأشخاص الذين يؤول إليهم الملك الموقوف منتفعين

¹ كمال بن صحراوي، مصدر سابق، ص 132.

* الكراغلة مواطنون أتراك من أمهات جزائريات.

² شارل روبيير جبرون، ترجمة عيسى عصفور، تاريخ الجزائر المعاصرة، منشورات عويدات، بيروت 1982، ص 112

³ حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، مصدر سابق، ص 57-58

فقط. و قد يلجأ في العديد من الأحيان إلى وقف الأراضي لحفظها من السلب و المصادرة من طرف الحكام لقدسيته، حتى أصبحت مساحاتها تضاهي مساحة أراضي البايك و قد فاق مدخولها في العقد الأخير من القرن الثامن عشر نصف مدخول كل الأراضي الزراعية. كما تم تسجيل أن أغلب المباني و أكثر من 600 ملكية من البساتين المحيطة بالجزائر العاصمة في بداية الاستعمار الفرنسي موقوفة على الحرمين الشريفين.¹ يضاف إليها 13مسجدا كبيرا و 109مسجدا صغيرا و 54 زاوية². بالإضافة إلى أكثر من 23 وقفا عقاريا داخل مدينة تلمسان و خارجها.³ و ما يزيد عن 536 وقف في مدينة قسنطينة و ضواحيها أسندت مراقبتها لعائلة "لفغون".⁴

غير أن هذا الصنف من العقارات كان له أثر كبير على التنمية العمرانية للمدن الجزائرية خاصة تلك الأوقاف التي استغلت مداخيلها في إصلاح الطرق و مد قنوات الري بالإضافة إلى تشيد المساجد و الكتاتيب و صيانة القائم منها. غير أن تلك غير المبنية منها و أمام توسع المدن أصبحت تشكل عائقا أمام تنميتها العمرانية خاصة أمام عدم قابليتها للبيع ما جعل منها عاملا كابحا للعملية التعميرية، خاصة المخططة منها التي تعتمد على عقود الملكية الموثقة.

6-أراضي الصحراء: هذا النوع من الملكيات العقارية يختلف عن نظيرتها في الشمال. و ذلك لقلة مردوديتها الفلاحية و شساعتها و ضعف الكثافات السكانية فيها نتيجة لظروفها المناخية. لتبقى تلك المتواجدة بالقرب من مصادر المياه الأكثر استغلالا و تملكا، و عادة ما تشيد بالقرب منها التجمعات السكنية بملاصقة الواحات و مصادر المياه. و التي كانت تشكلت من حوالي 26.000.000 هكتار في سنة 1830. تنقسم إلى 3.000.000 هكتار من الواحات و القصور بنسبة 8.10%، و التي كانت تشكل المستوطنات البشرية في تلك المناطق و تستوعب جل المباني السكنية و الأنشطة و الخدمات المرافقة لها من طرق و مساجد ، و 23.000.000 هكتار أراضي مرور الماشية(العزيب أو الأكدال) و مناطق الحلفاء⁵ بنسبة إجمالية تقدر ب 62.16% من مجموع الأصناف العقارية لتلك الفترة

¹ حمدي عمر باشا، نقل الملكية، مصدر سابق، ص62

² محفوظ قداش، جيلالي صاري، مصدر سابق، ص 155

³ نصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية و الوقف و الجباية الفترة الحديثة، دار المغرب الإسلامي، بيروت، 2001، ص 60

⁴ سيباوي أحمد، مصدر سابق، ص 71

⁵ عمار علوي، مصدر سابق ، ص 45

و أعلى نسبة في ضمنها، و تمثل ثلثي الأراضي المستغلة في تلك الفترة لكونها أراضي صحراوية تتميز بشساعتها و انتشارها المجالي.

ما يميز هذه الحقبة هو عدم اعتماد المعاملات العقارية على عقود الملكية المكتوبة و المسجلة و إنما يحوزها الإعراف و الإقرار المعنوي و العرفي من الخير بالتملك.

2- مرحلة الاستعمار الفرنسي:

لم تكن الجزائر كغيرها من المستعمرات الفرنسية في إفريقيا بل كانت تحظى باهتمام متفرد و سياسات خاصة، أين كان المستعمر الفرنسي يبني سياساته على أساس بقائه الدائم في الجزائر. غير أن الوضعية العقارية التي كانت عليها البلاد غداة استعمارها من طرف هذا الأخير لم تتماشى و سياساته و لم تخدم أطماعه. أين وجد فيها نظام ملكية يتناقض مع خططه و أهدافه، خاصة أمام الانتشار الواسع لأراضي العرش و الحبوس ما صعب عليه الاستلاء عليها و توزيعها على المستوطنين و تطلب منه سن العديد من القوانين التي تسمح له بكسر النظام العقاري القائم و استحداث ثغرات قانونية تمكنه من بسط يده على الأرض سواء الحضرية أو الريفية و التي تميزت - محاولة بسط اليد على الأراضي - بثلاث مراحل رئيسية اختلفت أدواتها حسب الحاجة و الهدف و التي نوجزها في:¹

2-1- البحث عن محفظة عقارية للدولة: مباشرة بعد بسط يدها على المجال

الجزائري شرعت الإدارة الفرنسية بين سنتي 1830-1860 في البحث عن الثغرات و الفجوات التشريعية و الاجتماعية للاستلاء على الأراضي، بغرض ضمها لأملك الإدارة الاستعمارية. و كانت أسهل طريقة لذلك هي محاجة الملاك بدون وثائق قصد تجريدهم من أراضيهم. إذ عمدت الإدارة الفرنسية إلى تصنيف الأراضي التابعة للأهالي و لا يملكون وثائق و سندات ملكية على أنها ملك شاغر يتبع الدومين العام²، و رغم الوعود التي قطعتها الإدارة الفرنسية و الاتفاقيات المبرمة بتاريخ 04 جويلية 1830 مع السلطة العثمانية إلا أنها لم تتوانى في ضم أملاك البايات و كل أملاك البايلك إلى الدولة أو كما أطلق عليها

¹ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2010، ص14

² محمودي عبد العزيز، نفس المصدر، ص15.

"الدومين"¹ و ذلك بالاستناد إلى التعلية المؤرخ في 1830/09/08². مع وضع حراسة قضائية على الأراضي التي نزع أصحابها و تلك التابعة للقبائل النائرة بالإضافة إلى الاستلاء على الأملاك الدينية أو ما يعرف بأراضي الوقف و اعتبار الأراضي البور ملك للدولة.³ و ذلك من خلال مجموعة من الأوامر و المراسيم التي عملت على زيادة مساحة الأراضي التابعة للمستدمر من خلال العمل على كسر نظام العرش و مكتسباته العقارية و التي تم تطبيقها تحت إشراف القائدين العسكريين "المارشال فالي" و "المارشال بيجو"⁴:

2-1-1- الأمر المؤرخ في 1844/10/01: و المتعلق بالملكية العقارية في

الجزائر و هو من بين أوائل القوانين العقارية التي سنتها السلطات الفرنسية. كانت تهدف من ورائه إلى وضع سند قانوني لتدخلها على النظام العقاري القائم لأجل تحقيق أطماعها و سياساتها الإستدمارية. بعد أن ضاقت بها السبل في السيطرة عليه، أين كان يركز على أراضي الوقف و رفع كل المنازعات المتعلقة بها على المحاكم الإستدمارية⁵. كما كان من أولى نتائج حصر و ضم أراضي العديد من القبائل و العروش النائرة إلى أملاك الدولة. مع فرض على من يدعون الملكية من الأهالي ضرورة تقديم سندات الملكية. أما ما دون ذلك فيتم ضمه لأملاك الدولة كمرحلة أولى، و من ثم تملكها للمعمرين و الكولون كمرحلة ثانية⁶. مع اعتبار الأراضي غير المستغلة ملكية عمومية من خلال نزع ملكية تلك غير المزروعة من أصحابها يضاف إليها الأحراش و الأدغال التي كانت تستغل كمراعي للجزائريين وفق نظام الشياح. غير أن هذا الأمر لم يعمر طويلا بسبب اشتراطه إحصاء سندات ملكية الأهالي و المعارضة فيها أمام القضاء الفرنسي إستعجاليا، مما دفع المشرع الفرنسي إلى إعادة النظر فيه من خلال الأمر المؤرخ في 1846.07.21 الرامي إلى إحصاء دقيق للأراضي الفلاحية المملوكة للأهالي في الأرياف⁷.

2-1-2- الأمر المؤرخ في 1845/11/09: و المتعلق بتسيير أملاك الدولة

خاصة بعد تعدد الملكيات العقارية المدمجة في ضمنها، و تداخلها في العديد من الأحيان مع الملكيات التابعة للجزائريين و تلك غير المعرفة. و الذي جاء في مادته الأولى على أنه

¹ عمار علوي، مصدر سابق، ص 57

² محفوظ قداش، جيلالي صاري، مصدر سابق، ص 155

³ شارل روبيير جبرون، ترجمة عيسى عصفور، تاريخ الجزائر المعاصرة، منشورات عويدات، بيروت 1982، ص 42

⁴ أحمد سيساوي، مصدر سابق، ص 215-221.

⁵ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2011. ص 09.

⁶ محمودي عبد العزيز، مصدر سابق، ص 15

⁷ شامة اسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 12

على كل دائرة إعداد مصفوفة لأملاك الدولة المنتجة في إطار الأمر المؤرخ في 1844/10/01 و التي تحدد فيها مواقعها حالتها و استعمالاتها على شكل بطاقات عقارية. مع حرصه على تحديد الإجراءات المتبعة في تحويل أملاك الدولة إلى المصالح العمومية.¹ و هو ما يمكن اعتباره بداية الضبط الإداري و القانوني للمحافظة العقارية التابعة للدولة، قصد التحكم الجيد فيها و إمكانية استغلالها بسهولة. و هو ما ينم عن حرص الإدارة الإستدمارية على مصالحها أولا و أخيرا من خلال تقنينها لما استحوزت عليه من أراضي و أملاك عقارية.

2-1-3- الأمر المؤرخ بتاريخ 1846/07/21: و هو الذي ساهم في وضع آليات لجرد أراضي الأهالي التي تصنف ضمن أراضي ملك، أو تلك المنتمية إلى أراضي العرش و إلزام من يدعون حق الملكية تقديم وثائق الملكية تثبت حيازتهم الفعلية لهذه العقارات و ما دون ذلك فسيتم دمجها بأملاك الدومين مع إعطائهم مهلة ثلاثة أشهر لتأكيد ملكيتهم. إذ لم تسعى الإدارة الفرنسية هنا إلى توثيق ملكيات الأهالي و لا إلى تطهيرها، بقدر سعيها إلى توفير أجود الأراضي لتوزيعها على المعمرين القادمين من أوروبا أو أولئك الموالين للسلطة الاستعمارية.² بحيث بلغ مجمل المساحة التي استولى عليها الاستعمار الفرنسي في هذه الفترة 3.470.207 هكتار تم ضمها في البداية إلى ما أطلق عليه الدومين العام، تم توزيع منها ما بين سنتي 1842 و 1846 ما يقارب 105 ألف هكتار على المعمرين و إنشاء ما يقارب 35 مركزا عمرانيا استيطانيا مع تسجيل ما يقارب 1886 طلب إضافي من طرف المعمرين للحصول على أراضي.³ مع سن تشريع آخر تمثل في القانون المؤرخ في 1856/06/16 الذي عمل على التمييز بين أراضي المعمرين الأوربيين و أراضي المسلمين الجزائريين.⁴

2-1-4- القانون المؤرخ في 1851/06/16: و المتعلق بالملكية في الجزائر، أين عمل هذا القانون على إعادة صياغة المنظومة العقارية في الجزائر و تأكيد ما جاء في التعليمات المؤرخة في 1830/09/08. أين خصص معظم موادها للملكية الوطنية، التي قسمها في مادته الأولى إلى أملاك الدولة و الأملاك العمومية. هذه الأخيرة و من خلال

¹ RODOLPHE daresté. la propriete en algerie. Challamel aine. paris 1864. P 153

² محمودي عبد العزيز، مصدر سابق، ص 16

³ شارل روبيير جبرون، مصدر سابق، ص 43

⁴ عبد الحفيظ بن عبيدة، مصدر سابق، ص 10

المادة الثانية حددها في جميع الملكيات التي جاءت ضمن القانون المدني الفرنسي كالشعاب و قنوات الري و البحيرات و المنابع، الطرق و الغابات...، أما أملاك الدولة فقد ربطها بتلك التي حددتها كل من المادة 33، 539، 541، 713، 723. من القانون المدني الفرنسي. و التي لخصتها المادة الرابعة من القانون المؤرخ في 16/06/1851 في كل من أملاك البايك المشكلة من المباني و القصور و المحلات و الأراضي و البساتين التي كانت تابعة للباي و الأتراك المغادرين للجزائر، بالإضافة إلى تلك التابعة للمساجد و الزوايا و المعروفة بالوقف، يضاف إليها تلك المحجوزة و الموضوعة تحت الحراسة القضائية و الخاصة بأصحابها المعادين لفرنسا من خلال ثوراتهم.¹

2-1-5- المرسوم المؤرخ في 02/04/1854: و الذي يتعلق بتجزئة أراضي

العرش بين أملاك الدولة و الأفراد و الذي أكدت عليه المادة الأولى من هذا المرسوم، و التي أكدت كذلك على مسؤولية الإدارة على هذا التقسيم. مع إمكانية بيع أراضي العرش باعتبارها قابلة للتقاسم في المزاد العلني و تقسيم عائدات البيع بين الدولة و الأطراف المعنية و ذلك كما ورد في المادة الثانية من هذا المرسوم². و نحن هنا نسجل إدخال الإدارة الاستعمارية نفسها كشريك في أراضي العرش و اعتبارها ذات ملكية عمومية و القبائل كان لها حق الاستغلال فقط. أين تطرق هذا المرسوم إلى أراضي العرش إما من خلال تجزئتها على الأفراد أو من خلال ضمها للدولة. كما نلمس أن العملية مقصودة لتفكيك أراضي العرش من جهة و تمليكها للمعمرين المشاركين في المزايدة بأسعار متواضعة من جهة ثانية.

2-1-6- المرسوم المؤرخ في 25/07/1860: و الذي جاء مكملا للأمر المؤرخ

في 09/11/1845 من خلال التأكيد على ضرورة تسجيل الأراضي المدمجة ضمن أملاك الدولة في فهارس خاصة. خاصة تلك التي خصصت كليا أو جزئيا لمحيط التعمير الكولونيالي، التي أوصى هذا المرسوم بتحويلها إلى الإدارة المكلفة بالعملية التي يقودها رئيس الدائرة أو قادة عسكريين على حسب منطقة توطن العقار. و الذين عليهم تشكيل احتياطات عقارية لتشكيل الملكية العامة و استقبال المدن و أسر المعمرين. و التي يكون تحديد حدودها انطلاقا من قرار للوزير المكلف بمستعمرة الجزائر الذي يحدد من خلاله الجزء المخصص للنواة الاستعمارية و عدد الحصص المشكلة لها، و التي يجب تسجيلها ضمن

¹ RODOLPHE daresté. op.cit. p 29.

² RODOLPHE daresté. Ibid. p 165

هذه الفهارس. كما وضح هذا المرسوم طرق التنازل عن هذه الحصص و الأسعار المعتمدة في ذلك. و التي حددها في ثلاث نماذج، فإما أن تكون ثابتة أو عن طريق المزايدة أو بالتراضي¹، و هذه الأخيرة هي الأكثر استعمالا لجذب أكبر قدر من المعمرين. ما جعل من هذا المرسوم اللبنة الأساسية لنشأة الأنوية الكولونيالية.

2-2- فرنسة المنظومة العقارية الجزائرية:

و هي ثاني مرحلة ضمن السياسة العقارية الاستعمارية كانت بين سنتي (1863-1873). و قد جاءت ضمن مجموعة من التدخلات التحايلية التي تهدف إلى تكسير النظام العقاري القائم لدى المجتمع الجزائري. إذ أن بقاء نظام أراضي العرش سائدا عند الأهالي عرقل الإدارة الاستعمارية في بسط يدها على الأراضي ما دفع بها إلى البحث عن كيفية تكسير و تجزئة هذه الملكيات على الأفراد ليسهل الاستلاء عليها. أين قام هذا الأخير بسن العديد من التشريعات الرامية إلى تفكيك النظام العقاري القائم، و السماح بالتدخل عليه و التي من أهمها:²

2-2-1- مرسوم "سيناتوس كونسولت Sénatus consulte": (مجلس الشيوخ)

المؤرخ في 22 أبريل 1863، الذي تضمن ما يقارب سبعة مواد، أكدت في مجموعها على ثلاث نقاط رئيسية تمثلت في: ضرورة الإسراع في وضع حدود القبائل، ثم تقسيمها إلى دواوير، ثم إنشاء الملكية الفردية بين أفراد الدوار (المادة 02). مع تأكيده على ما جاء في المرسوم المؤرخ في 16/06/1851، خاصة ما تعلق منها بالأحكام المدمجة ضمن أملاك الدولة التي أعطتها الأولوية في كل عملية تدخل³. أين عمل هذا المرسوم في بدايته على تحطيم النظام الاجتماعي القائم على القبيلة أو ما يعرف بالعرش. من خلال تقسيم هذا الأخير إلى دواوير و الفصل بينها بواسطة حدود إدارية، بهدف تشتيت قوة التكتل و حصرها. و من ثم العمل على تقسيم أراضي العرش على تلك الدواوير، ثم توزيعها على أفراد الدوار في عملية ممنهجة و مقصودة لإضعاف الأهالي. هذه العملية كانت في ظاهرها تهدف إلى تسليم عقود الملكية للأفراد لكن باطنها كان يركز على تحصيل الجباية

¹ RODOLPHE daresté. Ibid. p 172

² محمودي عبد العزيز، مصدر سابق، ص 17

³ RODOLPHE daresté. op.cit. p 242.

و مساومة هؤلاء الملاك على أخصب و أجود الأراضي¹. و ذلك بتطبيق نظرية "السانسيمونين" التي تركز على أن "النظام القبلي يشكل عائقا أمام وصول حضارة الغرب إلى العرب و أن الملكية الجماعية هي سبب تأخر المجتمع"². أين علق أحد شيوخ قبيلة أولاد رشاش بمنطقة خنشلة عن الانعكاسات السلبية لهذا القانون على المجتمع الجزائري قائلا: " غلبنا الفرنسيون بسهل السبيخة، قتلوا أبناءنا و فرضوا علينا المغارم و هي جروح تبرؤ لكن تأسيس الملكية الفردية و السماح للفرد ببيع مع تحصل عليه بعد القسمة يعتبر حكما بالإعدام على القبيلة"³.

و خير دليل على الأطماع الخبيثة للمستدمر الفرنسي، أن الأراضي التي طبق عليها قانون "سيناتيس كونسيلت" كانت أجود الأراضي و أخصبها كما هو موضح في الخريطة رقم(01) أدناه. و ركزت العملية في البداية على خمسة قبائل من مجموع 372 قبيلة تم إحصائها في تلك الفترة و هي كل من " أولاد بليل" بالبويرة، " العبيد" و " فراليا" بعين الدفلة، و أولاد قوصير" الشلف"، في "مقاطعة وهران" أولاد سيدي العبدلي "تلمسان"، و بني بشير ب"سكيكدة" في مقاطعة قسنطينة. لتشمل العملية فيما بعد مساحة تقدر ب 6.888.811 هكتار تغطي أراضي ما يقارب 372 قبيلة⁴. أعيد توزيعها على 676 دوار، عمل المستدمر الفرنسي على تجزئتها و تقسيمها إلى ملكيات فردية صغيرة و سلم لأصحابها سندات الملكية.⁵

2-2-2- المرسوم المؤرخ في 1863/05/23: المحدد للإجراءات الإدارية لتطبيق

قانون سيناتيس كونسيلت و الذي حدد في مادته الأولى مهام المحافظ العام للجزائر و وزير الحرب في تحديد و ضبط الحدود الجديدة للقبائل أو الدواوير كما أصبحت تسمى(المادة01). من خلال تشكيل لجان خاصة بذلك تضم ممثل عن السلطة العسكرية كرئيس اللجنة و رئيس الدائرة، و ضابط مكتب العرب، ممثل عن مصلحة أملاك الدولة، يساعدها مهندس طبوغرافي(المادة02)، مع ممثلين عن القبائل يساهمون في إعطاء ملاحظاتهم و المعلومات المهمة أثناء عمليات التحديد(المادة03). أين تسهر هذه اللجان على إعداد تقارير كتابية و مخططات توضح عمليات التحديد و تضبط حدود

¹ عمار علوي، مصدر سابق، ص53-57

² سيباوي احمد، مصدر سابق، ص 52

³ كمال بن صحرابي، مصدر سابق، ص 126.

⁴ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004. ص2 و 26

⁵ محمودي عبد العزيز، مصدر سابق، ص19

القبائل (المادة 04). و تضع على الميدان معالم تحددها (المادة 06). ثم وضع حدود الدواوير الجديدة من خلال تقسيم القبائل و وضع الحدود الجديدة لذلك. مع استقبال إدعاءات الملكية بالنسبة للأفراد الذين فرض عليهم تقديم ما يثبتها أو اللجوء إلى العدالة خلال شهر من عمل اللجنة (المادة 11). و في آخر هذه العملية على المصالح المعنية تحديد ضمن كل دوار كل من أملاك البايك المسجلة كأملك الدولة، و الأملاك الخاصة، أملاك البلديات و الأملاك الثقافية المشتركة (المادة 15)¹.

2-2-3- قانون فارني: في عهد الجمهورية الفرنسية الثانية أتبع قانون سيناتيس كونسيلت بقانون فارني "Warnier" المؤرخ في 1873/07/26. الذي عدل بقانون أبريل 1887 الذي تضمن تقييم الأملاك العقارية و صيانتها، و قد حرص في مادته الأولى على فرنسا شاملة للمنظومة العقارية في الجزائر. و التي جاء فيها " أن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي"². كما ادعى هذا القانون على أن الملكية الخاصة لم تكن موجودة في الجزائر و القبائل كان لها فقط حق الانتفاع و ملكية الأرض تعود للدولة.³ كما تم التأكيد على ذلك في الفصل العاشر من قانون الدولة المؤرخ في 1888/09/22 الذي ورد ضمن مواده "على المشتكي أن يبين صفة العقار المشتكى عليه و مساحته و اثنين من متصلاته"⁴ غير أنه كان مجرد تمويه لاشتراطه عقود الملكية لتسجيل الشكوى و هو ما يفتقد إليه أغلب الملاك. و هو ما يبرر بقاء سجلات الشكاوي شاغرة دون أي شكوى. و منه فقد ساهم هذا القانون في كسر النظام العقاري القائم، ومن ثم وضع الآليات التي تسمح بتجريد الأهالي من عقاراتهم. من خلال تجزئة و توزيع أراضي العرش و إعطاء للأفراد حق ملكيتها بصورة فردية. و ذلك قبل محاولة البدء في عمليات المسح العقاري، و تحرير عقود للأفراد. ما يساهم بدوره في إضعاف القوة الجماعية من خلال القيام بمحاجة الأفراد و مساومتهم على عقاراتهم من خلال الترهيب و التعدي عليهم بشكل فردي بدل الاصطدام بالجماعة ما يجعل العملية أسهل⁵. كما فرض قانون فارني على الورثة القيام بالقسمة فور طلب أحد الورثة أو الملاك ذلك، و هو ما استغله

¹ RODOLPHE darest. op.cit. p 244

² عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 191

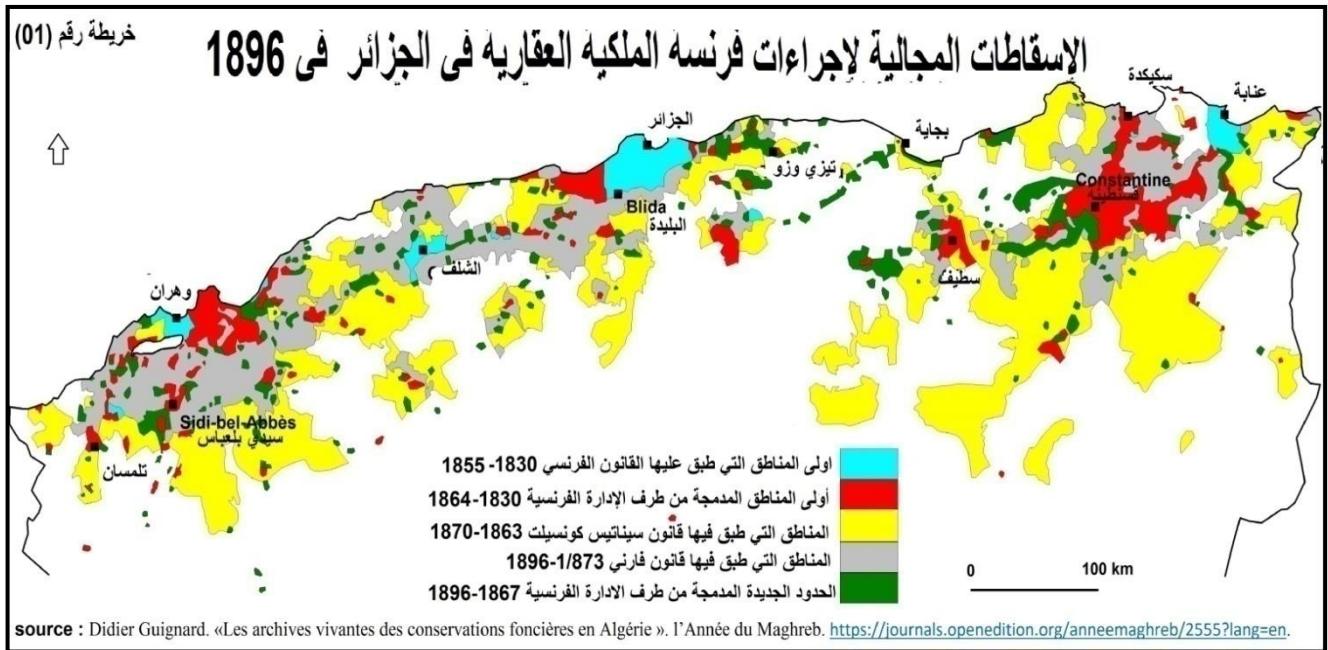
³ شارل روبيير جبرون، مصدر سابق، ص 48

⁴ Département de Constantine, arrondissement de Constantine, commune de mila, tribu de mila, rapport sénatusse consult tribu de mila, p85

⁵ محمودي عبد العزيز، مصدر سابق، ص 20-22

المعمرون من خلال الشراء على الشيوع لأجزاء صغيرة من ملكيات مشتركة ثم طلب الخروج من الشيوع¹. و قد جاءت هذه النقطة لتأكيد ما ورد ضمن مرسوم 31 ماي 1870 الذي سمح بتقسيم أراضي الوراثة إلى قطع صغيرة و إعطاء حق بيعها لمالكها، و الذي شهد بداية تفكيك أراضي العرش².

إذ و من خلال الخريطة رقم (01) أدناه قمنا بالوقوف مجاليا على عمليات الفرنسية الشاملة للملكية العقارية في الجزائر، و التي من خلالها نلاحظ تركيز العملية بالجهة الشمالية للبلاد خاصة الساحلية منها و بعض الأجزاء الداخلية من عمالة قسنطينة في الجهة الشرقية



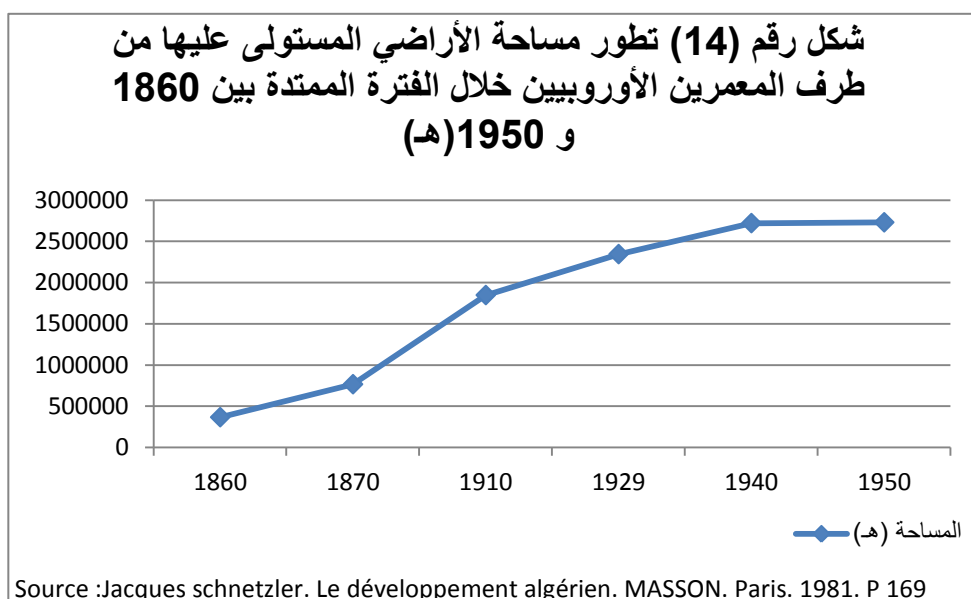
و عمالة وهران في الجهة الغربية، أين كانت البداية بالمدن الكبرى كعنابة و الجزائر العاصمة و وهران. كما كانت أكبر مساحة من الأراضي التي طبق عليها قانون سيناتيس كونسيلت بهاتين العمالتين، في حين نسجل اتساع المساحات التي تطبق عليها قانون فارني في المنطقة الغربية التي شهدت تسارعا لتطبيقه.

هذا التدخل الممنهج و المدروس على البنية العقارية للمجتمع الجزائري في تلك الحقبة سمح بتفتيتها و الرفع من هشاشتها، و حول ملكيات عقارية ذات مساحات شاسعة إلى ملكيات مجزأة و أراضي مفتتة. ما سمح للمعمرين بالإستلاء عليها و مساومة الجزائريين عليها. و ذلك إما بالضغط عليهم بمختلف الأساليب التخويفية و رفع قيمة الضرائب، أو من خلال التفاوت في المستوى الاقتصادي بين الأهالي و المعمرين من الناحية الاقتصادية. ما

¹ كمال بن صحراوي، مصدر سابق، ص 126

² عمار بوحوش، التاريخ السياسي للجزائر من البداية و لغاية 1962، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1997 ص 167

سمح لهم بالحصول عليها بأبخس الأثمان. بالإضافة إلى تلك المتنازل عليها من طرف إدارة أملاك الدولة الاستدمارية و التي كانت تستند على كل من التعليلة المؤرخة في 1845/07/21 و المرسوم المؤرخ في 1851/04/26 اللذان وضعآ آليات التنازل عن الأراضي لصالح المعمرين¹. والمنحنى البياني رقم (14) أسفله يوضح تطور تملك المعمرين الأوروبيين للأراضي الجزائرية من سنة 1860 إلى 1950:



إذ و من خلال المنحنى البياني رقم(14) يمكننا أن نلمس ذلك الأثر الكبير لكل من قانوني سيناتيس كونسيلت (1863) و فارني (1873) و التشريعات السابقة لهما في المساهمة في رفع وتيرة تملك الأوروبيين للأراضي و العقارات في الجزائر. التي شهدت أكبر حدة لها في الفترة الممتدة بين 1870 و 1940. أين سجلت المساحات المستولى عليها من طرف المعمرين قيما وصلت إلى الضعف في الفترة الممتدة بين 1860 و 1870 أي خلال عشر سنوات، و تضاعفت بـ 241% خلال 40 سنة الممتدة بين 1870 و 1910. خاصة بعد الوعد الذي قطعه البرلمان الفرنسي بتاريخ 21 جوان 1871 لمواطنيه النازحين من "الألزاس" و "اللورين" بتعويضهم بـ 1000000 هـ من أخصب الأراضي في الجزائر. ما جعل المساحة المستولى عليها من طرف الأوروبيين تشهد نفس وتيرة التسارع و الزيادة لتصل إلى ما يقارب 2730000 هـ في سنة 1950. و هي مساحة جد معتبرة مقارنة مع ملكية الجزائريين في تلك الفترة (موثقة و غير موثقة) و المقدرة بـ 7133000 هـ و

¹ RODOLPHE daresté.op.cit. p 156

أملاك الدولة المقدره بمليون هكتار¹. و من بين أهم الممتلكين الأوروبيين نجد المقاتل الباريسي "دوموشي" الذي استفاد من 2672 هـ في منطقة تيبازة سنة 1854 طرد منها 96 عائلة جزائرية لإنشاء وحدات سكنية للمهاجرين، و شركة "جينيوار" التي تحصلت على 281 ألف هـ لبناء قرى للأوروبيين. و أخرى تحت مسمى "جنيف" تحصلت على 12340 هـ في ضواحي سطيف لبناء مساكن للأوروبيين، و الشركة العامة للهجرة التي استحوذت على 25500 هـ في سنة 1865. و شركة جمعية الغابات التي تحصلت على 160 ألف هكتار من الغابات و وزعتها على ثلاثين معمرًا². إذ نجد أنه في منطقة الجزائر العاصمة لوحدها مثلا و من خلال التدقيق في ملكية ما مساحته 165500 هـ تم الوقوف على أنها تتوزع على أملاك الدولة بـ 95000 هـ و المعمرين 37000 هـ و لم تبلغ ملكية الجزائريين سوى 33500 هـ فقط. و من خلال هذه الأراضي تم إنشاء و تكبير 27 قرية و مركز عمراني كلونيالي، في الساحل العاصمي و منطقة متيجة³.

كما نجد في إحدى الوثائق التاريخية النادرة و الممثلة في مراسلة بين القايد "يحي شريف أحمد بن سليمان" بمنطقة سطيف كعينة عن القبائل الجزائرية إلى رئيس المجلس الأعلى بباريس سنة 1891 الذي طلب منه معلومات حول ترتيب ملكية الأراضي في الجزائر بعد القوانين المؤرخة بين 1832 و 1887 فكان رده على النحو التالي (بتلخيص و تصرف): "... أن هذه القوانين عادت بالضرر على الجزائريين الذين نزعتم أملاكهم منهم، و أن المساحين الذين كلفوا بجرد و مسح هذه الأملاك منذ سنة 1863 لم يحرزوا أي فائدة، و أن عمليات نزع الملكية ساهمت في خروج أراضي ثلاثة أعراش بجهة سطيف من أيدي الجزائريين ملاكها الأصليين و لم يبق لهم إلا القليل، و هي كل من عرش "مجانة" ببرج بوعريريج و عرش "عامر" بسطيف و عرش "ريغة" بقصر الطير (سطيف) هذا الأخير كانت مساحة أراضيها 168315 هـ أنتزع منها 60000 هـ و ضمت للدومين بالإضافة إلى 40071 هـ صنفت على أنها متروكة بسبب النزاع عليها نتيجة الفتنة المستحدثة سنة 1881. و 3000 هـ من أراضي المخزن و 1500 هـ عبارة عن سباخ. ما جعل إجمالي أراضي الدومين تبلغ 104571 هـ. زد إليها تلك الأراضي المملكة للبلديات و المقدره بـ

¹ Jacques schnetzler. Le développement algérien. MASSON. Paris. 1981. P 170

² حياة سيدي صالح، اللجان البرلمانية الفرنسية و قضايا الجزائريين 1871-1895، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2012، ص 38

³ شارل روبيير جبرون، مصدر سابق، ص 43

30541 هـ ليصبح المجموع 135112 هـ بما نسبته 80.27% من مساحة أراضي عرش ريغة. ليبقى للأهالي الجزائريين ما يقل عن 33203 هـ فقط بما نسبته 19.73% بعد أن كانوا هم الملاك الأصليين. أين قدر عدد سكان عرش ريغة في تلك الفترة بـ 36 ألف نسمة موزعين على 6 آلاف عائلة، بما يقدر بأقل من واحد هكتار لكل فرد. فأصبح سعر الإيجار أكبر من سعر البيع بسبب قلة المعروض. و ارتفاع الضرائب و تدهور الوضعية الاجتماعية للجزائريين الذين حرموا فيما بعد من أراضي الدومين التي وزعت على المعمرين دون الجزائريين...¹

إذ أنه و من خلال هذين القانونين تم ربط جميع المعاملات العقارية بالتشريعات الفرنسية ضربا لكل الأعراف و القوانين المحلية عرض الحائط، و التي تعتبر الضربة القاضية للنظام العقاري القائم و الشوكة التي قسمت سمنه، ما أفقد أراضي العرش مكانتها و حصانتها و أصبحت تباع و تشتري و تحتجز و تترتهن، و سقط اسمها من المنظومة العقارية، و غابت عن التصنيفات التشريعية للأراضي أين أصبح النظام العقاري يشمل : أراضي ملكية خاصة، و أراضي ملكية جماعية للدوار، و أراضي الرعي و أراضي ملك للدولة "الدومين" و بدأت اختلالات التملك بين الأهالي و المعمرين تظهر و تتسع. و تحصل المعمرين على سندات ملكية مطهرة و صافية دون غيرهم من الجزائريين الذين بقيت عقاراتهم دون توثيق و دون اعتراف من الإدارة الإستدمارية².

2-3- تدخل منمق لتجميل الصورة: و هي آخر مرحلة ضمن السياسة العقارية الاستعمارية امتدت بين سنتي 1955 و 1961، إذ أنه و بسبب اشتعال فتيل الثورة التحريرية المضفرة التي أجبرت المستدمر الفرنسي على مراجعة حساباته، و محاولة تلميع صورته. أين بدأ هذا الأخير بسن بعض التشريعات ليوحي بأنه بصدد القيام بهيكلية جديدة للملكيات العقارية و التي نذكر من بينها :

2-3-1- المرسوم المؤرخ في 1956/03/26 المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر و الذي يسمح في ظاهره بتشجيع المعاملات العقارية بالتوافق بين الجزائريين و المعمرين بعد إخراجهم من الملكية الجماعية و تفتيت أراضي العرش بينهم. بهدف البحث عن إعادة تنظيم

¹ وثيقة تاريخية نادرة على شكل مراسلة بين القايد " يحي شريف أحمد بن سليمان" و رئيس المجلس الإسلامي الأعلى باريس. مطبعة "روكة" سطيف. 1891. [www.gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France](http://www.gallica.bnf.fr/Bibliothèque_nationale_de_France). أنظر في الملاحق

² محمودي عبد العزيز، مصدر سابق، ص 20-21

و ضم المستثمرات الفلاحية الريفية بغية تجميعها و إعادة توزيعها من جديد على الأوربيين دون ذكرهم بصريح العبارة.¹ غير أن هذه الإجراءات لم تكن لصالح الجزائريين بقدر خدمتها للمعمرين الأوربيين بسبب التفاوت الاقتصادي بين الفئتين، و تعدد أساليب الضغط المستعملة من طرفهم ضد الجزائريين. فالظهار هو القبول و الموافقة لكن الباطن هو التخويف و الترهيب و التعدي و التهجير خاصة بعد احتدام الثورة التحريرية. ما سمح بتعميق الفجوة بينهما و أفرغ المرسوم من محتواه.

2-3-2- المرسوم المؤرخ في 1959/01/03 المتعلق بمسح الأراضي الذي سيساهم في إنشاء مخططات و رسومات تضبط حقوق الملكية، من خلال محاولة لضبط الحدود و تحديد الملكيات، غير أنه لم يستمر طويلا بسبب اصطدامه بإشكالية الملكيات بدون سندات.² بالإضافة إلى سماحه بإجراء عمليات القسمة و الخروج من الشياخ و التقليل من الملكيات المشاعة.³ إذ و بعد نجاح الإدارة الاستعمارية في ضم أهم الملكيات العقارية و أخصب الأراضي، و بعد تأكدها من إشباع رغبات مستقديها الأوربيين و تلبية أطماعهم. جاء الدور لتثبيت هذه المكتسبات من خلال مخططات هندسية تكمل الإجراءات الإدارية و التوثيقية لها.⁴ و هو ما جعل العملية مجرد ذر للرماد في العيون و لم يكن الجزائريون معنيين بصورة مباشرة بعمليات المسح. التي لم تعمر طويلا بسبب احتدام الثورة التحريرية و قرب الاستقلال.

2-3-3- المرسوم المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن إصلاح الشهر العقاري الذي عمل على وضع نظام شهر شخصي بدل الجماعي - أراضي العرش - مع العمل على توثيق مختلف المعاملات العقارية و تسليم الدفاتر العقارية للمالكين، موازاة مع الشروع في عمليات المسح العقاري و معاينة الملكيات العقارية و حدودها و مختلف الحقوق العينية المترتبة عليها من خلال مخططات هندسية و دفاتر مسحية أين كانت منطقة ملاكوف - بوقادير - بالشلف أولى المناطق المشمولة بالمسح التي جاء بها مرسوم 1959/01/03.⁵

¹ شامة اسماعيل، مصدر سابق، ص15

² عبد الحفيظ بن عبيدة، مصدر سابق، ص 11

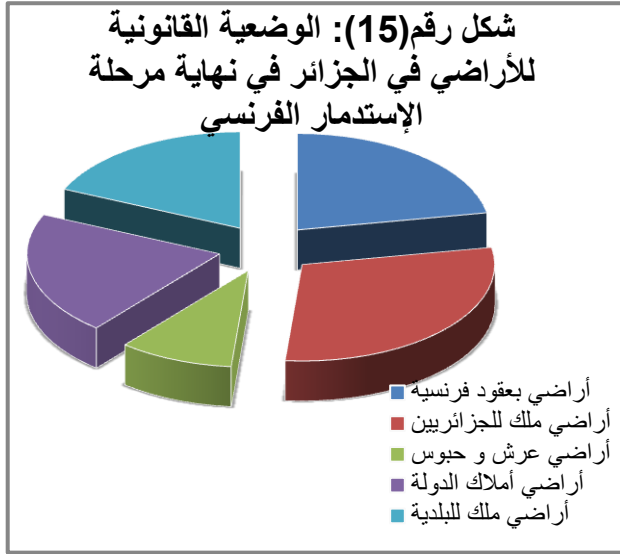
³ حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، مصدر سابق، ص 69

⁴ بورزيون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، 2009-2010، ص23.

⁵ محمودي عبد العزيز، مصدر سابق، ص 25-26.

2-3-4- المرسوم المؤرخ في 18/01/1961: الذي كان يهدف إلى مواصلة عمليات إصلاح عمليات الشهر العقاري التي جاء بها المرسوم المؤرخ في 21/10/1959، إذ و ابتداء من الفاتح مارس من سنة 1961 أصبح هذا المرسوم هو المرجع في عمليات الشهر العقاري و توثيق المعاملات العقارية.¹ و الذي أعطى نوعا من التنظيم الإداري للملكيات العقارية في ظاهره لكن و نتيجة لافتقاد أغلب الملاك الجزائريين لعقود الملكية فقد

كان المعمرين أكثر المستفيدين من هذه الإجراءات. كما شهدت العملية عدم نجاح بسبب تعقد الوضعية العقارية و عدم إتمام عمليات المسح العقاري التي شرع فيها سنة 1959. ما ساهم في بقاء عديد الاختلالات التنظيمية تشوب المنظومة العقارية الجزائرية، خاصة منها ما تعلق بالإجراءات التوثيقية و الإدارية التي توضح الجانب القانوني لمختلف الأملاك العقارية التي بقي أكثر من 4/3 منها دون تسوية.



Jacques schnetzler. Op. cit. P 170

أين تم الوقوف على الوضعية القانونية للأراضي المستغلة في شمال الجزائر في نهاية مرحلة الاستعمار الفرنسي كما هو موضح في الشكل المقابل:

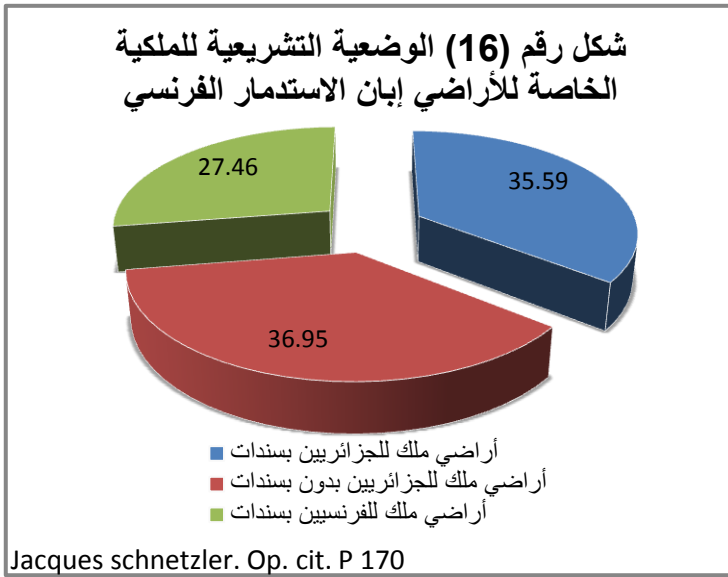
إذ و من خلال الشكل البياني رقم (15) يمكن الوقوف على مجموعة من المعطيات المتعلقة بالوضعية القانونية للأرض في أواخر الحقبة الإستعمارية و التي يمكن أن نلخصها في:

- أراضي ذات سندات "مفرنسة": بلغت ما يقارب 5400000 هـ موزعة بين المعمرين و الأملاك العسكرية.
- أراضي "ملك" للجزائريين: لم تتعدى 7133000 هـ رغم كونهم المالك الأصلي و القديم للأرض.

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مصدر سابق، ص 70-71

- أراضي عرش و حبوس تعود للقبائل: 2350000 هـ بعد أن كانت هي المسيطر أصبحت في آخر الترتيب.
 - أراضي أملاك الدولة : و التي أصبحت تقدر بـ 5025775.52 هـ
 - أراضي ملك للبلدية: بمساحة تقارب 4474224.48 هـ
- المجموع: 24383000 هـ¹

و هي أرقام توحى بتراجع أراضي العرش أمام تقدم الأنماط الأخرى نتيجة للسياسة الإستثمارية الباعثة على كسر هذا النمط و التقليل من نفوذه على البنية العقارية للجزائر.



بالإضافة إلى بروز الأراضي ذات سندات الملكية بعد أن كانت شبه غائبة عن البنية العقارية الجزائرية، و التي بدأت تستحوذ عليها فئة المعمرين الفرنسيين على حساب الجزائريين الملاك الأصليين لها. الذين بدأ الفرنسيون في مزاحمتهم على ملكية الأرض و توثيق سندات ملكياتهم، لتثبيت أطماعهم و توثيقها.

أين توزعت هذه الأراضي من حيث سندات الملكية في سنة 1950 على النحو التالي:

- أراضي الملكية الخاصة للجزائريين قدرت بـ 7133000 هكتار توزعت كما يلي:

- أراضي "ملك" بسندات تخضع للقواعد الإسلامية: 3500000 هـ

- أراضي "ملك" بدون سندات: 3633000 هـ

- أراضي ملك للفرنسيين بسندات 2700000 هـ².

و من خلال التمعن في الشكل رقم (16) نلاحظ أنه رغم السعي الملح للإدارة الفرنسية لتوثيق الملكيات العقارية قصد تسهيل الاستلاء عليها إلا أن الملكيات التي تفتقد للسندات حازت على ما يقارب نصف الأراضي ذات الملكية الخاصة في حين الأراضي ذات الوثائق و السندات تقاربت فيها ملكيات الجزائريين مع المعمرين الذين حرصوا دوما على محاولة

¹ Jacques schnetzler. Op. cit. P 170

² Jacques schnetzler. Op. cit. P 170

الاستحواذ على أراضي الجزائريين و هو ما يبرر مشاطرتهم لهم في هذا النمط من الأراضي رغم كون الجزائريين هم السكان و الملاك الأصليين لها.

تميزت هذه المرحلة بتفكك المنظومة العقارية الجزائرية و ظهور أنماط و ملاك جديد للأرض بالإضافة إلى ظهور تشريعات جديدة غريبة عن هذه المنظومة ساهمت في تعقدها و تناقضها مع الوضع القائم.

3- مرحلة ما بعد الاستقلال:

كانت مرحلة حرجة بالنسبة للدولة الجزائرية الفتية المفتقدة للكادر و الإمكانيات، زد إلى ذلك الإرث الثقيل للبنية العقارية المعقدة الموروثة عن الحقبة الإستدمارية. و ما رافق رحيل المستدمر الفرنسي من تسارع في وتيرة المعاملات العقارية و تكاثرها خاصة من طرف المعمرين المغادرين للجزائر مع بعض الجزائريين، و هو ما تفتنت إليه الإدارة الجزائرية في تلك الفترة أين قامت بوضع أول تشريع عقاري عقب الاستقلال تمثل في الأمر 020/62 المؤرخ في 02 أوت 1962 و المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة (biens vacants)¹، و الذي حرص على وضع الشروط الكفيلة باستغلال المباني السكنية و المؤسسات الإدارية و الاقتصادية. لتعقبه السلطات بعد ذلك بالمرسوم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتعلق باشتراطات معاملات البيع و الإيجار للعقارات و إنشاء المزارع مع المعمرين، و الذي نصت مادته الأولى على عدم شرعية كل المعاملات العقارية بعد تاريخ 1 جويلية 1962²، لما شهدته الساحة من معاملات جد كبيرة بين المعمرين و بعض الجزائريين بعد ذلك التاريخ. ثم أستحدث المرسوم التنفيذي رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة³، ليعقبه المرسوم التنفيذي رقم 102/66 المؤرخ في 6 ماي 1966 الذي يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة⁴، و غيرها من التشريعات الأخرى المتعاقبة و المتعلقة بالعقار و البنية العقارية. و التي رغم كثرتها إلا أنها كانت في البداية تبحث عن

¹ الجريدة الرسمية 62/12، الأمر رقم 020/62، المؤرخ في 02 أوت 1962، المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة.

² قدوج بشير، الملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 208

³ الجريدة الرسمية رقم 63/15، المرسوم رقم 88/63، مؤرخ في 18 مارس 1963، متعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، تم إلغاؤه من خلال المرسوم التنفيذي 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980.

⁴ الجريدة الرسمية عدد 66/36، المرسوم التنفيذي رقم 102/66، المؤرخ في 6 ماي 1966، الذي يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

حماية الأملاك العقارية دون التعامل معها وفق إستراتيجية واضحة المعالم و الأهداف. و ذلك إلى غاية فترة السبعينيات التي بدأت تشهدت ميلاد استراتيجيات عقارية متعددة اختلفت على حسب السياسات المنتهجة من طرف السلطات العليا في البلاد غير أن هذه المرحلة تميزت في عمومها بتوجهها نحو تشكيل الملكية العمومية و حصر الملكية الخاصة:

3-1- العقار الزراعي كأولوية: انطلاقا من قانون الثورة الزراعية الذي انبثق عن

الأمر 73/71 المؤرخ في 1978/11/08 المتضمن الثورة الزراعية تحت شعار " الأرض لمن يخدمها".¹ الذي سعت من خلاله الإدارة الجزائرية المستقلة إلى تأمين الأراضي الزراعية التابعة للخواص في ظل سياسة الاشتراكية المنتهجة من قبل الدولة الجزائرية في تلك الفترة. من خلال تسقيف الملكية الخاصة و ضبطها بمساحات قصوى تسمح لمالكها بخدمتها. إذ يمكن تقسيم إجراءات هذا القانون إلى مرحلتين. شملت المرحلة الأولى الأراضي العامة كأمالك الدولة و البلديات و الولايات و أراضي الوقف بلغت مساحتها الإجمالية 500000 هكتار سنة 1973. لتشمل في المرحلة الثانية الممتدة من سنة 1973 إلى 1974 أراضي الخواص بدءا بتلك غير المستغلة ثم الزائدة عن قدرة صاحبها، سمحت بتجميع ما يقارب 3/4 من أراضي كبار الملاك المقدر عددهم بـ 28 ألف مالك. ليأتي دور الأراضي الرعوية في المرحلة الثالثة التي سمحت بتوفير 1.1 مليون هكتار²، هذه الإجراءات ساهمت بدورها في التعدي على حق الملكية العقارية و ساهمت في ضبط و تقييد المعاملات العقارية. أين صنفتم إحصاءات الملكيات العقارية في تلك المرحلة على النحو التالي:

2.5 مليون هكتار أراضي الدولة

800 ألف هكتار أراضي عرش

100 ألف هكتار أراضي البلدية

20 مليون هكتار أراضي صحراوية و رعوية (ملكية عمومية)³

إذ تم تصنيف الأراضي من حيث الطبيعة القانونية إلى صنفين رئيسيين، هما أراضي الدولة (الصندوق الوطني للثورة الزراعية) و الذي تم ضم فيه كل أرض زراعية أو معدة للزراعة مهما كان النظام العقاري الذي تخضع له و التي تتشكل بصورة أساسية من

¹ جريدة الرسمية عدد 71/97، الأمر 73/71، مؤرخ في 71/11/8، يتضمن الثورة الزراعية، المادة 01
² جان فرنسوا تروان، ترجمة علي التومي و آخرون، المغرب العربي الإنسان و المجال، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1997، ص 337 و

338.

³ عمار علوي. مصدر سابق، ص 78

أراضي البلدية، و الولاية و الدولة و أراضي العرش و تلك الأراضي المتروكة¹، أما الصنف الثاني فقد تمثل في الملكيات الخاصة و التي تتمثل أساسا في تلك الأراضي التي لم تخضع للتأميم و التي قدرت بحسب حاجة و قدرت ملاكها و عائلاتهم على استغلالها و خدمتها². بالإضافة إلى ما ورد في المادة 25 من نفس القانون و التي شكلت اللبنة الأولى لبداية وضع مخططات للبنية العقارية للجزائر المستقلة و التي ورد فيها "عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموعة البطاقات العقارية"³. و التي تعتبر أولى عمليات مسح الأراضي للجزائر المستقلة. أين ساهمت تلك التشريعات و التنظيمات في إنتاج بنية عقارية جديدة تنوعت فيها أنماط الملكية و المساحات المشكلة لها.

3-2- بداية الالتفات للعقار الحضري:

لم يكن للمرحلة الأولى تأثير كبير على الأراضي الحضرية، على عكس قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 الذي كان منحصرا على العقارات الحضرية لكنه يشترك معها في المبدأ و هو تقييد الملكية الفردية و الخاصة و تقييد المعاملات العقارية في الوسط الحضري و حصرها في يد البلديات. لتشهد السياسة العقارية تغيرا جذريا في مبادئها بصدور قانون التوجيه العقاري 25/90⁴ الذي ألغى احتكار البلديات للملكية العقارية، و قدس حق الملكية الفردية للأرض⁵. و نتيجة لتعدد وضعيات العقارات الحضرية بسبب تفتت مساحاتها و تعدد ملاكها و ارتباطها بالعمليات التعميرية فهي أكثر تشعبا و حساسية مقارنة مع نظيرتها الفلاحية. و هو ما ساهم في استحوادها على الجزء الأكبر من تفكير متخذي القرار و حصولها على أكبر عدد من التشريعات.

3-3 - أنماط الملكية العقارية للجزائر المستقلة: ساهمت مختلف التشريعات التي تم

سنها بعد الاستقلال في صياغة ثلاثة أصناف رئيسية للملكية العقارية في الجزائر. يمكن أن نلخصها في:

¹ الجريدة الرسمية عدد 71/97، الأمر 73/71، مؤرخ في 71/11/8، يتضمن الثورة الزراعية، المادة 19
² الجريدة الرسمية عدد 71/97، الأمر 73/71، مؤرخ في 71/11/8، يتضمن الثورة الزراعية، المادة 2
³ الجريدة الرسمية عدد 71/97، الأمر 73/71، مؤرخ في 71/11/8، يتضمن الثورة الزراعية، المادة 25
⁴ سيتم تفصيل قانون الاحتياطات العقارية و التوجيه العقاري بالتفصيل في العناصر اللاحقة.
⁵ الجريدة الرسمية رقم 90/49، القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، المادة 23.

أ- **الأماك الوطنية:** و التي تشكلت استنادا إلى قانون الثورة الزراعية من خلال الصندوق الوطني للثورة الزراعية¹ و المادة 17 و 18 من الدستور ثم المادة 18 من القانون 90 / 30² و أكدت عليها كذلك المادة 13 من الأمر 26/95 المعدل و المتمم للقانون 90/25³. و التي ضمت جميع العقارات التي تمتلكها الدولة و هيئاتها المحلية من ولايات و بلديات و الأراضي الجرداء، بالإضافة إلى أراضي العرش...، يضاف إليها تلك المشكلة للطرق و مسارات الحركة و أراضيها التي أكدت على تصنيفها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09 ضمن الأماك العمومية للدولة.⁴ إذ قدرت الإحصاءات أن ما يقارب 24.7 مليون هكتار تابعة للأماك الوطنية بما فيها أملاك البلديات و أراضي العرش.⁵ يضاف إليها تلك الأراضي غير مُعرّفة التي تم تسجيل منها ما يقارب 6392 هكتار سواء تلك تشهد نزاعات قضائية و لم يفصل فيها بعد. أو تلك التي تشهد غياب ملاكها و تشعب أصحاب الحقوق فيها.⁶ غير أنها تعتبر ملكية عمومية و تتطوي ضمن ما يعرف بالأماك الشاغرة التابعة للدولة.

ب- **أملاك الخواص:** و هي تلك العقارات التي يحوز أصحابها على حرية التصرف فيها انطلاقا من امتلاكهم لسندات قانونية تثبت حقهم في ملكيتها، و هو ما كفلته لهم المادة 49 من دستور 23 فيفري 1989. و بعده دستور 28 نوفمبر 1996 بعد أن كانت الملكية الخاصة محدودة حسب المادة 16 من دستور 1976. و قد حددت المواد 27 و 28 و 29 و 30 من قانون التوجيه العقاري طرق اكتسابها و آليات إثباتها. بالإضافة إلى ما ورد في المادة 674 و ما تلاها من القانون المدني، التي نصت على أنه يمكن أن تكون ملكية تامة أو مجزأة أو مشاعة و مشتركة.⁷ أين تم الوقوف أثناء الإحصاء الفلاحي العام لسنة 2001 على ما يفوق 5.86 مليون هكتار تابعة للخواص سواء كانت بعقود أو بدون عقود⁸ يضاف إليها تلك المنتمية إلى الوسط الحضري و المميزة بتجزئتها و تعدد ملاكها.

¹ الجريدة الرسمية رقم 71/97، الأمر 73/71، المؤرخ في 1971/11/08، المتعلق بالثورة الزراعية.

² الجريدة الرسمية 90/52، القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الملاك الوطنية، المادة 18.

³ الجريدة الرسمية 95/55، الأمر رقم 26/95، المؤرخ في 1995/09/25، يعدل و يتمم القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، المادة 13

⁴ الجريدة الرسمية عدد 09/57، المرسوم التنفيذي رقم 315/09، المؤرخ في 2009/10/06، الذي يحدد أصناف الطرق و شبكات التهيئة العمومية، المادة 17

⁵ عمار علوي، مصدر سابق، ص 84 و 85

⁶ France international expertise foncière. Fiche sur la législation foncière actuelle en Algérie. p 01.

<https://www.formesdufoncier.org/pdfs/FicheFoncier-Algerie.pdf>. 13/04/2015.

⁷ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مصدر سابق، ص 12

8 France international expertise foncière .Op .cite . p01.

ج- الأملاك الوقفية: و هي تلك الأملاك التي حبسها أصحابها لتستفيد منها جمعية خيرية أو ذات منفعة عامة سواء كان فوريا أو بعد وفاته أو انقضاء نسبه. و التي كانت من خلال نفس الإحصاءات تقارب 28877هـ¹. و التي تخضع بدورها إلى المادة 52 من الدستور و المادة 31 من قانون التوجيه العقاري، ليصدر فيما بعد القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991² المعدل و المتمم بالقانون 07/01³ ثم القانون 10/02⁴ الذي ينظمها ينظمها و يضبط عمليات تسييرها⁵.

ثانيا- العقار الحضري في ضوء التشريعات: للعقار الحضري عنصرين أساسيين يتم الارتكاز عليهما أثناء محاولة استغلال أي وعاء عقاري ضمن المشاريع العمرانية، فبالإضافة إلى خصائصه التقنية من مساحة و شكل و أبعاد و طبوغرافية و التركيب الجيولوجي، نجد الطبيعة القانونية لهذا الوعاء خاصة فيما تعلق بملكته و الحقوق المترتبة عليها و وضعيته القانونية بصفة عامة. و هي أكثر جزئية شائكة يمكن أن تصادف أي مهتم بالعقار الحضري و مستغل له و التي سنتناولها من خلال النقاط التالية:

1- تنوع وتعقد الأنظمة العقارية بالوسط الحضري وآثارها.

نتيجة لتلك التراكمات التي عرفتتها المنظومة العقارية في الجزائر عبر مختلف الحقب التاريخية في ظل مختلف الأنظمة المتعاقبة انطلاقا من الحكم العثماني و مرورا بالاستعمار الفرنسي. بالإضافة إلى تلك السياسات المنتهجة من طرف الحكومات الجزائرية المستقلة. التي بدورها كانت تتغير حسب توجهات كل مرحلة و كل سياسة، و ما واكبها من آليات قانونية و منظومات تشريعية. أفرزت العديد من الأنظمة العقارية كانت لها انعكاساتها على الوضعية العقارية الحالية في المدينة الجزائرية. و ساهمت في رسم و صياغة ملامحها و تسطير حيثياتها. أين يعمل القائمون على المجال العمراني في الجزائر على محاولة ضبط الوضعية العقارية الحضرية و البحث عن سبل تشريعية تسمح بخلق نوع من الديناميكية

¹ France international expertise foncière .ipid. p 01.

² الجريدة الرسمية عدد 21/91، القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1994 المتعلق بالأوقاف.

³ الجريدة الرسمية عدد 01/29، القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، المعدل و المتمم للقانون 10/91.

⁴ الجريدة الرسمية عدد 02/83، القانون 10/02 المؤرخ في 10/02/2002، المعدل و المتمم للقانون 10/91

⁵ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مصدر سابق، ص 15

العقارية ضمن المجال الحضري، في ظل النظام الاقتصادي القائم و توجهات الإستراتيجية العامة للبلاد:

أ- قانون الاحتياطات العقارية: نتيجة لتعدد الوضعية العقارية ضمن المحيط الحضري و افتقاد الجماعات المحلية للسيطرة على العقار الحضري، و منه عجزها عن التحكم في مجالها العمراني و إسقاط أدواتها التعميرية و برامجها التنموية ضمنه. نجد أنه قبل سنة 1989 و في ظل النظام الاشتراكي صدر أهم التشريعات المنظمة للعقار الحضري في تلك الفترة و الفترات اللاحقة. ألا و هو قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974¹، و الذي يعتبر من أولى اللبانات التشريعية للعقار الحضري في المدينة الجزائرية. و الذي كان اهتمامه منصبا على العقار ضمن المجال الحضري. وقد شكل مفتاح العملية التعميرية فيها، و المخرج الذي تنفست معه عمليات الإنتاج العمراني. أين أكد في مادتيه الأولى و الثانية على أهمية تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات تتشكل من كل أنماط الملكيات العقارية سواء التابعة للجماعات المحلية أو أملاك الدولة و حتى الخواص، بشرط أن تكون ضمن المحيط العمراني للبلدية الذي يحدده مخطط التعمير (PUD). و يكون ذلك مقابل تعويض ، تحدد قيمته مصالح أملاك الدولة و الذي كان في عمومها بالدينار الرمزي (المادة 05). حيث تستغل تلك العقارات في توطين المشاريع العمرانية و استثمارات الدولة و المؤسسات العمومية و الجماعات المحلية (المادة 10)، و كل ما يرتبط بعمليات التهيئة و التعمير ضمن محيطها الحضري، انطلاقا من استعمال و تخصيص الأراضي فيما يعرف بمحيط تعميرها (المادة 03)، الذي تحدده و تضبط استعملاته مخططات التعمير. و يكون ذلك إما لغرض عمومي لاستقبال مختلف التجهيزات و المرافق العمومية، أو بيعها على شكل قطع مجزأة للخواص قصد بناء مساكن فردية على شكل تجزئات عقارية من خلال مداولة للمجلس الشعبي البلدي (المادة 11)² التي شكلت الاحتياطات العقارية اهم مستقبل لها. أين تم و من خلال هذا الأمر تشكيل احتياطات عقارية على ما يقارب 1477 موقع على شكل تجمعات رئيسية و أخرى ثانوية³. كما تم توزيع "ما يزيد عن 500 ألف قطعة على القطاع الخاص من أجل إنجاز سكنات فردية، خاصة بعد تدخل وزارة الداخلية وفرضها منح

¹ الجريدة الرسمية رقم 74/19، الأمر رقم 26/74، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

² بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوية ميللة القرارم الإطار القانوني كلفة التعمير الانعكاسات المجالية و الاجتماعية، رسالة ماجستير، معهد علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 1، 2008-2009، ص 11

³ Makhoulf NAIT SAADA Makhoulf NAIT SAADA, ANIREF Voice, Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, alger, avril 2010. p08

2000 قطعة أرض سنويا للخواص، من أجل بناء سكنات فردية. فيما يعرف بظاهرة ضغط الأثرية الجدد، و حوالي 600 ألف قطعة على القطاع العمومي لتنفيذ مشاريع عمرانية على شكل سكنات جماعية أو تجهيزات خدماتية و حتى تلك الموجهة للصناعة و مختلف الأنشطة الإنتاجية¹. أين خصص منها ما يزيد عن 23000 هكتار لتوطين ما يقارب 257 مشروع للسكن الجماعي، ساهمت في توفير مساكن لما يقارب 670000 أسرة. بالإضافة إلى توطين ما يقارب 73 منطقة صناعية (ZI) على مساحة إجمالية تقدر بـ 15600 هكتار².

و قد جاءت التعليمات الرئاسية رقم DGH/202 الصادرة بتاريخ 12/02/1976 لتحدد جملة الأهداف الإستراتيجية المتوخاة من الاحتياطات العقارية و التي من بينها ضمان حماية الأراضي الفلاحية عالية المردودية المجاورة للتجمعات العمرانية و الصناعية، و في نفس الوقت توفير أراضي للتعمير خاصة في المدن الكبرى، بالإضافة إلى تمكين لكل رب أسرة تشيد مسكن لعائلته فرديا كان أو جماعيا، عقلنة توطين التجهيزات العمومية و توفير الأوعية العقارية الكافية لها³. إذ كان الهدف الرئيسي من هذا القانون يصبو إلى البحث عن توفير نوع من الأمان العقاري للجماعات المحلية. و الذي يسمح لها بتلبية حاجيتها العقارية و إسقاط أدواتها التعميرية، و التحكم في مجالها العمراني و السيطرة على عمليات البناء و التعمير ضمن محيطها العمراني. ما جعل من الجماعات المحلية القطب الوحيد الذي يتحكم و يسيطر و يستعمل الأراضي الواقعة في المناطق الحضرية. أين شكلت الاحتياطات العقارية مفتاح التعمير في الجزائر في تلك المرحلة. و قد رافقت اختيارات التعمير المسطرة في تلك الفترة و حتى في الفترات اللاحقة. أين سجلنا اعتماد العديد من البلديات في مشاريعها العمرانية حتى في الوقت الراهن على تلك الأراضي التي تحصلت عليها في وقت سابق من الاحتياطات العقارية.

و بذلك يكون قانون الاحتياطات العقارية من أولى التشريعات العقارية المسيرة للعقار الحضري للمدينة الجزائرية. ومن أجل السير الحسن للعملية أتبع هذا الأمر بعدة مراسيم و تعليمات إدارية كالمرسوم التشريعي 103/75 المؤرخ في 20/02/1974 الذي يحدد كيفية

¹ محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهنية، جامعة قسنطينة، الجزائر 1997، ص10.

² Makhoulouf NAIT SAADA. Ibid. p08

³ Chérif rahmani, la croissance urbaine en algérie, office des publication universitaire, Alger, 1982, p244

تطبيق الأمر 26/74¹ و الذي ورد في مادته الأولى أن الأراضي المعنية بالاحتياجات العقارية يجري تحديدها بمخطط التعمير. و الذي بغيايه تتشأ لجنة تقنية تساعد المجلس الشعبي البلدي في تحديدها، و ترسم بعد مصادقة الوالي عليها(المادة 2،3،4)، ثم تتطلق عملية الدمج بصورة تدريجية(المادة 5)، مع وضع المرسوم لمجموعة من المعايير التقنية المنظمة للعملية سواء ما تعلق بالاحتياجات المستقبلية للسكان و معايير التهيئة و إجراءات الاكتساب. ثم المرسوم 27/76 الذي يحدد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية المؤرخ في 07 فبراير 1976² الذي نص في مادته الثالثة أن التصرف في أراضي الاحتياطات العقارية يكون عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي. أي أنه أكد على أن هذا الأخير هو المسير للعقار الحضري للمدينة. ثم المرسوم التنفيذي رقم 28/76 الذي يتضمن تحديد الاحتياجات العائلية للخواص ملاك الأراضي المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية فيما يخص البناء. أين حدد لكل فرد ما يقارب 20م²، و ما بين 160م² لكل عائلة كحد أدنى و 400م² كحد أقصى³.

و لكن رغم الإيجابيات التي جاء بها قانون الاحتياطات العقارية من خلال تمكينه للجماعات المحلية من الحصول على احتياجاتها العقارية المتنامية خاصة فيما تعلق بتوفير السكن و التجهيزات المرافقة له. و على عكس ما أوصت به التعلية الرئاسية الصادرة بتاريخ 12/02/1976، فقد لوحظ أن الاحتياطات العقارية البلدية انحرفت عن أهدافها الأصلية، لا سيما ما يخص التبذير و الاستهلاك غير العقلاني للأراضي، تعمير بدون مراقبة، منازعات وديون مالية أثقلت كاهل البلديات⁴. و التي كانت نتاجا عن عدم احترام الإجراءات القانونية لعملية الإدماج ضمن الاحتياطات العقارية. سواء ما تعلق بافتقاد بعض البلديات لمخططات التعمير الضرورية لوضع حدود المساحات المعنية بالدمج، أو عدم المرور على مداولة المجلس الشعبي البلدي، أو عدم المصادقة عليها إن وجدت من طرف الوصاية. أو عدم تعويض أصحاب الحقوق في الوقت المحدد و فق السعر المحدد من مصالح أملاك الدولة. سواء للوضعية المالية الصعبة لهذه البلديات، أو لسكوت الملاك عن

¹ جريدة رسمية عدد 75/105، مرسوم رقم 103/75، مؤرخ في 1975/08/27، يتضمن تطبيق الأمر 26/74

² الجريدة الرسمية رقم 74/17، المرسوم الرئاسي رقم 27/76، مؤرخ في 07 فبراير 1976، يتضمن يحدد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية. ص03

³ الجريدة الرسمية رقم 76/17، المرسوم التنفيذي رقم 28/76، مؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد كيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء. م02.

⁴ التعلية الوزارية رقم 91/16، المؤرخة في 91/02/17، المتعلقة بتطبيق قانون التوجيه العقاري 25/90، ص 03.

حقوقهم في تلك الفترة. و هو ما يؤكد تناول هذه الإشكالية من قبل قانون التوجيه العقاري 25/90 إذ جاء في المادة 86 منه "تسوى وضعية الأراضي المدمجة في مساحة التعمير تطبيقا لأحكام المواد 2 . 3 . 4 من الأمر 26/74 سواء من خلال دمجها في الاحتياطات العقارية أو تحويلها إلى هيئات عمومية أو تظل تلك غير المبنية تحت تصرف ملاكها"¹. بالإضافة إلى اقتصار عملية إعادة توزيع قطع الأراضي على عديد المستفيدين سواء أفراد أو هيئات عمومية على قرارات استفاة أو وعود بالبيع لم يتم إشهارها. ما ساهم في تعقيد الوضعية العقارية الحضرية للعديد من البلديات فيما بعد.

ب- قانون التوجيه العقاري:

نتيجة للتحويلات التي شهدتها البلاد في النظام السياسي و الاقتصادي استنادا إلى دستور 23 فيفري 1989 و الانتقال من الاشتراكية إلى النظام الرأس مالي، عملت مختلف القطاعات على ضبط قوانينها مع هذه التحويلات فكان للعقار الحضري نصيبه من هذه التشريعات أين كانت بداياتها بصور قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990² المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، و الذي أعاد تصنيف أنواع الملكية العقارية في الجزائر إلى ثلاثة أصناف رئيسية هي الأملاك الوطنية و الأملاك الخاصة (أملاك الخواص) و الأملاك الوقفية، أما من حيث الاستعمال فقد صنفها إلى أراضي فلاحية و أراضي رعوية و أخرى حلفائية و صحراوية، بالإضافة إلى الأراضي العامرة و القابلة للتعمير و التي تشكل مجتمعة ما نصلح عليه بالعقار الحضري. الذي عرفه في مادته العشرين بأنه "تلك الأراضي العامرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير". كما قام بإلغاء احتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري و جعل من تسيير محفظتها العقارية يؤول إلى هيئات التسيير و التنظيم العقاري الحضري، التي عرفت فيما بعد بالوكالة المحلية لتسيير و تنظيم العقار الحضري "ALGRUF" (المادة 73). جاعلا منها محور السياسة العقارية الحضرية المحلية. و التي استحوذت على جميع المعاملات العقارية التي تقوم بها البلديات، خاصة إذا ما تعلق الأمر بتوزيع الأراضي على الخواص من أجل بناء مساكن أو ما يعرف بالتحصيلات. أما تلك المعاملات مع الهيئات العمومية فقد سمح القانون للبلديات بالتعامل

¹ محمودي عبد العزيز، مصدر سابق، ص 49

² الجريدة الرسمية رقم 90/49، القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، ص 1560.

معها مباشرة و دون المرور على الوكالة العقارية، سواء من خلال البيع أو التنازل أو الاستبدال. و ذلك بهدف إنشاء مرافق و تجهيزات عمومية. و قد قدّس قانون التوجيه العقاري حق الملكية الخاصة التي ضمنها دستور سنة 1989. و أعطى هذا القانون الحرية المطلقة للخواص في المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي العامرة و القابلة للتعمير. و ألغى الحد الأقصى المسموح بتملكه من العقار الحضري (الاحتياجات العائلية)، بالإضافة إلى تحرير المعاملات العقارية ضمن المحيط العمراني.¹ و الذي كان يسعى من رائه المشرع الجزائري إلى كبح جماح المعاملات غير الشرعية و وقف العقود العرفية و المضاربات التي استفحلت في فترة الاحتياطات العقارية. بالإضافة إلى تحفيز مختلف الأنشطة العقارية المخططة بهدف خلق سوق عقارية نظامية حرة.

بالإضافة إلى أن القانون قدم تفصيلا بالنسبة لطريقة التعامل مع العقارات المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية في إطار الأمر 26/74 حيث صنفها إلى ثلاث حالات²:

- الأراضي التي تم التصرف فيها و إنجاز فوقها مشاريع عمرانية أو صناعية أو سكنية أو تجهيزات أو هي في طور الإنجاز أو تحصلت على رخصة التجزئة أو البناء يتم دمجها نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية. و تحول ملكية هذه الأراضي إلى الوكالة المحلية (الولائية) للتنظيم و التسيير العقاري التي تتولى تسييرها.

- أما تلك الأراضي غير المبنية و غير المتصرف فيها بعد فتبقى تحت تصرف ملاكها.

غير أن قانون التوجيه العقاري لم يكتف بحرمان الجماعات المحلية من احتكار العقارات الحضرية و إنما أعطى لها في نفس الوقت كذلك طرقا جديدة لاكتسابها، انطلاقا من إمكانية استعمال حق الشفعة في الحصول على الأراضي الضرورية لتوطين مشاريعها العمومية تطبيقا لسياساتها التعميرية و تحت مظلة أدوات التهيئة و التعمير دائما. كما كفلته المادة 794 من القانون المدني والمادة 52 من قانون التوجيه العقاري 90-25. أو إمكانية لجوئها إلى السوق العقارية و الشراء أو التبادل عن طريق الاستعانة بالوكالة العقارية باعتبارها الهيئة العمومية المختصة في ذلك. بالإضافة إلى استعمال حق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي جاء به القانون 91/11.

¹ الجريدة الرسمية رقم 90/49، القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، المادة 74.

² الجريدة الرسمية رقم 90/49، القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، المادة 86.

ج- قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: و هو المنفذ الأخير و الوحيد للسلطات العمومية لاكتساب الأوعية العقارية التابعة للخواص و الضرورية لتوطين مشاريعها التنموية ذات المصلحة العمومية دون الحاجة لموافقتهم. من خلال إجبارهم على التنازل عن ملكيتهم العقارية أو جزء منها لصالح الهيئات العمومية، لكن بتعويض عادل و غير مجحف، و الذي جاء به القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹، وذلك تماشيا مع المادة 20 من الدستور و المادة 677 من القانون المدني. و الذي اشترط أن لا تكون إلا لما يتعلق الأمر بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت كبرى ذات منفعة عمومية. غير أنه أكد دائما على أن يكون وفق تعويض عادل و منصف، و يعتبر هذا القانون طريقة استثنائية لاكتساب الحقوق و الأملاك العقارية من طرف الهيئات العمومية و التي لا يجب اللجوء إليها إلا بعد استئفاء كل السبل القانونية و ضمن إجراءات التهيئة و التعمير مع إتباع مجموعة من الإجراءات². و قد جاء هذا القانون ليعوض الحقوق العامة التي اُفقدت بعد إلغاء قانون الاحتياطات العقارية 26/74. غير أنه لا يتفق معه في نقطيتين مهمتين، الأولى محدودية المساحة المنزوعة و التي تكون محصورة على تلك الضرورية للمشروع فقط، مع التعويض العادل و المنصف لمالكها. و الثانية هي حصر العملية على أنواع محددة من المشاريع التي تتصف بالمنفعة العمومية كالتعليمية و الصحية. كما عمل هذا القانون على ضمان حقوق المالك الأصلي و ضبط تصرف الإدارة بمجموعة من الإجراءات التي تقيد تصرفها و تمنع تعسفها و تماطلها³. و هو ما يتوافق مع الدستور الجزائري الذي قدس الملكية الخاصة للأفراد و منع التعدي عليها إلا للمنفعة العامة و بتعويض يمكن لصاحبه عند عدم الاقتناع به اللجوء إلى العدالة التي تعمل على تقديس الحقوق و ضمان تحصيلها. كما أعطى هذا القانون الآلية التشريعية للهيئات العمومية لتوفير الأوعية العقارية لمشاريعها التنموية ذات المنفعة العمومية و منه تخليصها و لو جزئيا من كابوس سيطرت الخواص على الأوعية العقارية و منه تحرير عمليات التنمية العمرانية.

¹ الجريدة الرسمية عدد 91/21 الصادرة بتاريخ، القانون 11/91 مؤرخ في 27/4/1991، متعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

* الذي ألغى الأمر 48/76 المؤرخ في 25/04/1976 الذي كان أول قانون للجزائر المستقلة المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

² الجريدة الرسمية 91/21، القانون 11/91 مؤرخ في 27/4/1991، متعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. م 2 و 3 و 32

³ الجريدة الرسمية عدد 91/21، القانون 11/91 مؤرخ في 27/4/1991، متعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية م 11 و 10 و 21

و قد تم إلحاق القانون 11/91 بمرسوم تنفيذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و هو المرسوم رقم 151/93، و الذي من خلاله تم تحديد مختلف الوثائق الواجب إدراجها في ملف نزع الملكية و أعضاء لجنة التحقيق و التحقيق المسبق، التحقيق الجزئي و المحافظ المكلف بذلك. و غيرها من الإجراءات التي تضمن سلامة العملية و عدم تعديها على حقوق الملاك، و ضمان قدسيته.

و منه يمكن القول أن قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعتبر إحدى التشريعات الرئيسية التي تسمح للجماعات المحلية بتوفير الأوعية العقارية لاستقبال مشاريعها العمرانية، ما يجعل منه آلية من آليات تسخير العقار الحضري لمشاريع التنمية العمرانية و منه رصد العقار الحضري العمومي. مع الإبقاء على شرط اتسامه بالمنفعة العمومية في تخصيص المشروع المبرمج عليه.

2- مسح الأراضي و محاولة معالجة تراكمات المنظومة العقارية:

هذا التنوع في التشريعات و أنظمة الملكية العقارية و تداخل الصلاحيات و تغير المسيرين بالإضافة إلى التركات التي ورثتها الإدارة الجزائرية عن الإدارة الفرنسية و قبلها العثمانية خاصة ضمن المحيط الحضري كانت له آثاره المباشرة و غير المباشرة على البيئة العمرانية للمدينة الجزائرية و ساهم بشكل كبير في صياغة ملامح مورفولوجيتها الحضرية و شكلها العمراني نتيجة لإنتاجها نظاما عقاريا جد هش يفتقد في العديد من المدن إلى مخططات عقارية و عقود رسمية للملكيات. أين كانت أكثر من ثلاثة أرباع الأملاك العقارية في الجزائر تفتقد إلى سندات ملكية ومخططات في نهاية الفترة الاستعمارية. ما دفع الإدارة الجزائرية إلى العمل على محاولة تثبيت الحدود و تأكيد حقوق الملكية للأراضي و العقارات الحضرية. و التي كانت بداياتها منذ العشرية الأولى للاستقلال من خلال المرسوم التنفيذي رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري² الذي عرف المسح العقاري على أنه يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات (المادة 02) و الذي كان ارتكازه على المادة 25 من الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية التي نصت على إعداد بطاقات عقارية بلدية و التي شكلت القاعدة الأولى لعمليات

¹ الجريدة الرسمية عدد 93/51 المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 1991/04/27، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

² جريدة رسمية رقم 74/91، الأمر 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري.

المسح العقاري(المادة01)، ليشكل هذا الأخير الأساس المادي للسجل العقاري(المادة02)، و الذي يحرص على إعداد تمثيل بياني لإقليم البلدية مقسم إلى أقسام و قطع أرضية تشكل في مجموعها مجموعات الملكيات العقارية على ترابها(المادة06). و التي يحرص على إنجاز لكل منها جدول للأقسام و سجل لقطع الأراضي تسجل فيه حسب ترتيبها الطبوغرافي، و آخر لأسماء المالكين تجمع فيه العقارات التابعة لكل واحد منهم حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء، ترفق بمخططات مسحية تقنية(المادة08). و منه العمل على تسليم لكل مالك دفتر عقاري عن كل ملكية. و المنبثق عن البطاقات العقارية المنجزة بمناسبة عمليات المسح. ليأتي المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 ليؤكد إجراءات إعداد مسح الأراضي¹. لتشهد الساحة العقارية بعد ذلك تأسيس الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 التي تعمل على تجهيز التراب الوطني بمخططات و سندات تساهم في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و خلق حالة مدنية حقيقية للملكية العقارية "état civil de la propriété foncière". و ما رافقها من تأكيدات على إعداد الجرد العام و تكوين الفهرس العقاري البلدي ضمن قانون التوجيه العقاري 25/90. ليتم فيما بعد إنشاء لجنة مسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 التي تحرص على جمع كل الوثائق و البيانات لتسهيل عمليات المسح و التوثيد و البث في المنازعات المتعلقة بالحدود و الحقوق.² أين كان يزعم الوصول في عمليات المسح إلى:

- مسح حوالي 12 مليون هكتار في المناطق الريفية
- مسح حوالي 400 000 هكتار في المناطق الحضرية
- مسح حوالي 200 مليون هكتار في المنطقة الصحراوية³
- عدد البلديات المعنية 1541 بلدية
- عدد مجموعات الملكية التي ستمسح 4 ملايين ملكية مع 6 ملايين جزء
- عدد الملاك بـ 3 ملايين شخص(طبيعي و معنوي)⁴

¹ قدوح بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص34

² قدوح بشير، المرجع نفسه، ص 35

³ Mustapha Salim RADI, ANIREF voice, agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, alger, janvier2010, p 4

⁴ عمار علوي، مصدر سابق، ص 101

إذ سخرت الدولة الجزائرية إمكانيات هائلة لإنجاح العملية. بالإضافة إلى مساعدات تحصلت عليها الجزائر من البنك الدولي و المقدرة بـ 16 مليون دولار سنة 1993¹ كتشجيع من هذا الأخير للعملية، لما تكتسيه من أهمية تنموية. غير أن الإحصاءات المقدمة من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لم تكن مشجعة بل كانت أرقام متواضعة تعكس تعقد الوضعية العقارية في الجزائر و صعوبة المهمة أين ورد ضمن هذه الإحصاءات التفصيلات التي أوردناها في الجدول رقم (01) أسفله.

إذ و من خلال الجدول رقم (01) أدناه، و بعد 16 سنة من إعادة بعث عملية مسح الأراضي في الجزائر (2006) لم تكن الإحصاءات مشجعة بل كانت أرقام متواضعة تعكس تعقد الوضعية العقارية في الجزائر و صعوبة المهمة التي كانت تسيير بوتيرة بطيئة و محدودة إذ لم يتم بالنسبة للأراضي الريفية مسح سوى 881401 مجموعة ملكية و ما يقارب 3901279 أخرى قيد التحقيق لتبلغ إجمالي المساحة الممسوحة منها ما يقارب 5547446 هـ أي ما يقل عن 50.43% من ما هو مبرمج. أما بالنسبة للعقارات الحضرية فقد تم مسح 9899 جزء و ما يقارب 832082 مجموعة ملكية ليبلغ عدد الملاك المعنيين ما يقارب 836921 مالك. لمساحة لم تتعدى 111301 هـ² و التي تشكل ما لا يزيد عن 27.83% من نظيرتها المبرمجة.

و الخريطة رقم (01) أدناه توضح جموع البلديات التي شملتها العمليات المسحية في سنة 2006 و توزيعها و الولايات و بلدياتها الأكثر تقدما في العملية أين يمكن الوقوف على كون البلديات الأكثر استفادة من عمليات المسح هي تلك المتوضعة في الجهة الشمالية الشرقية و الشمالية الغربية للبلاد، بالإضافة إلى نظيرتها في أقصى الجنوب في حين تم تسجيل تأخر العملية في تلك المناطق المتوضعة في وسط البلاد و بالضبط في منطقة الهضاب العليا التي ظهرت في الخريطة باللون الأبيض.

¹ بوزيتون عبد الغني، مصدر سابق، ص 27

² AGENCE NATIONALE DU CADASTRE. Fiche sur la législation foncière actuelle en Algérie. <http://www.an-cadastre.dz/index.php>

جدول رقم (01): تقدم عمليات مسح الأراضي في الجزائر 2006 - 2010 - 2017

2017 ³		2010 ²		2006 ¹		عمليات المسح	
النسبة	الحجم	النسبة	الحجم	النسبة	الحجم		
70.34	1084	34.65	534	29.40	453	عدد البلديات الممسوحة	العقار الريفي
18.3	282	//	//	10.70	165	عدد البلديات في طور المسح	
10.32	159	//	//	//	//	عدد البلديات غير الممسوحة	
106.63	12795932	65.67	7223374	50.43	5547446	المساحة الممسوحة (هـ)	
34.91	538	25.96	400	19.01	293	عدد التجمعات الممسوحة	العقار الحضري
59.72	238892	36.32	145283	27.83	111301	المساحة الممسوحة (هـ)	
100.93	201874232	74.94	149877022	//	//	المساحة الممسوحة (هـ)	العقار الصحراوي و السهبي
//	215909056	58.98	//	//	//	//	المجموع

المصدر: تجميع الباحث بالاعتماد على مجموعة من المراجع (أنظر التهميش)

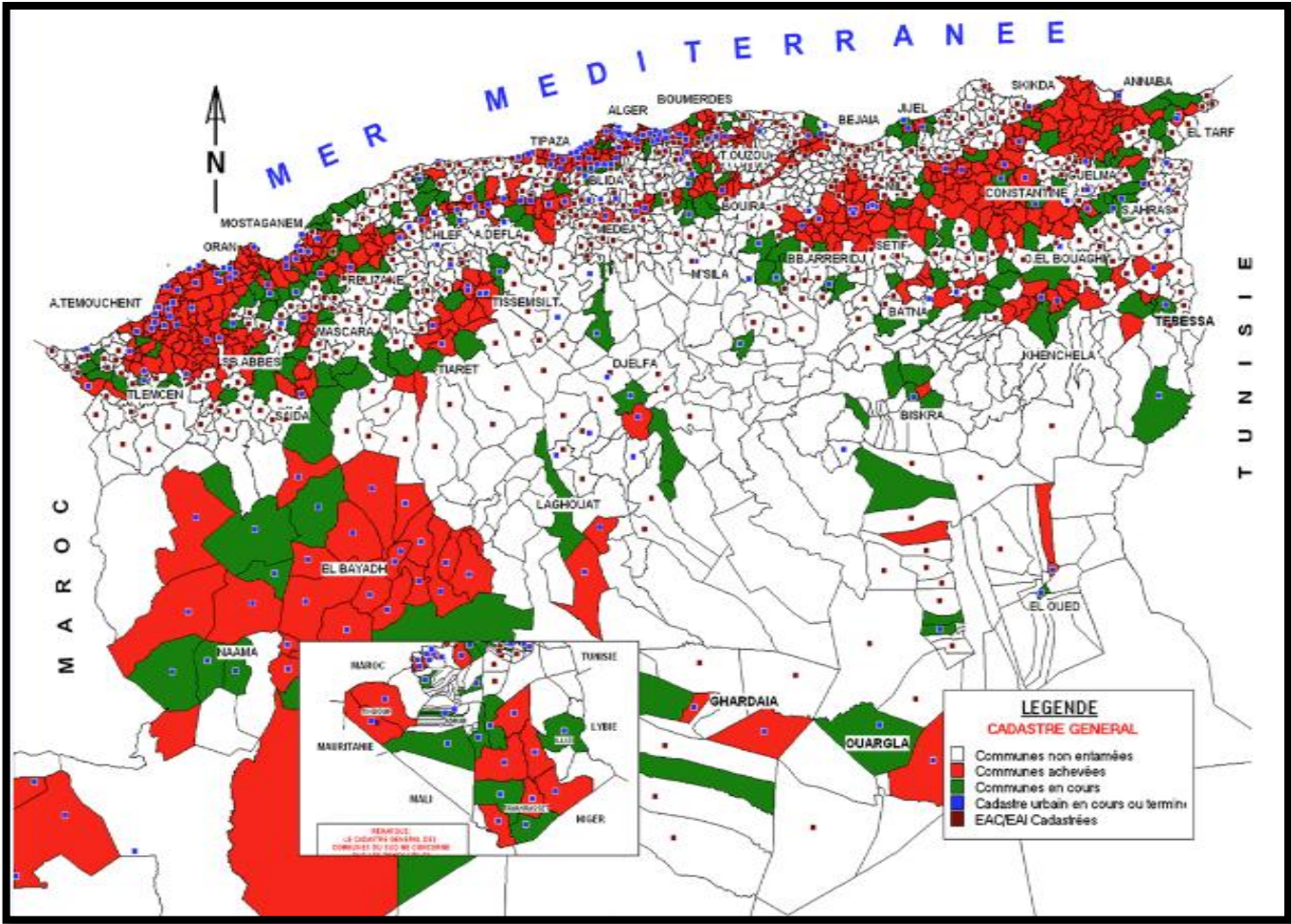
في حين إذا دققنا في تلك الخريطة أكثر نسجل ذلك التفاوت المسجل بين تقدم عمليات مسح العقار الحضري و نظيره الريفي أين كان الأول متأخرا إلى حد كبير. و هو ما نسجل تواضعه على الخريطة أين اقتصر على المدن الكبرى خاصة في المنطقة الساحلية الوسطى و الغربية و شهد تأخرا معتبرا في المدن الصغرى و المتوسطة.

¹ AGENCE NATIONALE DU CADASTRE. Fiche sur la législation foncière actuelle en Algérie. <http://www.an-cadastre.dz/index.php>

² Mustapha Salim RADI, op.cit. p 5

³ تجميع الباحث بالإعتماد على موقع الوكالة الوطنية لمسح الاراضي و التقارير المتعلقة بتقدم عمليات المسح حسب كل ولاية <http://www.an-cadastre.dz/Thematique.html#> ، سبتمبر 2017

خريطة رقم (02): خريطة تقدم أشغال المسح في الجزائر لسنة 2006



SOURCE : AGENCE NATIONALE DU CADASTRE. Fiche sur la législation foncière actuelle en Algérie.
<http://www.an-cadastre.dz/index.php>

لتعاود الإحصاءات المقدمة في سنة 2010 إعطاءنا نفس الصورة و نفس الملامح حول بطئ وتيرة المسح العقاري و تواضع النتائج المتوصل إليها. إذ أنه وبعد أكثر من 20 سنة من إعادة بعث العملية لم تشمل عمليات المسح سوى 65.67% من مجموع الأراضي الريفية، و 36.32% من مساحة الأراضي الحضرية، و 74.94% من مجموع الأراضي الصحراوية. و بصورة عامة فإنه لم يتم مسح سوى 58.98%¹ من مجموع التراب الوطني في مدة عشرين سنة. ما يتطلب ما لا يقل عن نفس المدة لإتمام عملية المسح. باعتبار أن الأجزاء المتبقية هي تلك الأكثر تعقيدا، خاصة بالنسبة للوسط الحضري المتميز بتفتت الملكيات و تشعب ملاكها و تداخل حدودها في العديد من الأحيان.

¹ Mustapha Salim RADI, op. cit, p 5

🇩🇿 أما الإحصاءات المقدمة على الموقع الرسمي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي في شهر نوفمبر 2017 و التي قمنا بتجميعها وترتيبها حسب الولايات فقد سمحت لنا بالوقوف على نفس الملامح مع تقدم طفيف لعمليات المسح و التي لم تكن بنفس وتيرة التحسن بالمناطق الحضرية و الولايات الشمالية أين بلغ مجموع المساحة الممسوحة خلال هذه الفترة ما يقارب 215909056 هـ فقط¹. غير أنها فاقت تلك المبرمجة في كل من الأراضي الريفي و الصحراوية التي بلغت 106.63 و 100.93%. في حين لم تتعدى في نظيرتها الحضرية ما لا يزيد عن 59.72% فقط.

و لا بأس إذا أخذنا بعض النماذج عن تقدم العملية في عدد من الولايات التي من بينها ولاية ميلة التي من بين 32 بلدية لم يتم مسح سوى العقار الريفي لـ 24 بلدية و تبقى 6 بلديات في طور المسح و العقار الحضري لما لا يزيد عن 3 تجمعات حضرية فقط من ما يزيد عن 32 تجمع على الأقل. و في قسنطينة تم مسح العقار الريفي لما يقارب 10 بلديات و اثنتان في طور المسح و 9 تجمعات حضرية من أصل ما يزيد عن 12 تجمع.

🇩🇿 مما سبق تمكنا من الوقوف على أن العقارات التي تشهد تأخرا في عمليات المسح هي العقارات الحضرية لما تكتسيه من تعقيدات و صعوبة في تحديدها بسبب تجزئتها على مساحات صغيرة و تداخل حدودها و تعدد مالكيها. بالإضافة إلى أنه كلما طالت المدة كلما تعقدت العملية أكثر، لما يشهده الميدان من تغيرات و تدخلات و معاملات تساهم في تغير الملامح الفيزيائية و التشريعية للعقارات. ما كان له انعكاسات جد مباشرة على العملية التعميرية و حال في العديد من الأحيان دون تمكن الجماعات المحلية من إسقاط أدواتها التعميرية و مشاريعها العمرانية و التنمية على أرض الواقع. وساهم في انتشار البناء الفوضوي و عدم التحكم في نمو و توسع التجمعات العمرانية. ما دفع بالسلطات العليا إلى إبرام اتفاقية تعاون مع الإتحاد الأوربي في بداية سنة 2017 بتمويل من هذا الأخير بقيمة تفوق 1.1 مليون أورو، تتضمن 33 عملية و بمرافقة 35 خبير أوربي يقومون بما يقارب 59 مهمة و الإشراف على 3 تزيينات للإطارات الجزائرية². كل هذا يعكس الأهمية

¹ تجميع الباحث بالاعتماد على موقع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و التقارير المتعلقة بتقدم عمليات المسح حسب كل ولاية
http://www.an-cadastre.dz/Thematique.html#

² الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، تجسيد نظام مسح الأراضي متعدد الوظائف تحت إشراف وزارة التجارة و وزارة المالية ،
http://www.an-cadastre.dz/images/contenu_depliant.pdf ، 2017/11/07.

التنمية للعقار و حرص الدولة الجزائرية على التحكم فيه و ضبط حيثياته انطلاقا من تجاربها الميدانية و الإشكالات التي واجهتها و لازلنا نشهد لها الساحة التنموية.

3- التشريعات العقارية و العمرانية ترافق و تداخل:

يشكل التشريع الهيكل التنظيمي لكل العمليات و المجالات. غير أنه هناك عديد التشريعات المتداخلة و المترابطة مع بعضها البعض لكونها تنطبق لمجالات مترابطة في حد ذاتها. ما يفرض على المشرع التنسيق فيما بينها لضمان تكاملها و عدم تعارضها و هو ما يتطابق على التشريعات العمرانية من جهة و العقارية من جهة أخرى. لكونها تتشارك في مجال تدخلها و تؤثر في بعضها البعض:

3-1- تداخل التشريعات العقارية و العمرانية:

يشكل المجال الحضري نقطة التقاء للتشريعات العقارية مع نظيرتها العمرانية، إذ أن العقار أو الأرض ضمن المدينة و التي تنظمها تشريعات عقارية تحدد و جهتها و استخدامها من جهة و ملكيتها و حدودها من جهة أخرى. تشكل الوعاء المستقبلي للمشاريع العمرانية التي تخضع بدورها إلى تنظيمات و اشتراطات و معايير تقنية تملئها التشريعات العمرانية. و إتحاد هذين العنصرين ينتج لنا البيئة العمرانية.

أين تبدأ العملية التعميرية انطلاقا من تحديد وجهة الأرض و التي أكدت عليها المادة 03 و 36 من قانون التوجيه العقاري 25/90، من خلال تخصيص و استغلال الأراضي و التأكيد على حماية الأراضي الفلاحية الخصبة و وضع القيود التقنية و المالية أمام تحويلها. كما جاء في المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08¹ أن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة و الخصبة جدا لا يتم إلا من خلال مرسوم يتخذ من طرف مجلس الوزراء. و هو ما أكدته كذلك المادة 48 و 49 من القانون 29/90² و التي ورد فيها أن البناء في الأراضي ذات المردود الفلاحي ينحصر في البنايات الضرورية للنشاط الفلاحي أو تلك ذات المنفعة العمومية. و هو الذي يتفق كذلك مع قانون التوجيه العقاري في مبدأ إنتاج الأراضي القابلة للتعمير في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين

¹ الجريدة الرسمية عدد 08/46 ، القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008، المتعلق بالتوجيه العقاري . المادة 15
² الجريدة الرسمية رقم 90/52 ، قانون رقم 29/90، مؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ص 1652.

وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة(المادة1). كما أكدت المادتان 21 و 66 من القانون 25/90 على أن أدوات التهيئة و التعمير هي الكفيلة بتحديد الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، مع الحرص على الاستغلال الراشد و الكثيف لهذه الأراضي. و هو ما يتوافق مع المادة 2 من القانون 29/ 90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، التي أكدت على أن استغلال و تسيير الأراضي القابلة للتعمير يتم في إطار أدوات التهيئة و التعمير. لتتدارك بصورة استثنائية تعليمات الوزير الأول رقم 01 المؤرخة في 09/2010 و التعليمات 002 المؤرخة في 12ماي 2013 ثم التعليمات 03 المؤرخة في 27ماي 2018 عجز عديد المخططات العمرانية على تلبية الطلب المتزايد على الأوعية العقارية المستقبلية لمشاريع السكن و التجهيزات العمومية. من خلال استحداث لجنتين تعملان على اقتطاع أراضي فلاحية خارجة عن حدود المخططات العمرانية و تخصيصها لإنجاز مشاريع سكنية أو تجهيزية. الأولى قطاعية محلية يرأسها الوالي تعمل على تحديد مدى قابلية الاقتطاع مقارنة مع طبيعة و خصوبة الأرضية. و الثانية وزارية يرأسها الوزير الأول تبث في التقارير المقدمة من طرف اللجان الولائية بموجب مرسوم تنفيذي. الذي أكدت التعليمات 81/03 على أن أي اقتطاع لا يتم إلا بعد موافقة اللجنة الوزارية و صدور المرسوم التنفيذي. مع التأكيد على ضرورة حماية الأراضي الفلاحية خاصة الخصبة و الخصبة جدا منها في إطار احترام المادة 36 من القانون 25/90، و المادة 15 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي. و التأكد التام من نفاذ الأوعية العقارية داخل المحيط العمراني. ما جعل من هذه اللجان تساهم في عملية رصد و إنتاج العقار الحضري خارج نطاق أدوات التهيئة و التعمير، من خلال اقتطاع عقارات فلاحية و ضمها للنسيج العمراني من خلال تخصيصها لاستقبال مشاريع سكنية عمومية و تجهيزية.

كما نجد أن القانونين (25/90 – 29/90) اتفقا كذلك على أن التصرف في الأراضي الحضرية يتوقف على حيازة سند ملكية، و هو ما جاءت به المادتان 29 و 30 من قانون التوجيه العقاري و المادة 50 من القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير. بالإضافة إلى اتفاقهما على تشكيل محفظة عقارية للجماعات المحلية تتشكل من الأراضي التي تمتلكها البلدية و تلك المقتناة من السوق، أو المتحصل عليها باستعمال حق الشفعة(المادة 40 و 41 قانون 29/90 و المادة 71 و 73 من القانون 25/90). كما أن كلا من القانونين قد تخليا

على مصطلح الاحتياطات العقارية ضمن موادهما. ما يدل على اتفاقهما في مبدأ قدسية الملكية الفردية و إلغاء الحرية المطلقة للجماعات المحلية في التصرف في العقار الحضري ضمن محيط تعميمها. أين أسندت عملية تسيير العقار الحضري بموجب القانون إلى ما أصطلح عليه بالوكالة المحلية لتنظيم و تسيير العقار الحضري (ALGRFU) و هو ما أكدته المادتان 73 و 40 من القانونين 25/90 و 29/90 على التوالي.

و من خلال كل ما سبق يمكن الوقوف على مدى تداخل القانونين و مدى ترابطهما و انسجامهما و اتفاقهما على عديد النقاط و المحاور خاصة و أنها جاءا متزامنين مع بعضهما البعض و ضمن إستراتيجية واحدة. ما ينتظر منه انعكاسات إيجابية على البيئة العمرانية و التخطيط العمراني للمدن الجزائرية.

3-2- اكتساب الأراضي المدمجة ضمن أدوات التعمير: و المقصود هنا هو تلك

الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة و تستغل من طرف منتفعين في إطار إحدى عقود الانتفاع أو الإمتياز، خاصة القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987. و تم دمجها ضمن المحيط العمراني على شكل قطاعات قالبية للتعمير أو مخصصة للتعمير المستقبلي. إذ أن عملية الدمج هنا وحدها غير كافية للاستغلال الحضري لهذه الأوعية العقارية رغم طابعها العمومي نتيجة لارتباطها بحقوق الانتفاع لدى أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية. إذ يمكن للدولة هنا استرجاع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية إذا كانت هذه الأراضي مدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التهيئة و التعمير¹. لذلك يجب على صاحب المشروع العمراني المراد توطينه على هذه الأوعية تكوين ملف يتشكل من مخطط لموضع المشروع، و بطاقة تقنية تحدد طبيعة و أهمية المشروع، مصادر تمويل المشروع، و إيداعه لدى لجنة يرأسها الوالي. التي تسهر على تحديد مدى ملاءمة أهمية المشروع العمراني لقيمة الأرض الفلاحية، و مدى تطابق المشروع مع أدوات التهيئة و التعمير، تحديد الحقوق و مساحة الأراضي المراد استرجاعها، مع تعويض حق الانتفاع للمنتفعين بتلك الأرضية.² و التي بعد موافقتها تعرض الملف على المجلس الشعبي الولائي، و الذي بعد موافقته يصدر الوالي قرار الاسترجاع لتلك الأوعية العقارية من المنتفعين لصالح

¹ الجريدة الرسمية عدد 97/89، القانون رقم 02/97، المؤرخ في 12/31/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، المادة 53.

² الجريدة الرسمية عدد 03/57، المرسوم التنفيذي رقم 03/313، المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، الذي يحدد شروط و كفاءات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، المادة 2 و 3.

الدولة. و الذي من خلاله يتم تحديد مساحة الأرضية المسترجعة و موقعها و المشروع المسترجعة لأجله. مع تعويض المنتفعين وفق إجراءات و عمليات خاصة تتكفل بها مديرية الفلاحة¹. و منه تصبح تلك الأوعية قابلة للاستغلال من طرف المشرفين على عمليات التعمير في المدينة الجزائرية.

غير أنه و في حال رفض سواء اللجنة الولائية أو المجلس الشعبي الولائي يتم إلغاء كل إجراءات الاسترجاع و منه الحيلولة دون الاستغلال العمراني لتلك الأوعية و عدم التمكن من إسقاط توجيهات أدوات التهيئة و التعمير. أي أنه و في حال عدم اقتناع اللجنة الولائية أو المجلس الشعبي الولائي بالمشروع أو بأهميته مقارنة مع القيمة الفلاحية للأرضية. حتى و إن كان يتوافق مع توصيات أدوات التهيئة و التعمير. فإن ذلك سيحول دون استرجاع الأرضية من المنتفعين بها و منه الإبقاء على طابعها الفلاحي. رغم تموضعها ضمن المحيط العمراني و ببقائها شاغرة بما يسيء للبيئة العمرانية، و يساهم في خلق انقطاعات عمرانية. و هو ما يساهم في إفقاد أدوات التهيئة و التعمير لقوتها و يرهن تطبيقها و إسقاط توصياتها في يد اللجنة الولائية و المجلس الشعبي الولائي. خاصة إذا ما أضفنا لها تلك الأراضي الواقعة في يد الخواص. ما يجعل إسقاط الأدوات التعميرية رهين الطبيعة القانونية للأوعية العقارية سواء من حيث نمط الاستغلال أو نمط الملكية.

و رغم كونها إجراءات مهمة و ضرورية للحفاظ على الأراضي الفلاحية و لضبط العلاقة بين المحيط العمراني و الأراضي الفلاحية، إلا أنها تكون أكثر فاعلية إذا تم تطبيقها مزامنة مع إعداد أدوات التهيئة و التعمير، لتتوافق المشاريع المقترحة ضمنها مع اشتراطات الاسترجاع. و يحول ذلك دون حدوث تناقضات و تصادمات في المستقبل. و يجعل من عمليات الاسترجاع تتم بسلاسة. كما يكون لدى المنتفعين علم مسبق بمآل الأراضي التي يستغلونها و منه يتفادون توطين منشآت أو زراعات طويلة الأمد على تلك الأراضي. و منه التحكم في قيمة التعويضات التي ستسلم لهم من طرف الإدارة كتعويض عن انتفاعهم.

3-3- عقد الملكية العقارية و عقود التعمير: و هما مصطلحان تشريعيان لهما أثر

كبير على العملية التعميرية، الأول ضروري لوجود و صحة الثاني، و العكس ليس صحيح. إذ يشترط لجميع العمليات التعميرية الحيازة على عقد ملكية للوعاء العقاري للحصول على

¹ المديرية العامة للملاك الوطنية، تعليمية رقم 2004/3752، المتعلقة بتحديد شروط و كيفية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني طبقا للمادة رقم 53 من قانون المالية لسنة 1998.

عقد التعمير المطلوب كما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹. إذ ورد في المادة الثالثة منه فيما يخص شهادة التعمير و المادة 08 فيما تعلق برخصة التجزئة و المادة 33 بالنسبة لشهادة التقسيم، و المادة 42 بالنسبة لرخصة البناء، من بين الوثائق الضرورية للحصول على هذه الرخص و الشهادات "عقد الملكية" كعنصر أساسي ضمن ملف طلب عقد التعمير. غير أن الإشكالية المطروحة هنا أي نوع من عقود الملكية يسمح بالحصول على عقد التعمير المطلوب؟

إذ تعرف المنظومة العقارية في الجزائر ثلاثة نماذج لعقد الملكية، الأول هو عقد عرفي يتم خارج الأطر الرسمية و لا يمتلك أي حجة قانونية و تم إيقاف العمل به بموجب الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق². ثم أكد عليه المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري³. إذ و من خلال الأمر 91/70 أصبحت كل العقود العرفية المبرمة بعد تاريخ 31/12/1970 تفتقد إلى أي وزن قانوني. ليتم تسجيل العودة إلى السماح بتسجيل العقود العرفية خلال الفترة الممتدة بين جوان 1983 و ديسمبر 1992، من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 1983 الذي سمح بتسجيلها ليتم إلغاؤها من خلال قانون المالية لسنة 1993، أين تم العودة إلى إلزام المرور على الموثق في كل معاملة عقارية. ما دون ذلك فهو عقد غير رسمي و غير معترف به و لا يتحصل صاحبه على عقود التعمير.

بالإضافة إلى نوع آخر من العقود الموثقة لكنها على الشياخ، و التي جاءت من خلال المادة 713 و ما يليها من القانون المدني. و التي رغم كونها موثقة و مشهورة و معترف بها من قبل المشرع الجزائري لإثبات الملكية و تضمن كل حقوق الملكية لصاحبها. غير أنها غير معترف بها في عقود التعمير رغم كونها تحدد نصيب المالك و المساحة المخصصة له لكنها تفتقد للخصائص التقنية كشكل و أبعاد و حدود و موقع هذه الملكية ضمن الملكية الأم، ما يحول دون التمكن من وضع مخطط الكتلة الخاص بها و عدم إمكانية توتيد الحدود فيما بينها و يحرم صاحبها من الحصول على عقد التعمير المطلوب، و الذي كان قبل سنة 1990 لا يتم التركيز عليه، غير أنه و بسبب الإشكاليات التي وقعت فيها الإدارة على

¹ الجريدة الرسمية عدد 15/07، المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفية تحظير عقود التعمير و تسليمها.ص4

² الجريدة الرسمية عدد 1970/107، الأمر رقم 91/70، المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن تنظيم التوثيق.

³ الجريدة الرسمية عدد 76/25، المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

أرض الميدان نتيجة للأسباب السابق توضيحها تم إيقاف العمل به. و لا يمكن أن يتحصل على عقد التعمير إلا بعد الخروج من الشياخ و القيام بعمليات إفراز الحصص و تثبيت حدود الملكيات العقارية ضمن الأرض الشاغرة. و هو ما يتم إما عن طريق رخصة و مخطط للتجزئة و من ثم فصل ملكياتهم و الخروج من الشياخ أو عن طريق شهادة تقسيم للملكيات المبنية¹. و هو ما يتفاداه أغلب الملاك تهربا من تكاليف الدراسة و التهيئة المشترط عليها في رخصة التجزئة، و يتم أحيانا اللجوء إلى العدالة قصد الخروج من الشياخ التي تعمل على تعيين خبير يحرص على إفراز الحصص المشاعة و تثبيت الملكيات. ما يسمح بتمكين المالك بعد خروجه من الشياخ من عقد التعمير المطلوب. و هي الطريقة المحبذة لدى عديد الملاك على الشياخ لقلّة تكلفتها مقارنة مع الطريقة الإدارية المتعلقة برخصة التجزئة.

أما عقود الملكية الموثقة و الرسمية و الحائزة على جميع الحقوق العقارية و العمرانية هي تلك العقود التي يتم تحريرها طبقا للمادة 12 من الأمر 91/70²، و المادة 324 من القانون المدني. التي عرفت العقد الرسمي الموثق أنه ذلك الذي يتم بين الأطراف و الشهود و يؤشر عليه من طرف ضابط عمومي³. و التي يجب أن تحتوي بالإضافة إلى هوية المالك و اسمه، تعيين العقار محل العقد و تبيان كل من مساحته و حدوده مع مخطط ملحق يبين شكله و أبعاده الهندسية. و التي تكون مشهرة بالمحافظة العقارية. و بعد عمليات المسح يتم تعويضها بالدفتر العقاري الذي نصت عليه المادة 18 من الأمر 75/74. و المادة 19 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. أين تسجل فيه البيانات المحررة على البطاقات العقارية ما يجعل منه أكثر حجية من حيث إثبات الملكية. و هما الوثيقتان الوحيدتان التي يعتد بهما في دراسة عقود التعمير و تسليمها.

يضاف إليها ما يعرف بشهادة الحياة التي نصت عليها المادة 823 من القانون المدني⁴. و المادة 39 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري⁵. أين ورد فيها "أنه و

¹ رخصة التقسيم مسموح بها للبيانات الحاصلة على رخصة البناء و ان كانت تفتقد لها فيجب أن تكون شيدت قبل 1982 أي قبل بداية العمل بعقود التعمير.

² الجريدة الرسمية رقم 70/104، الأمر رقم 91/70، المؤرخ في 1970/12/15، المتعلق بتنظيم التوثيق، م12،

³ الجريدة الرسمية عدد 75/78، الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، المادة 324 مكرر2.

⁴ الجريدة الرسمية عدد 75/78، الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، المادة 823.

⁵ الجريدة الرسمية عدد 90/49، القانون 25/90، المؤرخ في 1990/11/19، المتعلق بالتوجيه العقاري، المادة 39.

حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58/75، يمكن لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علنية أن يحصل على شهادة حيازة". هذه الأخيرة تعطي الحق لصاحبها أن يتصرف بحقوق المالك الحقيقي (المادة 43) كتأسيس رهون أو طلب رخصة بناء أو رخصة تجزئة.¹ و منه فشهادة الحيازة تحل محل عقد الملكية، و هي الأخرى تخول لصاحبها إمكانية الحصول على عقد التعمير المطلوب. غير أن تحريرها مرتبط بالبلديات التي لم تشهد عمليات مسح الأراضي بعد، أما تلك الممسوحة فهي مستثناة من إجراءات شهادة الحيازة.

غير أن الواقع أثبت افتقاد عديد الملاك لهذه العقود ما يحرمهم من الاستفادة من عقود التعمير و يجعلهم ينطوون تحت مظلة التعمير اللاشعري و المخالف و هي عملية لا تقتصر على الأفراد فقط و إنما تعاني منها حتى الهيئات العمومية. أين نجد مثلا عديد البلديات تمتلك عقود ملكية لعقارات ذات مساحات كبيرة تحصلت عليها من خلال الاحتياطات العقارية و أثناء تنفيذها لمشاريعها خاصة المتعلقة بالتجهيزات العمومية لا تقوم بقسمة العقار بقدر المساحات المطلوبة و هو ما يحرمها من الحصول على عقود التعمير للمشاريع اللاحقة المراد توتيدها في المساحات المتبقية ضمن الوعاء العقاري، و هو ما تم الوقوف عليه على جل التجهيزات العمومية في مدينة ميلة مثلا كمقر الولاية، مديرية التنظيم، نزل المالية....، كما سجلنا بها تسليم ما لا يزيد عن 516 رخصة بناء فقط خلال خمس سنوات و بالضبط في الفترة الممتدة بين 2006 و 2011 بمعدل 103 رخصة في السنة ضمن محيطها العمراني و هو ما يشكل نصف معدل المباني المشيدة في السنة خلال هذه الفترة و المقدرة بـ 206 مبنى. كما هو موضح في الجدول رقم (02) أدناه. و هي نسبة جد متواضعة تعكس ذلك الخلل التشريعي و ما تسببت به الوضعية العقارية للمدينة و إسقاطات المنظومة العقارية على بيئتها العمرانية. و يجعل من الهيئات التشريعية مجبرة و بالحاح على مراجعة هذه النقطة.

¹ مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي، المذكرة رقم 2384، دور مدير أملاك الدولة في إطار اعداد شهادة الحيازة، 20015/03/12.

جدول رقم(02): رخص البناء المسلمة في مدينة ميلة خلال الفترة الممتدة بين 2006 و 2011*¹

السنة	2006	2007	2008	2009	2010	2011
عدد رخص البناء المسلمة	145	82	60	65	75	89

المصدر: مديرية المصالح التقنية لبلدية ميلة مارس 2012

بالإضافة إلى كون هذه الجزئية تحول دون تمكين مساعي الهيئات العمومية من تسوية الوضعية العمرانية لعديد المباني الفوضوية أو تلك المشاريع العمرانية المفتقدة لعقود التعمير، و رغم التسهيلات التشريعية و التقنية و التنازلات في اشتراطات البناء و التعمير التي تضمنتها عديد القوانين و المراسيم التشريعية كالقانون 08/15 و المراسيم المطبقة له¹، إلا أنها لم تتمكن من تسوية وضعية هذه المباني لافتقادها لعقود الملكية العقارية و عجزها عن إيجاد حلول تشريعية لهذه المعضلة. إذ تعتبر طبيعة الوعاء العقاري أول نقطة تنظر إليها لجنة الدائرة². التي تشرط لمطابقة أي بناية حصول صاحبها على عقد الملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر. و إن كان هناك تنافي مع حقوق الملكية تباشر هذه الأخيرة تحقيقا عقاريا لتحديد طبيعته. و منه إخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري ما لم يكن ضمن مستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة. أما إذا كان ضمن الأملاك الخاصة للدولة فإنه يمكن أن تحدث عملية تنازل بالتراضي بسعر القيمة التجارية. غير أنها تبقى مجرد بنود و مواد تشريعية لم تعرف طريقها إلى التطبيق في أرض الواقع بسبب تعقد الوضعية و غموض المسؤوليات. بالإضافة إلى الإشكال الذي يصادف اللجنة فيما يخص الأوعية العقارية الحائزة على عقود غير رسمية أو ما يعرف بالعقود العرفية. و

¹ الجريدة الرسمية عدد 08/44، قانون رقم 08/15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام إنجازها. ص 19. الجريدة الرسمية عدد 09/27، مرسوم تنفيذي رقم 154/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء. ص 28. الجريدة الرسمية عدد 09/27، مرسوم تنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلي لجنة الدائرة و لجنة الطعون المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناء و كفاءات سيرهما. ص 36. الجريدة الرسمية عدد 09/27، مرسوم تنفيذي رقم 156/09 مؤرخ في 20 ماي 2009، يحدد شروط و كيفية تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها. ص 39. لقد تم احتساب عدد رخص البناء المسلمة ضمن المحيط الحضري فقط دون غيرها من تلك الخاصة بالبناء الريفي الذي لا يشترط عقد الملكية في منحه لكون مبانيه تتوضع بالمناطق الريفية.

² في إطار القانون 08/15 يتم تشكيل لجنة على مستوى كل دائرة تضم ممثلي مختلف المصالح الولائية. تقوم بدراسة ملفات المباني غير المسوات و البث فيها انطلاقا من مداوات بحضور ثلثي أعضائها على الأقل و تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات.

التي تتميز بحيثياتها الشائكة و المعقدة خاصة في ظل وفاة البائع الأصلي و تعدد الورثة و غياب مخططات و عقود موثقة حولها، و غياب الآليات القانونية التي يمكن أن تعينها على إيجاد تسوية قانونية لها. ضف إلى ذلك تلك التي تملك عقودا موثقة و لكنها على الشياخ و التي بدورها يصعب الفصل فيها و لم يتم وضع حلول تشريعية لها لصعوبة ذلك و حيثياته الشائكة. و هو ما ساهم في عدم تسوية وضعية أكثر من 85% من المباني التي أودعت ملفاتها في إطار القانون 08/15 في الفترة الممتدة بين 2010 و 2013 في مدينة ميله و كان سبب الرفض دائما هو الوضعية العقارية و غياب عقود تثبت ذلك.¹ ما سيكون له انعكاسات على البيئة العمرانية لعديد المدن من خلال انتشار البناء الفوضوي الذي بدوره يساهم في استفحال الاختلالات العمرانية للمدينة. التي تتسبب فيها تلك المشاريع و المباني المشيدة فوق هذه الأراضي، و التي يلجأ إليها عديد الملاك من خلال تقسيم أراضيهم و بيعها إما بعقود عرفية أو عقود موثقة على الشيوخ تهربا من القيود التشريعية و التكاليف المالية المرافقة لعمليات التجزئة المخططة. ما يحتم على أصحاب القرار وضع حلول لهذا الإشكال و الحد من استفحاله.

ثالثا- المخططات العمرانية كآلية لرصد و إنتاج العقار الحضري:

عرف كل من الباحثان "هربر" و "غوتمان" "herper&gottman" عملية التوسع العمراني بالانتشار و الامتداد خارج الحدود الموضوعة للمدينة، أي توسع الهيكل الحضري للمدينة و انتشاره بدون التقيد بحدود المناطق التي حدثت فيها تلك العملية.² إذ أن هذا التوسع يساهم في ضم أراضي كانت تصنف على أنها زراعية أو ريفية إلى المحيط العمراني فتنتقل إلى مصاف الأراضي الحضرية. و التي كانت في البداية تتم بصورة عشوائية و بدون مخططات مسبقة، غير أنه و نتيجة لتلك التراكمات المتناقلة على المدينة الجزائرية و ما واكبها من انعكاسات سلبية على المحيط و البيئة العمرانية، دفع بأصحاب القرار إلى البحث عن تحقيق توازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية و وضع القواعد الرامية إلى تنظيم

¹ عبد الغني بوشلوش، القانون 08/15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية رؤية ميدانية بين الأمل و التطبيق، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013

² Harper and gottman, the human geography, johnwiley and press, new yourk, USA, 1967,p23

المدن و إنتاج التجمعات العمرانية، بالإضافة إلى رصد و إنتاج و استهلاك الأراضي القابلة للتعمير و التسيير العقلاني للأرض. بموجب سياسات وإستراتيجيات تنفذ عن طريق مخططات عمرانية تعمل على تحقيق النقاط السالفة الذكر.

و بالتالي أصبحت عمليات التوسع العمراني للمدن تتم وفق مخططات مسبقة تحدد جهة التوسع و مساحته و الفترة الزمنية اللازمة لذلك و ذلك من خلال تحديد الأراضي المخصصة للعملية و تخصيصها. و تعيين الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية و المساحات اللازمة لكل استخدام، كل هذا يتم من خلال ضم أراضي ريفية إلى المحيط العمراني فتنقل إلى أراضي حضرية و هو ما نصلح عليه عملية رصد و إنتاج العقار الحضري. الذي تكون المخططات العمرانية محركه الأساسي و الآلية الرئيسية لتشكيله. لكونها تسهر على رصد و توجيه و مراقبة تخصيص و استعمال الأرض.

إذ نجد أن الجزائر و غيرها من مدن العالم عرفت عديد المخططات العمرانية المنتجة للعقار الحضري و ذلك تماشيا مع مختلف السياسات المنتهجة من طرف الإدارة في تسيير المجال الحضري، انطلاقا من الفترة الاستعمارية وصولا إلى مختلف المراحل التي مرت بها الجزائر المستقلة. إذ بدأ الاهتمام بتنظيم العمران منذ بداية القرن العشرين في أواخر الفترة الاستعمارية أين بدأ المستدمر الفرنسي في وضع بعض التشريعات التي كان أولها المرسوم التشريعي المتعلق بالتهيئة و تحسين المدن في الجزائر، المؤرخ في 05/01/1920. ثم أعقبه المرسوم الفرنسي المتعلق بالمشاريع العمرانية ذات الطابع الجهوي و المؤرخ في 25/07/1937، و الذي كان يشمل التراب الجزائري كذلك في هذا الجانب. و مع احتدام الثورة التحريرية المضفرة و رغبة من المستدمر الفرنسي ذر الرماد في العيون و كسب ود الجزائريين تسارعت وتيرة التشريعات العمرانية مواكبة مع المشاريع التي انطلقت فيها الإدارة الاستعمارية كمشروع الشمال القسنطيني. و التي من بينها المرسوم رقم 1466/58 المتعلق بالتجزئات، و المرسوم رقم 1473/58 المتعلق برخصة البناء، المؤرخان في 31/12/1958 و اللذان كانا مكملا للمرسوم التنفيذي 1463/58، و المتعلق بمخططات التعمير و المنبثق عن قانون "cornudet" الفرنسي المؤرخ سنة 1919. الذي ركز على ضرورة وضع مخططات للتوسع المستقبلي للمدن إسطلح عليها "مخططات التعمير". و الذي

كان أول تطبيق له في الجزائر سنة 1931 على مدينة الجزائر العاصمة، بالإضافة إلى عديد أدوات التعمير المطبقة على باقي المدن الجزائرية فيما بعد. و التي سنوجز أهمها في:

1- المخططات العمرانية الاستعمارية للجزائر: كانت نظرة الاستعمار للجزائر نظرة استثنائية، نظرة بقاء دون مغادرة. فكانت مساهماته العمرانية جد معتبرة لتلبية رغبات و أطماع المعمرين و تحفيزهم على القدوم و البقاء في الجزائر. فشيّد مدنا جديدة و وسع القائمة منها. كانت في أغلبها وفق تخطيط مسبق ما جعلها تتفق في نمطها الشطرنجي و طرازها المعماري. هذا التوافق جاء نتيجة لمخططات و معايير مسبقة نذكر منها:

1-1- مخطط التراصف و الاحتياطات: (plan d'alignement et de réserves) و الذي نلمسه و نلمس إسقاطاته على جل الأنوية الكولونيالية المتميزة بانتظام شوارعها و تراصف مبانيها. و التي كانت في أغلبها نتاجا عن هذه المخططات. هذه الأخيرة تعمل بصورة أساسية على ضبط طريقة توضع المباني بالنسبة لمحاور الحركة و تحديد أبعاد الطرق و الأرصفة الجديدة و ضبط علاقتها مع بعضها البعض و تنسيقها فيما بينها. مع إعطاء الأولوية للمساحات العامة و المساحات الخضراء و التجهيزات العمومية في تخصيص الأوعية العقارية المناسبة من حيث الموقع و المساحة، و المتماشية مع الجانب الأمني و الاحتياطات العسكرية، أين أحيطت جل الأنوية الكولونيالية بأحزمة من الاحتياطات العقارية أطلق عليها "bande de génie". مع إنتاج مجالات حضرية إضافية للتجمعات العمرانية القائمة، على مراحل، حسب احتياجاتها في شكل تحصيلات¹، التي شكلت أولى النماذج من هذا النوع ضمن المدينة الجزائرية. اعتمدت في معظمها على النمط الشطرنجي في تخطيط و تصميم شوارعها لما يتميز به من زوايا قائمة و سهولة إنزاله على الواقع و التحكم في المساحات. مع الاعتماد في العديد من الأحيان على النظرية الهوسمانية، خاصة عندما يتعلق الأمر بالأنسجة القائمة الممثلة بالمدينة القديمة التي سجلناها بكل من قسنطينة و العاصمة...

2-1- مخطط التهيئة و التوسع و التحسين (plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement) : و المنبثق عن قانون التعمير الفرنسي المؤرخ في 1919/03/04 المعدل بتاريخ 1924/07/19 و الذي أكد على أن إنجازه يجب أن يكون من طرف فنان

¹ Maouia saidouni. Éléments d'introduction a l'urbanisme. Casbah édition. alger. 2000. p201

مختص في المدينة. و قد تم تطبيقه في الجزائر من خلال المرسوم المؤرخ في 1920/01/05 المتعلق بتهيئة و تحسين المدن. أين عمل هذا المخطط على استحداث و إدماج طرق و تصميمات و أدوات عمرانية جديدة في تعمير المدينة الجزائرية، مثل التحليل الحضري، البرمجة، التطبيق، أنظمة النقل و المرور.¹ و التي شكلت بداية لضبط و خلق معايير تقنية للتنظيم العمراني في المدينة الجزائرية، و بداية توجه التخطيط العمراني فيها إلى العمران العملي الذي يحرص على التوازن الوظيفي العمراني في المدينة بالإضافة إلى توقيع و توجيه النمو الحضري للمدينة. مع حرص المخطط على وضع ارتفاعات صحية و أثرية و اشتراطات جمالية في عمليات التعمير.²

1-3- مخططات العصرية و التجهيز: plan de modernisation et équipement

(PME): المستحدثة بين سنوات 1947-1953، و التي كانت تركز بصورة أساسية على التنمية الاقتصادية للتجمعات العمرانية الكولونيالية خاصة تلك التي يتركز بها الأوربيون و مزارع الإدارات الاستعمارية. و التي كانت تستند بصورة أساسية على برامج للتجهيزات الحضرية و التي تعمل على رصد الأغلفة المالية لتنفيذها.³ و الملاحظ هنا هو أن مخططات (PME) جاءت مكتملة لمخططات التهيئة و مترابطة معها قصد الرفع و التحكم في توزيع استخدامات الأرض في المدينة و ضواحيها. و هي تشبه إلى حد كبير ما يعرف اليوم عندنا بالPCD. أين كانت هذه المخططات تطمح إلى الرفع من مستوى الحياة الحضرية في المدينة، مع تطوير النشاطات الصناعية و خلق توازن بين مختلف القطاعات الاقتصادية. و هو ما جعله يعتمد بصورة أساسية على لغة الأرقام من خلال الإحصائيات و التقديرات.

1-4- برامج التعمير (P.U) Programme d'Urbanisme : تهتم هذه الأداة بتوقيع

البرامج سواء السكنية أو الخدماتية مع ضمان معايير الحماية و الأمن. التي كانت المدن بحاجة لها، و ذلك بالاستناد إلى شبكة التجهيزات العمومية المعتمدة في فرنسا و التي يطلق عليها بشبكة "ديبونت" نسبة إلى المستشار التقني لوزارة البناء الفرنسية، التي كانت تحدد المعايير و المؤشرات التقنية لتوطينها. و التي كانت تركز بصورة أساسية على بعض

¹ Maouia saidouni. Op cit. p202

² Société Française des Urbanistes. La loi Cornudet. http://www.urbaniste.com/wp-content/uploads/2018/04/180328_MGhorayeb_Cornudet_DiapoMeP.pdf. p2-3.

³ Maouia saidouni. Op cit. p 205

المناطق و المدن أطلق عليها بـ " Zone d'Urbanisation Prioritaire (Z.U.P) " و المتوتنة أساسا بالضواحي التي يسكنها المعمرون. و الذي سجلنا اعتماده كذلك على وحدات تخطيطية كوحدة الجوار التي حددها في 800 إلى 1200 وحدة سكنية، و الحي السكني (2500 إلى 4000 مسكن)¹. و ما يمكن الوقوف عليه في هذا المخطط أنه أعطى أولوية لبعض المناطق على حساب أخرى و لا شك أنه كان أكثر تركيزا على تلك التي يسكنها المعمرون دون غيرهم من الجزائريين. من خلال اهتمامه بأحياء دون أخرى مصنفا إياها على حسب الأولويات.

2- المخططات العمرانية للجزائر الاشتراكية:

- كانت العمليات التعميرية في المدن الجزائرية بعد الاستقلال تتم من خلال تدخلات نقطية لكل قطاع وزاري على حدا و بدون تنسيق. إلى أن شهد البرنامج الرباعي الأول (1970 1973) ظهور ما يعرف بمخططات العصرنة الحضرية (PMU) التي كانت تهدف إلى الرقي بالبيئة العمرانية للمدينة و الرفع من مستوى بيئتها البصرية و مشهدها الحضري. أي أن الـ "PMU" يهتم بالنسيج القائم بالمدن الكبرى و المتوسطة بصورة أساسية، سواء ما تعلق منها بالأبنية القديمة و العتيقة أو الأجزاء الحديثة، و مختلف مفرداتها العمرانية كمحاور الحركة و الشبكات والمساحات العامة و المساحات الخضراء... كل هذا من خلال تسطير تدخلات حضرية تتطلب بدورها أغلفة مالية يتم رصدها من طرف الهيئات المعنية². ثم مخطط عمراني آخر عرف بالمخطط التنظيمي الشامل (POG) المصادق عليه سنة 1975، الخاص بالجزائر العاصمة دون غيرها من المدن الجزائرية الأخرى. و الذي كان يهدف إلى السعي لتنظيم التوسعات الحديثة للعاصمة و استقبال وفود الهجرة الوافدة على المدينة و توطين المشاريع الاستثمارية الكبرى للجزائر المستقلة. و الذي جمد العمل به بموجب قرار مجلس الوزراء بتاريخ 1979/09/29³. و قد حظيت العاصمة بهذا التفضيل لما شهدته من نمو عمراني متسارع. و باعتبارها عاصمة البلاد فهي واجهتها و رمزها و المرآة التي تعكس مستواها الاقتصادي و الاجتماعي و استقرارها السياسي و الثقافي.

¹ Maouia saidouni. Op cit. p205

² تيجاني بشير، التحضر و التهنية العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997، ص65.

³ Hadjiedj.A, Chaline.C, Mj.Alger, Les nouveaux défis de l'urbanisme, Paris, l'Harmattan, 2003, P21.

بالإضافة إلى دورها الإداري و ما تميزت به تلك الفترة من مركزية القرار و التسيير على جميع المستويات. ما تطلب الرفع من مستوى بيئتها العمرانية و مشهدها الحضري.

- مع الاعتماد بالنسبة لباقي المدن في البداية على المخطط التنموي الثلاثي (1967) في إسقاط المشاريع التعميرية ضمن مجالها الحضري على شكل مشاريع قطاعية كانت أغلبها مركزية و تفتقد إلى التنسيق بين مختلف الوزارات ما ساهم في تفاقم عديد المفارقات العقارية و العمرانية، خاصة فيما تعلق بتوفير الأوعية العقارية لهذه المشاريع أمام نموها المتسارع. ما دفع بالسلطات الجزائرية في بدايات السبعينيات إلى الاستعانة بالمخططات العمرانية الموروثة من الحقبة الاستعمارية أو انجاز أخرى بالنسبة للمدن التي لا تمتلكها و الاعتماد على نفس المخططات التي تتمثل في:

2-1- المخطط الرئيسي للتعمير (Plan D'urbanisme Directeur): و الذي يصطلح

عليه بـ "PUD" و هو مخطط توجيهي عام يحدد القواعد الأساسية و التركيبية للتهيئة و التنمية للتجمع العمراني على المدى البعيد في آفاق 10 إلى 15 سنة، يعتمد بصورة أساسية على المعطيات الديموغرافية و الاقتصادية لسكان التجمع.¹ و التي شرع في توفيرها ابتداء من الإحصاء العام للسكان و السكن لسنة 1967، بالإضافة إلى تلك الموفرة من مختلف الهيئات الإدارية. و قد أستتبط هذا المخطط من القانون العام للتعمير الفرنسي تحت رقم 90-966 المؤرخ في 06-09-1960. و هو عادة ما يهتم بالمدن الكبرى و المتوسطة مع تركيزه على التجمع الرئيسي فيها فقط دون باقي التجمعات.² و بالإضافة إلى كونه وسيلة تقنية ترسم معالم التهيئة داخل المدينة الجزائرية في تلك الفترة. و هو كذلك أداة قانونية تنظم العلاقة بين مختلف المفردات العمرانية بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة المخولة.³ أين قامت السلطات الاستعمارية في السنوات الأخيرة لاحتلالها للجزائر باستحداث هذا النوع من المخططات، تم الانتهاء من العديد منها قبل مغادرة الجزائر. و بعد الاستقلال و بالضبط في سنة 1969 أعيد إحيائها من قبل الإدارة الجزائرية. أين انتقلت مهمة الإشراف عليها بين عدد من الهيئات العمومية تمثلت في "ETAU" من 1969 إلى 1970، ثم أسندت إلى "COMEDOR" من سنة 1970 إلى 1976، ثم "CADAT" من 1976 و 1980.⁴ إذ

¹ Chérif rahmani, po, cit, p232

² Maouia saidouni. Op cit. 210 -204

³ تيجاني بشير، مرجع سابق، ص65.

⁴ بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري و العمراني في المدينة الجزائرية العوامل و الفاعلون، دار مداد يونيفارسيطي براس، الجزائر، 2009،

تعمل هذه المخططات على ضم مساحات ريفية إلى المجال الحضري و تقسيمها إلى مناطق بمساحات متغيرة حسب تخصيصاتها، و توتيد المنشآت ذات المنفعة العمومية و المساحات العامة. تحديد المساحات المشجرة و المبرمجة للتشجير، تخطيط مشاريع التزود بالمياه و الصرف الصحي، تحديد الاشتراطات و المعايير المرتبطة بالارتفاقات.¹ و التي تم الاعتماد عليها فيما بعد من أجل تشكيل الاحتياطات العقارية البلدية في إطار الأمر رقم 26/74. انطلاقا من حدود المحيط العمراني المحددة ضمن هذا الأخير. إذ نرى أن هاتين الآليتين هما مفتاح التعمير في المدن الجزائرية الحديثة. بدءا من تلك الفترة إلى يومنا هذا. لما ساهمت في رصده من عقارات حضرية ساهمت و لازالت في توفير أوعية عقارية لاستقبال المشاريع العمرانية العمومية حتى في الوقت الراهن. ما يطرح أكثر من تساؤل عن إمكانية و جدوى العودة إلى العمل بهذه الآليات؟

2-2- مخطط التعمير المؤقت (P.U.P) (Plan d'Urbanisme provisoire): و هو

مخطط تكميلي يهتم بتحديد المناطق القابلة للتعمير، و التخصيص و النمط و المعايير المتعلقة بها، ضمن البلديات الصغيرة و التجمعات الثانوية. يصادق عليه من خلال قرار من الوالي. و التي تتميز عادة بكونها مخططات مؤقتة، تخصص لتلبية حاجيات التجمع العمراني لفترة زمنية قصيرة.² و قد تم اللجوء إليه في ظل تواضع الإمكانيات البشرية و المالية للجزائر الفتية و متطلبات المرحلة التنموية، و ما شهدته التجمعات السكانية من تحولات عمرانية متسارعة في تلك الفترة.

أين شرع في دراسة ما يقارب 398 مخطط تعميم رئيسي (PUD) و ما يقارب 1079 مخطط تعميم مبدئي (P.U.P). غير أنه لم يتم المصادقة إلا على ما لا يزيد عن نصف هذا العدد.³ و قد أستمر في العمل بهما إلى غاية نهاية الثمانينات، مع تدعيمها بعديد التشريعات العمرانية. خاصة منها قانون الاحتياطات العقارية الذي عمل على توفير الأوعية العقارية التي ستستقبل متطلبات الزيادات السكنية و الاحتياجات التنموية و الاجتماعية و الاقتصادية للمدن. و ذلك حسب توقعات هته المخططات لفترة تتراوح بين 10 إلى 15 سنة. إذ انه و أمام اصطدام الإدارة بواقع ندرة الأوعية العقارية التابعة لها أو تلك

¹ Chérif rahmani, po, cit, p233

² Chérif rahmani, po, cit, p233

³ Makhlof NAIT SAADA, op.cit. p 8

التي تملك حرية التصرف فيها لم تتمكن من إسقاط أدواتها العمرانية على أرض الميدان، ما حرم دور هذه المخططات و جعلها عاجزة عن توفير مناطق لاستقبال البرامج العمرانية. و دفع بها إلى البحث عن حلول تشريعية تساعد الجماعات المحلية على اكتساب هذه الأوعية العقارية و بالتالي التصرف فيها من خلال مخططات التعمير الرئيسية (PUD) كقانون الاحتياطات العقارية. ما يجعلنا نتوقف عند هذا التشارك بين المخططات العمرانية و التشريعات العقارية في رصد و إنتاج العقار الحضري العمومي، و آثاره الإيجابية على التخطيط العمراني للمدينة الجزائرية. و يدفعنا إلى التساؤل عن مدى استفادة السياسة العمرانية الحالية من هذه الإيجابية؟

2-3- مخططات التنمية البلدية (Plans Communaux De Développement PCD):

بالإضافة إلى تلك المخططات المجالية (PUD&PUP) ، تم استحداث أدوات برمجية أخرى أطلق عليها "مخططات التنمية البلدية". و التي تسهر على توفر الأغلفة المالية لإنجاز مختلف تلك المشاريع و البرامج المسطرة ضمن الـPUD. أين تدرج قيمة الأرض ضمن تكلفة المشروع الممول من طرف الدولة من خلال هذه المخططات.¹ سواء كانت مناطق سكنية حضرية جديدة (ZHUN) التي شرع فيها سنة 1975 مزامنة مع استحداث تلك المخططات. أين تم إنجاز ما يقارب 257 منطقة بـ 180 تجمع عمراني على ما يزيد عن 23000 هكتار، أنجز بها ما يقارب 670000 شقة مع مختلف التجهيزات المرافقة لها. أو مناطق صناعية (ZI) التي تم إنجاز منها ما يقارب 73 منطقة إلى غاية سنة 1990 على مساحة تقدر 15600 هكتار.² و هي ذات مساحات معتبرة تم توفيرها و تخصيصها من قبل الـPUD الذي يحرص على تحديد وجهتها و حدودها و مساحاتها. ما جعل من هذه البرامج (PCD) تساهم في إعادة بعث هذه المشاريع التي عرفت ضغطا نتيجة تشبع المدن القائمة و تناقص الأوعية العقارية ضمن أنسجتها، من خلال استغلال بعض أغلفتها المالية في تعويض أصحاب الملكيات العقارية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية للجماعات المحلية. ما جعل من هذه الأخيرة عنصرا فاعلا في عمليات رصد و إنتاج العقار الحضري العمومي في المدينة الجزائرية.

¹ الجريدة الرسمية، عدد 76/17 مرسوم تنفيذي رقم 29/26، المؤرخ في 1976/02/07، المتعلق يتضمن تحديد الكيفيات المالية لاملاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية، المادة 08.

² Makhoulouf NAIT SAADA. po, cit. p08

3- المخططات العمرانية للجزائر الحديثة:

بعد دستور 23 فيفري 1989 انتهجت الجزائر سياسات اقتصادية و توجهات سياسية مغايرة للتي كانت عليها. ما تطلب من الإدارة محاولة ضبط تشريعاتها مع الوضع الجديد و في جميع الميادين، و التي كان أهمها تلك التغيرات التي طرأت على التشريعات و الأدوات العمرانية، أين تم استحداث مخططات جديدة بدل القائمة تحت مسميات جديدة نوجزها في:

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

و هو مخطط للتخطيط المجالي و التسيير العقاري أستحدث بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/21 المتعلق بالتهيئة و التعمير.¹ الذي عرفه في مادته 16 على أنه: "أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي". و الذي يهتم بصورة أساسية بثلاثة نقاط محورية، أولها و أهمها أن المخطط يسهر على تحديد التخصص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات على شكل قطاعات معمرة و أخرى مبرمجة للتعمير على المدى القريب و المتوسط في آفاق عشر سنوات، ثم أخرى للتعمير المستقبلي بعيد الأمد في حدود عشرين سنة، و أخرى غير قابلة للتعمير.² إذ يقصد من خلال استعمال مصطلح القطاعات المبرمجة للتعمير أو التعمير المستقبلي، مجموع الأراضي التي تم رصدها و ضمها إلى المحيط العمراني للمدينة أين تشكل حدود هذه القطاعات حدود النطاق العمراني (périmètre urbain)، أين نسجل انتقالها من أراضي ريفية و زراعية إلى أراضي حضرية عمرانية، و منه فإنه من المهام الرئيسية و الأساسية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هي وضع قاعدة تقنية و تشريعية لتوفير أراضي لاستقبال المشاريع العمرانية على الأمدين القريب و البعيد، و منه فهو يعمل على رصد و إنتاج الأراضي الحضرية. التي يعتبر استنفادها السبب الرئيسي للمشروع قانونا لمراجعة هذا المخطط بعد إنجازه. أين أكد المشرع على أن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تكون إلا إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير في حالة إشباع، أي في حالة استنفاد لأوعيتها العقارية.³

¹ الجريدة الرسمية عدد 90/52، القانون 29/ المؤرخ في 1990/12/21 المتعلق بالتهيئة و التعمير.ص1652

² الجريدة الرسمية عدد 90/52، القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/21 المتعلق بالتهيئة و التعمير.المواد 18-19-20-21-22.

³ الجريدة الرسمية عدد 90/52، القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/21 المتعلق بالتهيئة و التعمير.المادة28.

بالإضافة إلى أن هذا المخطط أتاح إمكانية إنجازه بالشراكة بين بلديتين أو أكثر¹، و هذا ما يعتبر خطوة جديدة تسمح للبلديات التي تفتقد للأوعية العقارية الصالحة للتعمير أو تلك التي لا تتمك حق التصرف فيها بسبب افتقادها لحق الملكية، نتيجة سيطرة ملكية الخواص على بنيتها العقارية. للاستعانة بالبلديات المجاورة لها قصد وضع مخططات عمرانية مشتركة تضع أوعية عقارية تحت التصرف المشترك بينهما. ما يسمح لها بتوطين مشاريعها العمرانية تلبية لمتطلبات الحياة الحضرية و احتياجات سكانها.

3-2- مخطط شغل الأرض (POS):

هو الآخر أستحدث بموجب قانون التهيئة و التعمير 29/90 الذي تطرق إليه في مادته الواحدة و الثلاثون التي عرفته بأنه " مخطط تفصيلي يحدد في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء" أين يعمل هذا المخطط على وضع المعايير التقنية لاستخدام الأراضي المنتمية إلى قطاعات التعمير المدرجة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تحديد تخصيصاتها، مع تحديد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها². بالإضافة إلى كون هذا المخطط يحرص على إنجاز مخططات الملكية العقارية و التي من خلالها يقوم بتحديد حقوق البناء و نوع المشاريع العمرانية المزمع إنجازها عليها بما يتوافق و الملكيات العقارية المشكلة له.

كما أن التشريع العمراني لهذه المرحلة ربط بين قوام الأراضي القابلة للتعمير و طبيعتها القانونية. مع السماح للجماعات المحلية في إطار تطبيق أدواتها التعميرية (PDAU&POS) تكوين محفظة عقارية لإشباع حاجياتها التعميرية، من خلال إعداد برنامج لاقتناء الأراضي يكون منسجما مع مخططاتها العمرانية.

3-3- مخططات التجزئة العقارية (plan de lotir): هي مخططات للتدخل على

المجال العمراني تسمح بتقسيم حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية،³ أو تلك التابعة لأمالك الدولة بعد التنازل عنها، أو على الأوعية العقارية التابعة للخواص و بمبادرة منهم⁴. أين كان ظهورها في سنة 1975 من خلال الأمر رقم

¹ الجريدة الرسمية عدد 90/52، القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/21 المتعلق بالتهيئة و التعمير. المادة 12

² الجريدة الرسمية عدد 90/52، القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/21 المتعلق بالتهيئة و التعمير المادة 31

³ ministère de l'urbanisme et de la construction, l'aménagement des lotissements, Alger, OPU, p19

⁴ عبد الغني بوشلوش، مصدر سابق، ص 8-12

67/75، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض للبناء.¹ الذي يعتبر أول تشريع في المنظومة الجزائرية قام باستحداث ما يعرف برخصة التجزئة. ثم بعد ذلك من خلال القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.² كما نجد أن هذا القانون ربط الترخيص لإنجاز تجزئة عقارية بمدى توافق هذا الأخير مع أحكام مخططات التعمير (المادة 32)³. في حين اعتبرها القانون 29/90⁴ كذلك فيما بعد وثيقة إجبارية لكل عمليات إنجاز تجزئة عقارية، إذ تُسَنَرُ رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. و ذلك طبقا لأحكام المادتين رقم 57 و 58 من القانون 29/90 و المواد من 07 إلى 31 من المرسوم 19/15.⁵

إذ تمثل التجزئات العقارية محركا فاعلا في استهلاك و رصد و إنتاج العقار الحضري في المدن الجزائرية، انطلاقا من كونها أداة أساسية ضمن مخططات التعمير العملي للمدن الجزائرية. لتشكل التجزئات العقارية بعد ذلك أجزاء معتبرة ضمن التوسعات الحديثة للمدن الجزائرية. مساهمة في توفير طاقة معتبرة من العقار الحضري. التي رغم كونها مخصصة التوجه و الاستعمال إلا أن أهميتها تبرز أكثر لتميزها بالاتساع و كبر مساحتها و بالتالي كبر مساحة العقار الحضري الذي تنتجه. إذ أنه يمكن القول على مخططات التجزئة العقارية على أنها أدوات لاستهلاك و رصد و إنتاج العقار الحضري في نفس الوقت من خلال استهلاكها للأوعية العقارية التي تم تخصيصها من طرف مخططات شغل الأرض لنمط البناء الفردي و من ثم تجزئتها و إنتاج أوعية عقارية على شكل حصص أقل مساحة منها توجه لاستقبال المباني.

و بالنظر إلى مختلف المخططات العمرانية التي اعتمدت عليها المدينة الجزائرية في هيكلة و توجيه نمو نسيجها العمراني يمكن أن نسجل أن لها محورين مهمين باتجاه العقار الحضري. الأول يكون من خلال مساهمتها في رصده و إنتاجه بضم أراضي ريفية إلى المحيط العمراني و بالتالي الزيادة في المساحة المخصصة للمشاريع العمرانية على حساب تلك المساحات الزراعية، و المحور الثاني يتمثل في الطبيعة القانونية لهذه الأراضي.

¹ الجريدة الرسمية رقم 75/83، الأمر رقم 67/75، مؤرخ في 26/09/1975، 1412، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ص 1106

² الجريدة الرسمية رقم 82/06، القانون رقم 02/82، مؤرخ في 12 ربيع الثاني 1412، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ص 255.

³ بوشلوش عبد الغني، مرجع سابق، ص 08، 12

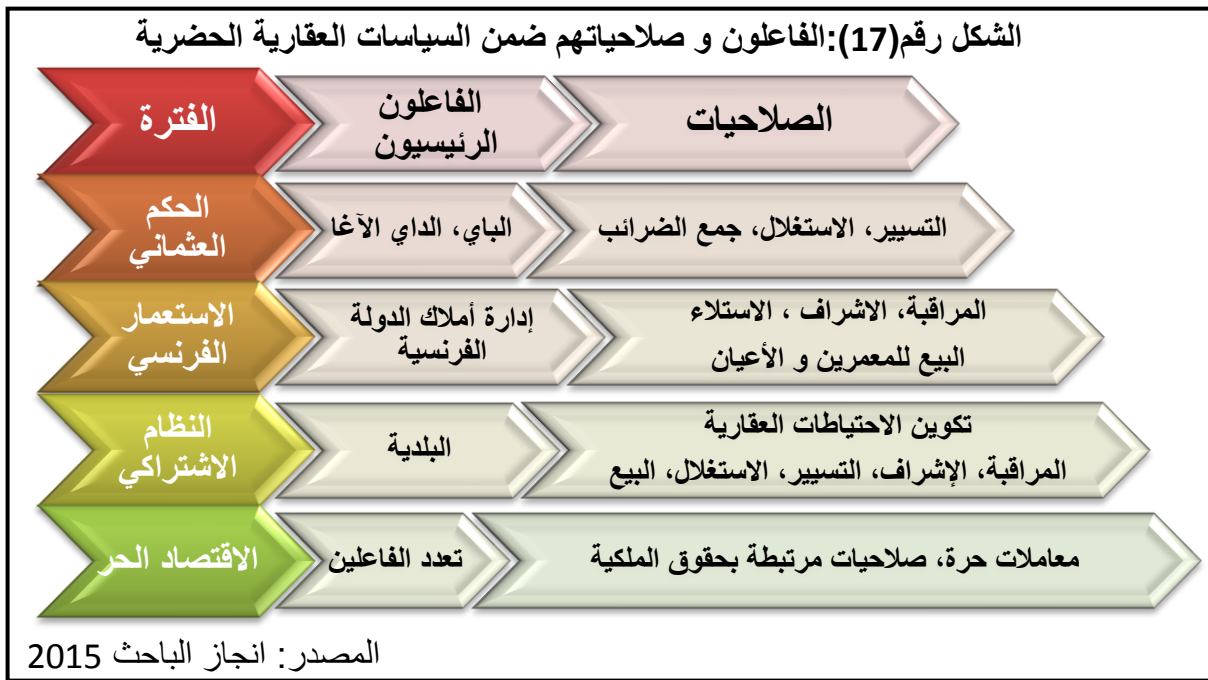
⁴ الجريدة الرسمية رقم 90/52، قانون رقم 29/90، مؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ص 1652

⁵ الجريدة الرسمية عدد 15/07، المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفية تحظير عقود التعمير و تسليمها. ص 4.

الذي عمل على تشجيع الجماعات المحلية في اكتساب الحقوق العقارية لهذه الأراضي المدمجة ضمن محيطها العمراني وفق أطر تشريعية في ظل تقديس حق الملكية العقارية. ما يدفعنا إلى القول بأن المخططات العمرانية هي الآلية الوحيدة المعتمد عليها في رصد و إنتاج العقار الحضري في المدينة الجزائرية خلال المرحلة الحالية.

رابعاً- الفاعلون، وزنهم و دورهم ضمن المنظومة العقارية الحضرية:

من خلال تتبعنا للسياسة العقارية في المدينة الجزائرية تمكنا على الوقوف على عدة مراحل، لكل منها متدخلون و فاعلون في العملية العقارية ضمن المحيط الحضري. كانت لهم لمساتهم في إسقاطاتها على بيئتها العمرانية. أين اختارت كل سياسة فاعلين و مساهمين في إرساء أهدافها و تحقيق مشاريعها. و التي يمكن تلخيصها على حسب صلاحيات تسيير العقار الحضري في ثلاث مراحل رئيسية يمكن أن نوضحها في الشكل الموالي:



من خلال الشكل رقم (17) أعلاه نلاحظ أن جل السياسات العقارية اعتمدت في البداية على القطبية في تسيير العقار الحضري في المدينة الجزائرية من خلال توجه محدد و مسير ثابت. بما يتماشى مع أهداف كل سياسة فكانت السلطة العثمانية تحصر إدارة الأملاك العقارية في يد ممثلها سواء كان الباي أو الداوي و الأغوات الذين كان لهم مهمة تسيير الأملاك البايكوية و المخزية و استغلالها باسم السلطنة. بالإضافة إلى مصادرة أراضي القبائل المعارضة و جمع ضريبة العشر الخاصة بأراضي المخزن من القادة

العسكريين و الأعوان أو الملاك الخواص. في حين كانت إدارة أملاك الدولة الفرنسية هي الأخرى المشرف و المسير الوحيد في الحقبة الاستعمارية للعقار الحضري. و التي عملت على تجريد الأهالي منه و حرصت على التحكم في العقار و مراقبته و تسهيل الاستلاء عليه و من ثم معاودة توزيعه على المعمرين. ثم بعد الاستقلال تم الاعتماد في البداية على البلدية كقطب أحادي في تسيير العقار الحضري لمدن الجزائر المستقلة. بهدف تلبية حاجيتها في التوسع و توفير أوعية عقارية للمشاريع السكنية و العمومية، و من ثم التحكم في نموها العمراني. من خلال صلاحيات تشكيل الاحتياطات العقارية فأصبحت المالك و المسير و المستغل و الموزع. غير أنه و بعد دستور 1989 و انتهاء سياسة الاقتصاد الحر، تعدد المتدخلون و تنوعت معاملاتهم و تدخلاتهم، أين نسجل أن العقار الحضري حاليا يسير بتدخل من عديد الفاعلين سواء كانوا شرعيين أو غير شرعيين يمكن أن نفرصهم في مجموعتين أساسيتين:

1 - الفاعلون الشرعيون: و هم مختلف الفاعلين النظاميين الذين تنظمهم جملة من التشريعات القانونية، التي تضبط تدخلهم في تسيير العقار الحضري، و ذلك من خلال قوانين و مراسيم تنظم مهامهم و تحكم تدخلاتهم، و هم بدورهم يمكن أن نصنفهم إلى مجموعتين:

1-1-1 - فاعلون مؤسسيون: و يتمثلون في مختلف الهيئات المحلية و الإدارية التي لها دور مباشر في تسيير العقار الحضري و إسقاط أهداف السياسة العقارية. و يتمثل هؤلاء الفاعلون في :

1-1-1-1 - الهيئات المالكة: و تتميز بكونها هيئات عمومية ذات سلطة معنوية، يخضع تحت مظلتها حجم جد معتبر من الأوعية العقارية ضمن المجال الحضري للمدينة الجزائرية و التي تتشكل من:

أ- البلدية: و هي النواة الرئيسية للسياسة العقارية للمدينة الجزائرية الحديثة. و التي تقمصت عدة أدوار عبر مختلف السياسات العقارية. إذ انتقلت من الفاعل الوحيد في المنظومة العقارية قبل سنة 1990 إلى عنصر ضمن مجموعة من الفاعلين فيما بعدها. و أصبح يقتصر دورها على تسيير العقارات التي تمتلكها و فقط. بل حتى هذه الأخيرة لا تملك صلاحيات التعامل مع الخواص بخصوصها. و يقتصر دورها على المعاملات مع الهيئات

العمومية فقط. غير أنها تبقى تحتفظ لنفسها في إطار تطبيق أدوات التهيئة و التعمير أن تكون محفظة عقارية قصد إشباع حاجاتها من الأراضي الحضرية. و التي تتكون بالأساس من الأراضي التي تملكها أصلا و تلك المقتناة من السوق العقارية، بالإضافة إلى تلك المتحصل عليها من خلال استعمال حق الشفعة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.¹ يضاف إليها تلك المرصودة من قبل في إطار الاحتياطات العقارية و التي شكلت لدى العديد منها مساحات جد مهمة و موطن عديد المشاريع العمرانية الحالية و المستقبلية، و موطن الحل لعديد المعضلات المتعلقة بتوفير الأوعية العقارية لاستقبال المشاريع التنموية لعديد المدن.

و هذا ما يجعلنا نتوقف على أنه رغم تحجيم دور الجماعات المحلية في السياسة العقارية الحالية إلا أنها بقيت تحتفظ بفاعليتها و تأثيرها القوي ضمن هذه السياسة. لامتلاكها مساحات معتبرة من الأراضي ضمن محيط تكميرها في جل المدن. و التي اكتسبتها في ظل قانون الاحتياطات العقارية. و بالتالي يمكن أن نقول أنها احتفظت لنفسها بدور قوي ضمن المعادلة العقارية في المدينة الجزائرية. رغم الإخفاقات التي يمكن تسجيلها هنا و هناك بسبب توقف العمل بقانون الاحتياطات العقارية، و ارتفاع الطلب على العقار الحضري خاصة العمومي منه. و هو ما يدفعنا دائما إلى التساؤل بنوع من الاستغراب حول عدم الاستفادة من إيجابيات قانون الاحتياطات العقارية البلدية و توظيفها في قانون التوجيه العقاري.

كما يمكن أن نسجل تلك الفعالية للمجالس البلدية المنتخبة و المصالح التقنية للبلدية في عملية تسيير العقار الحضري. من خلال مشاركتها و إشرافها على إعداد أدوات التهيئة و التعمير. التي تعتبر آليات مهمة في رصد و إنتاج العقار الحضري أو من خلال منحها للرخص و الشهادات التي تسمح باستهلاكه.

كما يمكن لنا تسجيل دور البلدية كمحور ثلاثي القطب في تسيير العقار الحضري. انطلاقا من كونها كمالك للعديد من الأوعية العقارية المدمجة في محفظتها العقارية. أو كفاعل في رصده و إنتاجه من خلال إشرافها على مختلف أدوات التهيئة و التعمير باعتبارها المسؤول الأول و الأخير في إعداد و المصادقة على هذه الأدوات، و منه تحديد جهة و

¹ الجريدة الرسمية رقم 90/52 ، قانون رقم 29/90، مؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المادة 40 و 41 .

حجم التوسع و منه رصد و إنتاج العقار الحضري. أو كمنظم لعملية استهلاكه من خلال مختلف الرخص والشهادات التي تسلمها كرخصة التجزئة و البناء أو محاضر اختيار الأرضية...

ب- الوكالة الولائية للتنظيم و تسيير العقار الحضري - AWGRFU - : تشكل إحدى أهم الفاعلين في السياسة العقارية للمدينة الجزائرية الحديثة، و التي جاءت استنادا إلى المادة رقم 73 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹. و التي نصت و لأول مرة على إنشاء هيئات عمومية تقوم بتسيير المحافظ العقارية البلدية، و أبطلت كل المعاملات التي تقوم بها الجماعات المحلية مباشرة مع الخواص دون المرور على هذه الهيئة. لتتحدد الأطر التشريعية لهذه الهيئات من خلال المرسوم التنفيذي رقم 405/90². و الذي جاء في مادته الأولى أنه " يتعين على المجالس الشعبية البلدية و الولائية إنشاء مؤسسات تتكفل بتسيير سنداتها العقارية الحضرية". و قد كان يهدف من إنشائها إلى مساعدة الجماعات المحلية في تحضير و إعداد و تنفيذ وسائل التهيئة و التعمير. غير أنه و بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 408/03³ تحولت هذه الأخيرة من وكالات محلية إلى وكالات ولائية. و أصبحت مهمتها تشمل كل بلديات الولاية مجتمعة مع إمكانية إنشاء فروع لها على مستوى البلديات و الدوائر. و التي يمكن تلخيص أهم مهامها في⁴:

- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية.
- مساعدة الجماعات المحلية في إعداد أدوات التهيئة و التعمير و تنفيذها على أرض الواقع.
- اقتناء عقارات لحسابها الخاص أو التنازل عنها سواء للخواص أو الهيئات العمومية.
- ممارسة مهمة المرقى العقاري أو تكلف من يقوم بذلك و منه تساهم في إنتاج المشاريع العمرانية.

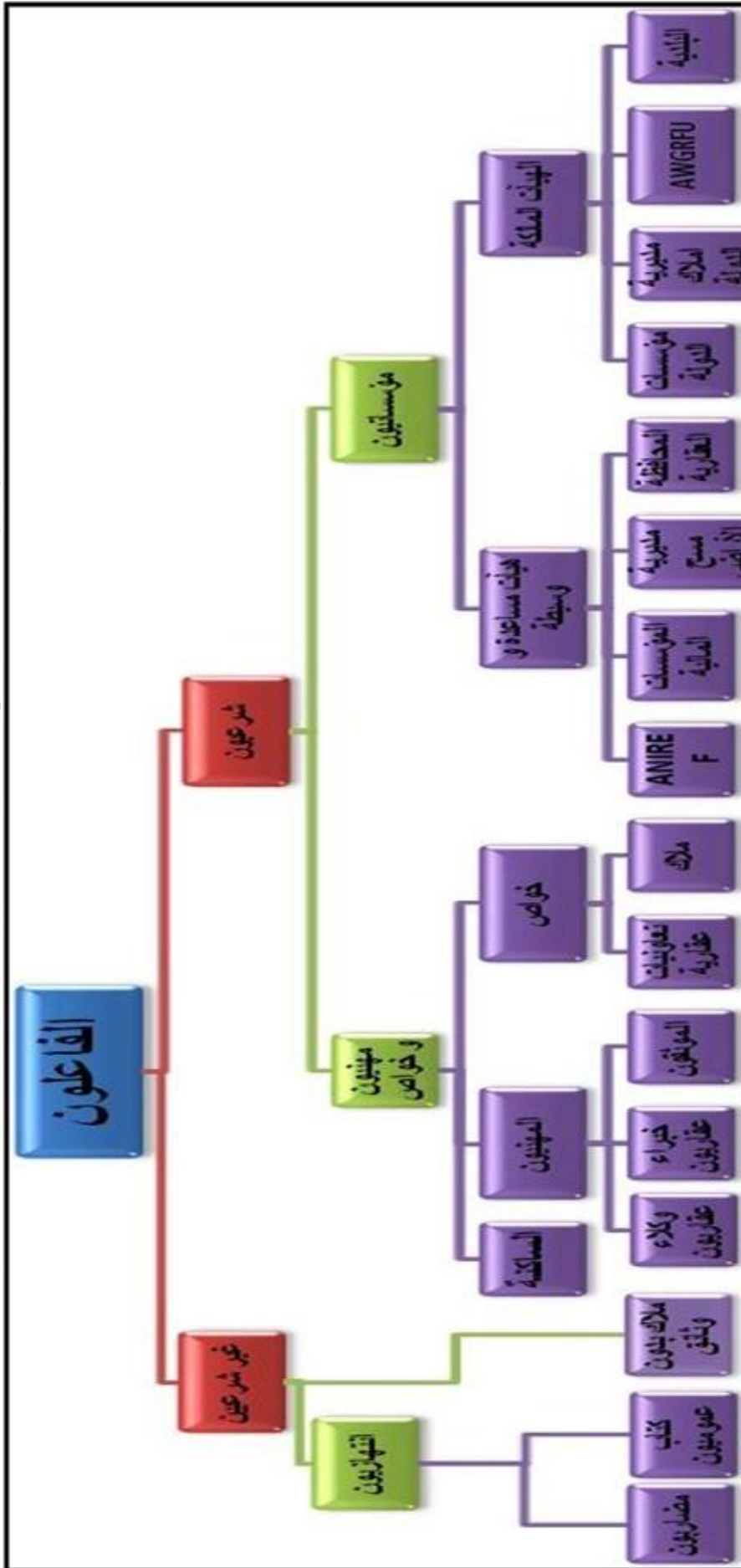
¹ الجريدة الرسمية رقم 90/49 ، القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، المادة 73.

² الجريدة الرسمية رقم 90/56 ، المرسوم التشريعي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري و تسيير ذلك، ص 1803.

³ الجريدة الرسمية رقم 03/68، المرسوم التنفيذي رقم 408-03 مؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ 22 ديسمبر سنة 1990.

⁴ الجريدة الرسمية رقم 03/68، المرسوم التنفيذي رقم 408-03 مؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ 22 ديسمبر سنة 1990، المادة 02.

شكل رقم (18): الفاعلون في المنظومة العقارية ضمن مرحلة الاقتصاد الحر



المصدر: اتجاز الباحث فيفري 2015

- الممارس الميداني للمعاملات العقارية باسم الجماعات المحلية خاصة ما تعلق منها بالمعاملات مع الخواص.

- كما تساعدها في أداء مهامها لجنة استشارية على مستوى وزارة الداخلية و الجماعات المحلية خاصة عندما يتعلق الأمر بالتنازل عن الأراضي العمرانية التي تفتقد للمرافق أو تلك الواقعة ضمن مخططات التعمير غير المصادق عليها أو تلك الواقعة ضمن إقليم ولايتين متجاورتين¹.

غير أن الانتقاد المقدم هنا لدور و مهام الوكالة الولائية لتنظيم و تسيير العقار الحضري هو تلك الصلاحيات المطلقة المسندة لها في تسيير العقار الحضري ضمن المحيط العمراني للبلديات، التي هي بالأصل المالك الأساسي لهذه الأراضي. إلا و أنه رغم كون الوكالة أنشئت في البداية لتساعد هذه الأخيرة في إعداد و تنفيذ أدوات التهيئة و التعمير إلا أنها أصبحت تتجه إلى صفة الترقية العقارية و منه إلى الاستثمار الاقتصادي بدل الاجتماعي و التنموي خاصة بعد تخليها عن إنشاء التجزئات الاجتماعية و استبدالها بالترقوية. غير أن المفارقة الأكبر تكمن في عدم استفادة البلدية من الفوائد التي تجنيها الوكالة من هذه الاستثمارات رغم أنها تنتازل لها عن ملكياتها العقارية بسعر رمزي و هو ما أكدته المادة 28 من المرسوم التنفيذي 408/03². ما أفقد الجماعات المحلية مصادر للدخل يمكن أن تساعدها في الرقي ببيئتها العمرانية و توفير المرافق و الخدمات لسكانها أو على الأقل في إعادة تمويل محفظتها العقارية. (سنرجع إلى هذه النقطة في الفصل الخامس)

ج- مديرية أملاك الدولة:

- و هي تلك الإدارات الولائية و فروعها على مستوى الدوائر التي تسمى "مفتشية أملاك الدولة" و المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية و التابعة إداريا للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، تتهيكل هته المديرية داخليا من أربعة مصالح لكل منها مكتبين، هي كل من مصلحة العمليات العقارية، مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية، مصلحة العقود و المنازعات، مصلحة الإدارة العامة و الوسائل³. و تسهر من خلال مختلف

¹ الجريدة الرسمية رقم 03/68، المرسوم التنفيذي رقم 03 408 مؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-90 المؤرخ 22 ديسمبر سنة 1990. المادة 26

² المادة 28 مرسوم 408/2003 " ... تحول الأموال المنقولة و العقارية و الحقوق و الالتزامات و مستخدمي الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين المنحلة إلى الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما"

³ الجريدة الرسمية، عدد 17/58، القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 17/06/27، يحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

مصالحها هذه على جرد و الإشراف و تسيير مختلف العقارات التابعة للدولة، و التي يطلق عليها بالأملك الوطنية للدولة. و اتخاذ الإجراءات الخاصة بإدارتها و تسييرها و السهر على حمايتها و المحافظة عليها¹. بالإضافة إلى قيامها بالمعاملات العقارية سواء ما تعلق بالتنازل للهيئات العمومية بغرض إنشاء مشاريع ذات طابع عمومي، بعد موافقة الوالي أو الوزير المكلف بالمالية على قرار التخصيص. تبعا لطلب معمل من الهيئة أو المصلحة المعنية و بناء على اقتراح من مديرية أملاك الدولة. أو ما تعلق بالبيع للخواص عن طريق المزاد العلني بعد إذن الوالي و بتحديد السعر الأدنى لهذه العقارات من طرف مديرية أملاك الدولة². أو البيع بالتراضي استنادا لرخصة من وزير المالية و بعد موافقة وزير البناء و التعمير، عندما تكون هذه العقارات موجهة لمشاريع البناء و التعمير كالتعاونيات العقارية. أو عن طريق التبادل مع الهيئات العمومية أو الخواص بطلب من المصلحة المعنية أو المالك المعني، بقرار من وزير المالية بعد التحقق من وضعية العقار و معدل فارق القيمة المدروس من طرف مديرية أملاك الدولة³. بالإضافة إلى تحرير عقود تلك المعاملات و حفظ نسخ منها. كما أسند إليها القانون مهمة تسيير الممتلكات الشاغرة أو عديمة الوارث. بالإضافة إلى القيام بعملية تقييم العقارات التابعة لأملك الدولة أو الإدارات العمومية و متابعة و دراسة تطورات السوق العقارية المحلية⁴.

-انطلاقا من كل ما سبق يمكن أن نسجل ذلك الدور الكبير لمديرية أملاك الدولة ضمن المنظومة العقارية للمدينة الجزائرية الحديثة. نتيجة لارتفاع نسبة الأملاك العقارية التابعة للدولة ضمن المحيط الحضري لجل المدن الجزائرية. و المتكونة أساسا أملاكها العقارية- من الأراضي الشاغرة و التي لا صاحب لها، بالإضافة إلى أراضي العرش و البلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية⁵، أو تلك التي ورتتها من الإدارة الاستعمارية...، بالإضافة إلى الاعتماد عليها من طرف مختلف الهيئات الفاعلة في تسيير المدينة لتلبية حاجياتها من الأوعية العقارية لتوتيد مشاريعها. زد إلى ذلك اعتمادها كمرجعية

¹ الجريدة الرسمية عدد 90/52، القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المادة 59 الجريدة الرسمية عدد 91/10، المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 1991/03/02، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري، المادة 08

² الجريدة الرسمية عدد 91/60، المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 91/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، المادة 10.

³ الجريدة الرسمية عدد 91/60، المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 91/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، المادة 30-38

⁴ الجريدة الرسمية عدد 91/10، المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 1991/03/02، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري، المادة 08.

⁵ الجريدة الرسمية عدد 95/55، الأمر رقم 95/26، المؤرخ في 1995/09/25، المعدل و المتمم للقانون 25/90، المادة 85.

في تحديد أسعار الأراضي ضمن المحيط الحضري و خارجه. لامتلاكها أعوان و خبراء يقومون بوضع تطبيق لهذه الأسعار حسب كل قطاع من المحيط العمراني و بصورة محينة. من خلال تتبع و دراسة مختلف التغيرات التي تتم في السوق العقارية المحلية. و مراقبة المعاملات العقارية التي تتم بين الخواص لتفادي عمليات التهرب الجبائي و المعاملات غير الشرعية. ما يجعل منها طرفا إستشاريا في كل المعاملات العقارية التي تقوم بها مختلف الإدارات و الهيئات المحلية خاصة في تعاملها مع الخواص.

د- المؤسسات الخاصة للدولة: سواء كانت عبارة عن هيئات إدارية أو مؤسسات عمومية. و الممثلة أساسا في تلك المديريات الولائية أو المؤسسات الاقتصادية العمومية و التي تمتلك أوعية عقارية لتنفيذ مشاريعها. أو هيئات أمنية و عسكرية تحتفظ بأوعية عقارية لمتطلباتها الأمنية أو الهيكلية. و هي منطوية تحت الأملاك الخاصة للدولة، و التي رغم كون عقاراتها ذات مساحات متواضعة نوعا ما مقارنة بباقي الأملاك العقارية ضمن المحيط الحضري. إلا أن مواقعها ترفع من أهميتها. تتضمنها المواد 17 و 18 و 19 و 20 و من المادة 80 إلى 88 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية¹. بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91/454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة²، بحيث تقوم هذه المؤسسات بإدارة أملاكها إما من خلال تخصيصها تخصيصا نهائيا أو مؤقتا أو إلغاء تخصيصها، أو البيع عن طريق المزاد العلني، أو التأجير، و التي و إن لم يكن لها الحرية المطلقة في التصرف في هذه الأملاك سواء من خلال تدخل الوالي أو مديرية أملاك الدولة في هذه المعاملات، إلا أن دور هذه المؤسسات يبقى بارزا من خلال احتفاظها بهذه العقارات و التي شكلت في عديد المدن جيوبا عقارية غير منمأة تساهم في إنتاج انقطاعات حضرية ضمن نسيجها العمراني. يمكن أن توفر موردا عقاريا مهما لتوطين المشاريع العمرانية.

1-1-2- الهيئات المساعدة و الوسيطة: و هي هيئات إدارية عمومية لكل من منها مهام و صلاحيات في منظومة تسيير العقار الحضري في المدينة الجزائرية. فبعد أن كانت جميع هذه المهام و الصلاحيات تنطوي ضمن مهام مديريات أملاك الدولة و الشؤون

¹ الجريدة الرسمية عدد 90/52، القانون 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن الأملاك الوطنية، معدل و متمم بالقانون رقم 08/14 مؤرخ في 2008/06/20.

² الجريدة الرسمية عدد 91/60، مرسوم تنفيذي رقم 91/454، المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/303 المؤرخ في 1993/12/08.

العقارية، تم استحداث مصالح إدارية تتقاسم معها عبئ هذه المهام. هي بالأصل كانت على شكل مصالح داخلية تابعة لها، و الآن أصبحت هيئات مستقلة و التي نذكر منها:

أ- المحافظة العقارية:

هي عبارة عن هيئة عمومية تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية التابعة بدورها إلى وزارة المالية¹. إذ يعود أول ظهور لها إلى العهد الاستعماري تحت مسمى "مكاتب الرهون" أين قدر عددها آنذاك بـ 17 مكتب موزعة على المدن الكبرى² (أنظر خريطة رقم 1 في الملحق). ليتم بعد الاستقلال استحداث مصالح عمومية على مستوى الولايات الثماني و الأربعين. شكلت محافظات عقارية رئيسية أو كما يطلق عليها "المحافظة الأم". بالإضافة إلى عدد من إدارات الحفظ العقاري على مستوى الدوائر الرئيسية، لكل منها مجال اختصاصها و البلديات التي تغطيها. أين ارتفع عددها من 186 محافظة في سنة 2011 إلى 234 محافظة عقارية على مستوى التراب الوطني في 2013³. و يعود إنشاء المحافظة العقارية للجزائر المستقلة بالصيغة الحالية إلى الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. من خلال المادة العشرين منه الذي جاء فيها "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري، و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد"⁴. ثم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في مادته الأولى التي أكدت على إنشاء محافظات عقارية لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة⁵، تنهيكل داخليا من ثلاث مصالح كل منها تتكون من مكاتبين، هي كل من مصلحة عمليات الشهر العقاري و مصلحة التنظيم و التحليل و الرقابة و مصلحة المنازعات⁶.

¹ الجريدة الرسمية عدد 91/10، المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02/03/1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة و الحفظ العقاري، المادة 02.

² Didier Guignard. «Les archives vivantes des conservations foncières en Algérie ». l'Année du Maghreb. <https://journals.openedition.org/anneemaghreb/2555?lang=en>. Consulté le 13/2/2016.

³ تصريح لوزير المالية عبد الرحمان راوية، أمام نواب المجلس الشعبي الوطني، بتاريخ 27/09/2018.
⁴ جريدة رسمية رقم 74/91، الأمر 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري المعدل بالمادة 56 من القانون 09/79 المؤرخ 31/12/1979 المتعلق بقانون المالية لسنة 1980 جريدة رسمية عدد 79/53، المعدل و المتمم بالمواد 65 و 66 و 67 من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن لقانون المالية لسنة 2015 جريدة رسمية 14/78. المعدل و المتمم بالمادتين 89 و 92 من القانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 جريدة رسمية عدد 17/76.

⁵ الجريدة الرسمية عدد 76/25، مرسوم رقم 76/63، مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المادة 01.
⁶ الجريدة الرسمية، عدد 17/58، القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 17/06/2017، يحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

و هي تشكل حلقة مفصلية ضمن كل المعاملات العقارية، إذ تعتبر الهيئة العمومية التي يجب أن تمر عليها كل المعاملات العقارية لأجل إشهارها و تثبيتها. مع توفير لكل طالب المعلومات الخاصة بكل عقار. باعتبارها تملك السجلات العقارية الخاصة بكل المعاملات العقارية والتي تشمل على الملاك و أصحاب الحقوق، و المواصفات التقنية و التشريعية للعقارات. من خلال مجموعة من البطاقات العقارية التي تحتوي على رقم العقار و أوصافه ونوعه و أسماء الملاك أو المالكين على الشيوخ ونصبيهم فيه و ما يترتب على العقار من حقوق. و بعبارة أخرى يمكن أن نصلح عليها " مصلحة الحالة المدنية للعقار " باعتبارها المحور الأساسي للمنظومة العقارية الجزائرية و يمكن أن نلخص أهم مهامها في النقاط التالية:

- التحديد و العمل على معرفة حقوق الملكية و الحقوق العينية عن طريق الإشهار العقاري.¹

- إشهار العقود و القرارات القضائية التي تخص عقارات أو حقوق عينية.²

- تنظيم و تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار و انتظام من خلال إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية الناتجة عن عمليات المسح العقاري.³

- المحافظة على العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات المشهورة و تزويد الأفراد بالمعلومات حول العقارات.⁴

و بهذا يمكن أن نصلح على المحافظة العقارية على أنها الهيئة المرجعية و القاعدة المحورية بالنسبة للعقار الحضري و المنظومة العقارية ككل. و هي البوتقة التي تصب عندها مختلف إسقاطات المعاملات العقارية سواء كانت المادية و الفنية و التقنية منها، أو العينية و خاصة التشريعية و ما تعلق بحقوق الملكية. أين تقوم المحافظة العقارية بإعداد و إنجاز مجموعة من الوثائق الإدارية سواء التي تتعامل بها مع باقي الشركاء الإداريين خاصة

¹ الجريدة الرسمية عدد 76/25، مرسوم رقم 76/63، مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المادة 2

² جريدة رسمية رقم 74/91، الأمر 74/75، المؤرخ في 11/12/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري 15 و 16 و 20 و المادة 165 و 793 من القانون المدني .

³ الجريدة الرسمية عدد 91/10، المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02/03/1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، المادة 10.

⁴ الجريدة الرسمية عدد 76/25، مرسوم رقم 76/63، مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المادة 3

منها مديرية مسح الأراضي، أو المتعاملين العقاريين خاصة الملاك منهم و التي من بينهم نذكر: الدفتر العقاري، شهادة السلبية، البطاقة العقارية، PR4bis¹...

ب- مديرية مسح الأراضي:

نظرا لما تكتسيه الأراضي بصفة عامة و العقارات الحضرية بصفة خاصة من طابع تقني دقيق، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل مهمة جرد و توتيد أبعاد و حدود هذه العقارات إلى هيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية، من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للعقارات، التي كانت في البداية توكل إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية.² ثم بعد ذلك أستحدثت مديرية مسح الأراضي. المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19. و هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي تخضع لوزارة المالية. يشرف عليها مجلس إدارة ويديرها مدير. تمارس مهامها بالاستناد على كل من الأمر 74/75 مؤرخ في 74/11/12 متعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، و المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام معدل و متمم بالمرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، و المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ بتاريخ 1992/04/07. ومن المهام التي تتولاها الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام نذكر:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا.
- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- إنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها.
- نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بالمسح.

و منه تسهر مديرية مسح الأراضي على إعداد لكل بلدية :

- جدول للأقسام*³ و سجل للقطع الأرضية حسب ترتيبها الطبوغرافي (مجموعات ملكية). أين تعين لكل مجموعة ملكية رقم تسلسلي يقابله رقم حساب لمالكها.

¹ الـ PR4bis عبارة عن مستخرج العقود يتم تحويله من المحافظة العقارية إلى مديرية مسح الأراضي التي تقوم من خلاله بضبط المستندات على هذه العقود مع مخططاتها المسحية.

² جريدة رسمية رقم 74/91، الأمر 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري المادة 5

* الأقسام: هي أجزاء من الاقليم البلدي تغطي مجتمعة تراب البلدية تنقل على المخطط تعتمد على حدود ثابتة المعالم

- دفتر مسحي تجمع فيها الأملاك العقارية لكل مالك حسب الترتيب الأبجدي.
 - مخططات مسح الأراضي تبرز فيها حدود الملكيات و مواقعها.¹
- كما تقوم مديرية مسح الأراضي كذلك بإعداد و إنجاز مجموعة من الوثائق الإدارية سواء التي تتعامل بها مع باقي الشركاء الإداريين أو المتعاملين العقاريين منها: محضر تعيين الحدود(CC1)، وثيقة القياس(CC2)، مستخرج مسح الأراضي(CC4bis)، مستخرج من حالة القسم(CC12)، رسم بياني للحفاظ(CC20)، محضر تغيير ترقيم مجموعات الملكية(PR14)....

ج- المؤسسات المالية: و المقصود هنا هو تلك الصناديق و البنوك المالية التي تساهم في عديد الأحيان في تمويل المعاملات العقارية. من خلال توفير قروض عقارية سواء للأفراد و الأسر من جهة أو المؤسسات العامة و الخاصة من جهة أخرى. إذ يمكن أن نصفها بالمحفز الرئيسي لعمليات رصد و إنتاج و استهلاك العقار الحضري. أين تسهر هذه المؤسسات على توفير الأغلفة المالية للمشاريع العقارية انطلاقا من تمويل اقتناء الأراضي سواء بالنسبة للهيئات العمومية، التي عادة ما تلجأ إلى الخزينة العمومية لتمويل معاملاتها العقارية، سواء كانت دمج ضمن الاحتياطات العقارية أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو اقتناء من السوق العقارية، وصولا إلى تنفيذ المشاريع العقارية. أو من خلال قروض طويلة الأمد بالنسبة للأفراد تصل إلى 30 سنة. و عادة ما لا تتعدى قيمة تسديد القرض 30% من أجرة المقترض. و من أهم هذه المؤسسات المالية "الخزينة العمومية"، "الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP"، "البنك الوطني الجزائري BNA"، البنك الجزائري للتنمية الريفية BADR"، بالإضافة إلى مؤسسات مالية أخرى تعمل على مساعدة و مرافقة البنوك في عمليات التمويل العقاري كـ "شركة إعادة التمويل الرهني SRH" التي أنشئت سنة 1998 و من صلاحياتها إعادة تمويل حافظات القروض العقارية من طرف البنوك التجارية، "الصندوق الوطني للسكن CNL" الذي أنشئ سنة 1991 الذي يمنح إعانات مالية للأسر لتنفيذ مبانيهم السكنية من خلال المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 1994/10/4، بالإضافة إلى "شركة ضمان القرض العقاري SGCI" و التي تعمل على توفير ضمانات للبنوك فيما يخص القروض العقارية.

¹ الجريدة الرسمية عدد 76/25، مرسوم رقم 76/63، مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المادة 01.

و هي ترسانة من المؤسسات المالية التي لها دور مهم في العمليات العقارية و التي تعمل على توفير الأغلفة المالية الضرورية لمختلف عمليات التنمية العقارية. يمكن أن نصلح عليها المرافق المالي للمشاريع العقارية. و التي رغم دورها غير المباشر في تسيير العقار الحضري إلا أنها تساهم في الرفع أو خفض وتيرة إنتاجه أو استهلاكه من خلال توفير الدعم المالي للعمليات العقارية و منه تشجيع أو كبح المعاملات العقارية.

د- الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ANIREF : و هي مؤسسة عمومية تهتم بالعقار الاقتصادي. أنشئت بالأساس لتدعيم وترقية النشاط الاقتصادي من خلال تدعيم العقار الاستثماري. غير أن ما يهم موضوعنا هو العقار الاقتصادي الحضري و المتمثل في أغلبه في المناطق الصناعية و الحرفية و مناطق النشاطات السياحية المتوضعة داخل المحيط العمراني، و منه فان هذه الوكالة تلعب دورا و إن كان متواضعا في تسيير و لو جزء من العقار الحضري. و قد أستحدثت بعد التطورات التي عرفتتها الساحة الاقتصادية في الآونة الأخيرة، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/23. نتيجة للإشكالات التي صادفها المتعاملون الاقتصاديون في تنفيذ مشاريعهم خاصة ما تعلق منها بنقص الأوعية العقارية. و التي كانت أكثر بروزا بالنسبة لتلك الاستثمارات التي تبحث عن مواضع قريبة من التجمعات العمرانية أو بداخلها كالمنشآت السياحية و الخدماتية. و من مهامها¹:

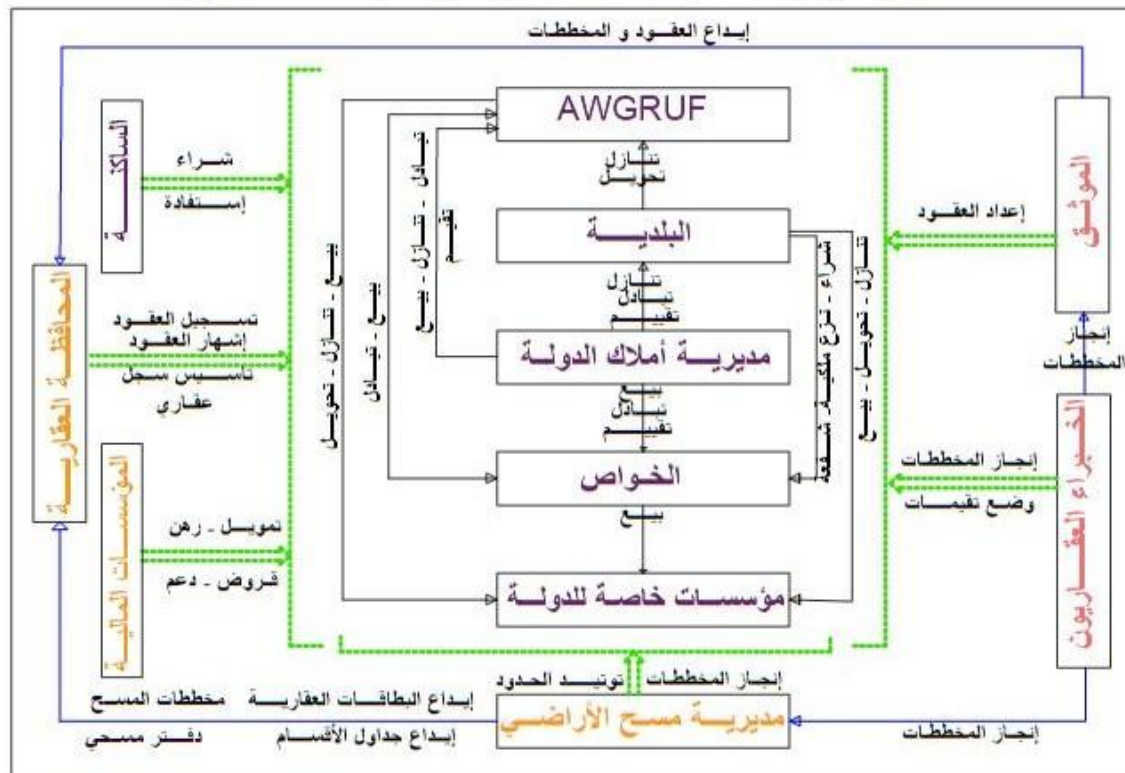
- تشكيل بنك معلومات حول العقار الاقتصادي و وضعيته التشريعية و التقنية. من خلال تجميع مختلف الوثائق المتعلقة به خاصة في الوسط الحضري الذي يعرف عديد التعقيدات للحصول عليه سواء ما تعلق بالحدود و المساحة أو الإشكالات التشريعية خاصة ما تعلق بالملكية و الحقوق العينية.
- تشكيل محفظة عقارية اقتصادية سواء داخل المحيط العمراني أو خارجه من خلال الاستعانة بالهيئات العمومية الأخرى خاصة كل من البلدية و أملاك الدولة و الوكالة الولائية للتنظيم و تسيير العقار الحضري.

¹ الجريدة الرسمية ، العدد 27/44، المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، المادة 3-10.

- العمل على التسيير العقلاني لمحفزاتها العقارية خاصة في الوسط الحضري المتصف بندرة الأوعية العقارية و ارتفاع أسعارها و حساسية الاستخدامات المتوطنة فيها. من خلال التنسيق مع توصيات أدوات التهيئة و التعمير.

و باعتبارها هيئة عمومية وطنية فقد استحدث لها لجان ولأئنة على مستوى كل ولاية من الولايات الثماني و الأربعين. التي تم إنشاؤها بموجب الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2007، و يرأسها الوالي أو من يكلفه بذلك، و تشمل مختلف ممثلي الهيئات المحلية. هي بالأصل تهتم بالعقار الاقتصادي على مستوى الولاية ككل و الذي يتوطن جزء منه في الوسط الحضري و يشكل في بعض الأحيان مساحة معتبرة منه، كتلك المتعلقة بمناطق التوسع السياحي أو المناطق التجارية و حتى الحرفية و الصناعية في بعض الأحيان. أين تحرص الوكالة على تشكيل بنك للمعلومات حول هذا العقار، لتسهيل ضبطه و تسييره العقلاني، و مساعدة المستثمرين في اختيار الأراضيات المناسبة لمشاريعهم¹. و يبرز دور هذه اللجنة في تلك المشاريع الاقتصادية الحضرية الواقعة ضمن المحيط العمراني و الذي لمسناه بصورة كبيرة في مناطق النشاطات الحرفية، أو التوسعات السياحية و حتى مشاريع الترقية العقارية.

شكل رقم 19: اهم العلاقات بين اهم الفاعلين



المصدر: إعداد الباحث 2015

¹ الجريدة الرسمية ، العدد 27/44 ، المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها ، م 2 و 5

1-2-1- فاعلون خواص و مهنيون: هم في أغلبهم متدخلون خواص يتهيكلون ضمن الأطر التشريعية في شكل إما مكاتب مهنية أو القيام بأعمال فردية من خلال معاملات عقارية حرة و قانونية:

1-2-1-1- الخواص: سواء كانوا فرادى أو مجموعات، شكلوا مرادفا مهما للهيئات العمومية المالكة عبر مختلف الحقب و المراحل، أين يمكن ان نوجزهم في:

أ- الملاك الخواص: فاعلون أساسيون ضمن المنظومة العقارية الحضرية من خلال مختلف المراحل و السياسات. و هم الأفراد المعنيون بنسبة جد معتبرة من المعاملات العقارية ضمن المجال الحضري، سواء كانوا ملاكا بسندات و عقود ملكية أو أصحاب حقوق عينية. لما تشكل الملكية الفردية من نسبة معتبرة ضمن الأراضي المحيطة بعدد المدن الجزائرية، أو على شكل جيوب عقارية في داخلها. و يبرز وزنهم العقاري سواء من خلال حجم معاملاتهم العقارية مع خواص آخرين، أو من خلال اندماجهم في السياسة العمرانية للجماعات المحلية، من خلال المخططات و المشاريع العمرانية. أو المساهمة في توفير تلك العقارات لهذه الجماعات و المساهمة في تشكيل محفظتها العقارية، من خلال مختلف المعاملات العقارية المتعارف عليها كالبيع أو حق الشفعة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. ما يجعل منهم عنصرا مهما ضمن المعادلة العقارية في المدينة الجزائرية. خاصة بعد دستور 23 فيفري 1989. و قانون التوجيه العقاري 25/90 اللذان عززا مكانة الملاك الخواص من خلال تقديس الملكية الخاصة و تحرير معاملاته.

ب- التعاونيات العقارية (coopératifs foncières):

ظهرت بموجب الأمر 76-92 الصادر في 23/10/1976 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية التي يعرفها على أنها شركة مدنية ذات رأس مال متغير هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية. وبعدها صدر قانون الترقية العقارية 07/86 ثم مرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي صنف في مادته الثالثة التعاونيات العقارية بأنها متعاملا في الترقية العقارية باعتبارها تساهم في انجاز عقارات.

تتأسس التعاونيات العقارية وفق إصدار قانون أساسي بعقد توثيقي يحضره مؤسسون ويصادق عليه المجلس الذي يحدد مهامها، رأس مالها، الرئيس و الأعضاء، كيفية الانخراط

والانسحاب، الحقوق والواجبات، شروط البيع، ولكل تعاونية اسم، اعتماد، قانون أساسي، مقر.

يتم من خلالها اقتناء قطعة أرضية عادة ما تكون من أملاك الدولة أو الوكالة الولائية لتسيير و تنظيم العقار الحضري و القيام بتهيئتها و تميمتها و تجزئتها إلى قطع سكنية توزع على أعضائها كما نص على ذلك في قانونها الأساسي.

و هو ما جعل من التعاونية العقارية عنصرا فاعلا في المنظومة العقارية لعدد المدن من خلال مساهمتها المعتبرة في استهلاك العقار الحضري من خلال اقتطاع مساحات مهمة من المحيط الحضري و العمل على تقسيمها و تجزئتها بما يتماشى و قانونها الأساسي و عدد أعضائها و من ثم المساهمة في إعادة إنتاج العقار الحضري المخصص لاستقبال مباني سكنية.

1-2-2- المهنيون: فاعلون إداريون و تقنيون يساهمون من خلال انجاز الأعمال الموكلة لهم في تشكيل حلقة ربط مهمة ضمن مختلف الفاعلين ضمن المنظومة العقارية للمدينة الجزائرية:

أ- الموثقون:

يكتسبون صفة ضابط عمومي، و هم عبارة عن مهنيين و إداريين خواص مهمتهم تقتصر على إعداد العقود بين المتعاملين العقاريين. و صياغة البنود التوافقية بينهم و تحديد العقارات محل هذه المعاملات، مع السهر على إيداع هذه العقود لدى المحافظة العقارية قصد إشهارها لتصبح عقود رسمية ثابتة. مع الحرص على احترام القوانين و البنود التشريعية ضمن هذه المعاملات.

حيث أنه و قبل الفاتح جانفي من سنة 1971 كانت جل المعاملات العقارية تتم بعقود عرفية دون توثيقها نهريا من الرسوم الجبائية و تكاليف التوثيق، أو لافتراد المتعاملين لعقود ملكية رسمية. غير أنه و بعد صدور قانون التوثيق 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 الذي أكد على إلزامية توثيق العقود العرفية و التي أكدها كذلك المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري أين أصبح إلزاميا المرور على الموثق في كل معاملة عقارية و الذي أصبح يشكل وسيطا قانونيا بين المتعاملين(المادة 12). أين تم في البداية استحداث مكتب توثيق تابع لكل محكمة، ثم تم استحداث مكاتب ملحقة بكل مكتب رئيسي من خلال قرارات وزارية تحدد مجال اختصاص

و دائرة عمله¹. ليليه المرسوم التنفيذي رقم 88 / 27 المؤرخ في 12/06/88 المتضمن تنظيم التوثيق. ثم القانون 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 الذي يتضمن تنظيم مهنة الموثق الذي عرف الموثق في مادته الثالثة على أنه " ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية..." و هذا التعريف يجعلنا نفكر في مراجعة تصنيف الموثق تحت صفة هيئة عمومية ذات اعتبار معنوي تكفلها الدولة.

إذ يقوم الموثق من خلال تأدية مهامه ب²:

- تحرير العقود الرسمية للمعاملات العقارية بين مختلف المتعاملين العقاريين خواص أو عموميين.

- التأكد من صحة العقود و مطابقتها للقانون. أين يحرص الموثق هنا على إتباع الإجراءات القانونية أثناء تحرير العقد و العمل على تدوين البنود التوافقية ضمن العقد و إعلام المتعاقدين بها.

- تنفيذ إجراءات الإشهار و نشر العقود في الآجال المحددة لدى المحافظة العقارية مع التنسيق مع مصالح الضرائب لتمكين هذه الأخيرة من مراقبة المعاملات العقارية و جمع الضرائب المناسبة عن كل معاملة.

- حفظ و أرشفة العقود التي يحررها من خلال مكتب أرشيف خاص به، يضمن سلامة نسخ العقود التي حررها قصد إظهارها متى ما كان الطلب عليها سواء من الهيئات القضائية أو أصحاب الحقوق.

ب- الخبراء العقاريون:

هم خبراء و مستشارون تقنيون تم استحداثهم لمساعدة الهيئات الإدارية و القضائية في المسائل التقنية المتعلقة بالأحكام العقارية أين ورد في المادة الثانية من الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1/02/1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري: " أن المهندس الخبير العقاري يتولى مهام وضع المخططات و الدراسات الطبوغرافية و الوثائق التقنية التي تلحق بالعقود الرسمية للملكيات العقارية"³. ثم أتبع بالمرسوم التنفيذي رقم 310/95، الذي يحدد

¹ الجريدة الرسمية عدد 75/77، القرارين الوزاريين المؤرخين في 17 جوان 1975، يتضمنين : إحداهن مكاتب للتوثيق ملحقة، و تحديد عدد ومقرر و إختصاص مكاتب التوثيق على التوالي، ص 983

² الجريدة الرسمية عدد 06/10، القانون 02/06، المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، المادة 10 و 12

³ الجريدة الرسمية عدد 95/20، الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01/02/1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، المادة 02

شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و حقوقهم و واجباتهم¹، إذ يشكل الخبير العقاري المستشار التقني في المعاملات العقارية، من خلال مهامه المرتكزة على الجوانب الفنية للعقار انطلاقا من وضع مخططات هندسية للعقار بمختلف أبعاده و شكله، عناصره المادية، بالإضافة إلى توثيد حدوده و معالمه على أرض الميدان. كما نسجل حضوره في المنازعات العقارية و مساعدة القضاء في الفصل فيها. كما نسجل مساهمته الأساسية في وضع تقييم مادي للعقار خاصة لما يتعلق الأمر بالتعويض، سواء بين الخواص أو بين الإدارة من جهة و الخواص من جهة أخرى. بدءا من التحقيق الجزئي الذي يقوم من خلاله بإعداد مخطط جزئي و تحديد أصحاب الحقوق و المالكين مع تقدير قيمة الممتلكات و الحقوق العقارية خاصة عند عدم قبول التعويضات المقترحة من طرف الإدارة².

ج- المهني العمراني:

سواء ممثلا في مكتب الدراسات، أو مهندسي الإدارات الإقليمية من بلدية و مديرية التعمير و المصالح الأخرى بصفة عامة، الذين يشاركون في تصميم مخططات توسع المدن الـ (PDAU). و منه ضم أراضي كانت تصنف فلاحية إلى المحيط الحضري فتصبح عقارا حضريا فيتغير استعمالها و تتغير قيمتها و يزداد الطلب عليها، و تتغير القوانين التي تسييرها و المؤشرات التي تخضع لها. كما يعملون على تحديد نمط استخدامها و مختلف المعايير التقنية التي تحكمها و تنظم التصرف فيها. و يصممون مخططات تجزئتها و تقسيمها و تخصيصها. و المساهمة في انجاز محاضر اختيار أراضي المشاريع العمرانية، بالإضافة إلى دراسة المخططات و المساهمة في إعداد الرخص و الشهادات التي تسمح باستهلاك العقار الحضري. و منه فالمهني يملك مساهمة مهمة في تسيير العقار الحضري سواء ما تعلق برصده و إنتاجه أو من خلال استهلاكه.

د- الوكيل العقاري: هو عبارة عن وسيط تجاري يحل محل السماسرة العقاريين، غير أنه يختلف عنهم في الصفة القانونية التي يتهيكّل ضمنها. أين يقوم إما بشراء و إعادة بيع العقارات ضمن المجال الحضري، أو القيام محل وسيط بين المتعاملين العقاريين من خلال الإشهار للعقار المراد بيعه، أو إيجاره و البحث له عن زبون. و من ثم القيام بإكمال العملية

¹ الجريدة الرسمية عدد 95/60، المرسوم التنفيذي رقم 310/95، المؤرخ في 10/10/1995. المتعلق بشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين، كما يحدد حقوقهم و واجباتهم، ص3

² الجريدة الرسمية عدد 93/51 المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27/04/1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، م 13، 33

عن طريق الموثق و أخذ العمولة المناسبة لتلك الخدمة المقدمة لكل من البائع و الزبون. غير أنه في بعض الأحيان تكون هذه المعاملة بطرق غير رسمية من خلال عقود عرفية، يتقصد فيها هذا الأخير دور الموثق و يقوم بتحرير عقودها العرفية، بشكل غير رسمي كنوع من السمسرة غير الشرعية.

أين كان نشاط الوكيل العقاري في البداية يعتبر مجرد نشاط تجاري يخضع للمرسوم التنفيذي رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري، إلى أن أكد عليه المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي جاء في مادته الرابعة " أن كل توسط في الميدان العقاري لا سيما بيع أو تأجير الأملاك العقارية يعتبر نشاطا تجاريا"¹. غير أنه و نتيجة للعديد من الممارسات السلبية لهذه الوكالات و انعكاساتها على السوق العقارية خاصة ما تعلق بالمضاربات العقارية، و اختلالات تشريعية خاصة ما تعلق منها بالمعاملات العرفية و التهرب الضريبي و تبيض الأموال...، دفع بالسلطة التشريعية إلى مراجعة حساباتها و محاولة تنظيم نشاط هذه الوكالات العقارية من خلال إصدار القانون رقم 09 / 18 المؤرخ في 20/01/2009 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري الذي عرفه في مادته الثانية على أنه " كل شخص طبيعي أو معنوي يقدم خدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة و التسيير العقاري لحساب أو فائدة المالكين" في حين حددت المادة الثالثة مهامه في²:

- القيام بدور الوساطة العقارية بين المتعاملين العقاريين من خلال عرض المنتجات العقارية و القيام بدور الإشهار و التعريف بالمعروض العقاري.
- بالإضافة إلى القيام بشراء و بيع العقارات أو إيجارها أو مبادلتها سواء كانت مبنية أو شاغرة. و المفاوضة فيها.
- القيام مقام المالك في إدارة و تسيير عقاراته و الحرص على حفظ حقوقه و حمايتها من التضرر

1-2-3- الساكنة: رقم مهم ضمن المعادلة العقارية، باعتبارهم المحرك الأساسي لكل ممارسة في الوسط الحضري. خاصة عند التعامل معهم كزبون رئيسي لدى مالكي

¹ الجريدة الرسمية عدد 93/14، المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، المادة 04
² الجريدة الرسمية عدد 09/06، القانون رقم 09 / 18، مؤرخ في 20/01/2009، المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري. المادة 2 و 3

العقارات و كمعني أول باكتساب تلك الأوعية، أو كطالب خدمات أو معلومات من باقي الفاعلين.

إذ يشكل الساكنة مؤشرا مهما إن لم نقل أساسيا في معادلة العرض و الطلب على العقار الحضري سواء بطريقة مباشرة لكونهم أكبر مستهلك له في المدينة، ما يجعل منهم فاعل أساسي في استهلاك العقار الحضري. أو بطريقة غير مباشرة لكون كل الاستخدامات المستهلكة لباقي الأوعية العقارية تكون موجهة لخدمتهم و تلبيةً لحاجياتهم فيزيد حجمها و حجم استهلاكها للعقار الحضري بزيادة حجم السكان الذين تخدمهم و مستوى حياتهم، و منه زيادة حجم الطلب على العقار الحضري.

فضلا عن كون السياسة الحضرية في المدينة الجزائرية مبنية على المشاورة و إشراك الساكنة و المواطن في كل مراحل العملية التعميرية سواء بشكل فردي أو عن طريق جمعيات مدنية¹. انطلاقا من إعداد أدوات التهيئة و التعمير و مشاركتهم في إعدادها من خلال عمليات الاستقصاء العمومي و منه مساهمتهم في عملية رصد و إنتاج العقار الحضري². و وصولا إلى إنتاج العقار الحضري المبني من خلال بناء مسكنهم.

ليبقى علينا أن نشير هنا إلى أنه يمكن أن يكون الساكنة فاعلا شرعيا ضمن هذه المعادلة من خلال انتهاجهم للأطر القانونية في حصولهم على عقاراتهم، أو أن يقوموا بمعاملات عرفية تجعل منهم فاعلا غير شرعي. و رغم كونهم يشكلون الحلقة الأضعف في المعادلة الانتاجية للعقار الحضري إلا أنه في نظرنا يعتبرون أهم فاعل في المنظومة العقارية عبر مختلف المراحل و الحقب التي مرت بها المدينة الجزائرية خاصة إذا نظرنا إليهم على شكل كتلة استهلاكية مُحددة لحجم الطلب على العقار الحضري.

2- الفاعلون غير الشرعيين: هم عنصر مهم ضمن المعادلة العقارية في المدينة

الجزائرية. رغم كونهم ينشطون خارج القانون إلا أنهم يستحوذون على نسبة مهمة من الأنشطة العقارية ضمن السوق العقارية في المدينة الجزائرية. و اللذين رغم سلبياتهم التشريعية و التقنية و الإدارية إلا أنهم ساهموا و لا زالوا في صياغة ملامح المنظومة العقارية و إنتاج البيئة العمرانية و اللذين من بينهم نذكر:

¹ الجريدة الرسمية عدد 06/15، القانون 06/06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، المؤرخ في 20/02/2006، المادة 02 و 17.
² الجريدة الرسمية عدد 91/26، المرسوم 91/177، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، المادة 10.

أ- **خواص بدون وثائق:** و هم ملاك افتراضيون يحوزون على عقارات ضمن المجال العمراني لكن لا يملكون عقود رسمية حيالها، شكلت 3/2 من مجموع الملكيات العقارية إبان السنوات الأولى للاستقلال قدرت في مجموعها بـ 6070356هـ (بدون سندات و أراضي العرش)¹. بالإضافة إلى تلك الناتجة عن تطبيق قانون الاحتياطات العقارية التي لجأ إليها الأفراد كحل لتلبية احتياجاتهم السكنية نتيجة لتقييد هذا الأخير للمعاملات العقارية بين الأفراد و حصرها لصالح البلدية فقط، أو ورثة متشعبون قاموا بمحاصصة تركتهم العقارية دون المرور بالإجراءات الإدارية. و عادة ما يعيدون بيع هذه العقارات إلى ملاك آخرين لكن بدون وثائق. و بالتالي يساهمون في تعقد الوضعية العقارية ضمن المجال العمراني خاصة عند تجزئة تلك العقارات و بالتالي زيادة عدد المتدخلين.

هؤلاء الفاعلون هم نتاج عن تراكمات السياسات العقارية التي شهدتها الجزائر خاصة تلك المنتهجة من قبل الاستعمار الفرنسي الذي عمل على تفكيك المنظومة العقارية للبلاد. بالإضافة إلى عدم إتمام عمليات المسح و تشهير الملكيات، التي مازالت الإدارة الجزائرية تسابق الزمن إلى يومنا هذا لأجل إنهائه. لكنها تصطدم بغياب عقود الملكية و تشعب الملاك و أصحاب الحقوق، و تفتت الملكيات و انتشار العقود العرفية. كلها عوامل ساهمت في بروز متعاملين خواص لهم وزنهم ضمن المعادلة العقارية لكنهم يفتقدون لعقود الملكية أو يمتلكون عقود عرفية لا تعترف بها التشريعات الجزائرية. ما جعل منهم فاعلين غير شرعيين ساهموا في قتامة و هشاشة البنية العقارية للمدينة الجزائرية.

ب- الكتاب العموميين:

هم في الأصل مكاتب خاصة بكتابة الوثائق شبه الإدارية كالرسائل و الطلبات و المراسلات بين الأفراد و الإدارات، غير أنه و في فترة ما و تحت تأثير ظروف معينة تسربوا إلى المنظومة العقارية. أين كان ظهورهم في الساحة العقارية استنادا إلى القانون المدني الفرنسي الذي كان مطبقا إبان الفترة الاستعمارية. أين كان يُسمح بإبرام عقود عرفية في المعاملات العقارية من طرف كتاب عموميين رغم عدم أهليتهم و كفاءتهم و افتقارهم للتشريعات التي تنظم و تحمي معاملاتهم. إلا أن العديد من المتعاملين يلجؤون إليهم بهدف التقليل من التكاليف و التهرب الجبائي بالإضافة إلى افتقارهم إلى عقود رسمية تثبت ملكيتهم. و بعد صدور قانون التوثيق 91/70 المؤرخ في 1970/12/15، الذي أصبحت

¹ عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي، مصدر سابق، ص260

بموجبه كل العقود العرفية الصادرة بعد هذا التاريخ باطلة و لا تستند إلى أي جانب قانوني. و أصبحت المعاملات العقارية التي يحررون عقودها العرفية غير قانونية و بدون قيمة تشريعية. ومنه تم استثناءهم من المنظومة العقارية.

غير أنه و نتيجة لانتشار و كثرة الأوعية العقارية المفقدة للعقود الرسمية و رغم سن تشريعات تمنع تحرير عقود عرفية، و عدم اعتراف الإدارة سواء القضائية أو الإدارية ممثلة في المحافظة العقارية و المصالح التقنية للتعمير بهذا النوع من العقود، و ما يصطدم به من عدم أهليته في الحصول على عقود التعمير إلا أنه مازال معتمدا عليه بكثرة في المعاملات العقارية ضمن عديد المدن. ما كان له انعكاسات جد عميقة على بيئتها العمرانية، و زاد من تعقد و هشاشة البنية العقارية الحضرية.

ج- السماسرة و المضاربون:

سماسرة خواص بدون هوية تشريعية و لا يملكون مقارا أو مكاتب، و هم أشخاص انتهازيون يقومون باقتناء القطع الأرضية ضمن مناطق مدروسة بأسعار منخفضة ثم تركها إلى غاية ارتفاع أسعارها و إعادة بيعها بأسعار جد مرتفعة بغرض تحقيق أرباح مالية.

إذ أن تناقص العقارات الحضرية الموجهة للبناء في ظل الطلب المتزايد عليها يؤدي إلى نشاط المضاربة العقارية و ارتفاع قيمتها في السوق العقارية. أمام وجود العديد من السماسرة المتربصين، الذين يقومون بشراء القطع الأرضية، مع التركيز على تلك التي تحتل مواقع جيدة و المضاربة في أسعارها التي تعرف ارتفاعا مع الزمن.

و على العموم يمكن القول أنه رغم رؤية البعض من المهتمين وعلى رأسهم الماركسيون، لوظيفة السماسر على أن لها فوائد بالنسبة للاقتصاد الحضري، لأنها تضمن ديناميكيته و تغذي نشاط السوق العقاري عبر مختلف الأزمنة و القطاعات الحضرية. إلا أن العديد من دارسي الاقتصاد الحضري يرون أن لها سلبيات كثيرة و متشعبة. لكونهم متطفلون على السوق العقارية و يساهمون في زيادة أسعار العقارات الحضرية عن سعرها الحقيقي دون أية إضافات عليها، بالإضافة إلى كون العقارات المحتكرة من طرفهم تبقى شاغرة دون بناء، ما يسهم بدوره في الإخلال بالبيئة العمرانية و البصرية، و يحول دون تنفيذ العديد من المشاريع العمرانية. و يجعل من الأرض الحضرية سلعة تحتكر و يضارب بها.

خلاصة الفصل:

كان لتلك السياسات المطبقة على الجزائر من خلال المراحل التي مرت بها عديد الانعكاسات على البنية العقارية لعديد المدن، و هو ما ساهم بصورة جد كبيرة في إنتاج المنظومة العقارية الحالية، و عمل على تنوع الفاعلين و المؤثرين في عمليات تسيير العقار الحضري الذي عملت المخططات العمرانية على رصد و إنتاجه. و في نفس الوقت عملت أدوات و تشريعات أخرى على استهلاكه. و إنتاج بيئة عمرانية لها ما يقال عنها من اختلافات و إخفاقات. يرجع للجانب العقاري و بنيته التشريعية جزء كبير من المسؤولية في تفاقمها و قتامتها. خاصة ما تعلق بتلك العقارات هشة الوضعية التشريعية كذلك المفتقدة لعقود الملكية، ما يجعلها خارجة عن ركب التعمير المنظم و يجعلها تساهم في خلق مناطق متخلفة عمرانيا و تشكل بؤرا سوداء ضمن البيئة العمرانية للمدينة. و هو ما سنحاول سبر أغواره في الفصول الموالية.

الفصل الثالث:

النمو المجالي واستهلاك العقار الحضري في مدينة ميله بين الواقع والمخططات العمرانية

تمهيد

أولاً: أسباب اختيار مدينة ميله كمجال للدراسة

ثانياً: تقييم مجال الدراسة

ثالثاً: العقار الحضري وإشكالية النمو العمراني

رابعاً: المخططات العمرانية كآلية لرصد وإنتاج العقار الحضري في مدينة ميله

خلاصة

تمهيد:

سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق إلى التغيرات التي شهدتها المنظومة العقارية لمدينة ميله عبر مختلف المراحل التاريخية التي مرت بها. و محاولة ربطها مع توسعها العمراني و استهلاك هذا الأخير للعقار الحضري، و من ثمة التعرّيج على أدوات التهيئة و التعمير المطبقة على المدينة و محاولة ربط تفاصيلها التخطيطية مع الخصائص التشريعية و التقنية للعقار الحضري للمدينة. و البحث عن مدى توافقهما مع مختلف الإشكاليات العقارية التي رافقت العملية التعميرية. بالإضافة إلى محاولة تتبع مدى مساهمة هذه الأخيرة في رصد و إنتاج العقار الحضري في المدينة.

الفصل الثالث: النمو المجالي و استهلاك العقار الحضري في مدينة ميله بين الواقع و المخططات العمرانية

أولاً: أسباب اختيار مدينة ميله كمجال للدراسة :

تم أخذ مدينة ميله كعينة لهذه الدراسة انطلاقاً من العديد من الأسباب الموضوعية، سواء منها العقارية من جهة أو العمرانية من جهة ثانية و التي نلخص أهمها في النقاط التالية:

* أن معظم الدراسات العمرانية السابقة اهتمت بالمشاكل الظاهرية التي تعاني منها المدن. سواء تلك المتعلقة بالعملية التخطيطية من جهة، أو التسيرية من جهة أخرى. و أغفلت جانب العقار الحضري، و إن تطرقت إليه نجدها تتناوله باقتضاب و نوع من السطحية.

* لكون مدينة ميله تعتبر من بين أهم المدن المتوسطة في الشرق الجزائري ، وتشهد نمواً عمرانياً متسارعاً وأشكالاً عمرانية متنوعة، وتميزها بالعديد من الاختلالات العمرانية.

* كون للجانب العقاري دوراً كبيراً في صياغة الملامح العمرانية للمدينة و إحدى أهم العوائق التي يواجهها مسيرو المدينة سواء في عمليات التخطيط الحضري أو أثناء توطين التجهيزات و مختلف استخدامات الأرض.

* معانات مختلف الإدارات و الهيئات العمومية و الجماعات المحلية من العامل العقاري و تدمرهم من الوضعية العقارية للمدينة التي حالت حسبهم دون السير الحسن لمختلف البرامج و مشاريع التنمية العمرانية.

* باعتباري كنت مهندساً ضمن مديرية المصالح التقنية لبلدية ميله، و وقفت بصورة مباشرة على هذا الإشكال. و لمست مختلف العراقيل التي تواجه إطارات المصلحة أثناء إنجاز مختلف المخططات و المشاريع العمرانية. أين كان مصطلح العقار حاضراً و بقوة ضمن انشغالات مختلف المنتخبين و المسؤولين المحليين.

ثانياً: تقديم مجال الدراسة:

1-لمحة تاريخية:

مجال الدراسة عبارة عن مدينة عريقة في الشمال الشرقي الجزائري ألا و هي مدينة ميله و التي سميت قديماً بعدة تسميات منها "ميلاف milev" في الحقبة الرومانية و ميليوم

Mileum، "ميلي Milei"، "ميليو Milio". "ميلبو Melebo"، "مليون Mileon" "مليفطانيس Millevitanus" و ميلاح "mileh". و هي أسماء وردت في عديد المؤلفات البيزنطية و كذلك على لسان الكتاب العرب أمثال اليعقوبي الذي وصفها "بأنها مدينة كبيرة و رائعة لها خمسة أبواب"، و البكري في كتابه "وصف إفريقيا الشمالية"، والإدرسي في وصفه لإفريقيا و إسبانيا، و ابن خلدون في كتابه "تاريخ البربر".¹ و التي رغم كونها مدينة متوسطة من حيث الحجم إلا أنها استطاعت أن تحجز مكانة لها ضمن الشبكة العمرانية لشمال إفريقيا عبر مختلف المراحل و الحقب التاريخية التي مرت بالمنطقة. إذ يعود بداية الإستيطان البشري في المنطقة إلى ما قبل 260 سنة قبل الميلاد أين استوطنت جماعات قادمة من ليبيا يطلق عليها "جيتيل" "Gétules" و هي ذات أصول عربية في المنطقة على غيرها من باقي المناطق في شمال إفريقيا، ثم بعد ذلك خلفتهم جماعات من قبيلة كتامة يطلق عليهم "بني أوراس" "Bani oures". ثم بعدهم توطن البرابرة الأمازيغ الذين سكنوا بمنطقة "واد النجاء" على بعد 15 كم غرب الموقع الحالي لمدينة ميلة.² كما أثبتت عديد الدراسات التاريخية تواجد آثار نوميديية بالمنطقة و بالضبط في موضع المدينة العتيقة - ميلة القديمة-. التي ما لبثت أن تحولت إلى واحدة من أهم التجمعات الأربع لفدرالية سيرتا الرومانية التي اتخذتها كقاعدة عسكرية لمراقبة مسار جميلة- سيرتا. أين تم احتلال المنطقة من طرف الرومان سنة 112 قبل الميلاد، الذين اتخذوا مسار ميلاف فرجيوة كطريق لهم من سيرتا (قسطنطينة) إلى جميلة (سطيف) مرورا ببني قشة. أين حرص الرومانيون على تخطيط مدينة ميلة و تعميرها إذ جلبوا إليها الماء من منطقة "مارشو" كما أنشئوا الدور و القصور و الأبراج و الأسوار و شبكات الطرق و المواصلات. و الذين امتدت سيطرتهم على المنطقة إلى غاية استعمارها من طرف الوندال في النصف الأول من القرن الخامس ميلادي كما دلت عليه بعض الحفريات المستكشفة في المدينة كتمثال كل من العجل و الطفل، بالإضافة إلى صرح دفاعي في أعالي المدينة بالجهة الجنوبية.³ ثم بعده جاء الدور على الغزو البيزنطي في القرن السادس ميلادي،⁴ و خير شاهد على ذلك السور البيزنطي المحيط بالمدينة القديمة. و

¹STEPHANE gsell. atlas archéologique de l'algérie.adolphe jourdan imprimeur-librairé- éditeur- Alger. 1911. p 200

² مكتب الدراسات urbatech، التقرير التوضيحي، للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية ميلة. الحجم 01، ميلة، 2008، ص 95

³ عبد العزيز فيلال، إبراهيم بحان، مدينة ميلة في العصر الوسيط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2017، ص 15 و 16

⁴ François B, L'État de Publius Sittius et la Numidie Cirtéenne (I^{ère} siècle avant J.-C.-I^{ère} siècle après J.-C.), Thèse d'État, Université de Paris IV – Sorbonne, juin 1989 p 255

الذي تقول الحفريات أنه شيد على يد القائد "سولومون" سنة 539م¹. بطول قارب 1200م به حوالي 14 برج و خمسة أبواب، منها الباب الرئيسي الذي يسمى "باب البلد"، و "باب

صورة رقم(05): باب البلد و جزء من الصور البيزنطي



المصدر: التقاط الباحث 2012

الحديد"، "باب الريوس"، "باب الجامع"، "باب البلد السفلى"².

بعدها شهدت المنطقة الفتوحات الإسلامية، إذ و في سنة 680م تم فتح مدينة ميله على يد الصحابي أبو المهاجر دينار. الذي قام بتشييد أول مسجد في الجزائر سمي فيما بعد من طرف السكان المحليين بـ "مسجد سيدي غانم" و الذي تم

صورة رقم(06): دكاكين تجارية بالمدينة القديمة



المصدر: التقاط الباحث 2012

بناؤه مكان الكنيسة الرومانية، بالإضافة إلى دار الإمامة مقر إقامة و إدارة أبو المهاجر دينار لولايته المتوضعين بجانب الباب الشرقي للمدينة، بالإضافة إلى فندق و سوق و دكاكين الألبسة و الصياغة و سوق الخضر و سوق اللحوم، سوق النحاسين، و بعض الورش. كما احتوت على عديد العيون و الحمامات و البساتين داخل و خارج أسوارها

صورة رقم(07): عين البلد الرومانية بالمدينة القديمة



المصدر: التقاط الباحث 2012

أين حجزت مدينة ميله مكانة لها كعاصمة إسلامية للولاية المغربية لمدة سنتين رغم تواجدها بين مدن كبيرة كقسنطينة و سطيف و غيرها³. بالإضافة إلى تنوع سكانها بين البربر و العرب، الذين بلغ عددهم ما يقارب 3000 نسمة حسب تقديرات الجغرافي الإسباني

¹ عمار نوار، الخريطة الأثرية لمدينة ميله و وضواحيها في العهد الروماني، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية جامعة قسنطينة 2012، ص 24

² STEPHANE gsell . op.cit. p201

³ عبد العزيز فيلاي، مصدر سابق، ص 21، 113، 32، 119، 117

"مارمول كرخال" في القرن السابع عشر ميلادي¹. لتتعاقب على مدينة ميله عديد الدول الإسلامية بدءا من الأغالبة، ثم الفاطميين فالحماديين ثم الكتاميين سنة 902. ليأتي دور الحكم العثماني سنة 1516م و بايلك الشرق التي كانت تابعة له. أين توطن بالمدينة حامية إنكشارية مدعمة بألف فارس من دواوير حوض فرجيوة، تشرف و تراقب القبائل المتوطنة في الجبال و تغطي مساحة تقارب 18322.3هـ². أين سكن في منطقة ميله كل من قبائل "زواغة" و "فرجيوة" و "مويعة" طيلة فترة الحكم العثماني³. كما شهدت المدينة في هذه المرحلة تطورا جد مميز على مستوى البيئة العمرانية التي تميزت بكثرة مبانيها رغم بساطتها. و التي تعتبر بداية تشكل النسيج العمراني لمدينة ميله، الذي لازال قائما إلى يومنا هذا. و في سنة 1837 تم وصول المستدمر الفرنسي إلى المنطقة و قام بتشييد نواة جديدة شكلت القطب العمراني الثاني للمدينة. يفصل بينهما مقبرة رومانية قديمة و واد الصياح (السنية سابقا) و يربط بينهما جسر عتيق يبلغ عرضه 6.75م. بالإضافة إلى قناة حجرية أستعملت لجلب الماء من منطقة مارشو و هما من إنشاء روماني⁴.

2- الموقع: للموقع أهمية كبيرة في دراسة المجالات العمرانية. كما أن له تأثير مباشر على ديناميكية المدن و توسعها، إذ تقع مدينة ميله شمال شرق الجزائر ضمن منطقة إستراتيجية تتخللها عديد المحاور و الطرق الوطنية أهمها الطريق الوطني رقم 79 المار بوسط المدينة و الرابط بين قسنطينة و منطقة فرجيوة.

أ- الموقع الجغرافي:

تقع مدينة ميله شمال شرق الجزائر و بالضبط ضمن حوض ميله المتوضع بين السهول القسنطينية و سلسلة جبال الأطلس التلي. تبعد عن الساحل بحوالي 100 كلم على ارتفاع 466م عن مستوى سطح البحر، و عن الجزائر العاصمة بحوالي 484 كلم، و عن مدينة قسنطينة ب50كم، و عن الحدود التونسية بحوالي 310 كلم، يحدها من الجنوب جبل الأكل(1256م) المنبثق عن السلسلة النوميديّة، و من الشمال وادي الرمال المنتهي بمصب

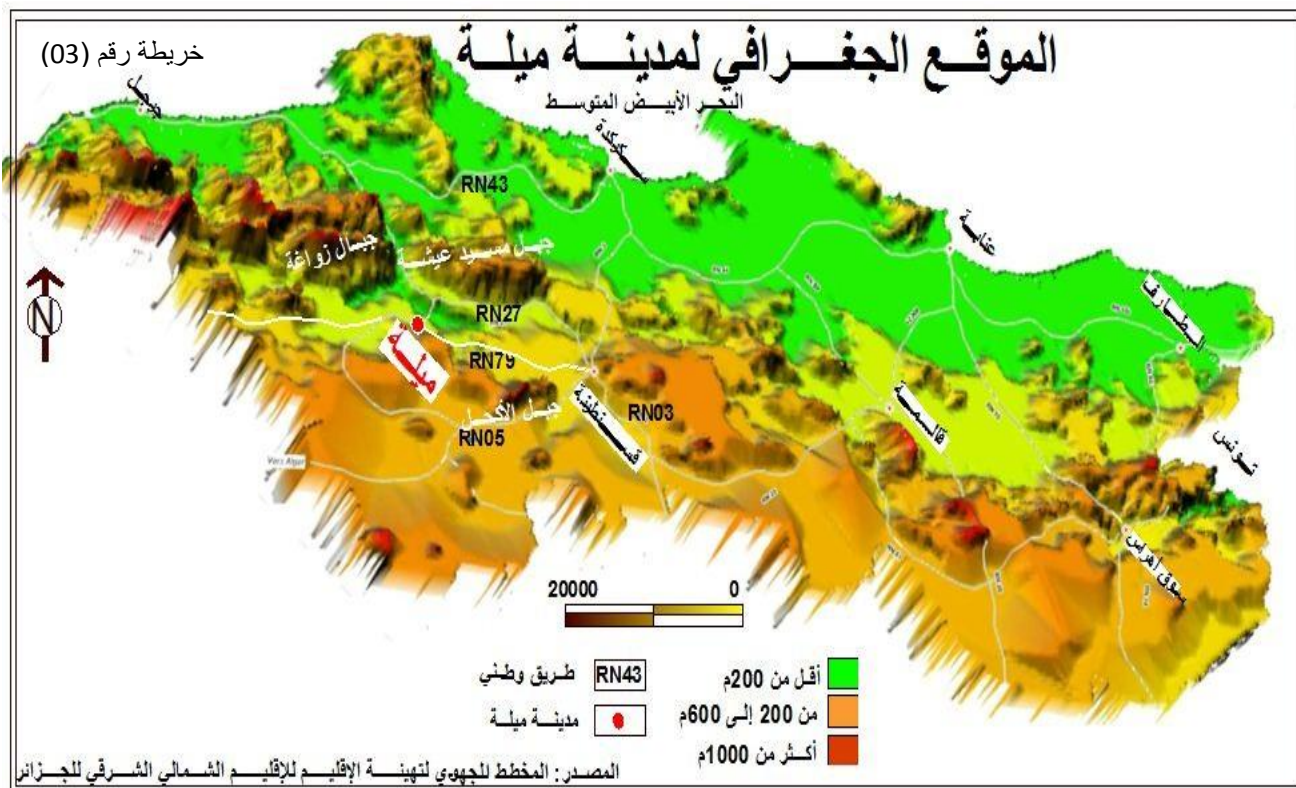
¹ عبد العزيز فيلاي، مصدر سابق، ص 115

² سيساوي احمد، مصدر سابق، ص 102،

³ Département de Constantine, arrondissement de Constantine, commune de mila, tribu de mila, rapport sénatusse consult tribu de mila, p 26

⁴ STEPHANE gsell . op cit. p201

سد بني هارون و خلفه جبل مسيد عيشة (1420م). و من الشرق واد القطن و من الغرب جبال زواغة¹ (1962م).



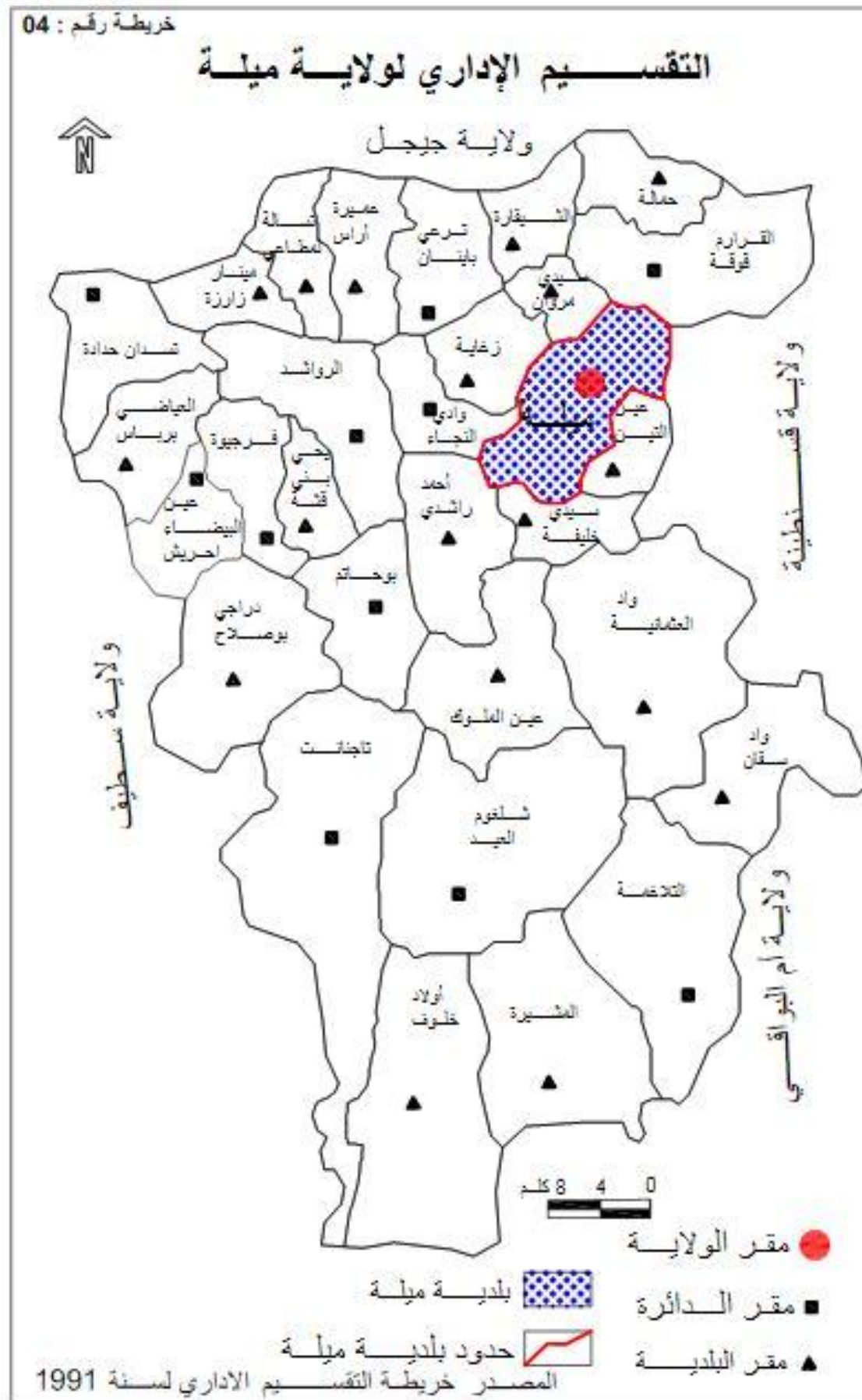
ب- الموقع الفلكي: تقع مدينة ميلة على خط طول $00^{\circ} 15' 6''$ و دائرتي العرض $00^{\circ} 30' 36''$ شمالا و $30^{\circ} 22' 36''$ جنوبا²

ج- الموقع الإداري: منذ الاستقلال ومدينة ميلة مقر دائرة تابعة إلى ولاية قسنطينة إلى غاية 1984 أين أصبحت مقر ولاية و دائرة و بلدية ميلة، و هي عاصمة الولاية ومن أقدم مدنها، تقع في الشمال الشرقي للبلاد، على بعد 50 كلم من مدينة قسنطينة. يحدها من الشمال كل من بلديتي القرارم قوقة وسيدي مروان و من الجنوب بلدية سيدي خليفة، و من الشرق بلدية عين التين، و من الغرب كلا من بلديتي زغاية و رجاص و أحمد راشدي. تحتل مساحة تقارب 130.60 كم^2 كما هو موضح في الخريطة رقم (03).

3- الموقع: المقصود بالموضع "Le site" هو تلك الأرضية التي تتوضع عليها

المدينة و المجال الذي يستحوذ عليه فعلا نسيجها العمراني، و هو عنصر هام في دراسة

¹ الخريطة الطبوغرافية قسنطينة، مقياس 50000/1، وزارة الأشغال العمومية و النقل باريس، وثيقة رقم 73.



البيئة العمرانية للمدينة و تركيبها العمرانية، و هو السطح الأصلي للمدينة¹. أين توضع النواة الأولى لمدينة ميله على أرضية شبه منبسطة محصورة بين وادين "واد بوخنير" و "واد الصياح" المتميزين بعمقهما و شدة انحدار حافتيهما. لتختار النواة الأوربية هي الأخرى أرضية متوسطة إلى ضعيفة الانحدار على بعد 01 كم من النواة القديمة موضعا لها يفصل بينهما واد الصياح. و يحدها من الجهة الغربية و الغربية الشمالية واد ميله كثير التخذدات و شديد انحدار حوافه. لتتوسع المدينة فيما بعد على الأراضي المحيطة بهاتين النواتين و التي تميزت بتضرسها و انحدارها المتوسط، و التي تغير ارتفاعها بين 200 و 500 م عن مستوى سطح البحر، بالإضافة إلى كثرة الأودية و المجاري المائية و تخدداتها، ما كان له انعكاساته على التركيبة العمرانية للمدينة، و ساهم في خلق العديد من الانقطاعات الحضرية ضمن نسيجها العمراني. خاصة إذا علمنا أنها تعاني من إنزلاقات أرضية نتيجة لتلك التضرسات و التركيبة الجيولوجية الهشة لأرضية موضعها. ما ساهم في عديد الأحيان في ترك أوعية عقارية شاغرة بسبب عدم صلاحيتها للبناء. أين سنتناول في هذا الجزء بعض الخصائص التقنية لموضع مدينة ميله و الأراضي المحيطة به. بهدف محاولة ربطه مع الجانب العقاري و الوقوف على:

- الخصائص التقنية للأوعية العقارية الممكن استقبالها للتوسعات العمرانية لمدينة ميله.

- محاولة ربط نمط الملكية العقارية مع العناصر الطبيعية و منه ربط الخصائص التقنية مع نظيرتها التشريعية و من ثم الوقوف على حيثيات التناقضات المعرقة للعملية التعميرية و الحلول المتوفرة.

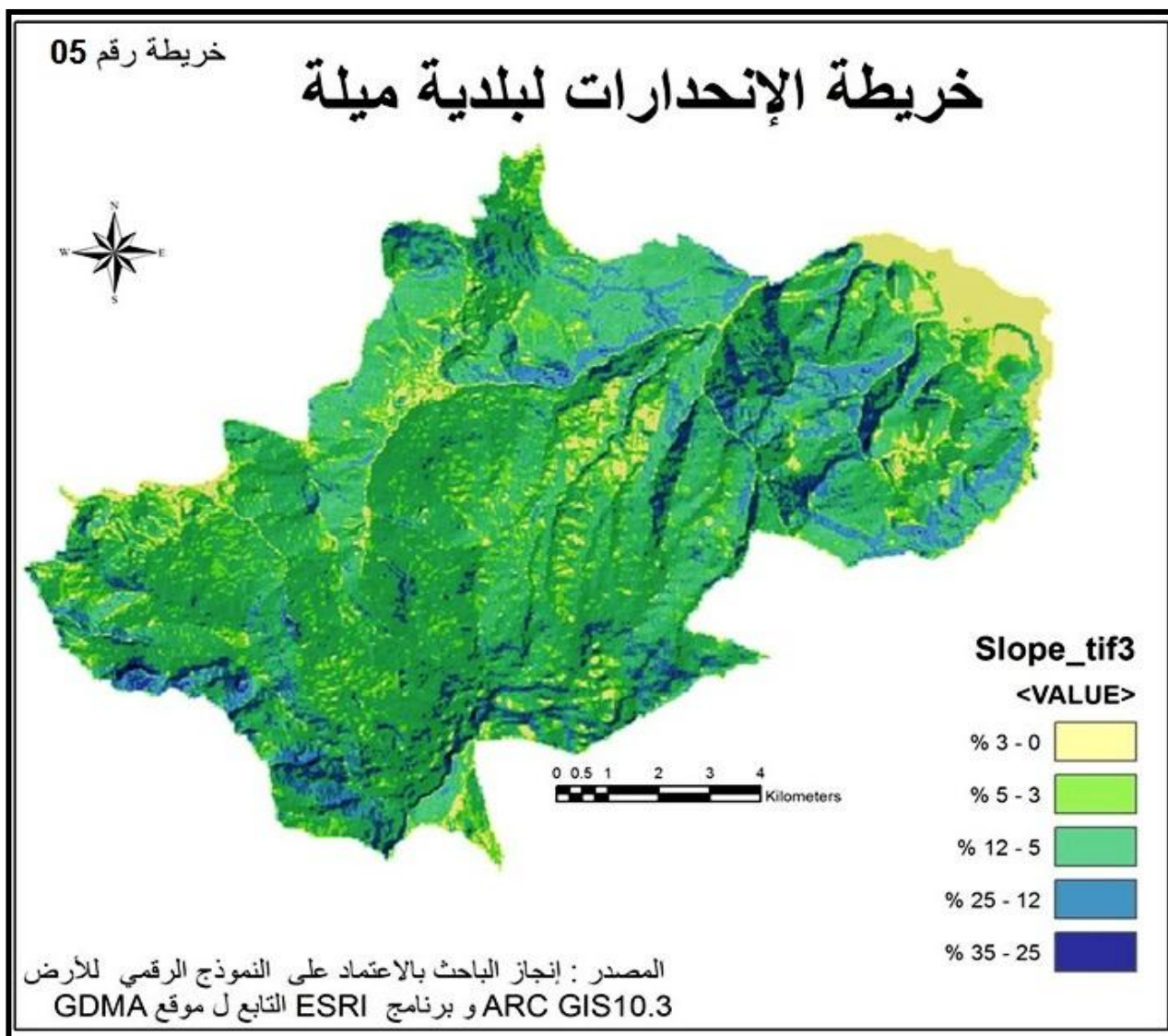
- تم الاعتماد على الحدود البلدية باعتبارها المجال الافتراضي لتوسع المدينة. مع إمكانية الحصول على المعطيات المتعلقة بها.

أ- الانحدار: يتميز الموضع الطبوغرافي لبلدية ميله بالتضرس و الانحدار المتجه في أغلبه من الجهة الجنوبية المرتفعة (1070م) إلى الجهة الشمالية المنخفضة (170م) مع تغير في نسبة و شدة الانحدار. إذ و من خلال الخريطة رقم (05) التي قمنا من خلالها بتمثيل لفئات الانحدار لبلدية ميله بالاعتماد على برنامج (ARC GIS10.3) و طبقة

¹ فاطمة عبد اللطيف الشركسي، العوامل الطبيعية و أثرها على نشأة مراكز العمران و نموها في شعبة مصراتة، رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة 7 أكتوبر، ليبيا، 2007-2008، ص 22.

مستويات الارتفاع المستنبطة من القمر الصناعي (LAND SAT). أين تمكنا من حصر فئات الانحدار في بلدية ميله في:

أ-1- فئة الانحدار (0-3%): و هي الفئة التي تتميز بكونها غير صالحة للمشاريع العمرانية و البناء لشدة انبساطها. و التي تتميز بتواجدها المتواضع في محيط بلدية ميله أين لا تتعدى المساحة المنتمية إلى هذه الفئة ما يقارب 1085.9 هـ فقط. أما من حيث توزيعها فقد اختارت الجهة الشمالية الشرقية من بلدية ميله التي تعرضت أجزاء معتبرة منها إلى الغمر بمياه سد بني هارون. مع التواجد النقطي و المبعثر لها لكن بصورة متواضعة على باقي الأجزاء كالجهة الشمالية الغربية و بعض الأجزاء الأخرى التي تشكلت بين المناطق المتضررة. لتمثل الأراضي المنتمية إلى هذه الفئة ما يقارب 7.26% من مساحة بلدية ميله و هي نسبة متواضعة تعكس تواضع حجم الأراضي المنتمية إليها.



أ-2- فئة الانحدار (3-5%): هي الأخرى تتميز بتواضع انحدارها و تواضع صلاحيتها للتعمير و البناء التي يتم التعامل معها بحذر لشدة حساسيتها و تعرضها للغمر تستعمل عادة في توطين مناطق صناعية إذا كانت بعيدة عن التجمعات العمرانية أو ساحات عمومية و مساحات خضراء عند تواجدها داخل التجمعات العمرانية. غير أن مساحتها ضمن بلدية ميله تبقى متواضعة و لا تتعدى 1752.06 هـ. تتميز بانتشارها النقطي على جل مساحة بلدية ميله، كما أنها تفتقد للتكتل ما يجعل من حساسيتها ضعيفة نوعا ما لكونها تتشكل من مساحات صغيرة و منتشرة ما يسهل من عملية التحكم فيها. إذ تبلغ نسبتها ما يقارب 11.71% من مساحة بلدية ميله و هي نسبة جد متواضعة تعكس تواضع أهميتها و تأثيرها على العملية التعميرية.

أ-3- فئة الانحدار (5-12%): و هي الفئة الأكثر ملاءمة لعمليات البناء و التعمير أو كما يطلق عليها الفئة النموذجية. و قد سجلت تواجدها المهم و المعتبر ببلدية ميله بمساحة تفوق 9974.21 هـ و هي مساحة جد معتبرة تغطي أكثر من 66.68% من مساحة البلدية و تعكس تلك المميزات الإيجابية للخصائص الطبوغرافية للأراضي المشكلة لمحيط بلدية ميله. لكن قبل أن نحكم على هذه الفئة يجب الرجوع إلى التركيبة الجيولوجية لأرضيتها للتأكد من صلاحيتها للتعمير.

أ-4- فئة الانحدار (12 - 25%): و هي أراضي ذات انحدار معتبر نوعا ما تتطلب بعض الحلول و المعالجات لتكون صالحة للبناء و التعمير. أين حجزت الأراضي المنتمية إلى هذه الفئة مكانة مهمة ضمن مجال بلدية ميله بمساحة تقارب 2113.27 هـ، و هي مساحة معتبرة. و قد سجلت تواجدها المهم في الجزء الشرقي لبلدية ميله، بالإضافة إلى تركزها في حدودها الغربية مع بلدية زغاية بنسبة أقل. و المبرمجة للتوسع العمراني للمدينة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المشترك. مع تواجدها النقطي في باقي المجال خاصة على حواف الأودية و المجاري المائية. و يجعلها تحتل نسبة تفوق 14.12% من المساحة الإجمالية لبلدية ميله.

أ-5- فئة الانحدار (<25): هي الأخرى تتشكل من الأراضي غير الصالحة للبناء و التعمير لشدة انحدارها و تميزها بحساسيتها اتجاه الإنزلاقات و التكلفة المرتفعة للبناء و مد شبكات البنى التحتية فيها. و قد استحوذت على جزء من أراضي بلدية ميله بمساحة تفوق

32.67 هـ و هي مساحة رغم تواضعها إلا أنها حجزت مكانة لها. و تجبر المشرفين على أدوات التهيئة و التعمير و المشاريع العمرانية على الوقوف عندها و أخذها بعين الاعتبار. خاصة أمام انتشارها النقطي عبر كل مجال بلدية ميله و استحوادها على ما يقارب 0.22% من إجمالي مساحة بلدية ميله.

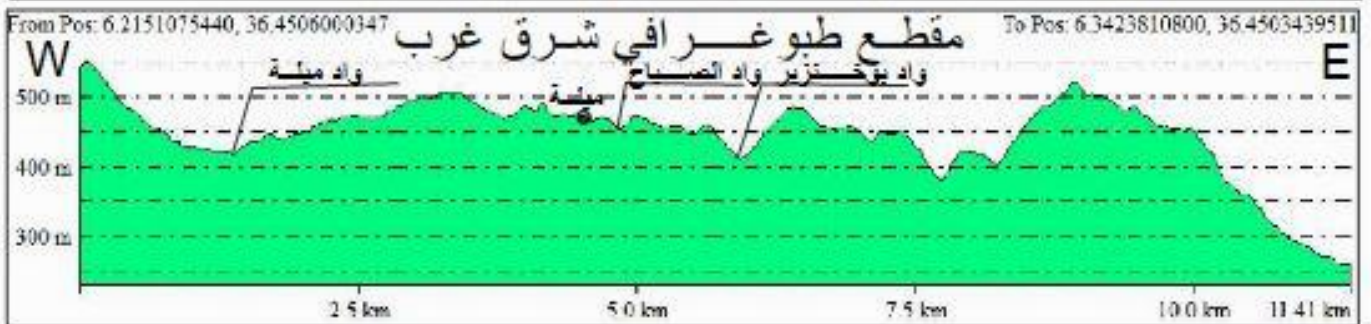
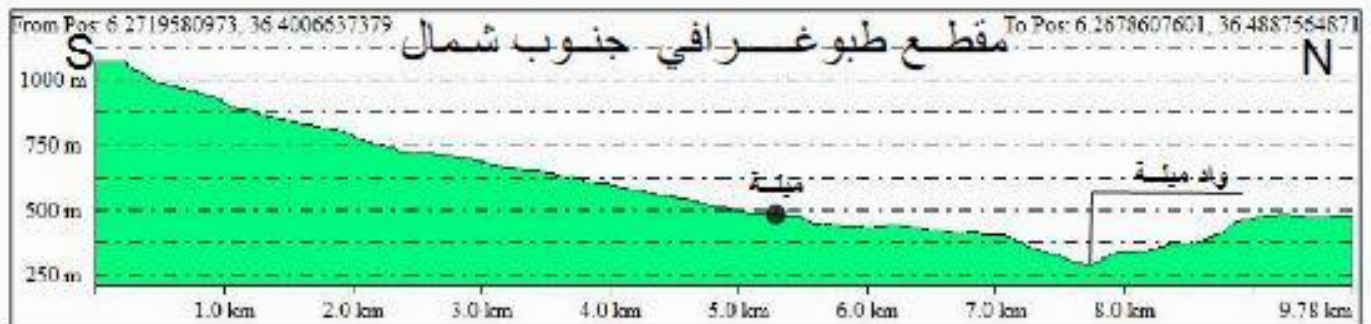
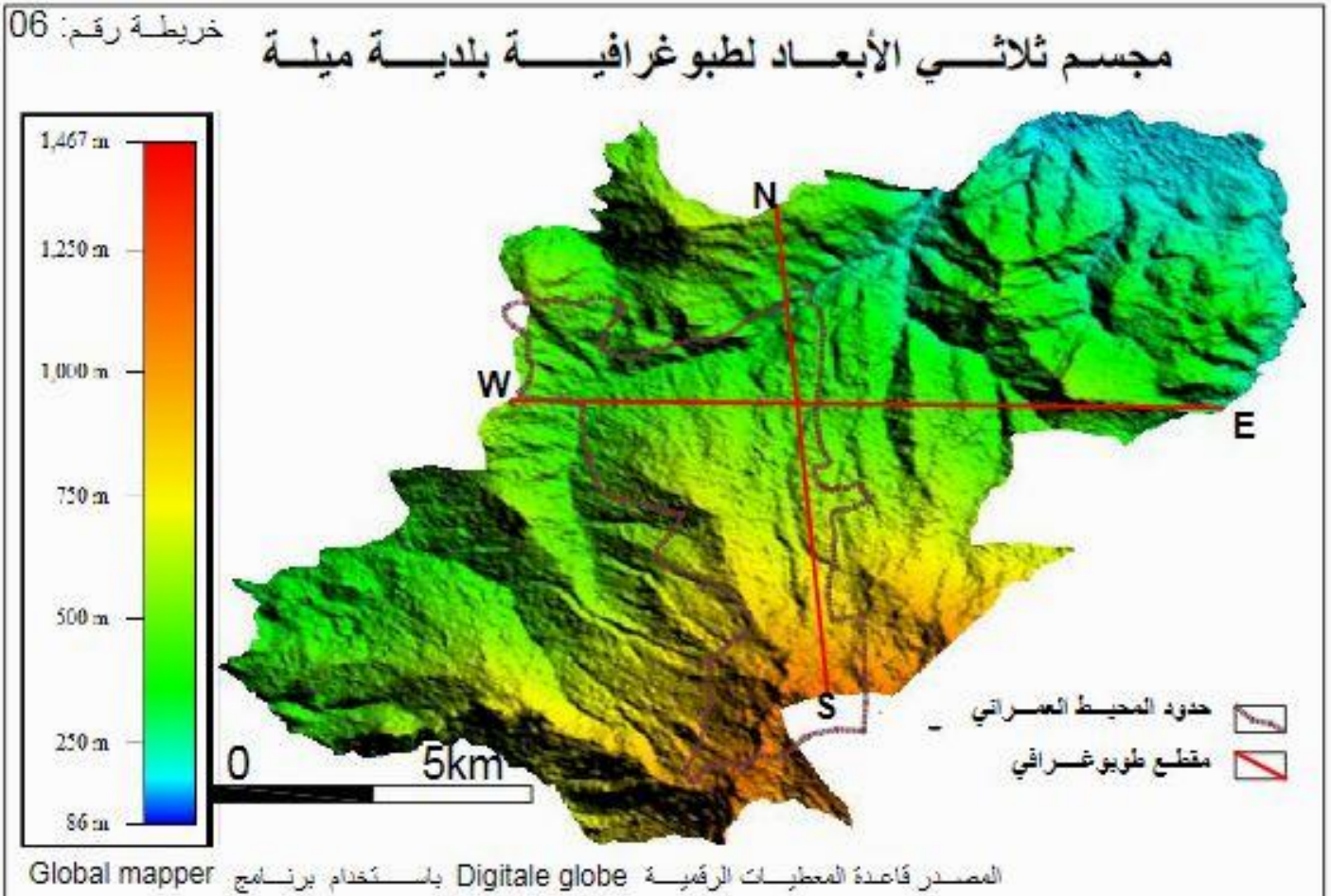
و للتوسع أكثر في هذا الجزء قمنا بإنجاز مقطعين طبوغرافيين حرصنا من خلالهما على توضيح شكل و اتجاه و شدة الانحدارات ضمن مجال الدراسة كما هو موضح في الخريطة و الشكلين أدناه المنجزين بالاعتماد على قاعدة البيانات الرقمية دیجيتال غلوب (Digitale Glob) و برنامج غلوبل مايبير (Globe Mapper) أين قمنا بالوقوف على ميزتين أساسيتين لطبوغرافية مجال الدراسة تمثلتا في:

- جهة الانحدار العام للأراضي المشكلة لمجال بلدية ميله ذات اتجاه شبه موحد من الجنوب إلى الشمال مع تدرج شبه منتظم و قيم متوسطة.

- في حين تميزت كذلك بشدة التضرس و التحددات من الشرق إلى الغرب و هي ناتجة بصورة أساسية عن تفرعات الشبكة الهيدروغرافية التي عملت على خلق استثناءات في جهة و شدة الانحدار على حوافها. ما ساهم في الانتقاص من الميزة الطبوغرافية لمجال الدراسة.

ب- الشبكة الهيدروغرافية: من خلال الخريطة رقم (07) يمكن الوقوف على أن بلدية ميله تتميز بالانتشار الكثيف للشبكة المائية الموزعة على كامل تراب البلدية من خلال عدة أودية رئيسية تتمثل في "واد القطن" في الحدود الشرقية للبلدية و "واد الحمام" في حدودها الجنوبية الغربية و "واد راس الماء" في الجهة الجنوبية الشرقية. و "واد العزل" الذي يخترقها من الجهة الشمالية الغربية. بالإضافة إلى كل من "واد ميله" و "وادي بوخنزير" و "الصياح" اللذان يتغلغلان ضمن النسيج العمراني للمدينة أين يتوضع الأول غربه و يحده من الجهة الشمالية أما الأخيرين فيتوضعان بجزئه الشرقي أين يتوسط "واد الصياح" كل من النواة الأوربية و نظيرتها القديمة في حين يحد "واد بوخنزير" هذه الأخيرة من الجهة الشرقية.

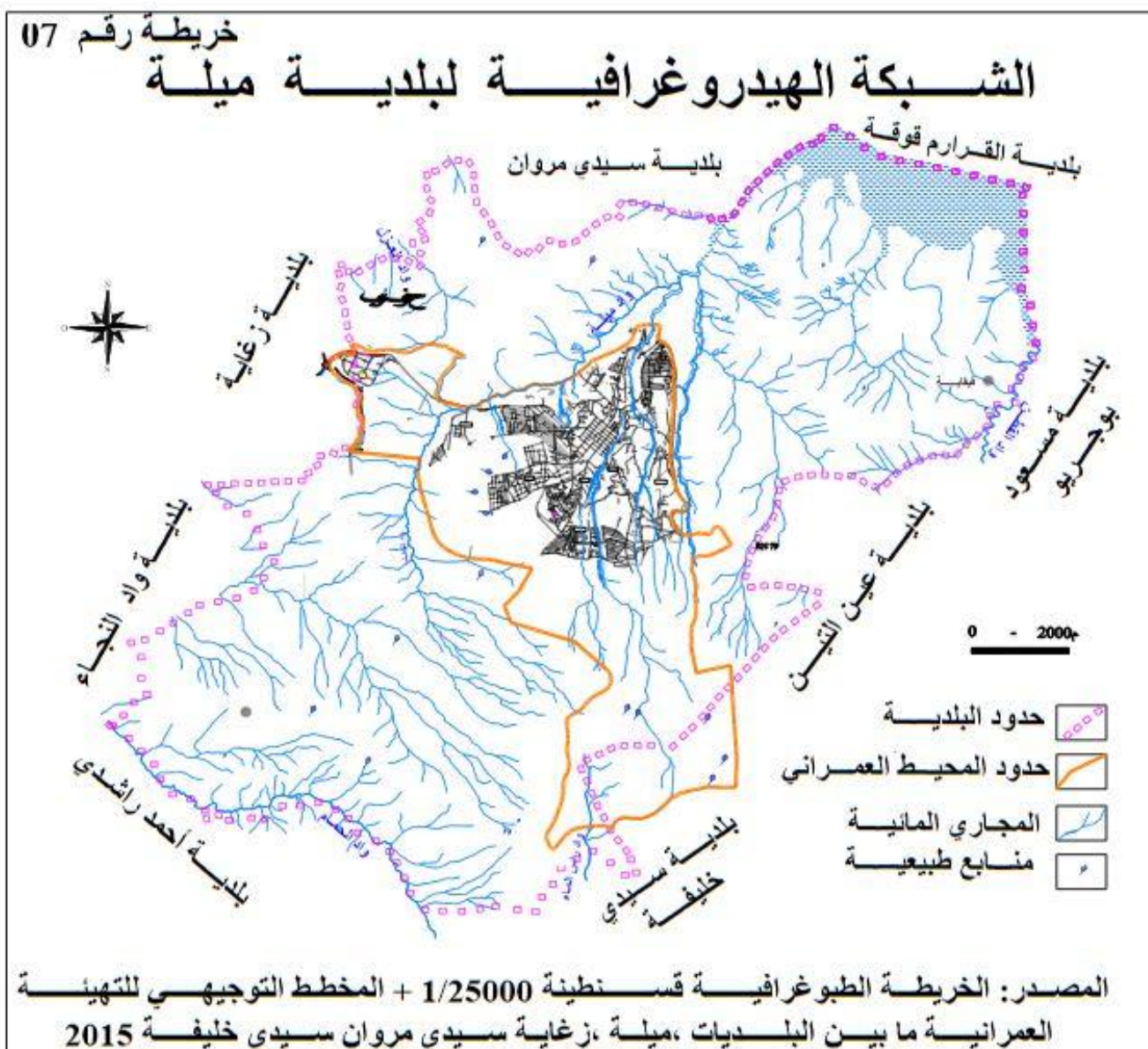
• أما من حيث المصب فإننا نسجل أن جل هذه المجاري تصب شمال بلدية ميله و بالضبط في سد بني هارون الذي تحتل مياهه ما مساحته 624.75 هـ من مساحة البلدية و



هي مساحة جد معتبرة، في حين نسجل أن كل من "واد راس الماء" و "واد الحمام" و "واد العزل" تصب خارج حدود البلدية في كل من الجهة الجنوبية و الغربية على التوالي.

• أما الشعاب فقد كانت ذات كثافة جد معتبرة و تفرعات متعددة ضمن جل تراب البلدية و كانت أكثر توطننا بالجهة الشمالية و الجنوبية في الأراضي المحيطة بالتجمع العمراني (مدينة ميله) و قد تميزت بتقاربها و تماثلها مع جهة الانحدار. بالإضافة إلى توطن البعض منها داخل النسيج العمراني كشعبة الخربة و فروع والصياح.

• كما سجلنا تميز المجاري المائية في مجال الدراسة بكونها شديدة العمق و شديدة التخدد و تكثر بها الإنزلاقات على حوافها و هو ما سجلناه في كل من "واد الصياح" في جزئه المار بجوار التجزئة الجنوبية و "واد ميله" بجزئه المار بالقرب من منطقة النشاطات



الثانية. و السوق الأسبوعي و حي بن صالح.

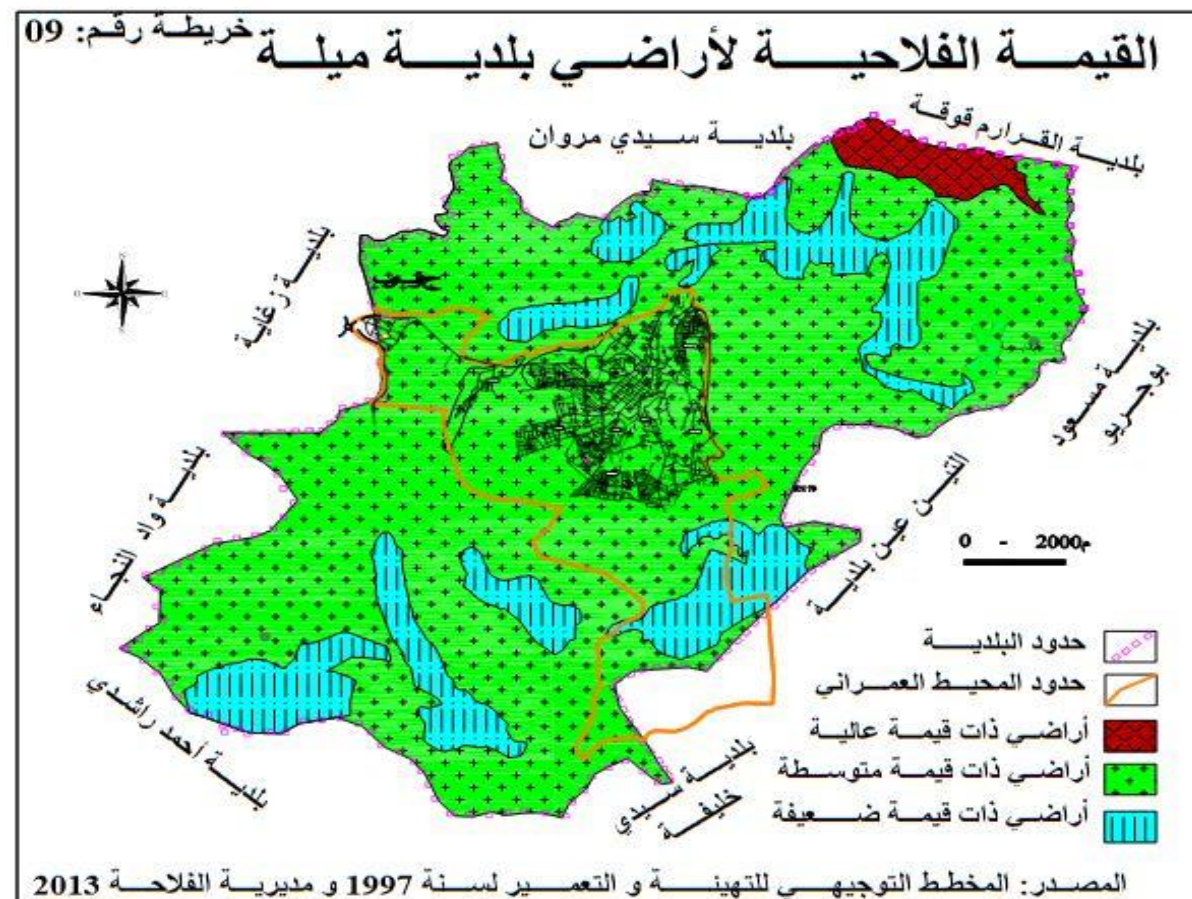
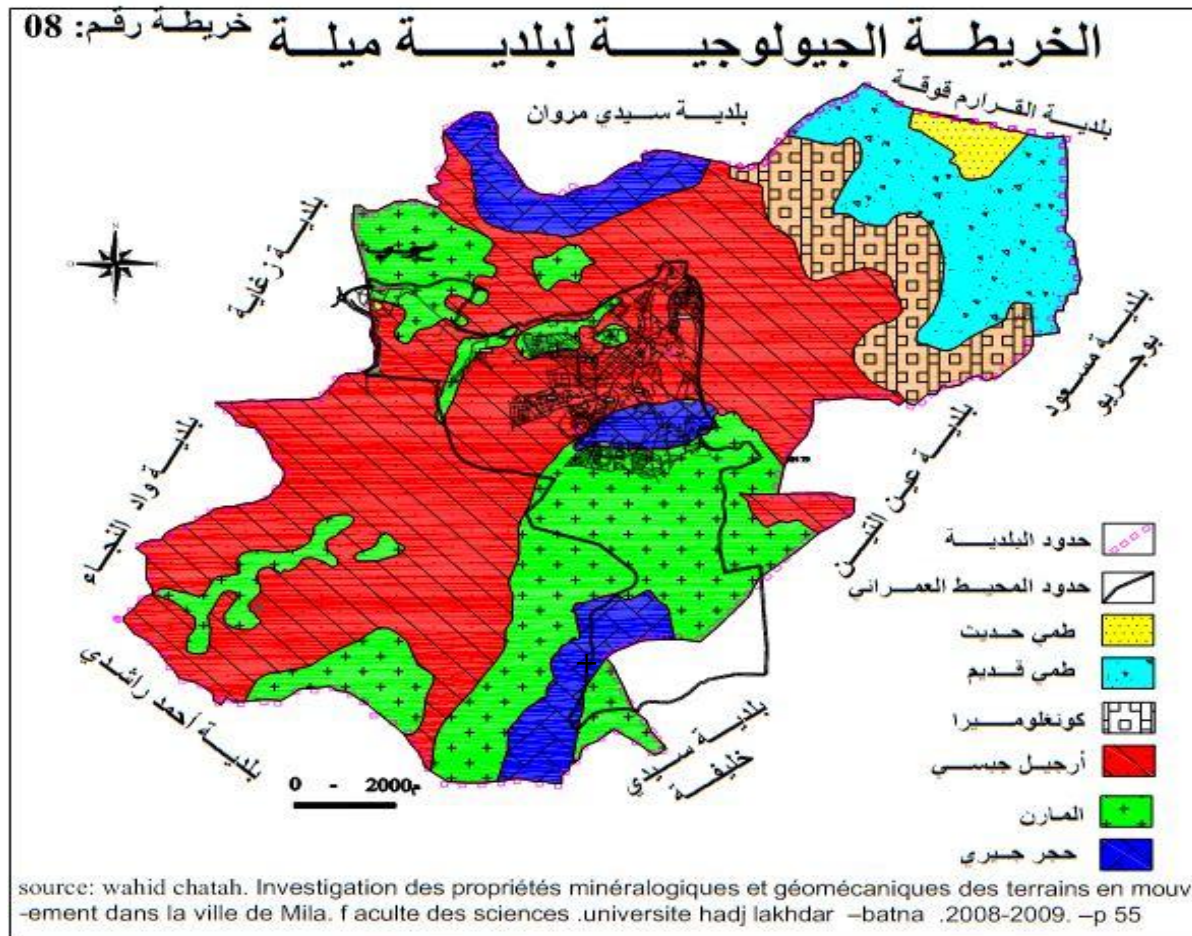
• تقارب المجاري المائية و شدة تخدها و عمق حوافها ساهم في التقليل من المساحة المحصورة بينها و تجزئتها ما سيكون له انعكاسات سلبية على عمليات التنمية العمرانية و توفر المساحات المناسبة لتوسع المدينة و يرفع من حساسية الأراضي المحيطة بها.

• و بالربط مع خريطة الانحدارات يمكن الوقوف على مدى التوافق بين جهة الانحدار و اتجاهات تفرغ الشبكة الهيدروغرافية من جهة و بين شدة الانحدار و شدة عمق السرير المائي لهذه الشبكة و شدة تخده من جهة ثانية.

• المجاري المائية كانت عامل أساسي في وضع حدود النسيج العمراني و تحديد مساحاته عبر مختلف مراحل تطوره العمراني، كما كانت عائقا أمام توسع المدينة في الفترة الحالية في كل من الجهة الشمالية الغربية و الشمالية الشرقية. كما كان لها انعكاسات جد مؤثرة على تواصل و استمرارية النسيج العمراني للمدينة الذي شهد عدة انقطاعات حضرية بسبب الارتفاعات التي فرضتها عديد المجاري المائية كتلك المسجلة على ضفتي واد الصياح و بوخنزير في الجهة الشرقية للمدينة أو واد ميله في الجهة الغربية...، و هو ما سنقف عليه في العناصر الموالية.

ج- التركيبة الجيولوجية: تعتبر التركيبة الجيولوجية للأراضي المستقبلية للكتلة العمرانية عنصر مهم و مهيكّل لتكوينها الحضرية و ضبط و توجيه توسعها العمراني و تحديد حجم و نوع المباني و مواضع توطنها. إذ أنه و من خلال دراسة التركيبة الجيولوجية لأراضي بلدية قننا بالوقوف على مجموعة من التركيبات الجيولوجية نوجزها في:

- الأرجيل الجبسي (**argile gypseuse**): و هو عبارة عن مزيج بين الأرجيل و الجبس و الذي يتميز بتركيبته الضعيفة و انتفاخه عند امتزاجه بالماء ما يجعل منه يتصف بمزايا سلبية أثناء توطن المشاريع العمرانية. و تزداد حساسيته عندما نسجل إستحاوذه على مساحة معتبرة ضمن الأراضي المشكلة لبلدية ميله و المقدرة بأكثر من 7493.44 هـ بما نسبته 50.10% من مساحة بلدية ميله. و شكلت الأوعية المشكلة منه جل الأوعية المستقبلية للكتلة العمرانية لمدينة ميله و هو ما يجعل من العمليات التعميرية تشهد حساسية أكبر و تتطلب حولا تقنية أكثر.



- **المارن (marne):** هو الآخر عبارة عن صخور رسوبية تتشكل من تمازج كل من الكالكير و الأرجيل. و هو الآخر يتميز بحساسيته للماء خاصة عند الأرضيات المنحدرة الذي يرفع من عدم استقرارها. و يتميز بتواجده ضمن الموضع المستقبل لمدينة ميله و حوله و كل من التجمع الريفي " مارشو" و " بوفوح" و "أولاد بوحامة". أين توضع بصورة عامة في الحدود الشمالية و الجنوبية لمدينة ميله و بعض الأجزاء الداخلية منها بشكل مبعثر و بمساحات متفاوتة. لكنها تركزت في مجملها في الجهة الغربية للبلدية. شكلت إجمالي مساحتها ضمن حدود البلدية ما مقداره 3523.32هـ بنسبة 23.55% منها و هي نسبة معتبرة.

- **طمي قديم (alluvions anciens):** و هو عبارة عن ترسبات قديمة تتوضع في الجهة الشرقية للبلدية. و بالضبط في الجزء المعني بغمر مياه سد بني هارون، بالقرب من التجمع الثانوي " قيقاية" إلى الحدود مع بلدية "سيدي مروان" في الشمال الغربي. أين بلغت المساحة المشكلة منه 1431.63هـ بما نسبته 9.58% من مساحة البلدية.

- **كونغلواميرا (conglomérats):** و هي تعتبر مبدئيا أحسن صلابة من التركيبات السابقة غير أنها تتطلب دراسة جيوتقنية معمقة للوقوف على مدى صلابتها و تماسكها خاصة فيما تعلق بنوع المواد التي تلتصق بها تركيبات الكونغلواميرا. و مدى تحملها. أين توضع هذه التركيبات غرب التجمع العمراني على شكل شريط عرضي يحتل مساحة تقارب 1081.02هـ بما نسبته 7.23% من مساحة البلدية.

- **كالكار متحجر (calcaire lacustre):** و هو من التركيبات الجيولوجية الصلبة و المتماسكة في بلدية ميله. نسجل تواجده النقطي بكل من الجهة الجنوبية للبلدية و بالضبط في منطقة "مارشو" التي يتميز فيها بحوافه الصخرية شديدة الانحدار على شكل فوالق صغيرة، و في وسط التجمع الرئيسي و على الحدود مع بلدية سيدي مروان في الجهة الشمالية. بمساحة إجمالية تقدر بـ 1262.97هـ بنسبة 8.44% من مساحة المدينة.

- **طمي حديث (alluvions récentes):** و هو يأتي في المرتبة الأخيرة من حيث المساحة و الأولى من حيث الهشاشة. لكونه عبارة عن ترسبات حديثة توضع في الجزء الشمالي الشرقي لبلدية ميله. و هو مغطى كليا بمياه سد بني هارون، المساحة المشكلة منه تقارب 165.00هـ بما نسبته 1.10%.

- كل هذه التركيبات توحى بهشاشة الخصائص الجيوتقنية للأرضيات المشكلة لبلدية ميله. و التي تمثل العقار المفترض للتوسع العمراني للمدينة ما يجعل من الدراسات الجيوتقنية أكثر من ضرورة قبل برمجة أو إنشاء أي مشروع عمراني بالمدينة.

- عند ربط هذه الخصائص مع كل من الشبكة الهيدروغرافية و خريطة الانحدار تزيد حساسية هذه الأرضيات.

د- القيمة الفلاحية للأراضي: و هي عنصر مهم و مهكل للعمليات التعميرية أمام التوجه نحو حماية الأراضي الفلاحية من الزحف العمراني خاصة ذات المردود المرتفع و الخصبة. ما سيكون له إسقاطاته أثناء إعداد المخططات العمرانية. خاصة في مدينة ميله التي تقع ضمن منطقة فلاحية بالدرجة الأولى إذ و من خلال الخريطة رقم(08) قمنا بالوقوف على ثلاث فئات للأراضي ضمن بلدية ميله نوجزها في:

- أراضي ذات قيمة عالية: و هي ذات مساحة متواضعة جدا و قد تعرضت للغمر بمياه سد بني هارون في الجهة الشمالية للبلدية إذ لم تتعدى مساحتها 302.14هـ بنسبة 2.02% من مساحة أراضي البلدية.

- أراضي ذات قيمة متوسطة: وهي المسيطر على جل أراضي البلدية و تغطي المساحة الكبرى منها. كما أنها في نفس الوقت المستقبل الرئيسي للنسيج العمراني لمدينة ميله و معظم التوسعات المبرمجة. أين بلغت مساحتها ما يفوق 12318.97هـ بنسبة 82.36% من مساحة أراضي بلدية ميله.

- أراضي ذات قيمة ضعيفة: هي الأخرى شهدت مساحات متواضعة، ذات انتشار نقطي ضمن بلدية ميله. و التي توافقت مع تلك الأراضي ذات الانحدارات المعتبرة أو على حواف المجاري المائية. إذ لم تتعدى مساحتها الإجمالية 2336.99هـ بنسبة 15.62% من مساحة أراضي بلدية ميله.

ثالثا- العقار الحضري و إشكالية النمو العمراني لمدينة ميله:

1 - أنماط الملكية العقارية في مدينة ميله: سنعمل من خلال هذا الجزء على تتبع تطور نظام الملكية العقارية في مدينة ميله و الأراضي المحيطة بها، عبر مختلف المراحل التاريخية و العمرانية التي شهدتها المدينة منذ الفترات الأولى لنشأتها.

1-1- الحكم العثماني: تميزت هذه المرحلة بقله الوثائق و الإحصاءات و المراجع التي تطرقت لهذه النقطة و التي حاولنا تجميع ما توفر منها. في شكل تقارير من أعيان المدينة¹ المقدمة لأعوان الإدارة الإستدمارية في المراحل الأولى لتواجدها في مدينة ميله بصفة خاصة أو تلك التي تضمنها التقرير المتعلق بتطبيق قانون سيناتيس كونسيلت على مدينة ميله.

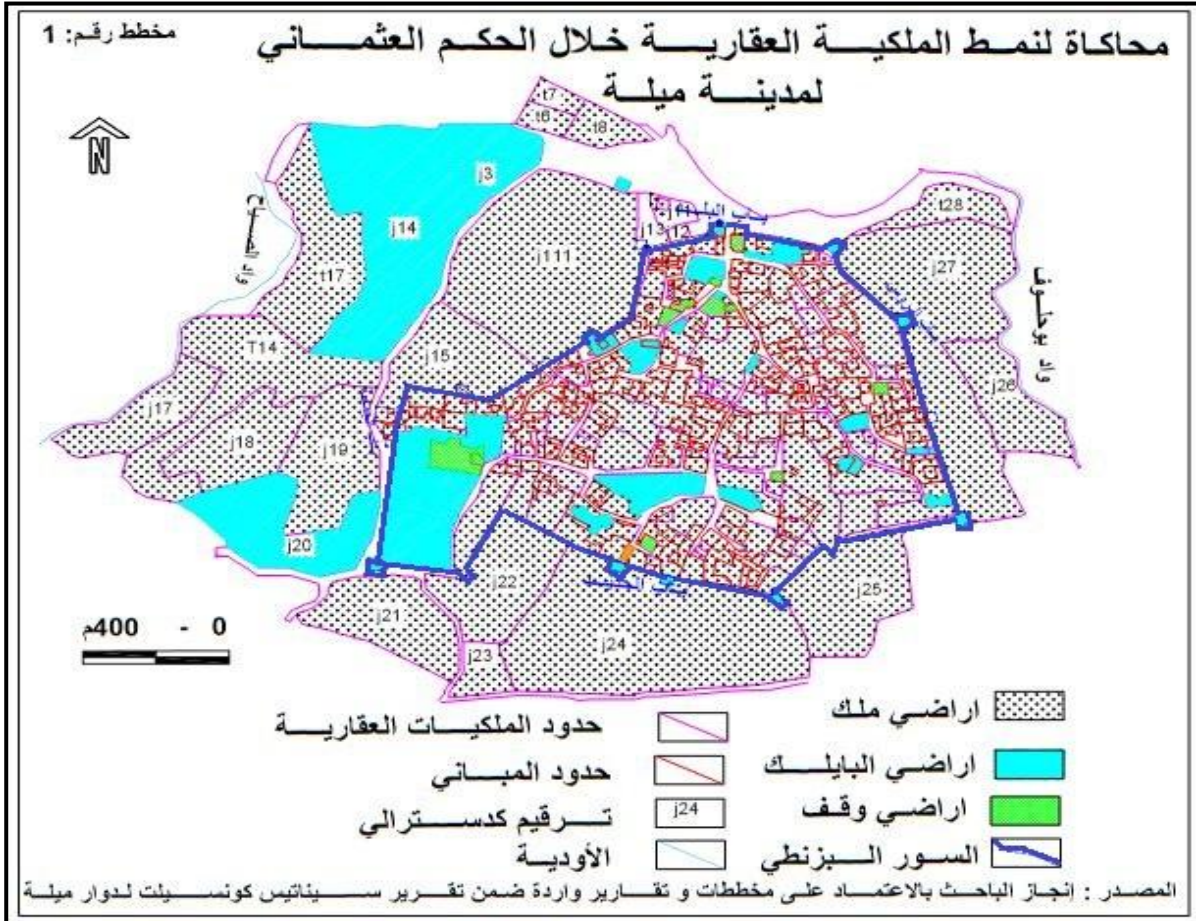
أين حاولنا من خلال هذا التقرير و بعض المخططات المرافقة له و أخرى تاريخية و تخطيطية تم الاستعانة بها محاولة محاكاة نمط الملكية العقارية في النواة القديمة - ميله القديمة- التي لا تتعدى مساحتها 8.3هـ يضاف إليها بعض الأراضي المحيطة بها. أين ورد ضمن تقرير لأحد أعيان المدينة جرد لمختلف الملكيات العقارية داخل الصور البنظي و البساتين المجاورة له حسب مساحتها و أسماء ملاكها و نمطها. و التي كلف بتدقيقها و تحديدها موظفون من الإدارة الاستعمارية. و التي حاولنا تجميعها وفق الأصناف التالية²:

أ- الملكيات الخاصة: ورد ضمن هذا التقرير جرد ما يفوق 29 ملكية خاصة، شكل مجموع مساحتها ما يقارب 44.3932هـ. توزعت بين فئتين من الملاك. كان للأتراك منهم الحصة الأكبر بمساحة تقدر بـ 26.8093هـ (دار جندي، دار التركي المعلم، دار طماج، رقعة الصايغي....) و باقي الجزائريين ما يقارب 17.5839هـ. (دار لخضر بن علي الحسين، دار سيدي عمر، دار الطاهر...) توضع بعضها داخل الصور البنظي على شكل مساكن تراوحت مساحتها بين 0.026 و 0.061هـ و بعض البساتين بمساحات صغيرة نوعا ما لم تتجاوز 0.075هـ. في حين كانت الملكيات الخاصة الأكبر مساحة خارج السور و الممثلة في بعض البساتين و الحدائق بلغت مساحة بعضها ما يقارب 4هـ. غير أنه إذا نظرنا بنوع من التفصيل في هذه النقطة يمكن الوقوف على أن أملاك الأتراك كانت جلها خارج الصور البنظي، ما يجعل من الأملاك التابعة للجزائريين داخله الأكبر حجما سواء من حيث العدد (17 ملكية) أو المساحة (2.8729هـ) مقارنة مع الأتراك (8 ملكيات) بـ (1.8313هـ).³

¹ تقرير الحاج أحمد للجنة المكلفة بتطبيق قانون سيناتيس كونسيلت في مدينة ميله، مصلحة الأرشيف، المديرية الجهوية لمسح الأراضي، سطيف.

² Département de Constantine, arrondissement de Constantine, commune de mila, tribu de mila, rapport sénatusse consult tribu de mila, p 55-67

³ تم الحصول على الإحصاءات من خلال تجميع لمختلف الملكيات و المساحات الواردة ضمن تقرير الحاج أحمد المقدم للجنة المكلفة بتطبيق قانون سيناتيس كونسيلت في قبيلة ميله، مصلحة الأرشيف، المديرية الجهوية سطيف. حسب أسماء الملاك و مساحة كل ملكية.



ب- أملاك البايلك: نتيجة لقرب مدينة ميله من مدينة قسنطينة مقر داي بايلك الشرق فقد حظيت ببعض الأملاك العقارية التابعة لهذا الأخير داخل السور و أخرى خارجه لعل أهمها ما يطلق عليه الثكنة، و جنينة الباي(0.191هـ)، و أخرى خارجه كجنان ملو(البايلك)(0.1277هـ). ليلبغ إجمالي مساحة أملاك البايلك ضمن المدينة القديمة و محيطها المباشر ما يقارب 19.18192هـ موزعة على ما لا يقل عن 9 أملاك بالإضافة إلى أخرى في المناطق الريفية و الجبلية.

ج- أملاك الوقف: و المحصورة أساسا في عدد من المساجد و الزوايا و بعض البساتين الملحقة بها و الممثلة في كل من جامع بن شعبان(0.016هـ) جامع الزواوي(0.008هـ)، زاوية سيدي عزوز(0.013هـ)، جامع زادي المعلم(0.01هـ)، جامع التونسي(0.0226هـ)، زاوية سيدي السعودي(0.0023هـ)، جامع سيدي عبد الحليم(0.013هـ)، جامع سيدي يحي و جنان تابع له(1.82هـ). لتشكل ما مجموعه 1.9082هـ موزعة على 09 أملاك عقارية. توضع في جلها داخل السور البيزنطي.

د-أملاك العرش: لم ترد ضمن التقارير المتحصل عليها و المتعلقة بمدينة ميله القديمة و محيطها المباشر. لكونها تركزت في معظمها في المناطق الريفية و الجبلية في كل من منطقة بوفوح و أولاد بوحامة و منطقة قيقاية و سيدي بوخزر. و التي تم إحصاء ما يقارب 2269¹ منها بقبيلة ميله ككل خلال عمليات الجرد التي تمت في إطار تطبيق قانون سيناتيس كونسيلت.

1-2- العهد الاستعماري: في المراحل الأولى للاستعمار الفرنسي و منذ سنة 1868م عمل هذا الأخير على بسط يده على المجال و الاستلاء على الأملاك العقارية سواء تلك التابعة للإدارة العثمانية و المتمثلة في أراضي البايك و حتى الأملاك الوقفية و أراضي العرش كمرحلة أولى. إذ و استنادا إلى القانون 04/28 المؤرخ في سنة 1887 و المرسوم 09/22 المؤرخ في 1887 المتعلق بتحديد و تقسيم المجال الجزائري المنبثق عن المادتين 01 و 02 من الفصل الثاني من قانون سيناتيس كونسيلت المؤرخ في 22 أبريل 1863 تم الشروع في تحديد حدود و مساحة دوار ميله بتاريخ 1888/10/06 استنادا إلى التعليمات العامة الصادرة بتاريخ 1888/02/01 خاصة المادة 43 منها، و أمر حاكم الجزائر الصادر بتاريخ 1888/09/27. و التعليمات المؤرخة في 1888 /10/20 الصادرة عن والي عمالة قسنطينة السيد "ليني مونغارديك ligné mengarduque" التي تم من خلالها تعيين مجموعة من أعيان دوار ميله (12شيخ) كممثلين عن الأهالي أثناء عمليات التحديد، التي أشرف عليها السيد "كاليني فرانسوا هيبوليت" كمحافظ و المهندس "ماداب" ككتفي مساح²، أين تم في البداية تعيين حدود قبيلة ميله. و التي من خلالها تم تصنيف جموع الأملاك العقارية في دوار ميله على النحو الآتي³:

- الأراضي ملك: 10219.9218هـ
- الأراضي عرش: 2269.00هـ
- أراضي أملاك الدولة متنازع عليها 361.8804هـ
- أراضي أملاك الدولة غير متنازع عليها 4865.3249هـ
- أراضي الإدارات العمومية 0.322هـ

¹ Département de Constantine, arrondissement de Constantine, commune de mila, tribu de mila, rapport sénatusse consult tribu de mila, p76

² Département de Constantine, arrondissement de Constantine, commune de mila, tribu de mila, rapport sénatus consulte tribu de mila .P26

³ Département de Constantine .Op. cit. p 24

- أراضي أملاك عمومية 424.1322هـ

- أراضي البلدية 182.0157هـ

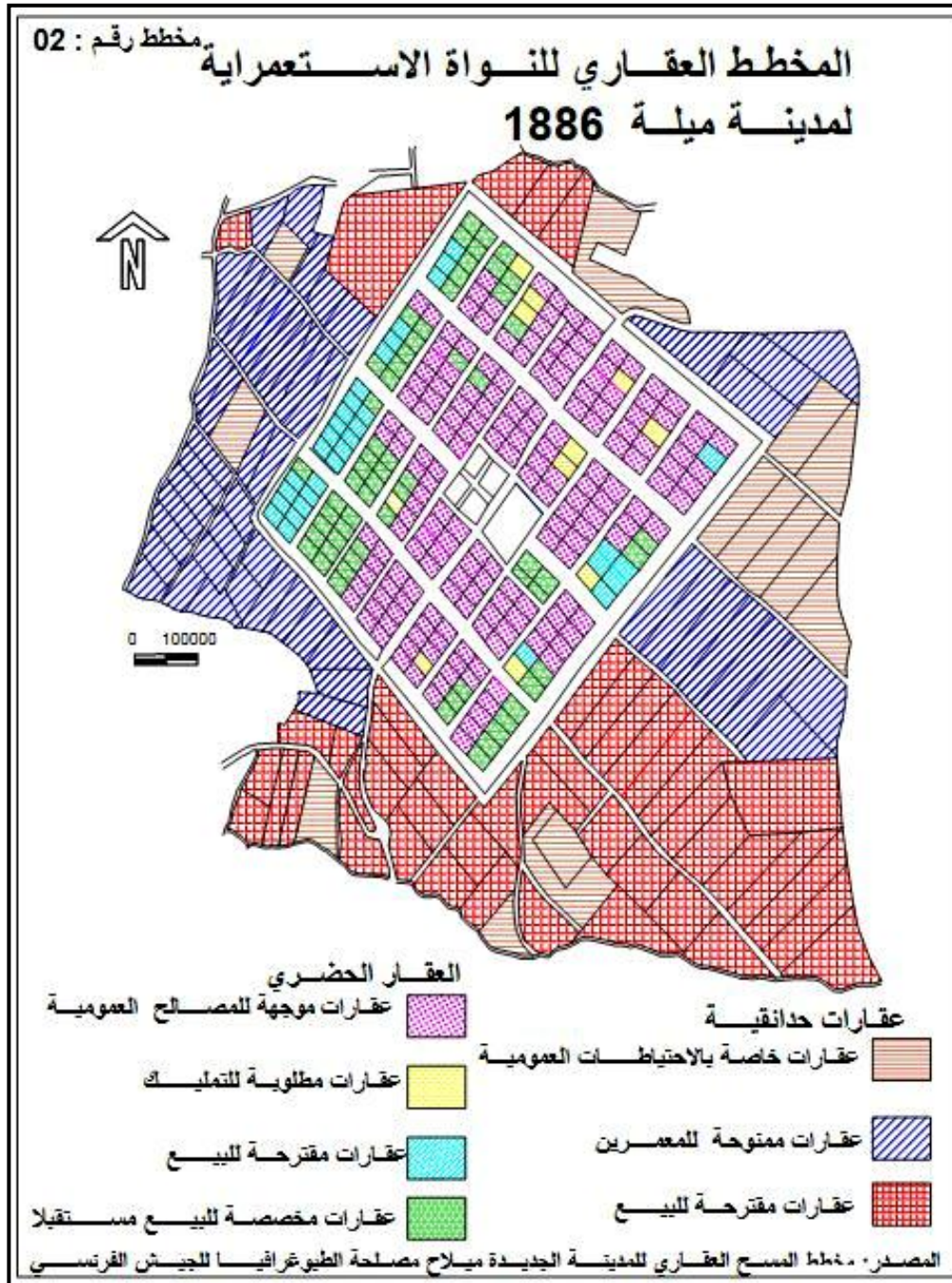
- المجموع 18322.597هـ

مع العمل على مواصلة إحداث تغييرات عميقة على المنظومة العقارية في دوار ميله التي شرع فيها ابتداء من 1871، و التركيز في مرحلة ثانية بشكل مباشر على أراضي الخواص التي شهدت عديد عمليات المبادلة مست ضمن دوار ميله على أزيد من 114 عائلة جزائرية التي تمتلك أراضي خصبة و واضحة. ما ساهم في تقليص أملاك الخواص الجزائريين إلى 1164هـ فقط. بالإضافة إلى أراضي العرش التي اتبع جزء كبير منها بأملاك الدولة، لتتقلص في آخر المطاف أملاك الجزائريين المسلمين من 18322.3072هـ (مساحة قبيلة ميله) إلى ما يقل عن 6823.1592هـ فقط (الأراضي الخاصة و العرش) في حين انتقلت ملكية باقي الأراضي إلى الاستعمار الفرنسي سواء كأماك للدولة أو تلك المتنازل عنها لصالح المعمرين. أو تلك التي تم عليها توطين بعض التجمعات الكولونيالية ك "عزابة" و "مزرعة زيتونة البيدي" و "المدينة الجديدة ميله"¹. هذه الأخيرة تم اختيار موقعا لها على بعد 1كم من المدينة العتيقة لتوطينها ثم قام بتقسيمه على شكل حصص. و أعد مخططا عقاريا لها قصد بداية تملكها للمعمرين. من خلال نظام عقاري جديد يمكن أن يلخصه المخطط رقم (02) أدناه.

و من خلال المخطط رقم (02) المحدد للبنية العقارية لمدينة ميلاح في جزئها الاستعماري في السنوات الأولى لنشأتها، الذي تم وضعه بالاستناد إلى المرسوم المؤرخ في 1860/07/25 يمكن الوقوف على نمط عقاري في طور التبلور ارتكز في بدايته على استحواد الإدارة الفرنسية على الوعاء العقاري المستقبل للمدينة بصورة كاملة. و التي عملت على تقسيمه إلى نمطين أساسيين أطلقت على الأول عقارات حضرية (lots urbain) موجهة لاستقبال المباني السكنية و التجهيزات العمومية و العسكرية و وضع لها مخطط عقاري بتاريخ 1884/02/13 و الثاني عقارات حدائقية (lots jardins) تحيط بالمدينة على شكل عقارات ضاحوية تستغل كحدائق و بساتين لسكان تلك المباني. تم وضع مخططها العقاري بتاريخ 1884/11/22. غير أنه إذا نظرنا إلى هذه الأنماط بنوع من

¹Département de Constantine .Op, cit, p25, 27

التعمق نجد أن الإدارة الفرنسية عملت على خلق نمط عقاري متشعب في بدايته و الذي كان مجرد نظام مرحلي مؤقت يمهد لنظام عقاري في طريق النشأة تشكل من:



1-2-1- العقارات الحضرية (lots urbain): تشكلت البنية العقارية في المنطقة الحضرية للنواة الاستعمارية الجديدة من أربعة أصناف حددتها وضعيتها التشريعية التي تغيرت بين:

أ- عقارات موجهة للمصالح العمومية (les lots concéder ou affectés a' un service public):

استحوذت على حصة الأسد من الوعاء العقاري للمدينة الاستعمارية بلغت في مجملها 183 قطعة شكل متوسط مساحة الواحدة منها حوالي 600م² و التي هي بالأساس موجهة لاستقبال مختلف التجهيزات العمومية و العسكرية، بلغ إجمالي المساحة المخصصة لها حوالي 10.98هـ، من بين التجهيزات المتوضعة على هذه الأوعية العقارية نذكر: مقر الدرك، السجن، مقر البلدية. في حين احتفظت الإدارة الفرنسية ببعض هذه العقارات لاستعمالها في توطين احتياجاتها المستقبلية من المرافق و التجهيزات و هي غير مخصصة للبيع و هي محجوزة للمصالح العمومية فقط.

ب- عقارات مطلوبة للتمليك (les lots qui ont été demandes en vente):

هي تلك العقارات التي تم منحها من طرف الإدارة للمعمرين و التي رغم قلتها من حيث العدد (11 قطعة) إلا أنها حجزت مكانة ضمن البنية العقارية للمدينة الجديدة بمساحة قدرت ب 66آر. و التي شكلت مع سابقتها الخلايا الأولى للمدينة الاستعمارية ميلاح منحت هذه العقارات لأولى الوافدين إلى المدينة من المعمرين.

ج- عقارات مقترحة للبيع للمعمرين (les lots proposés pour la vente):

قطع أرضية أعتمد عليها لتشجيع استقطاب المستوطنين الجدد بهدف إغرائهم و تثبيتهم في المنطقة، بلغت حوالي 32 قطعة أرضية شكلت ما مجموعه 1.92هـ غير أنها رغم صغر مساحتها إلا أنها حجزت مكانتها ضمن البنية العقارية للمدينة. و التي بيعت للمعمرين بسعر رمزي لا يعكس قيمتها العقارية بقدر حرص المستدمر الفرنسي على استقطاب أكبر عدد من الأوربيين و تغليب الكفة العقارية لصالح المستقدمين الأوربيين.

د- عقارات مخصصة للبيع مستقبلا (les lots disponibles a vender plus tard):

و هي عبارة عن قطع أرضية خصصتها الإدارة الفرنسية لتلبية الحاجيات المستقبلية للمدينة على الأمد البعيد تمثلت في 64 قطعة بمساحة إجمالية تقدر ب 3.84هـ. بسبب قلت عدد المعمرين في المراحل الأولى للاستعمار. ما جعل هناك فائضا في المعروض العقاري للمدينة الجديدة في تلك الفترة. فاحتفظت به الإدارة الفرنسية لرعاياها دون غيرهم من الجزائريين الملاك الحقيقيين للأرض.

1-2-2- العقارات الحدائقية (lots jardins): موجهة بالأساس لاستغلالها في النشاط الزراعي أو ما يعرف بالزراعات المعاشية لكونها مرتبطة بالعقارات الحضرية على شكل حدائق خارجية، تتوضع في المحيط المباشر للمدينة و تحيط بها، ما جعلها تشكل الظهير الضاحوي لها. هي الأخرى توزعت من حيث نمط الملكية بين ثلاثة أنواع:

أ- عقارات خصصت كاحتياطات عقارية عمومية (les lots reserves pour un service publics): تمثلت في أربعة عشرة قطعة تركزت في معظمها في الشمال الشرقي لنظيرتها الحضرية. كانت مخصصة لاستقبال بعض التجهيزات كالمقبرة (1هـ) و السجن و مشنلة (0.88هـ) و بعض المنشآت العسكرية، و أخرى أمنية أطلق عليها عقارات هندسية (bande de génie). شكلت إجمالي مساحتها ما يقارب 2.14هـ.

ب- عقارات ممنوحة للمعمرين (les lots concédés): كحدائق و بساتين عائلية، منحت للمعمرين على شكل مساحة مكملة لتلك التي حصلوا عليها في العقارات الحضرية و كل واحدة منها تابعة لمالك نظيرتها من العقارات الحضرية كحديقة منفصلة. توزعت بين الجهة الشرقية و الغربية للحصص الحضرية، قدر عددها ب 51 قطعة تربعت على مساحة تقدر ب 2.87هـ. بالإضافة إلى توزيع البعض منها على أسر العسكريين و الأعوان الإداريين كمكافآت لهم.

ج- عقارات مقترحة للبيع (lots disponibles proposés pour la vente): عبارة عن أراضي ذات طابع زراعي موجهة للبيع للمعمرين بسعر رمزي بلغ عددها ثلاثة و أربعون قطعة بمساحة إجمالية تقدر ب 2.04هـ. و قد احتفظت بها الإدارة الفرنسية لاستعمالها وقت زيادة الطلب لتكون مرافقة للعقارات الحضرية المقترحة للبيع مستقبلا. تركزت بشكل أساسي بالجهة الجنوبية للعقارات الحضرية و بعض منها شمالها.

غير أنه و بتفويض و تجميع المعطيات السابق تحليلها يمكن أن نميز بين نوعين رئيسيين من الملكية العقارية للمدينة الجديدة ميلاح و المتمثلان أساسا في ملكيات تابعة للدومين (العقارات الموجهة للمصالح العمومية و العقارات المشكلة للاحتياطات العقارية)، و أخرى تم تملكها للمعمرين الفرنسيين كما أن تلك التصنيفات في ضمنها توحى بنوع من التحكم في العقار الحضري و توجيهه لما يخدم المصالح الاستعمارية و أهدافها أين احتفظت الإدارة الاستعمارية لنفسها بنسبة مهمة من الأوعية العقارية و في مواقع مركزية لتستعملها

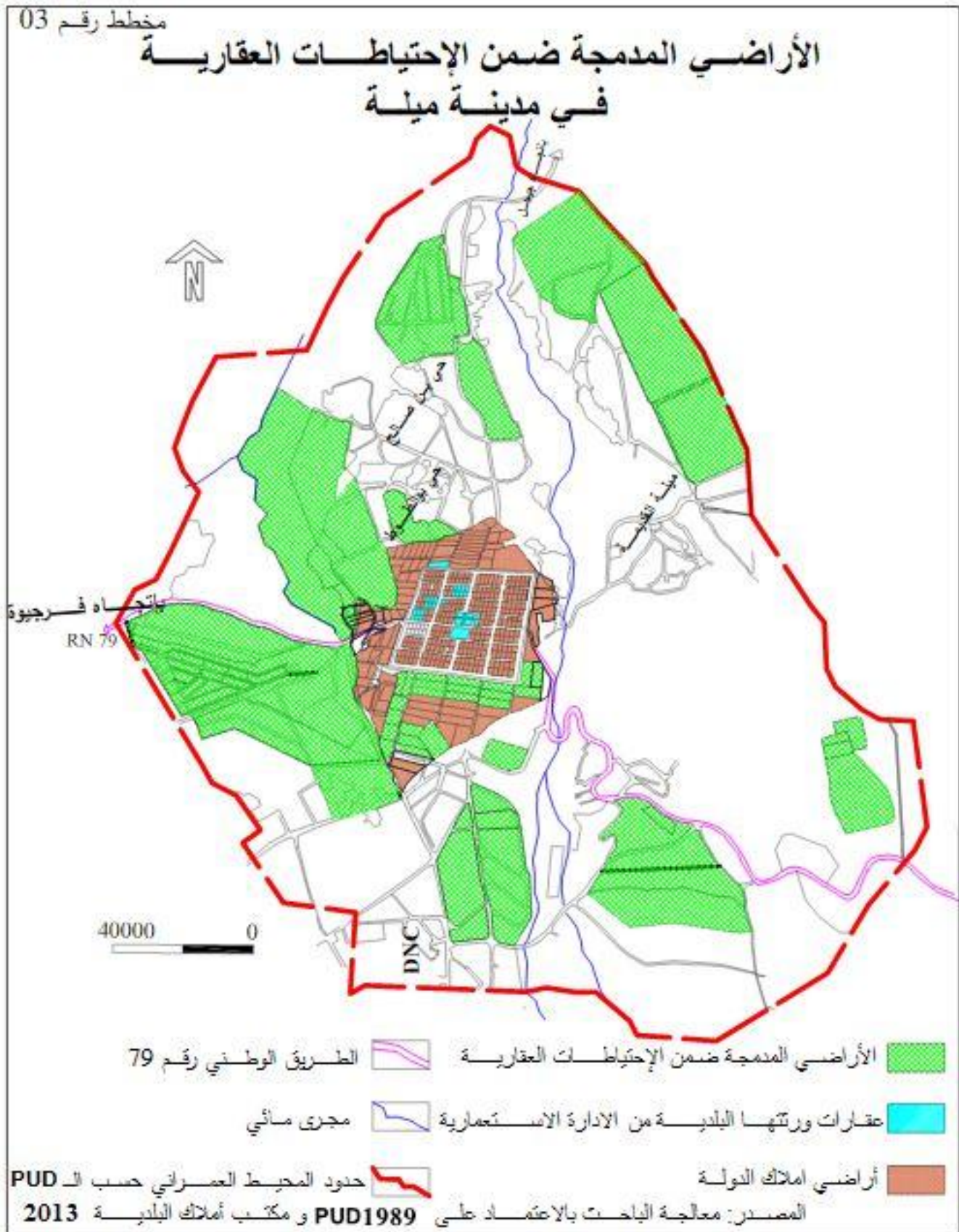
وقت الحاجة سواء لتحفيز منتسبيها من إداريين و عسكريين أو لإغراء الوافدين الجدد من المعمرين. في حين تبقى تلك الأملاك التابعة للجزائريين تتمثل في تلك المتركة بالمدينة العتيقة-ميله القديمة- أو الحقول و البساتين المحيطة بها و التي تم تفصيلها في الجزء السابق. في حين تم تسجيل غيابهم شبه الكلي عن النواة الاستعمارية في تلك الفترة.

1-3- مرحلة ما بعد الاستقلال: خضعت البنية العقارية لمدينة ميله لنفس التغيرات التي عرفتها المدن الجزائرية متأثرة بنفس الظروف و الحيثيات. بدءا من تحويل الأملاك العقارية التي كانت تابعة للإدارة الاستعمارية إلى نظيرتها للجزائر المستقلة. غير أنه في السنوات الأولى للاستقلال لم يكن هناك اهتمام كبير بالعقار الحضري ما سمح باستحواذ عديد المواطنين على مساحات معتبرة من الأراضي. خاصة تلك الواقعة في الضاحية المباشرة للنواة الاستعمارية و التي كانت تتشكل في أصلها من العقارات الحداثكية و التي حددت على أنها أملاك شاغرة، صنف استنادا للأمر رقم 020/62 ضمن أملاك الدولة¹. التي من بينها تلك المتوضعة في الجهة الشرقية و جزء من الحي المسمى حاليا "سيدي بوحوي" أو تلك الواقعة في الجهة الجنوبية الغربية و المتمثلة في جزء من حي "خزان الماء" أو منطقة "عين الصياح" في الجهة الجنوبية الشرقية و جزء من حي بن صالح في الجهة الشمالية الغربية للنواة الاستعمارية. مع انتشار الملكيات الخاصة على الأراضي المحيطة بالمدينة (عائلة بوالصوف، عائلة بوعروج، عائلة بوالمرقة). و التي شكلت في السنوات الأولى للاستقلال جل تلك العقارات المحيطة بالمدينة. و قد تحصل عليها أصحابها من المعاملات المباشرة مع المعمرين. ما جعل السلطات المحلية في تلك الفترة عاجزة عن تلبية حاجياتها التعميرية خاصة ما تعلق منها بتوطين التوسعات الحديثة. . أين كانت البلدية دائما تلجأ إلى أراضي أملاك الدولة لتوطين تجهيزاتها كالمدارس الابتدائية مثلا و التي من بينها نذكر مدرسة بحي خزان الماء و المشكلة من خمسة أقسام و ثلاثة مساكن على أرضية بمساحة 3588م² تحصلت عليها من خلال تنازل من أملاك الدولة². إلى غاية ما بعد سنوات السبعينات التي عرفت ظهور قانون الاحتياطات العقارية الذي ساهم في تغيير التركيبة التشريعية و العقارية للأرضي المحيطة بمدينة ميله.

¹ الجريدة الرسمية عدد 62/12، الأمر رقم 020/62، المؤرخ في 02 أوت 1962، المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة.
² الجريدة الرسمية عدد 79/12. قرار مؤرخ في 1975/11/11، عن والي ولاية قسنطينة، يتضمن التنازل مجانا لصالح بلدية ميله عن قطعة أرض حضرية قصد بناء مدرسة ذات 5 أقسام و ثلاث مساكن. ص 183

أ- البنية العقارية الحضرية لمدينة ميله بعد 1974: بعد ظهور قانون الاحتياطات العقارية. سارعت الإدارة المحلية و المتمثلة في بلدية ميله آنذاك إلى توسيع محفظتها العقارية و رفع رصيدها من الأراضي الحضرية و المبرمجة للتعمير من خلال الاستعانة بالمخطط الرئيسي للتعمير للمدينة المنجز من طرف الإدارة الاستعمارية في مارس 1960 ثم بعده المنجز سنة 1981 ثم سنة 1989 من طرف الإدارة الجزائرية، أين بلغت إجمالي المساحة المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية لبلدية ميله ما يقارب 291.59هـ، و التي توزعت أساسا بالجهة الغربية للنواة الاستعمارية بصورة أساسية و كل من الجهة الجنوبية و الشمالية بدرجة أقل. و التي تحصلت عليها البلدية من الخواص ملاك أغلب الأوعية العقارية المحيطة بالمدينة و الممثلين في كل من عائلة: بوالصوف، بن عمرو عياش، بن يونس، بوالمرقة، بن محجوب، بن معمر، بوالرقايد، بوعروج...، أما تلك التابعة لأملاك الدولة فنعتقد أن البلدية كانت أولويتها دمج أراضي الخواص قصد التحكم فيها و الاستفادة من قانون الاحتياطات العقارية. أما أملاك الدولة فهي سهلة المنال حتى خارج قانون الاحتياطات العقارية، بالإضافة المواضيع المميزة لتلك التابعة للخواص بالنسبة لمركز المدينة و محاور الطرق الرئيسية. ما جعل من حجمها مُمها مقارنة مع نظيرتها التابعة لأملاك الدولة، إذ و من بين تلك التي تم دمجها من أراضي أملاك الدولة نذكر تلك المتوضعة في الجهة الجنوبية للنواة الاستعمارية (حي خزان الماء) أو الغربية منها التي كانت تعرف بالشريط الأمني (Bande de géné) و جزء من حي العربي بن رجم في الجهة الشمالية الغربية للنواة الأوربية.

أما باقي الأوعية العقارية المشكلة للمحيط العمراني للمدينة فقد توزعت على أملاك الدولة و المشكلة أساسا من تلك الموروثة عن الإدارة الاستعمارية أو تلك المصنفة كأملاك شاغرة سواء كعقارات حدائقية أو عقارات حضرية، و التي شكلت في بداية هذه المرحلة جل الوعاء العقاري المشكل للنواة الاستعمارية و العقارات المحيطة بها و التي نسبت هنا إلى أملاك الدولة استنادا إلى قانون الأملاك الشاغرة و الذي بموجبه صنفت أملاك المعمرين المتروكة و تلك التابعة للإدارة الفرنسية بعد الاستقلال ملكا للدولة.



مع بقاء السيطرة المطلقة للأراضي التابعة للخواص على جل الأوعية العقارية الأخرى المحيطة بالنسيج العمراني للمدينة و المتركزة بصورة شبه أساسية بالجهة الغربية و الجنوبية. و الذين تحصلوا عليها إما عن طريق الإرث خاصة حول النواة القديمة للمدينة و التي تميزت بانتشار نظام الوقف الأهلي في ضمنها كذلك المتعلقة بالبساتين التي لا تزال قائمة إلى اليوم و التي تعود إلى عائلات كل من (بن دالي حسين و بن الديب، غنفي...). أو عن طريق المعاملات فيما بينهم و التي تميزت بأغلبها بكونها عرفية و غير رسمية، أو مع المعمرين في الفترة الأخيرة للاستعمار سواء داخل النواة الأوربية أو خارجها. إذ تتميز هذه الأملاك بانتشارها النقطي على شكل مساحات و حصص مجزأة في المنطقة الحضرية أو بمساحات معتبرة نوعا ما في نظيرتها الضاحوية و الريفية و التي كانت في أغلبها بعقود رسمية. و التي سنحرص على تفصيل بعض حيثياتها في العنصر الموالي.

ب- البنية العقارية بعد سنة 1990:

بعد التحول الدستوري الذي مرت به البلاد و انتقالها إلى النظام الرأس مالي و ما رافقه من تشريعات مست جل الجوانب التي من بينها العقار الحضري. أين ساهم قانون التوجيه العقاري في إعادة صياغة التركيبة العقارية ضمن مدينة ميله، و ساهم في خلق أصناف ملكية جديدة تم توقيعها على المخطط رقم(04) أسفله، الذي هو نتاج كذلك عن عديد التراكمات التي مرت بها المنظومة العقارية الجزائرية بصفة عامة و مدينة ميله بصفة خاصة عبر مختلف الحقب و المراحل التاريخية. و الذي عملنا من خلاله على تلخيص الوضعية العقارية في مدينة ميله، سواء ما تعلق منها بأصل ملكية الأوعية العقارية المستقبلية للنسيج القائم، أو تلك الشاغرة و المبرمجة لاستقبال المشاريع العمرانية المستقبلية.

إذ و من خلال تتبعنا لمختلف أنواع الملكية العقارية المنتشرة في مدينة ميله و الأراضي الحضرية المحيطة بها، من خلال تتبع وثائق المسح العقاري المودعة لدى المحافظة العقارية بتاريخ 2002/02/22 بالنسبة للمناطق الريفية المشكلة من 27 قسم، و بتاريخ 2008/06/22 بالنسبة للمنطقة الحضرية المشكلة من 92 قسم. بالإضافة إلى الملفات الإدارية و التقنية للمشاريع العمرانية ، تمكنا من الوقوف على ثلاثة أنماط رئيسية للملكية العقارية نوجز أهم ملامحها في:

ب-1- أراضي تابعة لأمالك الدولة: و تمثلت

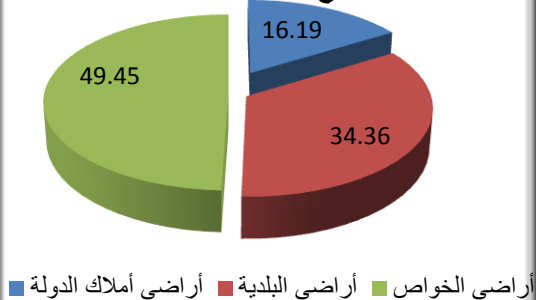
في بعض الجيوب العقارية ضمن النواة الاستعمارية و حولها و التي وطن بها عديد التجهيزات و المرافق، بالإضافة إلى تلك المتركة في الجزء الجنوبي و الغربي للمدينة. سواء تلك المشيد فوقها مشاريع عمرانية، أو تلك التي شكلت أوعية عقارية لاستقبال بعض مباني التجهيزات العمومية التابعة للمصالح و المديريات الولائية، و التي تعرف بالأمالك الخاصة للدولة. و التي بلغ إجمالي مساحتها ما يقارب 148.36 هـ بنسبة 16.19% من المساحة المعمرة في مدينة ميله. بالإضافة إلى تلك المخصصة لاستقبال مشاريع عمرانية في المستقبل و التي بلغت إجمالي مساحتها ما يقارب 221.9 هـ بما نسبته 11.24% من إجمالي الأراضي المبرمجة لاستقبال توسعات المدينة، و المنتمية إلى الأقسام رقم 22 و 66 من مصفوفة مسح الأراضي. و التي كانت على شكل أراضي فلاحية تم ضمها إلى المحيط العمراني. غير أنها تبقى ذات مساحات متواضعة نوعا ما مقارنة مع باقي أنماط الملكية. و برمج استغلال معظمها في توطين مشاريع عمرانية. تلبية للطلب المتزايد على العقار الحضري ضمن التوسعات المستقبلية للمدينة.

ليصبح مجموع الأراضي التابعة لأمالك الدولة

و التي تم استهلاكها ضمن المحيط العمراني سواء تلك المنمأة أو التي تنتظر دورها ما يقارب 370.26 هـ بما نسبته 12.81% من إجمالي مساحة المحيط العمراني لمدينة ميله. ليبقى أغلب ما تبقى منها خارج المحيط العمراني و يستغل من طرف المستثمرات الفلاحية.

شكل رقم (20) ملكية الأراضي

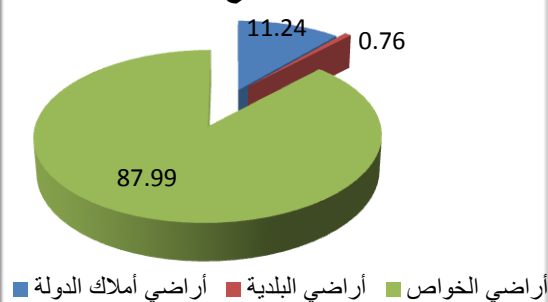
المتوسع عليها لمدينة ميله



المصدر: الملفات التقنية للمشاريع العمرانية + مكتب الأملاك بلدية ميله، مديريةية أملاك الدولة 2013-2011

شكل رقم (21) ملكية الأراضي

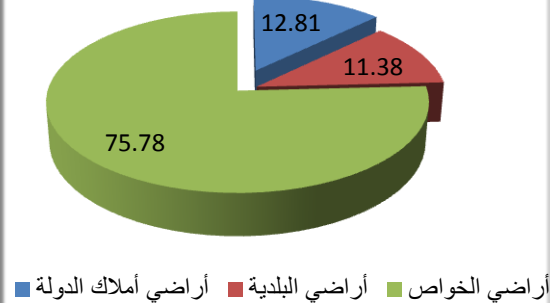
المبرمجة للتوسع لمدينة ميله



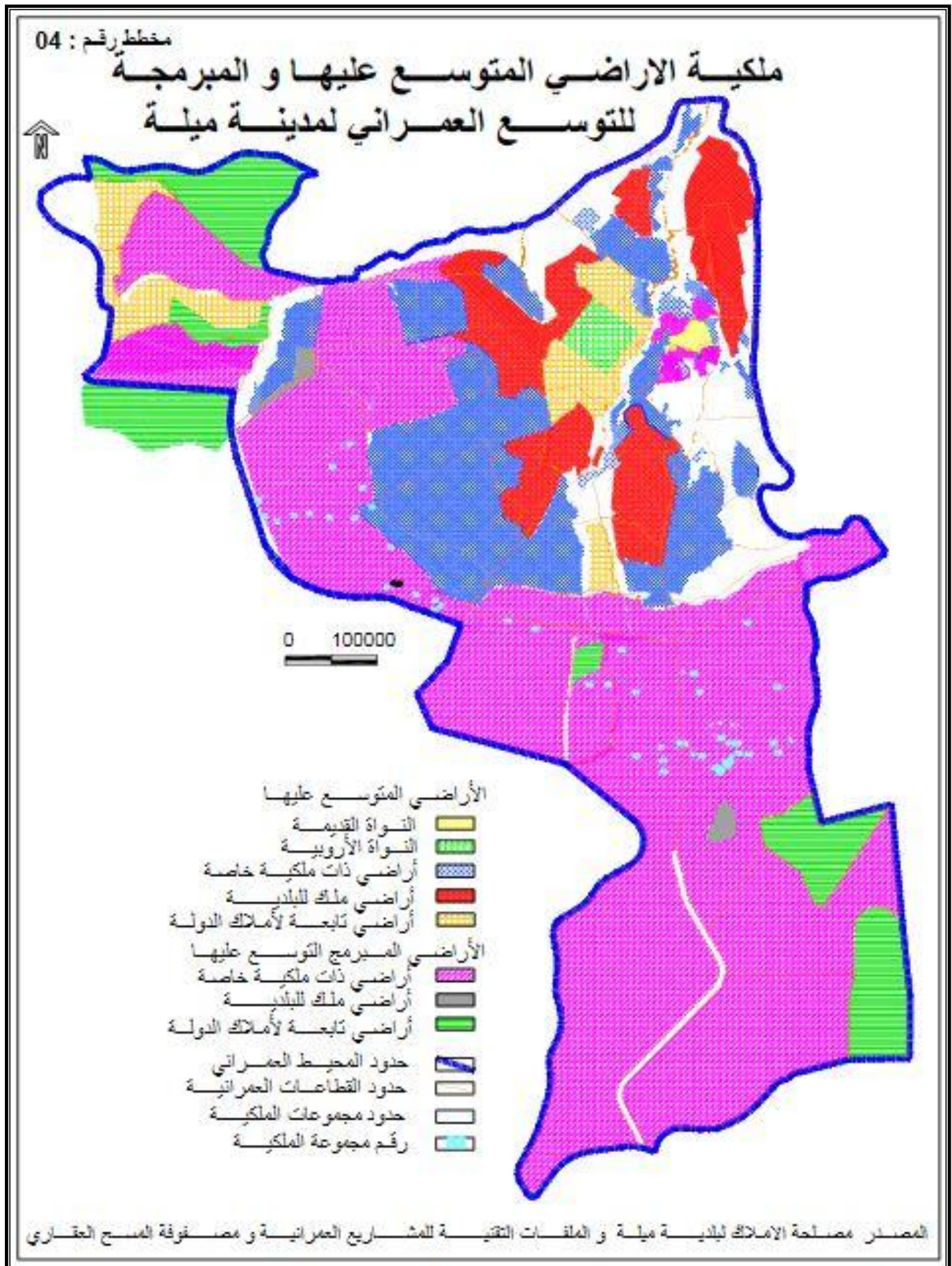
المصدر: الملفات التقنية للمشاريع العمرانية + مكتب الأملاك بلدية ميله، مديريةية أملاك الدولة 2017-2011

شكل رقم (22) ملكية الأراضي المتوسع

عليها و المبرمجة ضمن مدينة ميله



المصدر: مصفوفة المسح العقاري لبلدية ميله 2017-2011



ب-2- أراضي تابعة لأملاك البلدية: و هي في معظمها تشكلت من تلك المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية. و التي تم تعميم جلها ما عدا تلك المتبقية على شكل جيوب عقارية ذات مساحات محدودة، تم تركها ضمن المشاريع العمرانية لاستقبال التجهيزات العمومية، و التي تتركز بصورة أساسية ضمن مواضع التجزئات السكنية، التي تنتشر بصورة أساسية غرب و شمال المدينة مع بعض منها جنوبها. بالإضافة إلى بعض مباني التجهيزات العمومية كالمدارس الابتدائية و الإدارات المحلية. أين شكلت الأراضي التي يعود أصل ملكيتها لبلدية ميله و تم توطين عليها مشاريع عمرانية مساحة تقارب 314.88هـ، أي ما نسبته 34.36% من المساحة المعمرة في المدينة. و هي نسبة معتبرة نوعا ما، تشكلت في جلها من تلك الأراضي المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية. في حين كانت تلك المخصصة لاستقبال التوسعات المستقبلية ما يقارب 15.03هـ فقط، بنسبة 0.76% من إجمالي الأراضي المبرمجة للتوسع المستقبلي للمدينة. و هي نسبة جد متواضعة تعكس عمق الأزمة العقارية في مدينة ميله. ليصبح مجموع تلك الأراضي ذات أصل ملكية تابعة للبلدية، سواء المتوسع عليها أو المبرمجة للتوسع العمراني ما يقارب 329.91هـ بما نسبته 11.38% من مجموع مساحة المحيط العمراني. و هي مساحة جد متواضعة مقارنة مع تلك التابعة للخواص. و لنا أن نتصور قوة و موقع البلدية باعتبارها قائد العملية التعميرية و صاحب القرار المفترض في ضمنها و هي تفتقد إلى مصدر القوة الذي هو ملكية الوعاء العقاري. و كيف لها أن تتحكم في العملية التعميرية أو تسقط أدواتها التعميرية.

ب-3- أراضي تابعة للخواص: و هي المشكلة لجل الملكيات العقارية في المدينة و الأراضي المحيطة بها. سواء تلك المتوسع عليها أو تلك المبرمجة ضمن خطط التوسع. و التي تركزت بصورة أساسية بالمنطقة الجنوبية و الغربية للمدينة و البعض منها شمال النواة الأوربية. بالإضافة إلى بعض البساتين حول المدينة القديمة و أخرى على ضفاف واد بوخنير و واد الصياح. زد إليها تلك الجيوب العقارية ضمن الأنسجة العمرانية، بالإضافة إلى تلك الأوعية المشيد عليها مباني فردية، إما على أراضي تعود لهم أصلا أو تحصلوا عليها إما من خواص آخرين من خلال معاملات عرفية دون المرور على الإجراءات القانونية من توثيق و إشهار و هي الأملاك الأكثر انتشارا، أو من البلدية و الوكالة الولائية لتنظيم و تسير العقار الحضري من خلال معاملات رسمية و عقود موثقة مست قطع

أرضية ضمن التجزئات السكنية. لتبقى أملاك الخواص هي المسيطر على الملكية العقارية للأراضي المستقبلية للمشاريع العمرانية خاصة الفوضوية منها ضمن مدينة ميله بمساحة تقدر 453.13 هـ بما نسبته 49.45% من المساحة المعمورة في المدينة و هي نسبة جد معتبرة تضاهي نصف الأراضي المتوسع عليها. ما يدفعنا إلى التساؤل عن انعكاسات هذه الوضعية على التعمير في مدينة ميله، ومدى تأثيرها على عمليات التنمية العمرانية و منه على البيئة العمرانية لمدينة ميله. خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار تلك المدمجة ضمن المحيط العمراني و المخصصة لاستقبال التوسعات المستقبلية للمدينة و التي بلغت مساحتها ما يقارب 1737.08 هـ بما نسبته 87.99% من المساحة المبرمجة لاستقبال التوسعات العمرانية لمدينة ميله توضع في معظمها ضمن الأقسام 20 و 21 من مجموعة ملكية رقم 12 إلى مجموعة الملكية رقم 58 و التي تعود ملكيتها إلى كل من عائلات "لزرع، بوالصوف، بن عبد الرحمان، بوعروج..."، و القسم رقم 22 التي تعود ملكية مجموعات ملكياته إلى كل من عائلة " بن الشيخ، لزرع، بلعطار، دمبيري، بوالصوف..." . بالإضافة إلى بعض مجموعات الملكية المنتمية إلى القسم رقم 08 في الجهة الغربية للمدينة. و هي تبرز و توضح سيطرة الملكية الخاصة على جل الأوعية المستقبلية و المبرمجة لاستقبال مختلف عمليات التعمير في مدينة ميله. التي يشكل مجموعها ما يقارب 2275.48 هـ بما نسبته 75.78% من مساحة المحيط العمراني لمدينة ميله.

- هذه الملكيات تتسم بكونها تتوضع في معظمها على أراضي ذات إنحدارات متوسطة تنتمي إلى الفئة (5-12%) ما عدا في الجزء الجنوبي من بلدية ميله و بالضبط في منطقة مارشو التي سجلنا تواجد بعض المواضع النقطية فيها ذات الانحدارات الشديدة و التي تفوق 25%.

- كما تتسم بتشكلها من أراضي ذات مردودية فلاحية متوسطة التي تحتل ما نسبته 86% من مجموع الملكيات المبرمجة للتوسع المستقبلي للمدينة.

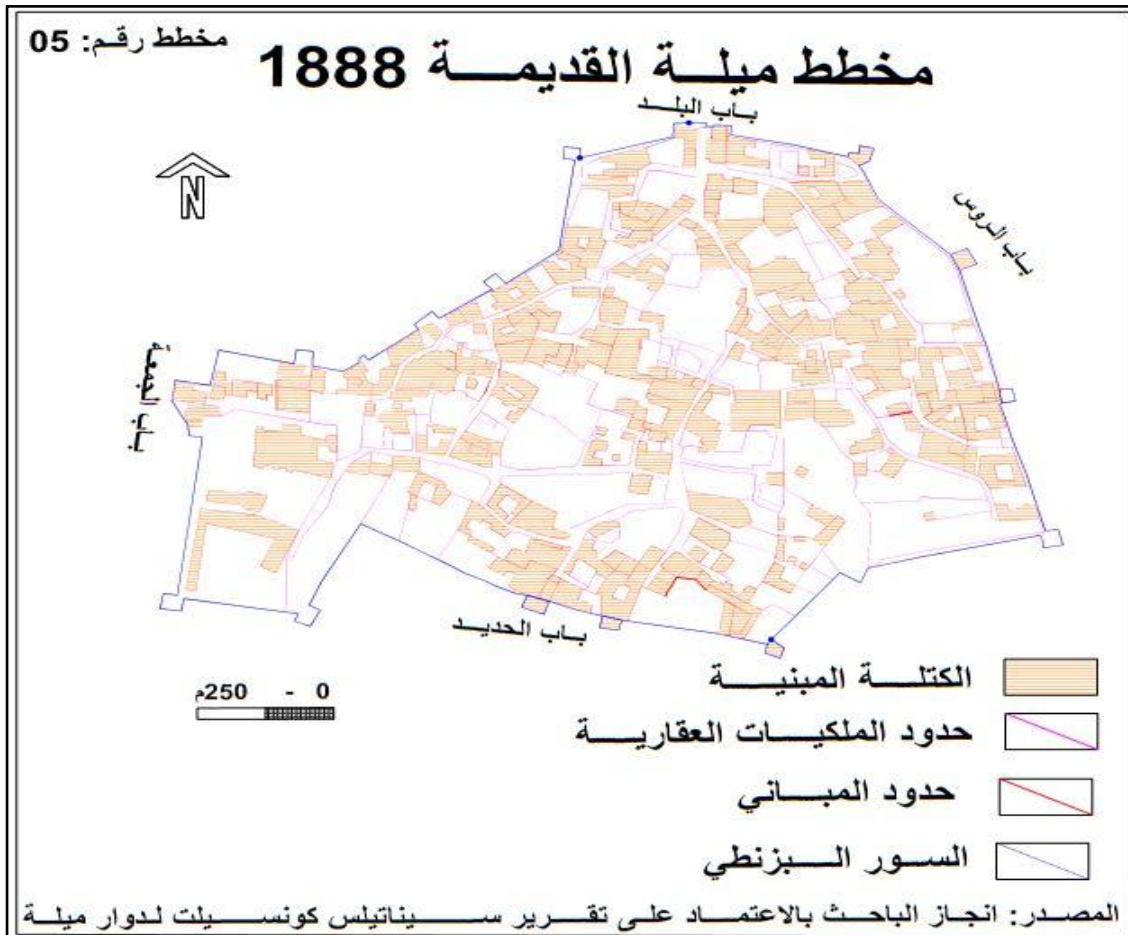
- أما تركيبها الجيولوجية فقد تغيرت بين المارن في الجهة الجنوبية و المشكل لنسبة معتبرة من هذه الأراضي و الأرجيل الجبسي في الجهة الغربية.

2- التطور العمراني و استهلاك العقار الحضري في مدينة ميله:

شهد النسيج العمراني لمدينة ميله عديد التحولات العمرانية منذ الوهلة الأولى لنشأة المدينة العتيقة، متأثرا بمختلف المراحل و الحقب الزمنية التي مرت بها المدينة الجزائرية من الحكم العثماني إلى الاستعمار الفرنسي، و وصولا إلى الجزائر المستقلة بمرحلتها الاشتراكية و الرأس مالية. والذي يمكن أن نوضح مراحل تطوره و استهلاكه للمجال على النحو التالي:

2-1- النواة الأولى - ميله القديمة- (قبل 1867): و هي أقدم جزء في النسيج

العمراني للمدينة و الذي يشكل النواة الأولى لها. و التي قامت على أنقاض الموقع الروماني و بين أحضان الصور البيزنطي المترامي الأطراف على امتداد 1200م. به خمسة أبواب شكلت المداخل الرئيسية للمدينة و المهيكل الرئيسي لمحاور شبكة الطرق العضوية الرابطة بين أجزاء نسيجها العمراني. التي ساهمت بدورها في صياغة ملامح البيئة العمرانية للمدينة المتوضعة بين مجريين مائين هما "واد بوخنزير" في الجهة الشرقية و "واد الصياح" من الجهة الغربية . و التي تتربع على أرضية تقدر مساحتها بـ8.3هـ. ذات مردودية فلاحية متوسطة و ذات انحدار متوسط محصور بين 5 و 12%. تتشكل بالأساس من 5 أحياء



رئيسية، كل حي أو منطقة مخصصة لعائلة واحدة ساهمت في تشكيلها و وضع حدودها الملكيات العقارية التي كان لها دور جد أساسي في توتيدها من خلال ما يعرف بالمحاصصة. أين فضلت الأسر التكتل ضمن مجموعات من نفس العائلة تنهيكل حول ساحة على شكل رحبة أو بستان.

غير أن النقطة التي يمكن الوقوف عليها هنا هو مدى العلاقة القائمة بين البيئة العمرانية للمدينة القديمة و الملكية العقارية التي ساهمت بصورة أساسية في تقسيم المدينة إلى قطاعات أو مناطق لكل منها خصوصيتها و تسكنها أسر من نفس العائلة شيدت

صورة رقم(08): بعض مباني ميله القديمة



المصدر: التقاط الباحث 2012

مساكنها على جزء من ملكيتها و أبقى على الجزء الآخر على شكل بساتين تتوسط المباني. بالإضافة إلى شق مجموعة من المسارات الشجرية تنتهي العديد منها بساحات مغلقة. مع إنشاء بعض المرافق كالمدارس القرآنية و الزوايا و بعض المساجد على ملكيات مشتركة بين الأحياء أو أراضي تم وقفها من طرف أصحابها خصيصا لذلك، بالإضافة إلى دار الإمامة المتوضعة شرق المدينة و المخصصة لأمير المدينة و حاشيته و المشيدة على أرض ذات ملكية عمومية (بايلك).

غير أن المدينة القديمة تعرضت إلى تدخلات إبان وصول الاستعمار الفرنسي إلى المنطقة من خلال إنجاز ثكنة عسكرية بها و فتح أبواب جديدة بأسوارها بالإضافة إلى إنشاء مدرسة بمحاذاتها. و التي تمت في معظمها على أراضي تابعة للبايلك بعد استحواد المستعمر الفرنسي عليها.

2-2- النواة الاستعمارية و مرحلة ما بين (1867 - 1962): بعد دخول

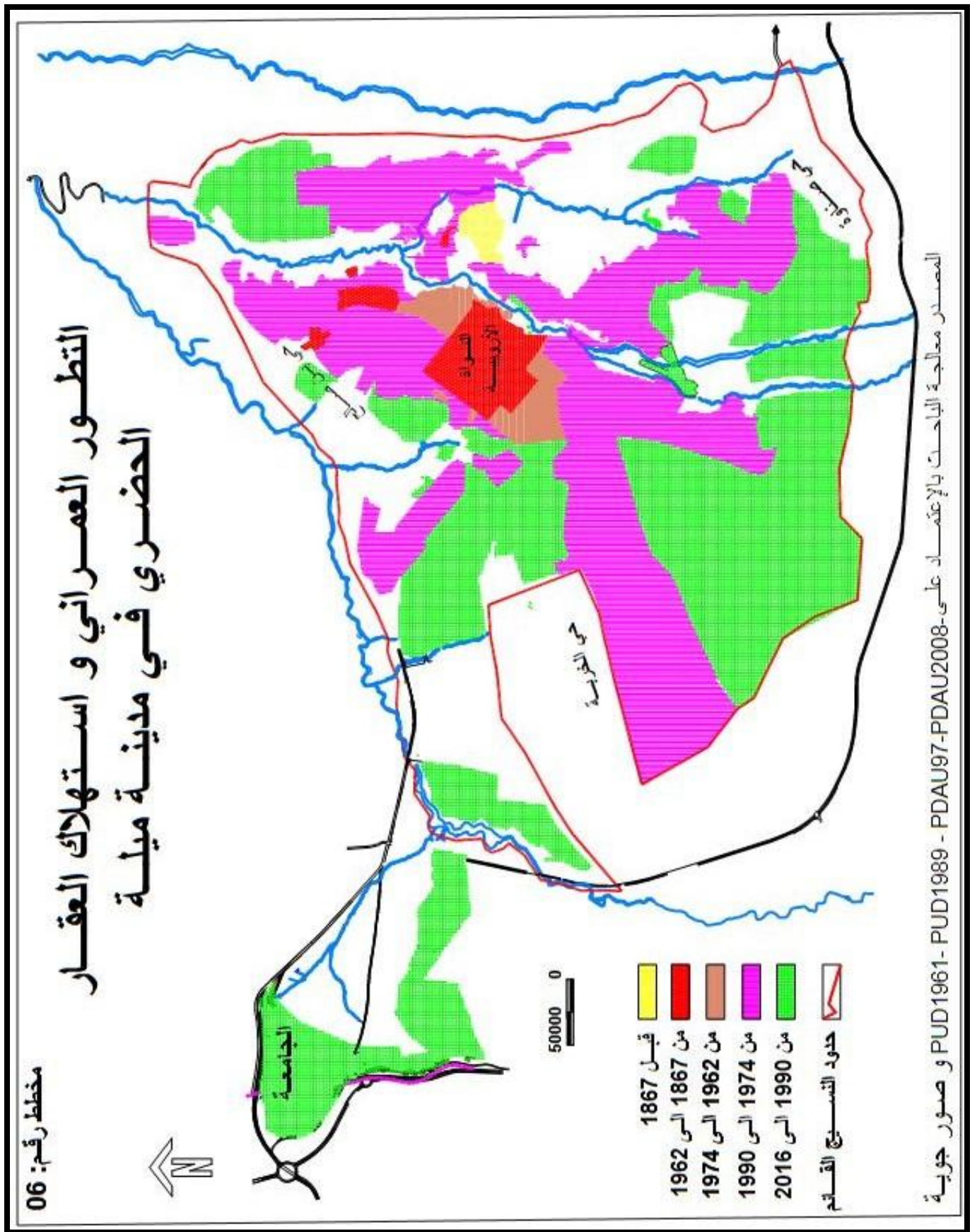
الاستعمار الفرنسي إلى المنطقة بتاريخ 21 أكتوبر 1838م قام بإنشاء نواة استعمارية على بعد 1 كلم غرب المدينة القديمة (غرب واد الصياح) التي شرع فيها سنة 1867م. تتوضع على أرضية تغير انحدارها بين 3 إلى 5% في الجهة الشمالية الشرقية منها، و بين 5 إلى 12% في الجهة الجنوبية الغربية. ما سجل هو الآخر انقطاعا حضريا للنسيج العمراني للمدينة. التي أصبحت تتشكل من قطبين منفصلين يفصل بينهما "واد الصياح"، و جعل المدينة تتسم بازواجية النسيج الحضري.

أين انصب جل اهتمام المستدمر على النواة الجديدة، التي أنشأها وفق نظام التخطيط المسبق ذو النمط الشطرنجي المعتمد على التقسيمات العقارية. تفصل بينها شبكة من الطرق المتعامدة، تم تنفيذها على مراحل حسب درجة الإقبال من المستوطنين. إذ برمجت النواة الاستعمارية لاستقبال ما يقارب ثلاثة آلاف منهم. أين تم إنشاء في أواخر سنة 1867 بعض المنازل للمعمرين الذين كان يقدر عددهم في تلك الفترة 7 معمرين أوربيين (4 ذكور، 3 إناث) مقارنة مع عدد الجزائريين الذين يسكنون المدينة القديمة و بعض التجمعات المجاورة لها و المقدر عددهم بـ 1347 نسمة.¹ في حين بلغ عددهم في دوار ميله ككل بتاريخ 1888/12/01 ما يفوق 4446 نسمة (1230 ذكر، 1199 أنثى، 2017 طفل²، ليلبلغ عدد سكان البلدية المختلطة لميلة سنة 1903 ما يقارب 8023 ساكن تركز 2517 منهم بمدينة ميله بنواتيها القديمة و الاستعمارية. ينقسمون بين 353 فرنسي و 7630 جزائري و 40 من جنسيات مختلفة³. و من بين أولى المباني المشيدة في النواة الكولونيبالية نذكر منزل قائد الجيش، مكتب موجه للجزائريين ، مكتب بريد. ليتم إضافة بعض التجهيزات الأخرى كمقر البلدية المختلطة سنة 1880، و مقر الدائرة سنة 1955 بالإضافة إلى مقر الدرك، ثم المستشفى، سوق. بالإضافة إلى تواجد زاوية سيدي بويحيى و بعض المساكن التقليدية جنوب النواة الاستعمارية. إذ لم يتم التوسع إلا على 33 هـ فقط في هذه الفترة و التي رافقها ظهور بعض التجمعات الثانوية الصغيرة في الجهة الشمالية لها. هي كل من جزء من حي

¹ مكتب الدراسات Urba tech، مصدر سابق، ص 103.

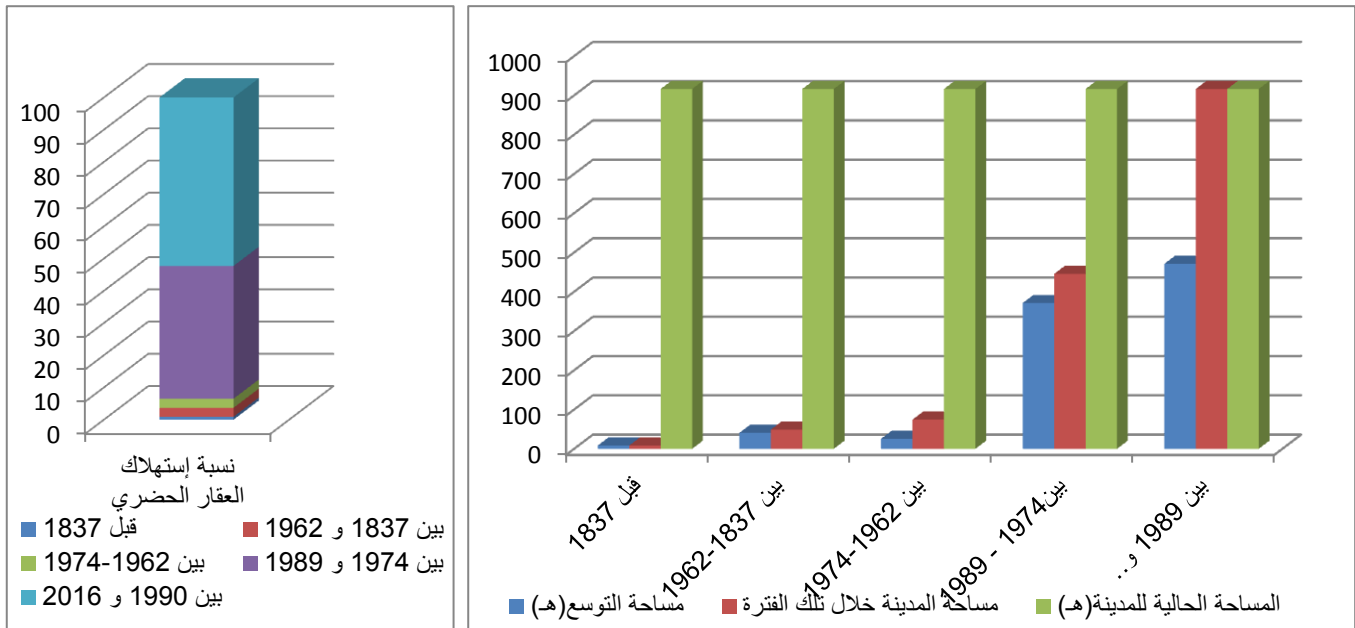
² Département de Constantine, arrondissement de Constantine, commune de mila, tribu de Mila, rapport sénatus consulte tribu de Mila .P17

³ Dictionnaire des communes de l'Algérie, villes, villages, hameaux ... pierre Fontana, imprimeur-éditeur. Alger.1903.p119.



سيدي بويحي وجزء من حي بن صالح (village nègre). و هما عبارة عن تجمعين ثانويين على شكل مباني تقليدية تم دمجهما في المدينة بعد توسعها فيما بعد. ما ساهم بدوره في رفع مساحة النسيج العمراني المتشكل إبان الفترة الاستعمارية إلى ما يقارب 40.6 هـ أي ما يمثل 4.43% من المساحة الكلية للنسيج العمراني للمدينة الحالية. و هي تفوق 5 أضعاف المساحة العقارية لنظيرتها في النواة القديمة. ما يوحي بأن هناك استهلاكاً معتبراً للعقار إبان الحقبة الاستعمارية مقارنة بنظيرتها في الفترة السابقة.

الشكل رقم(23): استهلاك العقار الحضري في مدينة ميله عبر المراحل التاريخية



المصدر: انجاز الباحث 2016 بالاعتماد على PDAU + PUD + صور جوية

2-3- التوسعات الحديثة: شهد النسيج العمراني لمدينة ميله توسعات جد معتبرة في

فترة ما بعد الاستقلال. غير أن هذا النمو تغيرت وتيرته و مساحته من فترة إلى أخرى متأثراً بمختلف السياسات المنتهجة من طرف الإدارة الجزائرية المستقلة. ما دفعنا إلى محاولة هيكلة هذا التوسع من خلال ثلاث مراحل نوجزها في:

أ- ما بين 1962 و 1974: تميز النمو العمراني خلال هذه المرحلة بتباطؤ و تيرته

نوعاً ما، خاصة أمام كون الجزائر حديثة الاستقلال و خروج المستدمر الفرنسي و المعمرين الذي ساهم في ترك مباني شاغرة تم استغلالها في تلك المرحلة بدل تشيد أخرى جديدة و بالتالي ساهم في كبح وتيرة استهلاك العقار الحضري. إذ لم تتعدى المساحة المتوسع عليها ما يقارب 25.4 هـ تشكلت أساساً من بعض التوسعات العشوائية في الجهة الجنوبية للنواة

الأوربية تمثلت في حي خزان الماء، و آخر في الجهة الشمالية ممثلا في الجزء الثاني من حي سيدي بويحيى. غير أن الميزة الأساسية لهذه المرحلة هي أن هذا التوسع تم حول النواة الاستعمارية. أي أن استهلاك العقار في هذه المرحلة تميز بكونه تم على الضواحي المباشرة للنواة الاستعمارية. التي هي بالأساس تتشكل من العقارات المشكلة للحصص الحدائقية للنواة الاستعمارية، و التي عادت بعد الاستقلال إلى أملاك الدولة. غير أنه تم التوسع عليها بشكل فوضوي و دون مخططات و لا عقود من طرف المواطنين في تلك المرحلة، أمام غياب الرقابة و تهاون الإدارة الفنية لقلة الإمكانيات و الإطارات في تلك الفترة.

ب- ما بين 1974 و 1990: و قد تزامنت هذه المرحلة مع صدور قانون الاحتياطات العقارية الذي استفادت منه مدينة ميله كغيرها من المدن الجزائرية. أين ساهم هذا الأخير في رفع وتيرة النمو و التوسع العمراني للمدينة. الذي كان سواء على أراضي هذه الاحتياطات بصورة مخططة، أو بصورة فوضوية على أراضي الخواص. الذين سبقوا الزمن قصد التهرب من دمج أراضيهم ضمن الاحتياطات العقارية، من خلال تجزئتها و بيعها للأفراد بعقود عرفية. و رغم تميز هذه المرحلة بالسيطرة التامة للدولة على العمليات التعميرية من خلال تقمصها لدور المخطط و المنجز و الموزع و المسير في تلك الحقبة، إلا أن الأوضاع خرجت عن سيطرتها.

أين تم هذا التوسع خلال هذه المرحلة بصورة أساسية حول النواة الأوربية متخذة عدة محاور رئيسية. تمثلت في محور "طريق القارم" الذي شهد توسع حي بن صالح و ظهور حي الكوف الفوضويان، اللذين أنشأ على أراضي ذات ملكية خاصة. بالإضافة إلى كل من التجزئة الشمالية ذات 115 قطعة على مساحة 6.67 هـ المنشأة سنة 1981، و حي بوالطوط المتشكل من سكنات جماعية و بعض التجهيزات العمومية المنشأة سنة 1983 على مساحة تقدر ب 4.12 هـ. و التي من بينها نذكر "CAAR" (342م²) "CNAS" (4234.43م²)...، أين بلغت المساحة الإجمالية للتوسع العمراني على هذا المحور ما يقارب 69.89 هـ بنسبة 26.11% من إجمالي المساحة المتوسع عليها خلال هذه الفترة.

بالإضافة إلى محور "الثنية - أولاد بوحامة" في الجهة الجنوبية الغربية للنواة الاستعمارية الذي أنشئ به كل من التجزئة الجنوبية ذات 127 قطعة على مساحة 8.54 هـ سنة 1982، تجاوره بعض التجهيزات المهمة كمستشفى الإخوة مغلاوة (2.28 هـ)، ثانوية

ديدوش مراد(5.98هـ، 1983) و المتقن(4271.67م²، 1983) و مدرسة الشرطة(4168.17م²) و حديقة عمومية(428.95م²)، بالإضافة إلى بعض السكنات الجماعية التي أنشئت سنة 1983 كمشروع 270مسكن(3.11هـ) على أراضي تابعة للاحتياجات العقارية البلدية و أملاك الدولة. بالإضافة إلى حيي لعوامر و الخربة بجزأيه السفلي و العلوي الفوضويان اللذان أنشئا على أراضي الخواص. إذ يعتبر حي الخربة من أنشط الأحياء الفوضوية و أكثرها توسعا. أين بلغت إجمالي مساحة التوسع على هذا المحور ما يقارب 133.75هـ بما نسبته 36.04% من مساحة توسع المدينة في هذه الفترة. ما جعله أكثر المحاور استقطابا للتوسع العمراني خلال هذه المرحلة.

أما المحور الثالث فقد تمثل في الطريق المؤدي من مركز المدينة إلى قرية مارشو مروراً بالحي الفوضوي صناوة، المتوضع في الجهة الجنوبية الشرقية للنواة الاستعمارية و الجهة الغربية للمدينة العتيقة. و المشكل من جزأين سفلي ملتصق بالمدينة القديمة و آخر علوي على شكل امتداد للأول، يتشكلان من مباني فوضوية شيدت على أراضي تابعة للخواص. مع بعض التجهيزات المتوضعة بينهما على حافة الطريق الوطني رقم 79 توطنت على أراضي الاحتياجات العقارية، و الممثلة أساسا في إكمالية مبارك الميلي و مركز الوقاية مكتب الدراسات ميله و ابتدائية، خصص لها مجتمعة ما يقارب 5هـ، ليشرع في إنشائها ابتداء من سنة 1983، بالإضافة إلى عيادة متعددة الخدمات، و مسجد. و بعض السكنات الجماعية المتوضعة على مساحة تقدر بـ11.11هـ و التابعة أصلا للاحتياجات العقارية البلدية. لتبلغ إجمالي المساحة المتوسع عليها على هذا المحور ما يقارب 85.3هـ. أي ما يشكل 22.97% من إجمالي مساحة التوسع خلال هذه الفترة.

بالإضافة إلى محور "ميله القديمة" و المتوضع شمال النواة العتيقة و المتشكل أساسا من المنطقة الصناعية المكونة من مصانع الخزف و الآجر المتوضعة على مساحة تقدر بـ47.35هـ و المنشأة سنة 1987 المتوضعة فوق أراضي الاحتياجات العقارية بالإضافة إلى بعض المساكن الفوضوية و أخرى جاهزة، تمثلت في حي عين كشكين و سيدي علي العواد و حي الإخوة لعبي. التي ساهمت في رفع مساحة التوسع على هذا المحور إلى 55.15هـ بما نسبته 14.86% من مجموع المساحة المتوسع عليها خلال هذه الفترة.

كما شكل محور "طريق زغاية" محورا مهما للنمو العمراني في هذه الفترة و المتمثل أساسا في التجزئة الغربية ذات 180 قطعة على مساحة تقدر بـ 11.5هـ، و المدمجة أصلا ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، و المنجزة سنة 1983. بالإضافة إلى منطقة النشاطات الأولى المتوضعة أسفله على شكل بعض المشاريع الحرفية. بالإضافة إلى حي شرطية المشكل أساسا من بعض المباني الجاهزة، التي أنشئت فوق أراضي تابعة لأملاك الدولة. كانت في البداية بشكل مؤقت إلا أنها مازالت قائمة إلى اليوم، بل تم تكثيفها بصورة فوضوية و تشيد مباني جديدة مكان البعض منها، أو في المساحات الشاغرة ضمنها. لترتفع المساحة المتوسع عليها على هذا المحور إلى ما مجموعه 27هـ بنسبة 7.28% من مساحة التوسع خلال هذه الفترة.

غير أن الميزة الأساسية التي يمكن الوقوف عندها هنا هو احتفاظ النواة الأوربية على سيطرتها في توجيه النمو العمراني للمدينة الذي تهيكل في أغلبه حولها و الذي استحوذ في مجمله على مساحة تقدر بـ 371.09 هـ بما نسبته 40.50% من إجمالي المساحة الحالية للمدينة. تنوعت بين أراضي تابعة للاحتياطات العقارية البلدية و أخرى تابعة للخواص. دون أن ننسى تلك المشاريع النقطية التي تم توطينها ضمن الجيوب العقارية ضمن النواة الأوربية على غرار الملعب البلدي و ملحقاته المتوطن في الجزء الجنوبي منها (1.47هـ، 1976)...

ج- ما بين 1990 و 2016: و التي تميزت بتغيرات مهمة في السياسة العامة للبلاد و توجيهها نحو الاقتصاد الحر. التي كان لها انعكاساتها المباشرة و العميقة على المجال العمراني للمدينة، خاصة فيما تعلق بتحرير المعاملات العقارية و إلغاء العمل بقانون الاحتياطات العقارية و ظهور أدوات تعمرية جديدة. كلها عوامل ساهمت في رفع وتيرة النمو العمراني للمدينة التي عرفت أسرع وتيرة لها في هذه المرحلة لولا بداية ظهور بوادر لنفاذ العقار الحضري الصالح للتعمير التي كبحت جماحه و أبطأت من هذه التوتيرة في الآونة الأخيرة.

أين توزعت التوسعات العمرانية في هذه الفترة على كل من الجزء الجنوبي للمدينة و التي تشكلت في مجملها من البناء الفوضوي سواء في حي صناوة العليا (محور مارشو) أو حي الثنية و جزء من حي الخربة العليا. بالإضافة إلى الجزء الجنوبي الغربي المشكل من حي DNC المكون بصورة أساسية من سكنات جماعية (300مسكن) توطنت على ما يقارب

15هـ سنة 1998، و بعض التجهيزات المهيكلة كمقر الولاية و مديرية التربية و الخزينة العمومية و مديرية الإدارة المحلية، دار الثقافة (0.62هـ، 1999). و التي توضع خلفها كذلك التجزئة المخالفة "برزيق"(محور الثنية، أولاد بوحامة). احتلت في مجملها مساحة تفوق 245.38هـ بنسبة 52.1% من مساحة التوسع خلال هذه الفترة و الذي ينبئ بسيطرة هذا المحور و استقطابه الكبير للتوسع العمراني للمدينة.

مع التوجه نحو الجهة الشمالية للمدينة العتيقة "محور ميله القديمة" أين تم إنجاز مشروع عمراني مخطط سنة 2001 على شكل تجزئة بـ119 مسكن تطوري على مساحة 1.99هـ و آخرين بـ 30 مسكن و 35 مسكن مع الإبقاء على 61 قطعة شاغرة، بالإضافة إلى مجموعة من السكنات الجماعية و ملعب و قاعة رياضية. لتشكل مساحة التوسع على هذا المحور خلال فترة التوسع هذه حوالي 36.7هـ بنسبة 7.8% من مجموع مساحة التوسع خلال هذه المرحلة.

بالإضافة إلى إنشاء مشروع عمراني شمال غرب النواة الاستعمارية على شكل سكنات جماعية (500 مسكن) سنة 1995 على مساحة تقدر بـ 6.14هـ، و آخر بمحاذاته على شكل تجزئة تم بها إنشاء 16 مسكن ترقوي سنة 1996 و بعض التجهيزات و المرافق كمقر الوكالة الولائية لتنظيم و تسير العقار الحضري و مقر الصندوق الوطني للسكن و بنك الفلاحة و التنمية الريفية(10هـ، 1995) و فندق(0.8هـ، 1993)، لتحتل مجتمعة ما يقارب 16.9هـ بنسبة 3.59% من المساحة المتوسع عليها خلال هذه الفترة تنتمي كلها إلى الاحتياطات العقارية البلدية.

في حين تم الوقوف على قطب عمراني آخر غربي لتوسع المدينة في هذه الفترة شمل بعض التجزئات السكنية و الممتلة في تجزئة بن معمر ذات 334 قطعة و المنشأة فوق مساحة تقدر بـ 16.78هـ سنة 1995، بالإضافة إلى تجزئة بوالرقايد ذات 227 قطعة و المنشأة فوق مساحة تقدر بـ 9.15هـ سنة 1997، و تجزئة بن محجوب ذات 243 قطعة المنشأة فوق مساحة تقدر بـ 10.59هـ سنة 1998. بالإضافة إلى منطقة النشاطات الثالثة ذات 62 قطعة و المنشأة فوق مساحة تقدر بـ 10.80هـ سنة 1996. و التي أنشئت جميعها فوق أراضي الاحتياطات العقارية البلدية. يضاف إليها كل من تجزئة بوالمرقة 1 ذات 521 قطعة و المنشأة فوق مساحة تقدر بـ 25.42هـ سنة 1996 و بوالمرقة 2 ذات 36

قطعة و المنشأة فوق مساحة تقدر بـ 2.11 هـ سنة 2002. المنشأتين فوق أراضي تابعة للخواص لتشكل مجتمعة ما مقداره 81 هـ بما نسبته 17.20% من مجموع المساحة المتوسع عليها خلال هذه الفترة (محور طريق زغاية).

غير أن أهم مشروع أنجز في المدينة في سنة 2007 هو مشروع الجامعة التي خصص لها مساحة عقارية فاقت 82 هـ أستُجد لتوفيرها بجزء من بلدية زغاية المجاورة للمدينة من الجهة الغربية. ما يوحي ببوادر نفاذ العقار الحضري الصالح للتعمير في مدينة ميله. و يرفع من المساحة المتوسع عليها على المحور الغربي للمدينة.

مع تميز هذه المرحلة بتوطين عديد المشاريع العمرانية على الجيوب العقارية ضمن الأنسجة القائمة خاصة منها مشاريع السكن التساهمي كـ LSP حيور (0.25 هـ، 2002) و LSP بريك (0.28 هـ، 2005) المتوضعين في مفترق الطرق بوالصوف بين النواة الكولونيالية و التجزئة الغربية، LSP حي الإخوة بلعطار (0.88 هـ، 2007) و LSP حي خزان الماء (0.52 هـ، 2007)، المتوضعين جنوبها بين ثنايا الأنسجة القائمة ضمن هذين الحيين، LSP بوالصوف (0.54 هـ/ 2007) المتوضع ضمن حي بوقلالة شمال حي بوالطوط.

إذ شكلت إجمالي المساحة المتوسع عليها خلال هذه الفترة ما يقارب 470.98 هـ و هي تفوق 51.40% من إجمالي مساحة المدينة. ما يوحي بارتفاع مساحة العقار الحضري المستهلك خلال السنوات الأخيرة. و التي شكلت خلال 26 سنة الأخيرة ما يفوق نصف مساحة المدينة، و خلال 40 سنة 91.86% من مساحة المدينة التي عمرها أكثر من 1342 سنة.

إذ و من خلال تتبعنا لمختلف مراحل التطور العمراني و استهلاك العقار الحضري في مدينة ميله منذ نشأتها إلى يومنا هذا و انطلاقا من مختلف الحيثيات التي تم الوقوف عندها يمكن أن نستنتج مجموعة من الخصائص و الملاحظات سواء تلك المتعلقة بالتخطيط العمراني للمدينة أو تلك المرتبطة باستهلاك العقار الحضري فيها و التي يمكن أن نهيكها في النقاط التالية:

• تميز النسيج العمراني للمدينة بالازدواجية الحضرية لما يتميز به من قطبين مهيكلين للنمو العمراني هما النواة العتيقة "ميله القديمة" و النواة الأوربية. ساهم في تشكلهما بالإضافة إلى العامل السياسي المتمثل في قرارات السلطات الاستعمارية، عامل توفر العقار الحضري الصالح للتعمر الذي ساهم في اختيار موضع النواة الاستعمارية بالإضافة إلى العوائق الطبيعية و المتمثلة في واد الصياح، واد بوخنزير، واد ميله التي كانت في العديد من الأحيان عائقا أمام التوسع العمراني لمدينة ميله في جهات محددة.

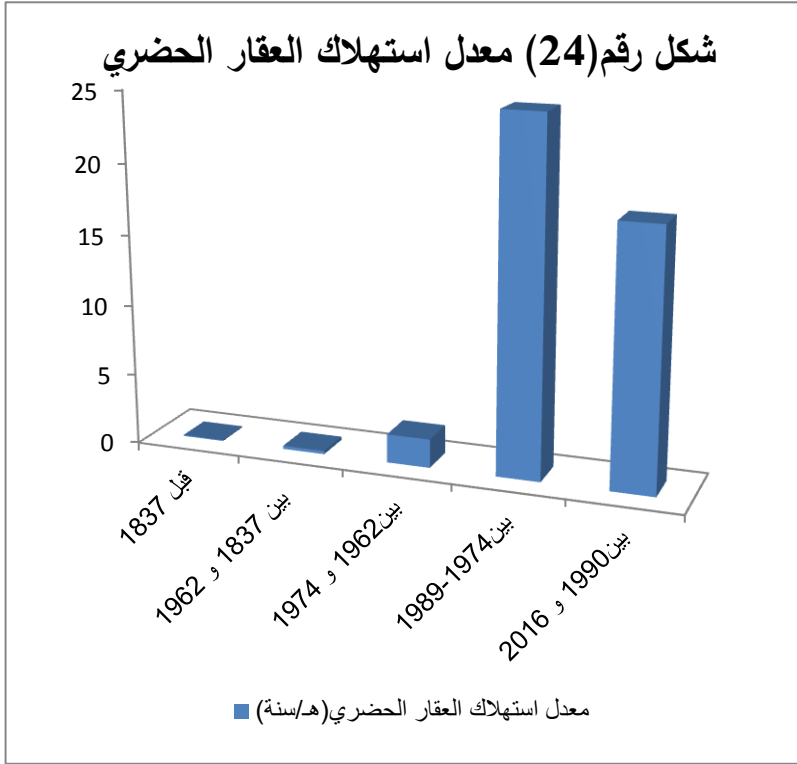
• تهيكل نمو النسيج العمراني للمدينة حول محاور الطرق الرئيسية التي تربطها مع محيطها الخارجي. أهمها محور طريق زغاية في الغرب، و طريق القرارم في الشمال، و طريق الثنية في الجنوب الغربي، و محور مارشو في الجنوب الشرقي، و طريق ميله القديمة في الشرق. و ما يلفت النظر هنا كذلك هو المحافظة على نفس محاور النمو عبر مختلف مراحل التطور العمراني.

• تميز النمو العمراني للمدينة بإنشائه نسيجا عمرانيا مبعثرا و منقطعا (éclater)، عبر مختلف المراحل و الفترات. ساهم في تشكله مجموعة من العوامل الطبيعية كالمجاري المائية و التركيبية الجيوتقنية، و أخرى قانونية كملكية الأراضي وحدودها. و أخرى تخطيطية كأدوات التهيئة و التعمر المتأثرة أصلا بالعوامل السابقة.

• بالإضافة إلى تميز النمو العمراني للمدينة في السنوات الأخيرة بلجوئه إلى الجيوب العقارية داخل الأنسجة القائمة لتوطين عديد المشاريع العمرانية، هذه الجيوب العقارية تميزت بمواقعها المميزة ضمن الأنسجة القائمة للمدينة، و بتوزع ملكيتها بين الخواص من جهة و الاحتياطات العقارية البلدية و أملاك الدولة من جهة أخرى. ما ساهم في خلق انقطاعات حضرية في البداية ثم توفير أوعية عقارية لتوطين مشاريع عمرانية في الفترات اللاحقة.

• تسارع وتيرة استهلاك العقار الحضري خلال السنوات الأخيرة خاصة بعد سن قانون الاحتياطات العقارية سنة 1974، و التي رغم التراجع الطفيف في وتيرة هذا التسارع بعد سنة 1990 المواكبة لسن قانون التوجيه العقاري المنبثق ضمن تغييرات جذرية للسياسة التعميرية المنتجة لعديد الأدوات العمرانية. إلا أنها بقيت مرتفعة نوعا ما. إذ سجل معدل استهلاك العقار الحضري تغيرا من حقبة إلى أخرى. و الذي كان في حدود 0.07هـ/سنة في المدينة الإسلامية المنحصر بين ثنايا الصور البنظري محدود المساحة أصلا. في حين

وصل إلى 0.23 هـ/سنة في الحقبة الاستعمارية لارتباطه بالنواة الاستعمارية فقط، ليصل إلى



2.03 هـ/سنة في السنوات الأولى للاستقلال أمام الوضع الجديد والهجرة الكبيرة للمعمرين و ما خلفوه من عقارات شاغرة ساهمت في تلبية طلب الجزائريين لفترة معينة، لتبلغ أسرع وتيرة له بـ 24.74 هـ/سنة بعد سن قانون الاحتياطات العقارية و هي الفترة التي تراكمت مع ترقية المدينة إلى مقر ولاية سنة 1984 و ما رافقها من

المصدر: انجاز الباحث 2015 بالاعتماد على PUD + PDAU + صور جوية

مشاريع مرتبطة بهذه الترقية، ليسجل تراجعاً طفيفاً بعد سن قانون التوجيه العقاري بين سنتي 1990 إلى 2016 التي بلغ فيها ما يقارب 18.12 هـ/سنة. و الذي يوحي بأكثر من مدلول خاصة من زاوية تناقص الأوعية العقارية الصالحة للتعمير بصفة عامة و العمومية منها بصفة خاصة.

• اعتماد محاور النمو في المدينة على مدى توفر الأوعية العقارية الصالحة للتعمير لتوطين المشاريع العمرانية مع تأثيرها بنمط ملكية هذه الأوعية. أين كان نمط الملكية عنصراً جد مهيكلاً لهذا النمو سواء من خلال تحكمه في نمطه المخطط أو غير المخطط، أو تحكمه في وتيرته و سرعة و حجم استهلاكه للمجال. و هو ما سنحاول تأكيده من خلال العنصر الموالي.

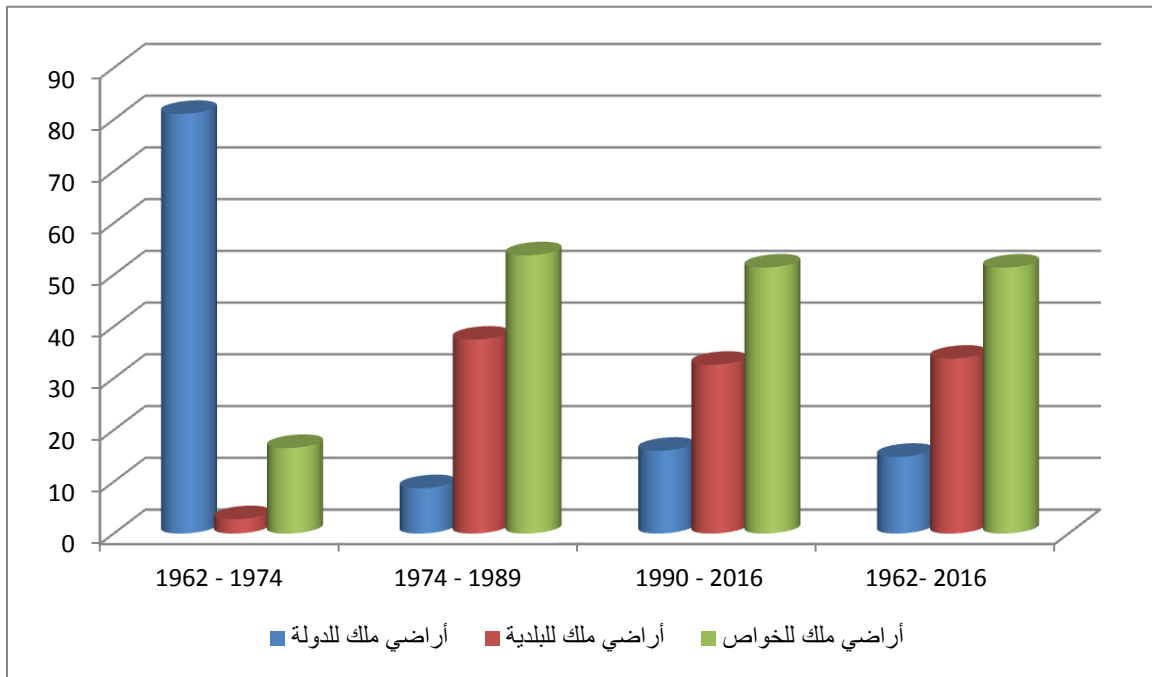
3- الملكية العقارية و توجيهها للنمو العمراني للمدينة:

من خلال تتبعنا لمختلف مراحل التطور العمراني لمدينة ميله و مطابقتها مع أنماط الملكية العقارية في المدينة نجد أن هذه الأخيرة كان لها دور أساسي في توجيه هذا النمو و رسم ملامحه و تحديد محاوره. و من خلال المطابقة بين المخطط (04) الموضح لملكية

الأراضي المتوسع عليها و المبرمجة للتوسع في مدينة ميله و المخطط رقم(06) الموضح للتطور العمراني و استهلاك العقار الحضري في مدينة ميله قمنا بإنجاز المخطط رقم(07) و الموضح لتوجيه الملكية العقارية للنمو العمراني لمدينة ميله و التي من خلال تحليلها و تتبع تفاصيلها تم إنجاز المنحنى البياني رقم(25) أدناه. و اللذين من خلالهما يمكن الوقوف على النقاط التالية:

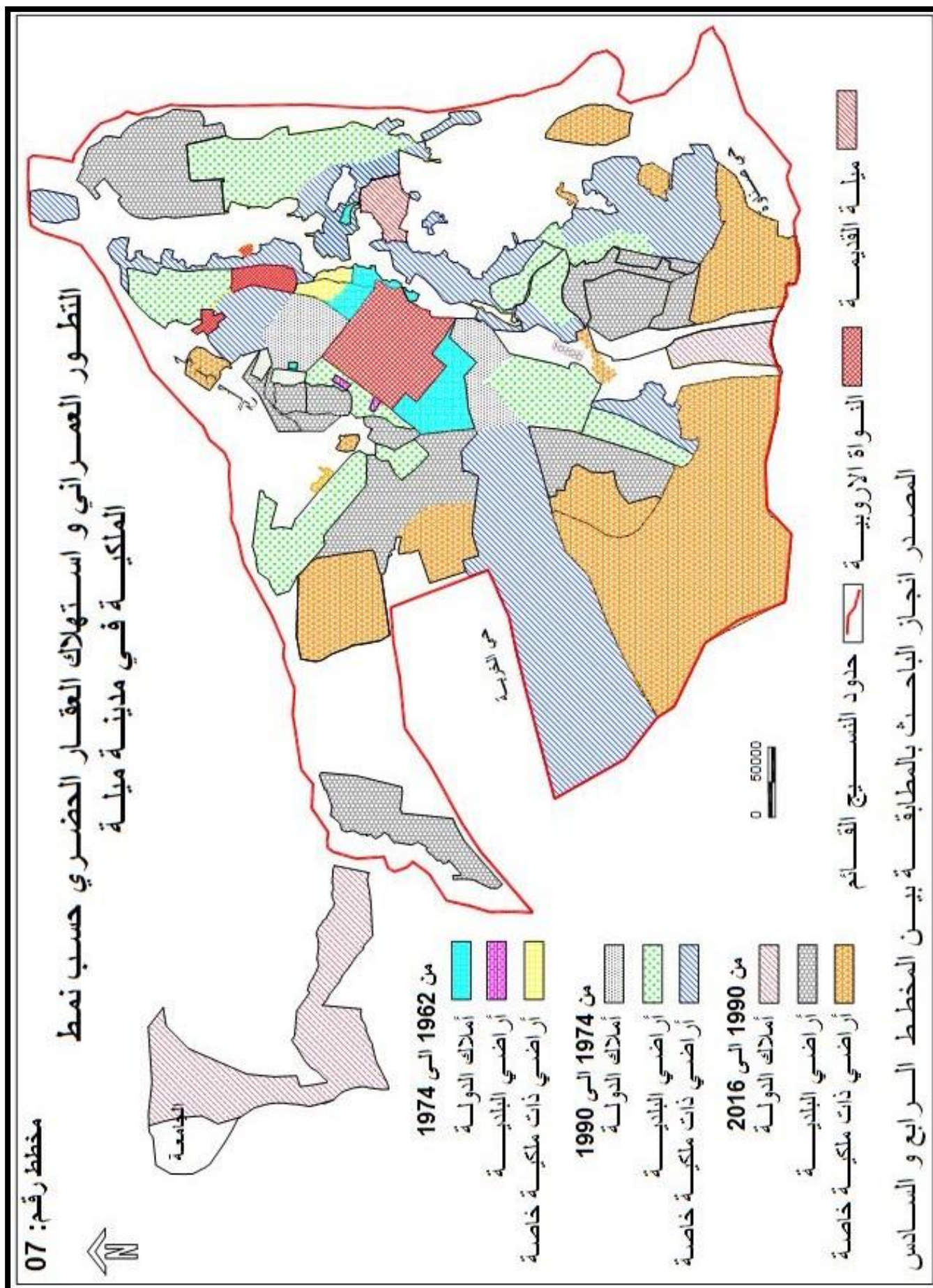
3-1- النواة القديمة للمدينة: نشأت فوق أرضية ذات ملكية مختلطة غير أنها تميزت بسيطرة الملكية الخاصة و بنسبة أكثر من 70%

3-2- النواة الأوربية: تشكلت فوق أراضي تم ضمها لأملاك الدولة الفرنسية من تلك الأراضي المشكلة لأملاك البايلك و أراضي العرش بمساحة إجمالية تقدر بـ33.06هـ بنسبة 82.35% من مساحة توسع المدينة في تلك الفترة، في حين باقي التجمعات الثانوية كانت على أراضي عرش بنسبة 17.65% تشكلت من بعض التجمعات الضاحوية سابقا.
الشكل رقم(25): توزيع التوسع العمراني لمدينة ميله حسب أصل ملكيات الأرض(%)



المصدر: الباحث بالاعتماد على الملفات التقنية للمشاريع العمرانية + مكتب الأملاك البلدية + مصالح أملاك الدولة 2016

3-3- مرحلة ما بين 1962 إلى 1974: تميزت المرحلة الأولى للاستقلال بكون التوسع العمراني فيها تم في معظمه على أراضي أصل ملكيتها عمومية تابعة للأملاك الدولة و التي ورثتها عن الإدارة الفرنسية أو حصلت عليها عن طريق ما يعرف بقانون الأملاك الشاغرة



و التي شكلت ما مساحته 20.6 هـ بنسبة 81.10% من إجمالي المساحة المتوسع عليها خلال هذه الفترة. في حين شكلت التوسعات التي تمت على أراضي الخواص بـ 4.2 هـ بنسبة 16.53% لتبقى أراضي البلدية بمساحة لم تتعدى الـ 0.7 هـ بنسبة 2.76%، و التي تميزت بقلتها و انحصارها أصلا في تلك الموروثة من البلدية المختلطة الاستعمارية و التي توضع في معظمها داخل النواة الكولونيالية، على شكل جيوب عقارية صغيرة المساحة، أو مشيد عليها مباني.

3-4- مرحلة ما بين 1974-1990: تميزت المرحلة الثانية للاستقلال بأن النسبة

الكبيرة من مساحة توسع المدينة تمت على أراضي الخواص و التي قدرت بحوالي 199.55 هـ بنسبة تفوق 53.77% من مساحة الأراضي المتوسع عليها خلال هذه الفترة، و التي رغم تواجدها مع استحداث قانون الاحتياطات العقارية الذي أعطى للبلدية الصلاحيات المطلقة في تسيير العقار الحضري، إلا أنه كان له انعكاسات مغايرة على أرض الواقع. إذ أن ملاك تلك العقارات و نتيجة لتخوفهم من دمج أراضيهم ضمن الاحتياطات العقارية سارعوا إلى تجزئتها وبيعها للمواطنين بواسطة عقود عرفية و بصورة فوضوية. ما ساهم في تسارع وتيرة التوسع العمراني للمدينة على هذه الأراضي. خاصة أمام ترقية المدينة إلى مقر ولاية الذي ساهم في زيادة استقطابها لأفواج النزوح الريفي. و التي كان لموضعها و حدودها -أراضي الخواص- دور أساسي في تحديد محاور التوسع العمراني في تلك الفترة. و الذي كان متركزا حول ثلاث محاور رئيسية هي كل من حي الخربة، و طريق صناوة-مارشو، و محور طريق القارم.

في حين كان لأراضي البلدية و المشكلة بصورة أساسية من العقارات المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية بالإضافة إلى البعض المتحصل عليها من الإدارة الفرنسية دورا مهما في استقبال و توطين التوسعات العمرانية لمدينة ميله خاصة المخططة منها خلال هذه الفترة. أين شكلت المساحة المتوسع عليها من عقارات البلدية ما مجموعه 139.03 هـ بنسبة 37.47% من مساحة التوسعات العمرانية لتلك الفترة، و التي تركزت هي الأخرى على ثلاث محاور رئيسية هي محور طريق فرجيو، و محور طريق القارم، بالإضافة إلى كل من محور طريق الثنية- أولاد بوحامة، و شمال النواة القديمة. غير أنه و رغم إعطاء الأولوية للأراضي البلدية في استقبال هذه التوسعات ضمن السياسة العمرانية، إلا أنها لم تواكب

الحجم الكبير للطلب على الأوعية العقارية. بالإضافة إلى تعطل إجراءات دمج تلك الأراضي، و تفرد البلدية بالعملية التعميرية المخططة باعتبارها المالك و المخطط و المنجز و المسير في نفس الوقت، ساهم في تباطؤ وتيرة التعمير المنظم. ما ساهم هو الآخر في إعطاء فرصة أكبر للمعاملات العقارية غير القانونية للخواص الذين ساهموا في توفير مساحات أكبر للطلب المتزايد على العقار و منه توسع المدينة في تلك الفترة.

لتبقى الأراضي التابعة لأمالك الدولة التي تميزت بقلتها أصلاً تأتي في المرتبة الأخيرة من حيث استقطابها للتوسع العمراني لتلك الفترة والتي لم تتجاوز مساحتها 32.51هـ بنسبة 8.76% من المساحة المتوسع عليها. و التي تحصلت عليها من الإدارة الاستعمارية و ما يعرف بالأمالك الشاغرة التي آلت إليها بقوة القانون. تركزت حول النواة الكولونيالية من الجهة الشمالية و الجنوبية.

3-5- مرحلة ما بين 1990-2016: حافظ التوسع العمراني لمدينة ميله في هذه المرحلة على نفس ملامح استهلاك العقار الحضري. و الذي أتمد فيه على أراضي الخواص بصورة أساسية. أين شكلت المساحة المتوسع عليها و التابعة لهؤلاء الخواص ما يقارب 254.99هـ، بنسبة 51.4% من مساحة التوسع العمراني خلال هذه الفترة. و التي شكلت المستقبل الأساسي لمعظم التوسعات الحديثة لمدينة ميله. نتيجة لوفرتها و سيطرت الخواص على ملكية جل الأراضي المحيطة بالمدينة. إذ تركزت في معظمها في الجزء الجنوبي منها كحي صناوة، و حي الثنية و العوامر و حي الخربة. بالإضافة إلى البعض منها في حي بن صالح في الجهة الشمالية و شمال طريق زغاية في الجهة الغربية للمدينة. و هي أحياء تتميز بكونها أحياء فوضوية يلجأ إليها بحثاً عن انخفاض سعر المتر المربع. ما ساهم في الرفع من وتيرة استقطابها للعمليات التعميرية غير المخططة، كما أنها شكلت امتداداً حضرياً لهذه الأحياء لاعتمادها على الأراضي المحيطة بها ذات الملكية الخاصة في توسعها. باستثناء تجزئتي بوالمرقة في الجهة الغربية للمدينة و هما مشروعان عمرانيان تما على أرضية تابعة للخواص لكن بصورة مخططة و برخصة تجزئة و هي حالة شاذة ضمن المجال العمراني للمدينة.

لتأتي الأراضي التابعة للبلدية في المرتبة الثانية من حيث استقطاب التوسع العمراني لهذه الفترة. أين كان التوسع العمراني خلالها على أكثر من 161.79هـ من أراضي البلدية.

لتستحوذ على ما نسبته 32.61% من مساحة التوسع العمراني لهذه المرحلة. و التي كان لها دور جد مهم في توجيه هذا التوسع خاصة المخطط منه. و الذي كان في معظمه على المحور الغربي في شكل تجزئات سكنية و مشاريع للسكن الجماعي. بالإضافة إلى المحور الشمالي للنواة القديمة و الذي ساهم في توطين بعض مشاريع السكن الاجتماعي و تجهيزات عمومية. إذ نجد أن الجماعات المحلية كانت تستجد بمحفظتها العقارية و المشكلة في معظمها من تلك الأراضي المدمجة سابقا ضمن احتياطاتها العقارية. قصد التحكم في النمو العمراني للمدينة و توجيهه و الحد من البناء الفوضوي الذي أصبح يشكل الوجه المميز و السمة الغالبة على البيئة العمرانية للمدينة.

أما الأراضي التابعة لأملاك الدولة فقد بقي استقطابها جد متواضع للنمو العمراني، إذ لم تتعدى مساحة العقارات المتوسع عليها من أملاك الدولة خلال هذه المرحلة ما يقارب 79.32 هـ أي ما نسبته 15.99% و هي نسبة جد متواضعة إذا ما قارناها مع نظيراتها من أصناف الملكيات الأخرى، و التي تركزت بصورة أساسية على موضعين الأول أقصى غرب المدينة و المنجز عليه مشروع الجامعة و الثاني أقصى الجنوب و المخصص لتوطين مشاريع السكن الجماعي.

🚧 أما إذا نظرنا إلى النسيج العمراني لمدينة ميله ككل فإننا نبقى نسجل نفس الملامح فيما يخص ملكية الأراضي المستقبلية لهذه الأنسجة. أين كان لتلك التابعة للخواص حصة الأسد من توطين المشاريع العمرانية للمدينة، و التي قدرت مساحتها بـ 458.74 هـ بنسبة 51.39%. و هي نتيجة حتمية لسيطرة الملكية الخاصة على جل الأراضي المحيطة بالمدينة. أما أراضي البلدية فقد شكلت ما مساحته 301.52 هـ بنسبة 33.78% من المساحة المعمرة من المدينة. و هي نسبة لبأس بها إذا ما قورنت بنظيرتها من أملاك الدولة، بسبب استفادتها من قانون الاحتياطات العقارية الذي ساهم في تدعيم محفظتها العقارية، التي وظفت في توطين عديد المشاريع العمرانية. و سمح لها بأن تساهم في توفير مساحة لبأس بها للتوسع العمراني للمدينة. في حين و نتيجة لقلّة الأراضي التابعة لأملاك الدولة فإنها لم تساهم بشكل كبير في توطين مشاريع التوسع العمراني للمدينة إذ لم تتجاوز 132.43 هـ بما نسبته 14.83% من المساحة المعمرة من المدينة. و هي نسبة جد

متواضعة. و من خلال التمعن أكثر في حيثيات توجيه الملكية العقارية للتوسع العمراني لمدينة ميله و في محاولة لتلخيص أهم ملامحها يمكن التوقف عند النقاط التالية:

• سيطرت الملكية الخاصة على الأراضي المحيطة بالمدينة ساهم في توجيه نموها العمراني نحو هذه الأخيرة و الذي كان متركزا بشكل أكبر على مواضع في الجهة الجنوبية و الغربية. و التي تضخمت مع مرور الوقت إلى أن أصبحت تحتل النسبة الأكبر مقارنة مع نظيراتها التابعة للبلدية أو أملاك الدولة. لكنها تميزت بكونها غير مخططة و استهلاكها المفرط للعقار.

• اقتصار عمليات التوسع العمراني المخطط على أراضي الخواص في مدينة ميله على أربع مشاريع فقط لم تتعدى مساحتهما 40.39 هـ تمثلت في تجزئتي بوالمرقة المنجزتين سنة 1996 و 2002، بن طيار، بوعروج اللتين مازالتا قيد الانجاز، التي لم تتجاوز في مجموعها ما نسبته 8.91% من أراضي الخواص المستقبلية للكثل العمرانية للمدينة. ما يوحي لنا بتوجه الملاك الخواص إلى السمرة العقارية بدل التنمية العمرانية التي أثبتت الدراسات أنها أكثر فائدة اقتصادية من الأولى.

• توفر الأوعية العقارية العمومية ساهم في توجيه النمو العمراني للمدينة على محاور محددة خاصة ضمن الجهة الشمالية و الغربية للمدينة، و الذي كان مرتبطا بالنمو العمراني المخطط غير أنه كان على مساحات محدودة فقط. الذي يدفعنا إلى الوقوف على مدى تحكم الملكية الخاصة في توجيه النمو العمراني للمدينة و إنتاج الأنسجة العمرانية. ما يعرقل بدوره تحكم الجماعات المحلية و المصالح التقنية للدولة في العملية التعميرية و توجيهها.

• مساهمة الملكية الخاصة بصورة أساسية في تحديد محاور توسع مدينة ميله سواء كمحور طريق مارشو أو الخربة أو طريق الثنية أولاد بوحامة...

• عدم الاستفادة الجيدة من قانون الاحتياطات العقارية و الذي لم تستغله البلدية في توفير حاجياتها العقارية بصورة جيدة، التي كانت مقتصرة على تلك المبرمج عليها مشاريع عمرانية على المدى القريب فقط. ساهم في محدودية تأثير هذا النمط من الأراضي على توجيه النمو العمراني للمدينة و إن كان يمكن الوقوف على مساهمته المحدودة في محورين أساسيين هما كل من محور طريق زغاية في الجهة الغربية و محور جنوب المدينة القديمة في الجهة الجنوبية.

• تتأقل الإجراءات المتبعة في تكوين الاحتياطات العقارية و نقص الموارد المالية لدى البلدية ساهم في استفحال ظاهرة بيع الخواص الممانعون أصلا للعملية للأراضي المعنية بالدمج. ما ساهم في تسارع وتيرة النمو العمراني الفوضوي على ممتلكاتهم. و تضخم الأحياء غير المخططة ضمن النسيج العمراني للمدينة.

• تميز النسيج العمراني للمدينة بتواجد عديد الأوعية العقارية الشاغرة ضمن الكتل العمرانية القائمة. خاصة تلك التي تعود للخواص ضمن الأحياء الفوضوية و التي احتفظ بها أصحابها للمضاربة، بها أو نتيجة لتعدد الورثة و صعوبة استغلالها. بالإضافة إلى البعض من تلك التي تعود للجماعات المحلية التي تنتظر دورها من التنمية العمرانية، لكنها تتميز في عمومها بالمساحة المتواضعة. ما جعلها تقتصر على التدخلات النقطية و صَعَبَ من عملية حصرها و استغلالها.

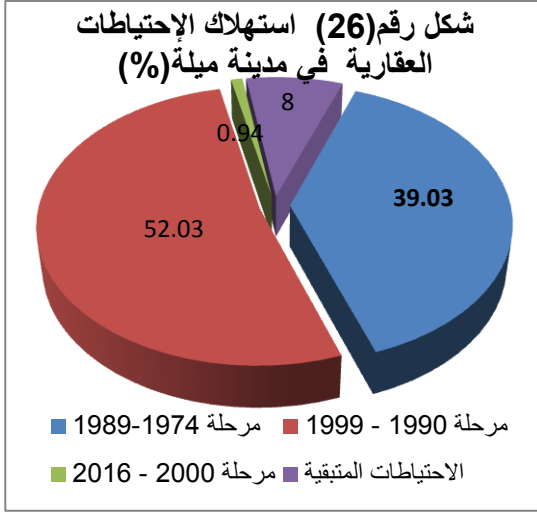
• سيطرة الملكية الخاصة على الأوعية العقارية المحيطة بالمدينة ساهم و بقوة في تعميق عجز الإدارة عن إسقاط الأدوات و المخططات التعميرية على أرض الواقع. التي كانت دائما تلجأ في محاولات متكررة لمراجعتها تحت ضغط الأمر الواقع و التي مازالت إلى حد الساعة عاجزة عن فرضها على واقع المدينة و مستقبلها. و هو ما سنحاول التعمق فيه أكثر في العناصر الموالية.

4- استهلاك الاحتياطات العقارية البلدية: شكلت الاحتياطات العقارية لبلدية ميله، و المشكلة استنادا إلى الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974¹ المورد الأساسي لمحفظتها العقارية. التي كانت قبل سن هذا القانون عاجزة عن تلبية احتياجاتها العقارية بسبب سيطرة الملكيات الخاصة على مجمل الأراضي المحيطة بالمدينة. أين شكلت أراضي الاحتياطات العقارية وعاءا جد مهم لاستقبال التوسعات العمرانية لمدينة ميله عبر مختلف مراحل تطورها العمراني، و فاعل مهم في توجيهه و التحكم في وتيرته. إذ أن وتيرة استهلاك الأراضي المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية لبلدية ميله كانت متغيرة من فترة إلى أخرى و من سنة إلى أخرى، متأثرة بوتيرة النمو العمراني للمدينة في حد ذاته. إذ أنه و من خلال تتبع وتيرة استهلاك الاحتياطات العقارية لمدينة ميله من خلال تحليل مختلف عقود التعمير

¹ الجريدة الرسمية عدد 74/19، الأمر رقم 26/74، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

و التنازل و البيع لهذه الأوعية تم وضع الشكل البياني الموالي (أنظر الجدول رقم(02) في الملحق):

أين تم تسجيل استهلاك نسبة جد مهمة من الاحتياطات العقارية لبلدية ميله خلال



المصدر: تجميع لوثائق متعددة لمصلحة الأملاك العقارية

لبلدية ميله 2016

الفترة الممتدة من سنة 1974 بداية تشكيل الاحتياطات العقارية و سنة 1989 قبل الشروع في تغيير السياسة العقارية. أين قاربت المساحة المستهلكة ما يقارب 113.8123هـ بما نسبته 39.03% و هي تدل على وتيرة مرتفعة نوعا ما في هذه الفترة و التي لم تتعدى 10 سنوات إذا ما أخذنا السنة الفعلية لبدأ استهلاك الاحتياطات العقارية و هي سنة 1979. غير أنها تميزت في

البداية بكونها تركزت في الجيوب العقارية

المتوضعة ضمن النواة الأوروبية و على مساحات متجزئة لم تتعدى 0.28 و 0.42هـ خصصت لتوطين بعض التجهيزات العمومية كالمحكمة و بعض الإدارات، لتتجه نحو الأطراف بعد سنة 1981 و التي شهدت بداية إنشاء التجزئات السكنية. ما ساهم في رفع المساحة المقتطعة من الاحتياطات العقارية أين بلغت مثلا 21.55هـ في سنة 1983 لوحدها و قاربت 45.9649هـ سنة 1987. و هي السنوات التي شهدت توطين عديد المشاريع العمرانية الكبرى كالمنطقة الصناعية بالقرب من النواة القديمة، و بعض التجزئات السكنية كالتجزئة الغربية و الشمالية و الجنوبية. و بصورة عامة يمكن تسجيل معدل عام يقارب 7.59هـ/السنة خلال هذه المرحلة، و الذي يبقى معدل معتبر مقارنة مع المساحة الكلية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.

لتشهد مرحلة ما بعد قانون التوجيه العقاري (1990-2016) الاستمرار في نفس وتيرة استهلاك الاحتياطات العقارية المشكلة أصلا قبل سنة 1990 التي شهدت توقف العمل بالأمر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية. غير أنه يمكن تمييز فترتين ضمن هذه المرحلة يختلفان من حيث وتيرة استهلاك الاحتياطات العقارية، التي كانت مرتفعة جدا خلال الفترة المحصورة بين سنتي 1990 و 1999 بمعدل عام يقارب 16.86هـ/السنة بما

مجموعه 151.6991 هـ و التي شهدت اقتطاع مساحات جد مهمة خلال سنوات 1994 و 1995 و 1998 قدرت بـ 38.1032 هـ و 25.2006 هـ و 25.5930 هـ على التوالي خصصت لتوطين مشاريع التجزئات السكنية (تجزئة بن معمر، بن محجوب) و مشاريع السكن الجماعي (حي STE و DNC) و بعض التجهيزات التعليمية و الصحية و مركز الوقاية، مقر الولاية...، ليشكل الاقتطاع من الاحتياطات العقارية في هذه الفترة ما نسبته 52.03% من مجموع مساحة الأراضي المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية و هي نسبة جد معتبرة توحى بأنه تم استهلاك ما يقارب نصف محفظة الاحتياطات العقارية لبلدية ميله خلال فترة لا تزيد عن تسع سنوات.

أما الفترة الممتدة بين سنتي 2000 و 2016 فقد شهدت تباطؤ جد كبير في وتيرة استهلاك أراضي الاحتياطات العقارية، التي لم تتعدى 2.7322 هـ خلال ستة عشرة سنة الأخيرة، بمعدل لم يتجاوز 0.94% و هو معدل يوحي بأكثر من مدلول، تناقص الوتيرة يدل على بداية نفاذ أوعية الاحتياطات العقارية، كما أن صغر المساحات المقطعة (-0.25- 1.9250 هـ) يدل على أن الأوعية العقارية المتبقية ضمن الاحتياطات العقارية هي مساحات مجزأة تحول دون تنفيذ المشاريع العمرانية الكبيرة، و تقتصر على تلك النقطية و الصغيرة. ما سيخلق هو الآخر إشكالا لعمليات التنمية العمرانية في المدينة.

في حين نجد أن هناك ما يقارب 8% من الاحتياطات العقارية البلدية بما مساحته 23.346 هـ لم تشملها عمليات التنمية العمرانية بعد غير أنها تتميز بكون أغلبها عقارات مجزأة على مساحات صغيرة منتشرة ضمن النسيج العمراني.

و بصورة عامة يمكن الوقوف على النقاط التالية:

- استهلاك مفرط و بوتيرة جد متسارعة للاحتياطات العقارية لبلدية ميله. خاصة أمام استغلالها في المشاريع العمرانية التي تتطلب مساحات كبيرة كالتجزئات السكنية ذات الكثافات الضعيفة، ما ساهم بالحكم على السياسة العمرانية أنها اتسمت بالتبذير للأوعية العقارية، و افتقادها للاستغلال العقلاني للعقار خاصة أمام كونه مورد محدود و غير قابل للتجديد.

- صغر حجم المساحات المتبقية ضمن محافظة الاحتياطات العقارية سيكون له انعكاسات على عمليات التنمية العمرانية و سيحتم على الجماعات المحلية اللجوء إلى المشاريع النقطية دون غيرها من المشاريع المساحية.

- رغم المساحات المعتبرة المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية إلا أنها لم تتجح في تلبية حاجيات المدينة إلا على فترات زمنية محدودة. ما سيجعلها بحاجة إلى المزيد منها و يصدمها بواقع إلغاء قانون الاحتياطات العقارية و تفعيل سياسة السوق الحر. ما سي طرح أكثر من تساؤل حول السبل و الإجراءات التي ستسمح للجماعات المحلية لتلبية حاجياتها العقارية و ضمان أمنها العقاري على الأقل في المستقبل القريب.

- رغم المساحات المعتبرة المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية إلا أنها تبقى مساحات متواضعة نوعا ما مقارنة مع مساحة المحيط العمراني للمدينة. إذ لم تستغل بلدية ميله هذا القانون بصورة جيدة. و إنما اقتصرت العملية على تلبية حاجياتها الآنية و توفير أوعية عقارية للمشاريع المبرمجة فقط دون وضع إستراتيجية بعيدة الأمد تعمل على تحقيق أمان عقاري للمدينة على المدى البعيد. و ذلك تحت تأثير عدة عوامل منها ثقل إجراءات الدمج و تعقدها و نقص الكادر و الخبرة لدى الأعوان، الذي ساهم في عديد الأحيان في تشكيل ديون على عاتق البلدية بسبب تأخر أو توقف عمليات تعويض الملاك الأصليين. أمام ارتفاع التكاليف و عجز ميزانيتها. أين شهدت خزينة البلدية إلى غاية أواخر التسعينات تسوية المخلفات المالية للعديد من عمليات الدمج سواء بسبب خطأ في الإجراءات أو عدم استكمالها.

- رغم كل السلبيات السابقة يمكن تسجيل تلك المساهمة و إن كانت متواضعة للاحتياطات العقارية المنشأة ابتداء من سنة 1974 في توفير أوعية عقارية و إن كانت ذات مساحات صغيرة لمشاريع عمرانية في سنة 2007 أي بعد أكثر من ثلاثين سنة من دمجهما. ما يوحي بدورها الفعال ضمن المعادلة التعميرية و حاجة المدينة إلى الأوعية العقارية. و يعطي لنا فكرة عن مدى نجاح سياسة الاحتياطات العقارية في توفير العقار الحضري و رصد العملية التعميرية .

5- استهلاك العقار الحضري و النمو السكاني و السكني:

يحدث التطور العمراني للمدن نتيجة للبحث على تلبية حاجيات السكان المتزايدة تزايد نموهم و متطلباتهم. فزادت الحاجة إلى الأرض التي ستوفر أماكن لتوطينها، وزاد الطلب عليها مع الزيادة السكانية و منه الرفع من حجم استهلاك العقار. و هو ما يدفعنا إلى التساؤل عن مدى مواكبة استهلاك العقار الحضري للنمو السكاني في مدينة ميله، و ما العلاقة بين العقار الحضري و عدد المساكن المنتجة عبر مختلف المراحل و الإحصاءات و هو ما يوضحه الجدول و المنحنى البياني الآتيين:

جدول رقم(03):النمو السكاني و السكني و استهلاك العقار في مدينة ميله

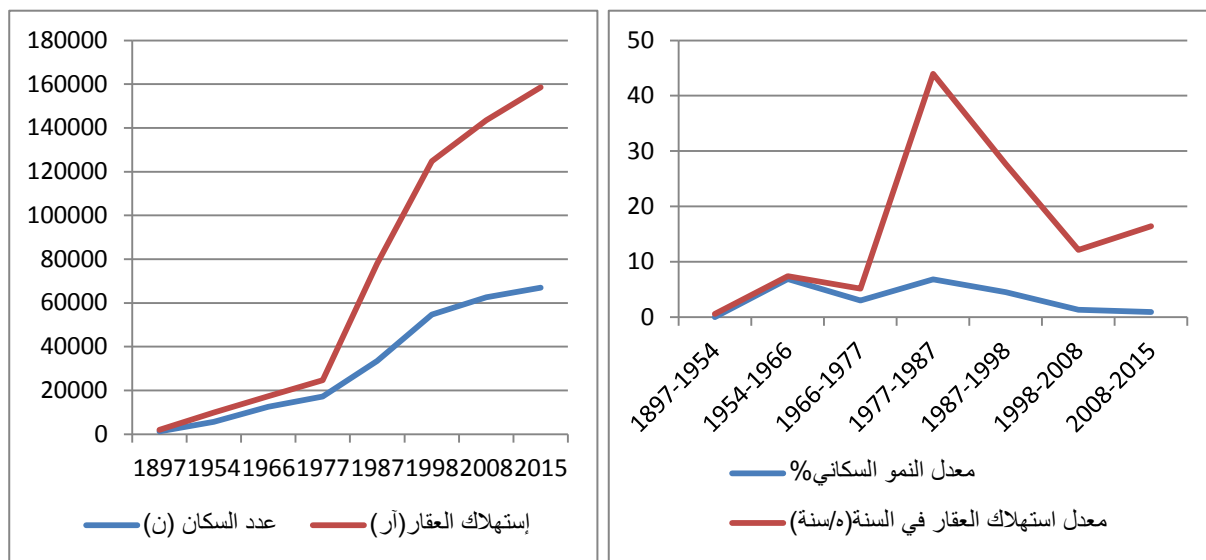
2015	2008	1998	1987	1977	1966	1954	1897	
66970	62607	5471 3	33323	18230	12484	5584	2517	عدد السكان
1.36	0.95	1.36	4.53	6.84	3	6.90	1.6	معدل النمو السنوي
14588	12454	9891	4627	2539	1847	-	-	عدد المساكن
9904	8905	6843	-	-	1257	-	-	عدد المباني
916.3 7	808.17	699.9 8	445.39	74.3	48.9	42.73	8.3	المساحة العقارية للمدينة
15.47	10.81	23.14	37.11	2.31	0.51	0.6	-	معدل الاستهلاك السنوي

المصدر: التعدادات العامة للسكان و السكن 1954-1967-1987-1998-2008+ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

1997 + 2008 + صورة جوية لسنة 1956

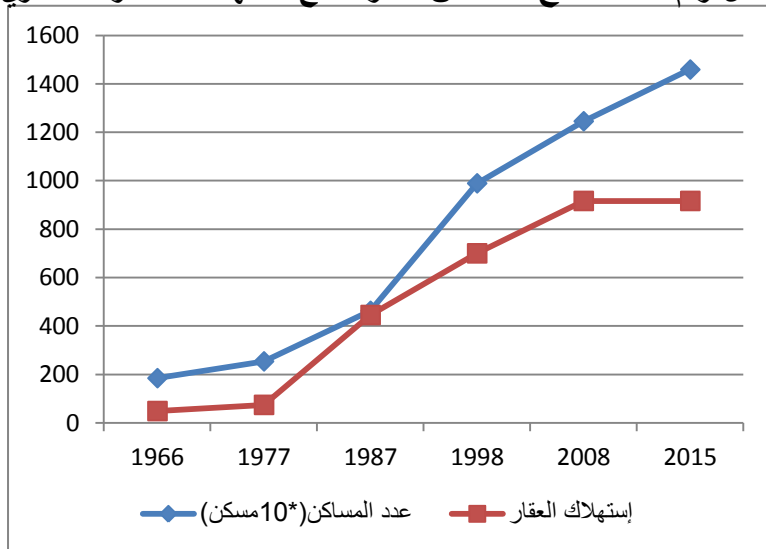
إذ و من خلال الأشكال البيانية رقم (27) و (28) أدناه و التي حرصنا فيها على الربط بين كل من النمو السكاني و استهلاك العقار الحضري من جهة و إنتاج الوحدات السكنية من جهة أخرى، و ذلك من خلال جملة من المعطيات الإحصائية المتعلقة بالإحصاء العام للسكان و السكن و المخططات العمرانية و بعض التقارير الإدارية. و إذ و من خلال المقارنة بين المنحنيات البيانية تمكنا من الوقوف على:

شكل رقم(27):النمو السكاني و استهلاك العقار في مدينة ميله



المصدر: RGPH 66,77,98,2008 + PDAU +PUD

- توافق جد كبير بين حجم الزيادة السكانية لمدينة ميله عبر مختلف الإحصاءات مع نظيرتها المتعلقة باستهلاك العقار الحضري، اللذان شهدا نموا متواضعا في الفترة الممتدة بين 1897 و 1977. و هو ما يؤكد شكل رقم 28: انتاج المساكن مقارنة مع استهلاك العقار الحضري



المصدر: أدوات التعمير + الإحصاء العام للسكان و السكن

ذلك التوافق المسجل كذلك بين معدل النمو السكاني و معدل استهلاك العقار الحضري في السنة لهذه الفترة. الذي أثبت علاقة الارتباط و الانسجام بين المؤشرين. و اللذان كانا انعكاسا لمعدلات التحضر المتواضعة التي عرفتتها المدن الجزائرية بصفة عامة و مدينة ميله بصفة خاصة.

- لتشهد الفترة الممتدة بين 1977 و 1987 ارتفاعا متسارعا بشكل جد ملحوظ للمؤشرين الذين شهدا قيما جد مرتفعة. كانت فيه وتيرة استهلاك العقار الحضري أكثر حدة و هو ما جعل الهوة تتسع بين منحنىي المؤشرين. و هي الفترة التي واكبت ظهور الاحتياطات العقارية، و الاعتماد على نمط التجزئات السكنية بصورة كبيرة لتلبية الطلب على السكن. و أمام كونه نمط مستهلك للمجال فقد رفع من وتيرة استهلاك العقار الحضري

مقارنة مع النمو السكاني. زد إلى ذلك حجم المشاريع التنموية التي استفادت منها المدينة إثر ترقيتها إلى مقر ولاية كمناطق النشاطات ذات الاستهلاك الواسع للعقار و التجهيزات و المرافق الإدارية. و هو ما يؤكد ذلك التغير الحاصل بين معدل النمو السنوي و معدل استهلاك العقار الحضري في تلك الفترة، و التي نلاحظ اتساع الهوة بينهما بشكل جد متسع و مبالغ فيه. ما يعكس عدم تطابقهما و عدم ترابطهما بشكل كلي. و يشكك في مصداقية العلاقة المطلقة بين الزيادة السكانية و حجم استهلاك العقار، و يشرك معها مؤشرات أخرى كنمط التخطيط و ارتفاع مستوى الحياة الحضرية ...، كلها مؤشرات يمكن لها الاشتراك مع النمو السكاني في التأثير على حجم و وتيرة استهلاك العقار الحضري و المساهمة في صياغة ملامحه.

• ليعاود المؤشران التقارب من حيث الوتيرة و يتوافق معدل الزيادة السكانية و معدل استهلاك العقار الحضري في الفترة الممتدة بين سنة 1998 و 2015، إلا أنهما يتفان في تباطؤ الوتيرة فقط دون الحجم الذي شهد استهلاك مساحات جد معتبرة من العقار الحضري في هذه الفترة. و ما يبرر الاستهلاك العقاري الكبير في المدينة هو الحجم السكاني الكبير للمدينة و يجعله مرتبطا بحجم الزيادة السكنية مرة أخرى خاصة إذا علمنا أن أكثر من 91.65%¹ من سكان بلدية ميله يتمركزون في التجمع الرئيسي.

• أما بالنسبة لإنتاج الوحدات السكنية مقارنة مع استهلاك العقار الحضري فقد شهدا توافقا و ترافقا في الوتيرة خاصة في الفترة الممتدة بين 1966 و 1977. أما في الفترة الممتدة بين سنتي 1977 و 1987 فقد شهدت اتساع الرقعة العقارية المستهلكة مقارنة مع عدد المساكن المنتجة، و هي الفترة التي تلت تطبيق قانون الاحتياطات العقارية و ما رافقه من نشاط لعمليات إنتاج التجزئات السكنية المتسمة باستهلاكها الواسع للعقار الحضري مقارنة مع عدد المساكن المنتجة. غير أنه و بعد هذه السنة اتسعت الفجوة بين المنحنيين بما يوحي بزيادة إنتاج الوحدات السكنية مقارنة مع حجم استهلاك العقار الحضري خاصة في الفترة الممتدة بين سنة 1987 - 1998 و 2008-2015 و اللتان شهدتا زيادة وتيرة إنتاج الوحدات السكنية مقارنة مع حجم العقار الحضري المستهلك ما يوحي بمتراقتين أولاهما دخول نمط السكن الجماعي على الخط في هذه الفترة و الذي يعمل على إنتاج أكبر

¹ URBACO . PDAU intercommunal de Mila- Zeghaia- Sidi Merouane- Ain Tinn. RAPORT DORIENTATION. MILA. 2015. P23

عدد من الوحدات السكنية على أقل مساحة عقارية. بالإضافة إلى لجوء المدينة في بعض المشاريع السكنية إلى الجيوب العقارية الداخلية أو ما يعرف بالتوسع الداخلي و منه إنتاج وحدات سكنية دون الحاجة إلى استهلاك عقار حضري جديد و هو ما سنحاول الوقوف عنده في الفصول اللاحقة.

رابعا- المخططات العمرانية كآلية لرصد و إنتاج العقار الحضري في مدينة ميله:

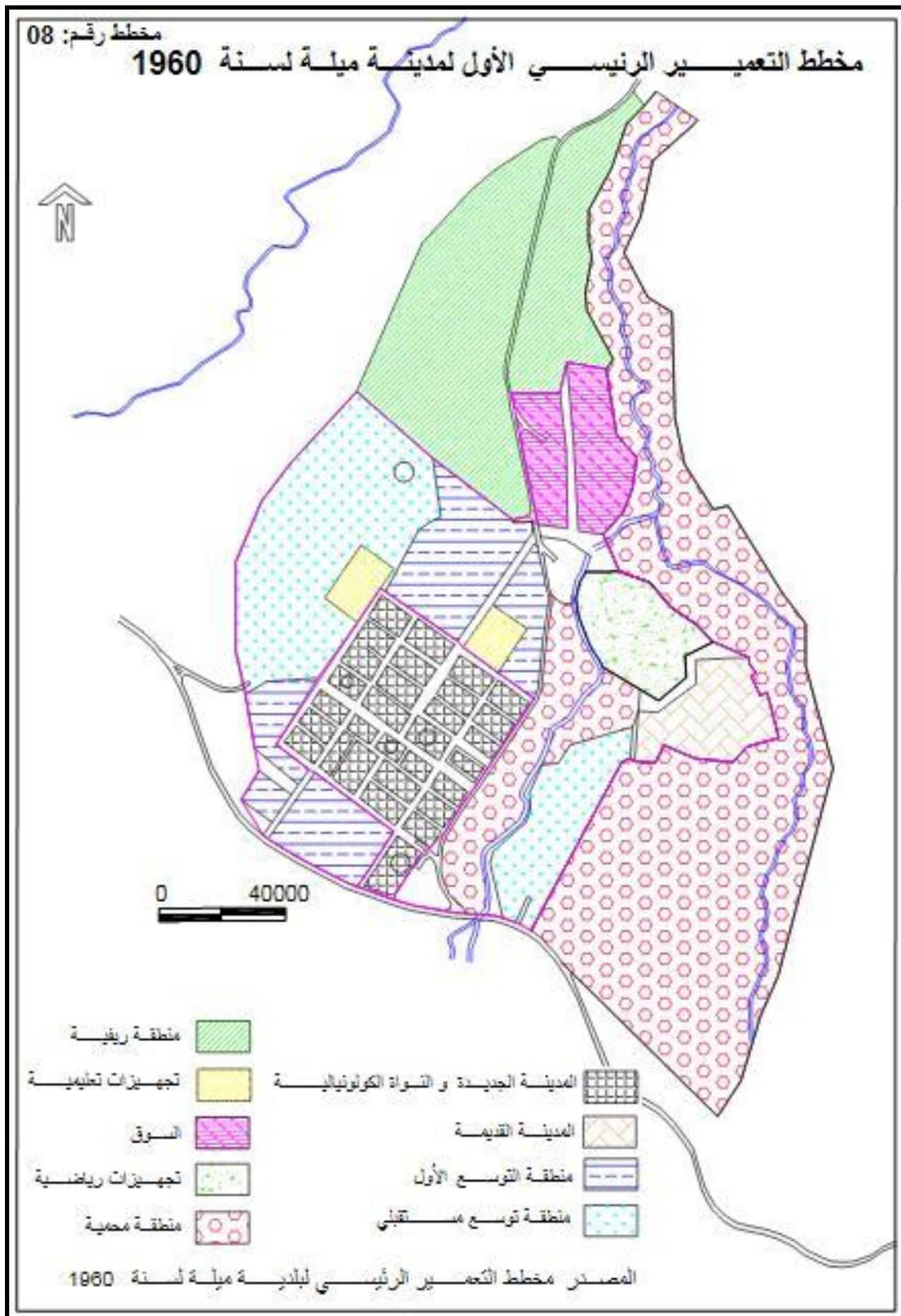
عرفت مدينة ميله على غرار باقي المدن الجزائرية عديد المخططات العمرانية التي رافقت نموها الحضري منذ أواخر الحقبة الاستعمارية، و إلى يومنا هذا. و التي كانت مسايرة لمختلف التحولات الديموغرافية و العمرانية للمدينة و السياسات التعميرية للبلاد. فتمثلت أولى المخططات العمرانية للمدينة في:

1- مخطط التعمير الرئيسي (PUD):

عرفت مدينة ميله إنجاز عدة نماذج من مخططات التعمير الرئيسية. الأول كان في نهاية الحقبة الاستعمارية، تم إعداده من طرف الإدارة الاستعمارية التي حاولت تلميع صورتها خاصة بعد احتدام الثورة التحريرية المضفرة، و مزامنة مع مشروع قسنطينة. و الأخرى تم إعدادها من طرف الإدارة الجزائرية بعد الاستقلال. من طرف الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية (CADAT). و التي سنحاول إبراز أهم مساهماتها العمرانية و العقارية في مدينة ميله من خلال العناصر التالية:

1- مخطط التعمير الرئيسي الأول 1960: و هو أول مخطط عمراني للمدينة

تم إنجازه في أواخر الفترة الاستعمارية و بالضبط في شهر مارس 1960 من طرف المهندس المعماري "جون كالست" و الذي كان متركزا حول النواة الاستعمارية، في حين جعل من المساحات المحيطة بالمدينة القديمة منطقة محمية لكثرة البساتين بها من جهة و لكون هذه البساتين ذات ملكيات خاصة و تم وقف أغلبها ما حال دون تحكمه في وعائها العقاري من جهة ثانية. ما ساهم في إهمال المدينة القديمة من خلال تحجيم دورها العمراني و الإبقاء عليها هامشية و على حافة التوسع العمراني (أنظر المخطط رقم 08 أدناه).



أين كانت مساحة مدينة ميله في البداية لا تتعدى 33هـ و التي تشكل أساسا من النواة الاستعمارية فقط المكونة أساسا من 290 قطعة حضرية أنشئت عليها مباني سكنية و تجهيزات عمومية بدون احتساب مساحة المدينة القديمة المهمشة في تلك الفترة. غير أنه بعد وضع مخطط التعمير الرئيسي للمدينة بلغت مساحة المحيط العمراني للمدينة ما يقارب 282.25هـ. و ذلك بضم كل من المدينة القديمة ومساحات ريفية محيطة بها إلى مجالها العمراني، رغم تهميش هذه الأخيرة من طرف هذا المخطط. و عدم التدخل عليها أو على الأراضي المحيطة بها كما سنوضح ذلك في النقاط الموالية.

إذ قسم مخطط التعمير الرئيسي المجال العمراني للمدينة إلى أربعة مناطق رئيسية. تمثلت في المدينة القديمة بمساحة 8.3هـ. و النواة الاستعمارية المتوضعة غربها على بعد 1كم بمساحة 33هـ. في حين توضع منطقة التوسع الأول حول النواة الاستعمارية متمركزة في شمالها و جنوبها على مساحة تقارب 25.28هـ. أما المنطقة الرابعة فتمثلت في منطقة التوسع الثاني المتوضعة على جزأين في شرق و غرب النواة الاستعمارية بمساحة إجمالية تقارب 40.02هـ. يضاف إليه مساحات أخرى خصصت لبعض التجهيزات كالمدارس الابتدائية (3.93هـ) و السوق الأسبوعي (10.66هـ) و تجهيزات رياضية (10.28هـ). و قد تم برمجة التوسع العمراني للمدينة في أغلبه على حساب العقارات الحداثيقية المحيطة بالنواة الاستعمارية. بما مجموعه 90.17هـ من الأراضي الزراعية تم ضمها إلى المحيط العمراني. بُرْمَجَ عليها مجموعة من المشاريع العمرانية الموجهة بالأساس للمعمرين و أعوان الإدارة الفرنسية.

شكلت الأراضي المحمية ضمن مخطط التعمير الرئيسي ما يفوق 37.59% من مساحة المحيط العمراني (106.11هـ). و التي تشكلت أساسا من بعض البساتين و مواقع أثرية حول السور البنظي للمدينة القديمة، و هي مساحة معتبرة نوعا ما. خاصة إذا ما أضفنا إليها تلك المساحة التي صنفت على أنها منطقة ريفية (44.68هـ). ما جعل من هذا الصنف يحتل ما مجموعه 53.42% من مساحة المحيط العمراني ككل، أي ما يفوق النصف منه.

و من خلال تتبعنا لمختلف حيثيات المناطق الأربعة التي انبثقت عن مخطط التعمير الرئيسي الأول لمدينة ميله نجد أن هذا المخطط ساهم في رصد و إنتاج العقار الحضري

بصورة جد معتبرة فاقت ما نسبته 218.33% من مساحة النسيج القائم أي أن هذه المساحة فاقت الضعفين و هي مساحة جد معتبرة مقارنة مع حجم مدينة صغيرة ذات عدد سكاني لا يتعدى 5585ن في سنة 1955¹. غير أن عملية الرصد للعقار الحضري لم ترافقها مشاريع عمرانية، و بقي مجرد مخطط لم يسقط على أرض الميدان و لم يعمر طويلا لكونه جاء متأخرا بسبب احتدام الثورة التحريرية و استقلال الجزائر.

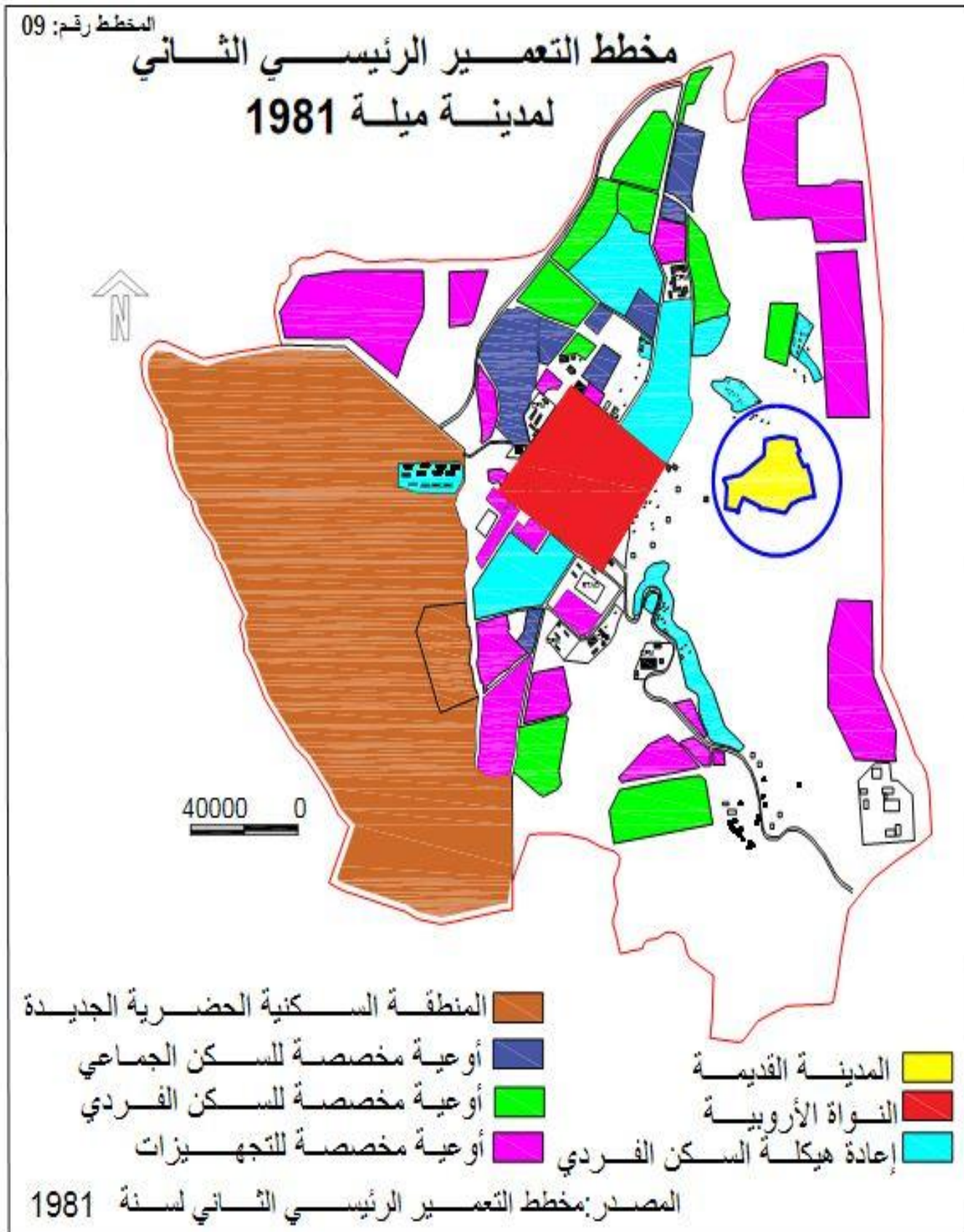
1-2- مخطط التعمير الرئيسي الثاني 1981:

بعد الاستقلال شهدت الأدوات التعميرية انقطاعا في البداية، و لم تحظى باهتمام الإدارة الجزائرية الفنية إلا بعد سنوات السبعينات. أين شرعت عديد المدن في مراجعة مخططات التعمير الرئيسية الموروثة عن الإدارة الاستعمارية، بهدف البحث عن مسيرتها للسياسات الجزائرية المستقلة، و مواكبتها مع مختلف التغيرات الديموغرافية و العمرانية لهذه المدن. خاصة بعد خروج المعمرين منها و اشتداد وتيرة نزوح الجزائريين من المناطق الريفية نحو المدن.

فكان إنشاء مخطط التعمير الرئيسي الثاني لمدينة ميله سنة 1981 من طرف مكتب الدراسات (CNERU) تحت إشراف الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية. و الذي جاء في زخم من التغيرات التي شهدتها الساحة العقارية و العمرانية، خاصة ما جاء به قانون الاحتياطات العقارية البلدية. ما تطلب من المدينة تحين مخطط تعميمها ليتماشى مع الإجراءات التي جاء بها هذا القانون. أين تم من خلاله رصد جملة من الأوعية العقارية لتوطين ثلثة من المشاريع نوجز أهم حيثياتها في النقاط الموالية(أنظر المخطط رقم 09):

رصد المخطط ما يقارب 200 هـ لإنشاء منطقة سكنية حضرية جديدة (ZHUN) في الجهة الغربية للمدينة. و التي أُخْتِيرَ لها ذلك الموضع رغم وجود معظم أراضيها بأيدي الخواص. و هي مساحة جد معتبرة إن لم نقل أنه مبالغ فيها، يمكن أن تعطي لنا صورة عن محاولة مسيري مدينة ميله في تلك الحقبة رصد أكبر قدر من الأوعية العقارية قصد ضمها للاحتياطات العقارية البلدية. و قد تم دمج ما يقارب 40.28% منها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية في حين بقي أكثر من 119.44هـ في يد ملاكه الخواص.

¹ Caisse algérienne d'aménagement du territoire. Plant d'urbanisme. Phase A étude du site.apc de mila.alger. p



لتأتي في المرتبة الثانية من حيث المساحة المرصودة من العقار الحضري ضمن مخطط التعمير الرئيسي فئة التجهيزات بمساحة تقدر ب 97.01هـ موزعة على 21 موقع. حظيت التجهيزات الصناعية و مناطق النشاطات بمساحات معتبرة في ضمنها كالمنطقة الصناعية "ميلة القديمة" التي خصص لها ما يقارب 19.66هـ يضاف إليها 20هـ كتوسعة لها. و منطقة النشاطات الغربية(20هـ)....، و قد تم دمجها بصورة شبه كلية ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.

- أما السكن الفردي فقد تم رصد ما يقارب 36.97هـ من الأوعية العقارية لاستقباله. توزعت على 9 مواضع، كان أهمها تلك المتوضعة في الجهة الشمالية على شكل خمس أوعية عقارية(6.67، 4.5، 4.2، 3، 2.5هـ)، و الجنوبية المشكلة من وعاءين عقاريين(8، 4.8هـ). تشكلت في معظمها من الأراضي التابعة للخواص. تم دمج 5 منها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية بمساحة 28.77هـ، في حين باقي الأوعية بقيت في يد ملاكها الخواص.

- أما السكن الجماعي فقد حضي ب 08 أوعية عقارية تم رصدها ضمن مخطط التعمير الرئيسي غطت مساحة أجمالية تقدر ب 6.6هـ كان أهمها ذلك المتوضع شمال غرب النواة الاستعمارية (2+16هـ) التابعة لأملاك الدولة.

- في حين تم التوصية من طرف المخطط على إعادة هيكلة الأحياء الفوضوية المحيطة بالنواة الأوربية ممثلة في حي بن صالح، و حي خزان الماء و حي سيدي بويحي. و اللذين يظمون مساحات مهمة من الأوعية العقارية الشاغرة ضمن الأنسجة القائمة المتباعدة المباني أصلا في أغلب الأحيان.

- من خلال تتبع عملية تقسيم الأوعية العقارية و توزيع المشاريع العمرانية نلاحظ ذلك الترابط الكبير بين مخطط التعمير الرئيسي و قانون الاحتياطات العقارية. أين عمل هذا المخطط على ضم مساحات مهمة ضمن محيطه العمراني، رغم اتصافها بسيطرة الملكية الخاصة عليها. ما سيسمح للجماعات المحلية بإدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية تماشيا مع توصيات المادة الثالثة من القانون 26/74. و يرهن إسقاط المخطط في أرض الميدان بهذا القانون.

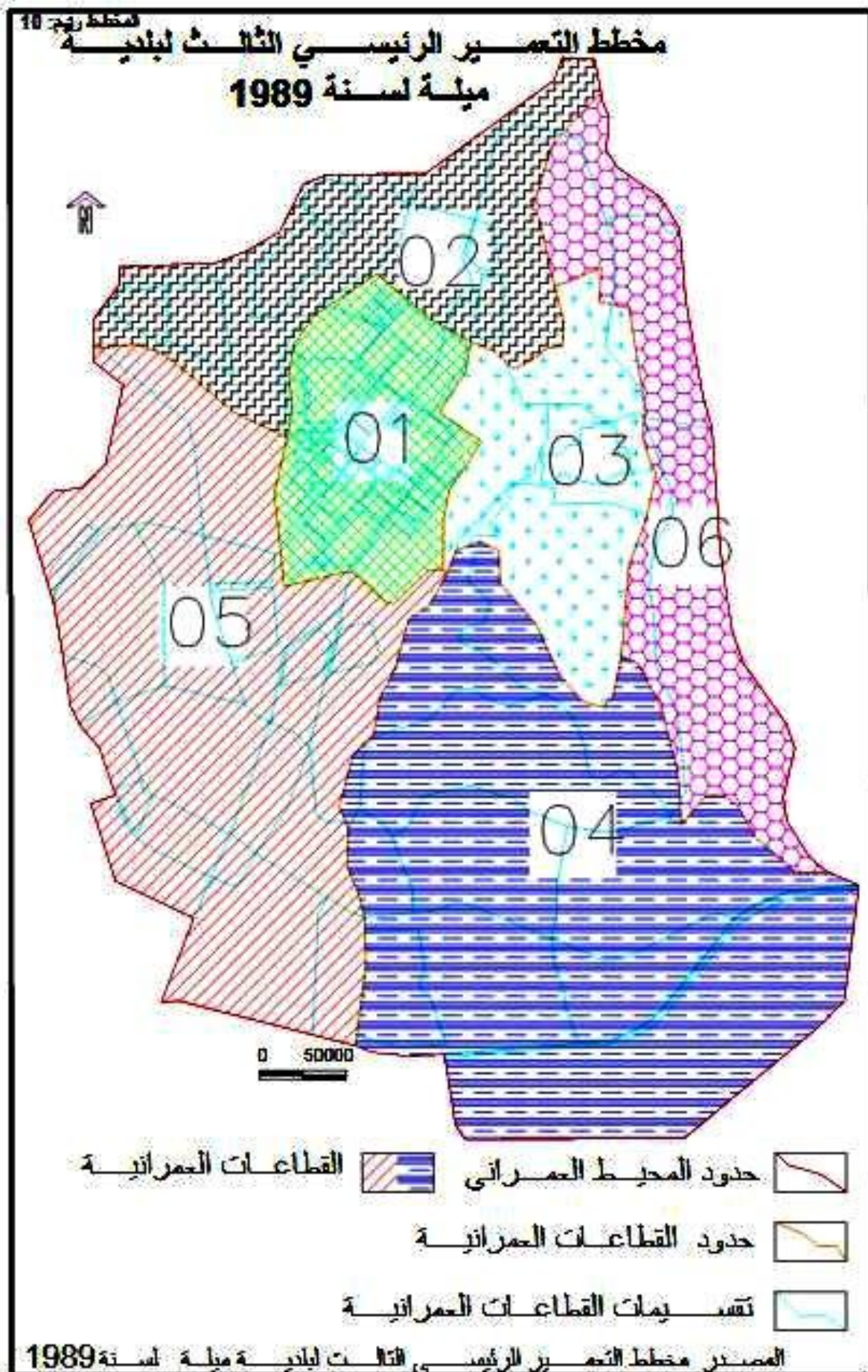
- ساهم مخطط التعمير الرئيسي لسنة 1981 في رصد و إنتاج ما يقارب 360.28 هـ من الأوعية العقارية الحضرية. التي كانت ستكون أكثر واقعية و عملية استنادا للأمر رقم 26/74، الذي سيعطي السند القانوني لمسيري مدينة ميله لاكتساب هذه الأوعية و وضعها قيد الاستغلال و الاستهلاك. و هو ما نلمسه بالفعل على عديد المواقع المرصودة، و نفتقده في البعض منها. بسبب عدم دمج كل ما هو مبرمج من طرف مخطط التعمير الرئيسي ضمن الاحتياطات العقارية البلدية و إبقائها في يد ملاكها الخواص. خاصة ما تعلق بالمنطقة الحضرية السكنية الجديدة التي تم تشيد مباني فوضوية على جزء معتبر من الوعاء العقاري المخصص لها (حي الخربة العليا و السفلى).

1-3- مخطط التعمير الرئيسي الثالث 1989:

أين شهدت مدينة ميله سنة 1989 إنجاز مخطط التعمير الرئيسي الثالث بعد ذلك الذي ورثته عن الإدارة الاستعمارية و نظيره لسنة 1981، بهدف مساندة مختلف المتغيرات السياسية و الديموغرافية و العمرانية التي شهدتها المدينة. أين كلف بالعملية مركز الدراسات و الإنجاز العمراني بقسنطينة « URBACO » تحت إشراف الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم « CADAT ». أين تم تحيين مخطط التعمير الرئيسي و إخراجها بصورة مغايرة للأولين سواءً من حيث مساحة التعمير أو من حيث اتجاهات التوسع و مناطق التعمير و توزيعها (أنظر المخطط 10).

أين تم الوقوف على تقسيم مخطط التعمير الرئيسي للمجال العمراني لمدينة ميله إلى ستة مناطق حضرية أطلق عليها "secteurs urbains" تغيرت مساحتها و موضعها من منطقة إلى أخرى لكنها اتفقت في أنها تحيط بالنواة الأوربية من جميع جوانبها:

أ- القطاع الحضري الأول: و شمل النواة الأوربية و مختلف التوسعات التي حدثت حولها بعد الاستقلال إلى غاية إعداد مخطط التعمير الرئيسي (1989)، شملت ما مساحته 91.7 هـ يضم ما يقارب 611 مسكن بكثافة سكنية تقدر بـ 17.8 مسكن/هـ. غير أن هذا القطاع هو بالأصل يشكل القطاع المعمر من المدينة. لذلك فقد اقتصر توفيره للعقار الحضري على بعض الجيوب العقارية صغيرة المساحة ضمن الأنسجة القائمة التي ترجع



ملكية أغلبها لأملاك الدولة، و التي ساهمت في توفير بعض الأوعية لاستقبال المشاريع العمرانية النقطية. تمثلت أساسا في بعض التجهيزات كالمتن و ثانوية ديدوش مراد، مركز صحي و بعض المساكن و هو ما يلخصه الجدول رقم(04) أدناه:

جدول رقم(04): توزيع المساحات ضمن القطاع الأول لمخطط التعمير الرئيسي 3

المجموع	ممرات مشاة	نشاطات	مواقف	طرق	ملاعب	مساحة خضراء	تجهيزات حضرية	السكن	المشاريع
91.7	5.4	0.5	2.3	11.3	3.2	9.7	21.7	37.6	(٥) المساحة
100	5.9	0.54	2.5	12.3	3.5	10.5	32.5	41	(%) النسبة

المصدر: إنجاز الباحث بالاعتماد على مخطط التعمير الرئيسي 02 لمدينة ميله 2015

أين شكلت المساحة المخصصة للسكن بنوعيه الفردي و الجماعي ما يقارب 41% من مساحة القطاع تليها تلك المخصصة للتجهيزات الحضرية بما يقارب 32.5% من مساحة القطاع أما باقي الاستخدامات فقد كانت المساحات المخصصة لها جد متواضعة خاصة النشاطات و المواقف.

ب-القطاع الحضري الثاني: و هو يتوضع شمال النواة الاستعمارية على الطريق المؤدي إلى ولاية جيجل، يضم تجمعين ثانويين هما كل من تجمع "فيلاج النيغرو" حي "بن صالح حاليا" و "الكوف" اللذان يضمن بعض المساكن المبعثرة و محتشد موروث عن الحقبة الاستعمارية. يتربع هذا القطاع على ما مجموعه 151 هـ شكلت الأراضي الشاغرة حصة الأسد في ضمنها. برمج عليها عديد المشاريع العمرانية كتوسيع منطقة للنشاطات باتجاه الطريق الرابط مع مدينة زغاية، و بعض التجهيزات الرياضية و الترفيهية مع برمجة التدخل على الأنسجة القائمة و إعادة هيكلتها و تكثيفها. إذ تتوزع المشاريع العمرانية ضمن هذا القطاع كما هو موضح في الجدول (05):

أين تم الوقوف على سيطرت الاستخدامات غير محددة التوجه على ما يقارب ثلث المساحة المرصودة ضمن القطاع. و التي تركها المخطط بدون تعيين لأجل إعطاء حرية أكبر للهيئات المحلية في استغلالها حسب حاجتها. تليها المساحة المخصصة للسكن بنسبة

معتبرة قاربت 26.03% من مساحة القطاع، تليها منطقة النشاطات بما يشكل 11.19%. لتشكل باقي الاستخدامات المبرمجة نسبا متواضعة رغم تنوعها. ومنه يمكن الوصول إلى أن هذا القطاع قد ساهم في توفير مساحة عقارية لبأس بها تشكل قاعدة ستستقبل مشاريع عمرانية على الأمد القريب و المتوسط في تلك المرحلة.

جدول رقم(05): توزيع المساحات ضمن القطاع الحضري الثاني لمخطط التعمير الرئيسي 3

المشاريع	السكن	تجهيزات حضرية	مساحة خضراء	ملاعب	طرق	مواقف	نشاطات	مشاة	ممرات	أخرى	المجموع
(هـ) المساحة	39.3	14.1	13.4	8.2	9.6	0.6	16.9	4.8	4.1	44.1	151.00
(%) النسبة	26.03	9.34	8.87	5.43	6.36	0.4	11.19	3.18	2.21	29.21	100

المصدر: إنجاز الباحث بالاعتماد على مخطط التعمير الرئيسي 02 لمدينة ميله 2015

ج- القطاع الحضري الثالث: يتموضع في المنطقة الفاصلة بين النواة الاستعمارية و

المدينة القديمة. أين يحد الأولى من الشرق و يضم الثانية متوسعا غربها بمساحة إجمالية تقارب 106هـ. تضم بالإضافة إلى النسيج القديم للمدينة العتيقة، مجموعة من المباني العشوائية و أراضي شاغرة. فبرمج ترميم للأول و تحديد منطقة حماية حوله و إعادة هيكلة للثاني و برمجة بعض التجهيزات، و التي يمكن أن تلخص المساحات المخصصة لها في الجدول رقم(06):

جدول رقم(06): توزيع المساحات ضمن القطاع الحضري الثالث لمخطط التعمير الرئيسي 3

المشاريع	المدينة القديمة	السكن	تجهيزات حضرية	مساحة خضراء	بساتين	طرق	مواقف	نشاطات	مشاة	ممرات	مقبرة	المجموع
(هـ) المساحة	7.8	27.2	5.1	12.2	54.5	3.1	0.8	0.4	1.6	0.8	0.8	106.00
(%) النسبة	7.4	2.1	4.77	11.5	51.6	2.93	0.75	0.38	1.5	0.75	0.75	100

المصدر: إنجاز الباحث بالاعتماد على مخطط التعمير الرئيسي 02 لمدينة ميله 2015

إذ شكلت المساحات المخصصة كبساتين ما يفوق نصف مساحة القطاع و هي عبارة عن أراضي تم منع البناء فيها لتشكل طوق حماية للنواة العتيقة التي احتلت ما يقارب 7.4% من مساحة القطاع. بالإضافة إلى بعض البساتين الخاصة المبعثرة هنا و هناك، التي عمل المخطط على الحفاظ عليها. ما يعتبر ذو ميزة إيجابية بالنسبة للبيئة العمرانية لكن في نفس الوقت أفقد المدينة مساحات عقارية معتبرة هي بحاجة لها. أين كان برمجة الأنشطة الحضرية الأخرى متوازعا جدا، ما عدا تلك المساحات المخصصة للمساحات الخضراء و بعض التجهيزات النقطية. و ذلك رغم المساحة المعتبرة لهذا القطاع مقارنة مع باقي القطاعات الحضرية الأخرى.

د- القطاع الحضري الرابع: يتوضع هذا القطاع جنوب النواة الاستعمارية و هو من أهم القطاعات من حيث المساحة التي تبلغ ما يقارب 187.7هـ. يضم كل من التجمع الفوضوي "صناوة السفلى" و بعض التجهيزات المبرمجة. و التي تفصل المساحات المرصودة لها في الجدول التالي:

جدول رقم(07): توزيع المساحات ضمن القطاع الحضري الرابع لمخطط التعمير الرئيسي 3

المشاريع	السكن	حضرية	تجهيزات	خضراء	مساحة	ملاعب	طرق	مواقف	نشاطات	مقبرة	أخرى	المجموع
(هـ) المساحة	95	30.7	24.7	4.4	3.2	1.5	2.5	2.6	13.1	151.00		
(%) النسبة	55.9	16.3	13.1	2.3	1.5	0.8	1.3	1.4	7.00	100		

المصدر: إنجاز الباحث بالاعتماد على مراجعة مخطط التعمير الرئيسي لمدينة ميله 2015

نتيجة لتواجد التجمع المبعثر "صناوة السفلى" جنوب القطاع فقد شكلت المساحة المخصصة للسكن ما يفوق نصف مساحته، تليه في المرتبة الثانية المساحات المرصودة للتجهيزات الحضرية بـ 16.3%، ثم المساحات الخضراء بـ 13.1%. أما باقي الاستخدامات فقد حُجِرَ لها مساحات متواضعة ضمن هذا القطاع رغم استحوازه على مساحة مهمة ضمن المساحة المرصودة من طرف مخطط التعمير الرئيسي الثالث و المصنفة عقارا حضريا.

هـ - **القطاع الحضري الخامس:** هذا القطاع مبرمج لتوسع المدينة على المدى البعيد على شكل مناطق سكن حضرية جديدة (ZHUN)، يتوضع جنوب غرب النواة الاستعمارية و يتربع على أكبر جزء من مساحة التوسع العمراني المبرمج بما مجموعه 260.9 هـ، ليشكل هذا القطاع الامتداد المباشر للنواة الاستعمارية من الجهة الغربية. حضي الاستخدام السكني بحصة الأسد ضمن هذا القطاع و هو ما يوضحه الجدول التالي:

جدول رقم (08): توزيع المساحات ضمن القطاع الحضري الخامس لمخطط التعمير الرئيسي 3

المشاريع	السكن	حضرية	تجهيزات	خضراء	مساحة	ملاعب	طرق	مواقف	نشاطات	مشاة	ممرات	أخرى	المجموع
(هـ) المساحة	119.2	41.9		32.4	5.1	24.8	1.1	2.6	5.4	28.4	151.00		
(%) النسبة	45.7	16.00		12.4	1.9	9.5	0.5	1	2.1	10.9	100		

المصدر: إنجاز الباحث بالاعتماد على مخطط التعمير الرئيسي 02 لمدينة ميله 2015

أين شكلت المساحة المخصصة للسكن ما يقارب 45.7%، تلتها المساحة المخصصة للتجهيزات الحضرية بـ 16% ثم المساحات الخضراء بـ 12.4% في حين باقي الإستحواذات على المساحة العقارية بقيت متواضعة. غير أنه على العموم يمكن ملاحظة المساحة المعتبرة التي رسدها هذا القطاع مقارنة مع مساحة المحيط الحضري لمدينة ميله كما هو مبرمج ضمن مخطط التعمير الرئيسي المراجع. خاصة إذا علمنا أن هذا القطاع يتشكل من أراضي فلاحية لا تتوفر على مباني أو منشآت. ما يوفر مساحات عقارية مفتوحة على التنمية العمرانية و يوفر عقارا حضريا يستوعب مختلف البرامج التعميرية للمدينة على المدى البعيد قارب في ما مجموعه 151 هـ و هي مساحة معتبرة نوعا ما.

و- **القطاع الحضري السادس:** برمج هذا القطاع على أراضي تتموضع شرق المدينة العتيقة و هو الآخر برمج لتلبية حاجيات توسع المدينة على الأمد البعيد على مساحة تقارب 133.4 هـ، غير أنه تم برمجة جزء معتبر منه لاستقبال المنطقة الصناعية و هو ما تم الوقوف عليه من خلال الجدول التالي:

جدول رقم(09): توزيع المساحات ضمن القطاع الحضري السادس لمخطط التعمير الرئيسي 3

المجموع	أخرى	بساتين	مقبرة	نشاطات	مواقف	طرق	تجهيزات حضرية	السكن	المشاريع
151.00	57.9	3.8	6.8	54.6	1	6.4	1.1	1.8	(هـ) المساحة
100	43.4	2.8	5.1	41.00	0.7	4.8	0.8	1.3	(%) النسبة

المصدر: إنجاز الباحث بالاعتماد على مراجعة مخطط التعمير الرئيسي لمدينة ميله 2015

إذ استحوذت منطقة النشاطات على ما يقارب 41% من مساحة القطاع خصصت لاستقبال بعض المصانع، فيما تركت مساحة تقارب 43.4هـ كمساحة غير محددة الاستخدام. من أجل إعطاء حرية أكبر للسلطات المحلية في تنميتها و تحديد نوع المشاريع التي ستستقبلها هذه الأوعية العقارية. في حين اقتصر استحواد باقي الاستخدامات على مساحات متواضعة ضمن هذا القطاع و هي مساحات مهمة عمل المخطط على رصدها و توفيرها لتلبية حاجيات المدينة العمرانية و التنموية .

و من خلال كل ما سبق يمكن وضع الجدول التالي (جدول رقم 10) كملخص تجميعي لمختلف الاستخدامات المبرمجة من طرف مخطط التعمير الرئيسي و مختلف الأوعية العقارية الموفرة و المرصودة لاستقبال تلك المشاريع العمرانية:

جدول رقم(10): توزيع المساحات ضمن مخطط التعمير الرئيسي 3

المجموع	أخرى	بساتين	مقبرة	المشات	نشاطات	مواقف	طرق	ملاعب	مساحات خضراء	تجهيزات حضرية	السكن	استخدامات الأرض
930.4	143.5	63.1	10.2	12.4	77.5	7.3	58.4	20.9	92.4	114.6	330.1	(هـ) المساحة
100	15.42	6.78	1.1	1.33	8.33	0.78	6.28	2.25	9.93	12.32	35.48	(%) النسبة

المصدر: إنجاز الباحث بالاعتماد على مخطط التعمير الرئيسي 02 لمدينة ميله 2015

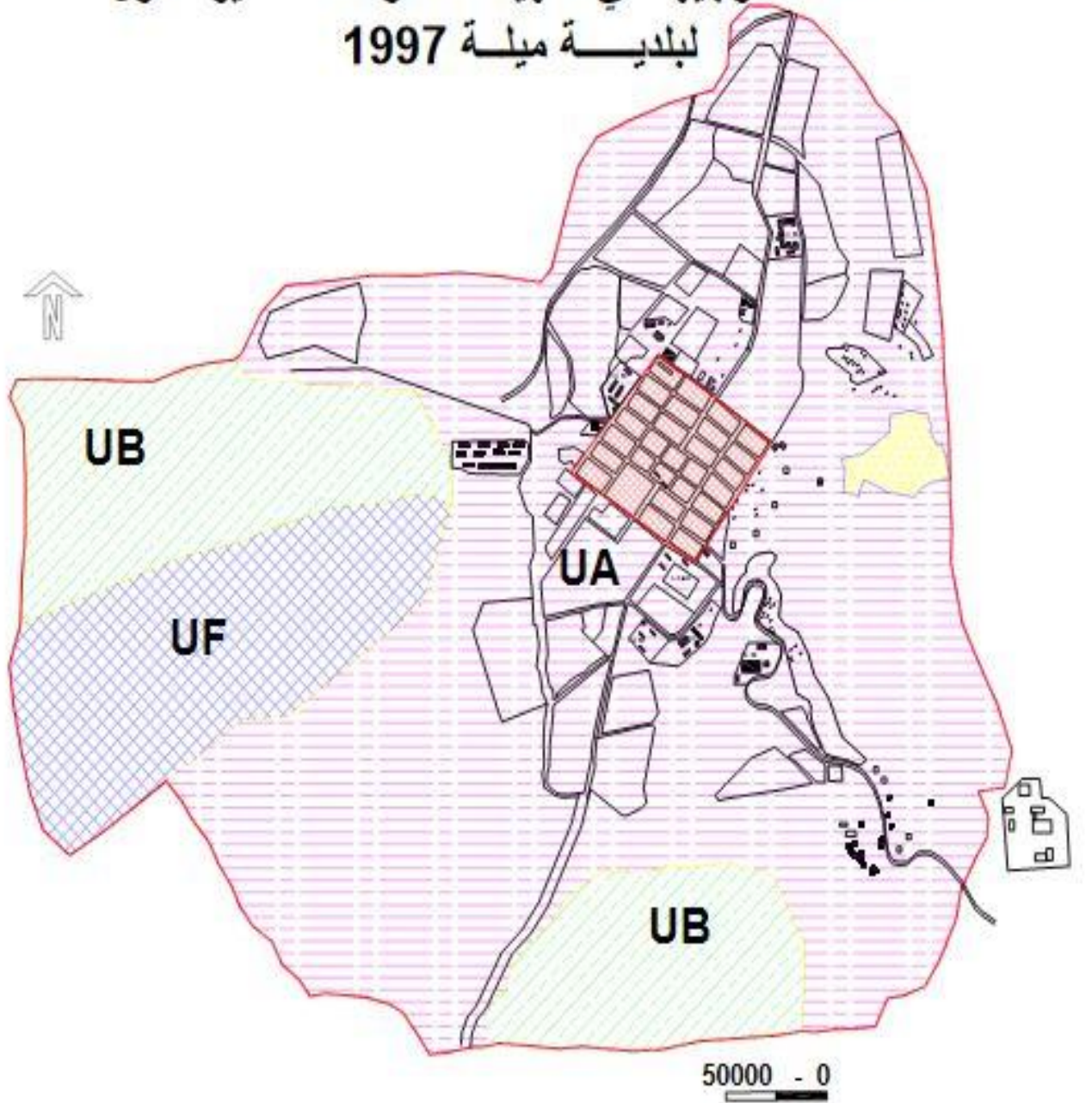
أين يمكن الوقوف على سيطرة المساحات المرصودة للاستخدام السكني على ما يقارب 35.48% من مساحة المحيط العمراني. تليه كل من الاستخدامات الأخرى و التجهيزات بنسب تتراوح بين 15.42 و 12.32% على التوالي، لتشكل باقي الاستخدامات نسبا متواضعة. غير أن ما يلفت الانتباه هنا هو المساحة العقارية المعتبرة التي رصدها مخطط التعمير الرئيسي للمدينة و التي قدرت بـ 883.7 هـ. و هي مساحة جد مهمة مقارنة مع مساحة المدينة في تلك الفترة و المقدرة بـ 91.7 هـ. أي أنه برمج توسع المدينة على ما يقارب عشرة أضعاف النسيج القائم. و هو ما ساهم بدوره في توفير أوعية عقارية مهمة مقارنة مع نظيره المنجزين في الفترات السابقة. إذ لم تتعدى مساحة محيطه العمراني في ذلك المنجز في الحقة الاستعمارية 282.25 هـ موزعة على أربع مناطق في حين بلغ عددها ستة قطاعات ذات مساحات تراوحت بين 91.7 هـ و 260.9 هـ في هذا المخطط في صيغته الثالثة. إذ أن المخطط الجديد وفر مساحات عقارية قاربت ستة أضعاف تلك الموفرة في المخطط الاستعماري. من خلال ضم مساحات ريفية مهمة إلى المحيط العمراني. و هو ما اصطلحنا عليه عملية رصد و إنتاج العقار الحضري. و التي برمجت لإسقاط مشاريع عمرانية تلبي الاحتياجات المستقبلية للمدينة بطريقة مخططة و منظمة. غير أن العائق الذي كان يحول دون التنفيذ الكامل لهذا المخطط هو ملكية هذه الأوعية العقارية و سيطرت الخواص عليها. أين يمكن أن نسجل توزع أنماط ملكية الأراضي المدمجة في المحيط العمراني ضمن هذا المخطط بين الملكية الخاصة بنسبة 47.76% و الاحتياطات العقارية البلدية بنسبة 50.10% و أملاك الدولة بـ 2.14%. و رغم تنوع أنماط الملكية إلا أن استحواذ الخواص على نسبة معتبرة في ضمنها سيرهن إسقاط هذا المخطط على أرض الواقع. ما دفع بالإدارة إلى اللجوء دائما إلى القانون 26/74 قصد إدماج هذه الأوعية في الاحتياطات العقارية البلدية، و هو ما شرع فيه من خلال العمل على اكتساب تلك الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد القريب ثم التفرغ للأوعية العقارية المتبقية في فترات لاحقة. و هو ما لم يكتمل بسبب ثقل الإجراءات و تطلب العملية لأغلفة مالية معتبرة. و صدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990 الذي كان نقطة التحول في العملية و ألغى احتكار البلديات لهذه الأوعية. مع مواكبة هذه الفترة بتغيرات جذرية للسياسة العمرانية و دخول مخططات جديدة إلى المنظومة التعميرية.

2- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: مباشرة بعد انتهاء الجزائر لسياسة الاقتصاد الحر بعد دستور 1989، شرعت في مواكبة تشريعاتها وأدواتها التخطيطية مع السياسة الجديدة. و التي كانت من بينها التشريعات العمرانية، التي انبثق عنها مخططات عمرانية جديدة، أُصطلح عليها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. فشرعت مختلف المدن و البلديات في مواكبة هذه المستجدات. أين وضع لمدينة ميله ثلاث مخططات توجيهية لحد الآن. الأول كان سنة 1996 أنجز من طرف مكتب الدراسات ميله "BEM"، ثم تم مراجعته سنة 2008 من طرف مكتب الدراسات « URBA TECH Setif ». ليعاد مراجعته للمرة الثانية من طرف مكتب الدراسات و الإنجاز العمراني قسنطينة "URBACO" سنة 2015. و التي سنعمل على تفصيل محتوياتها و مساهمتها في رصد و إنتاج العقار الحضري و تأثر عمليات تخطيطها بهذا الأخير من خلال النقاط التالية:

2-1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الأول "PDAU1997": و الذي جاء ملغيا لمخطط التعمير الرئيسي المنجز سنة 1989. بهدف مساندة التطورات التي حدثت على المستوى السياسي و التشريعي، و محاولة مواكبة التغيرات العمرانية، الاجتماعية و الاقتصادية، التي شهدتها المدن الجزائرية بصفة عامة و مدينة ميله بصفة خاصة. أين عمل هذا المخطط على ضبط احتياجات المدينة على الأمدين القريب و المتوسط من جهة و البعيد من جهة ثانية. أين أعتمد في الأول على معدل نمو سكاني يقدر بـ 3.2% و في الثاني على معدل نمو يقدر بـ 2.7%. و الذي سمح بتقدير المساحة العقارية الضرورية لتلبية هذه الاحتياجات في حدود 66.6هـ على الأمد القريب و 118.9هـ على الأمد البعيد. أين عمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على رصدها و ضمها إلى المحيط العمراني. و التي إذا نظرنا إليها بنوع من التفصيل نجد أن الوظيفة السكنية كانت أكثر الاستخدامات طلبا للأوعية العقارية، بما يقارب 39هـ في الأمد القريب و 80هـ بالنسبة للأمد البعيد. تليها التجهيزات بمساحة 15هـ و 12هـ للأمدين القريب و البعيد على التوالي. ثم الطرق التي تم تخصيص لها ما يقارب 11 و 23هـ على الأمدين. و في المرتبة الأخيرة المساحات الخضراء بـ 1.6 و 3.9هـ لكل من الأمد القريب و البعيد على التوالي. و هي مساحات معتبرة تم توزيعها على مجموعة من القطاعات التعميرية التي بدورها تم تجميعها في ثلاثة فئات هي:

المخطط رقم: 11

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الاول بلدية ميله 1997



القطاعات القابلة للتعمير		المدينة القديمة	
القطاعات المبرمجة للتعمير المستقبل		النواة الأروبية	
حدود المحيط العمراني		القطاعات المعمرة	
حدود القطاعات العمرانية			

المصدر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الاول لسنة 1997

2-1-1- القطاعات المعمرة: تشكلت من تسع قطاعات غطت النسيج العمراني القائم للمدينة الذي بلغت إجمالي مساحته ما يقارب 985هـ بما فيها الجيوب العقارية ضمن هذه الأنسجة بما نسبته 78.18% من إجمالي مساحة المحيط العمراني، و هو ما سنفصله في الجدول التالي:

جدول رقم(11): القطاعات المعمرة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 1997

المساحة (هـ)	نوع التدخل	الأحياء التي يغطيها	القطاع المعمر
110	تجديد جزئي للقطاع تكثيف من خلال توطين بعض التجهيزات في الجيوب العقارية	النواة الأوربية، حي خزان الماء، حي 500 مسكن، حي 400 مسكن، سيدي بويحي	UA1
145	تكثيف و إعادة هيكلة عمرانية للأحياء السكنية	حي بن صالح، الكوف، التجزئة الشمالية، ZAC2	UA2
118	تكثيف و إعادة هيكلة جزئية تهيئة جيب عقاري في الجزء السفلي	المنطقة الصناعية، سيدي الصغير	UA3
66.5	تكثيف و إعادة هيكلة جزئية إنجاز مشاريع سكنية ضمن الجيوب العقارية	صناوة السفلى، سيدي علي العواد، عين كشكين	UA4
91.00	حماية و ترميم المدينة القديمة	المدينة القديمة، حي خلفاوي، البساتين	UA5
188	تكثيف و إعادة هيكلة الحي	صناوة العليا	UA6
79.00	تكثيف القطاع و استغلال الجيوب العقارية.	حي الإخوة بلعطار ، حي DNC، تجهيزات	UA7
50.00	استغلال الجيوب العقارية في تنفيذ مشروع سكن جماعي	التجزئة الغربية، تجزئة بن معمر 334 قطعة، حي شرطية	UA8
138	تكثيف عمراني و إعادة هيكلة	حي الخربة السفلى و العليا	UA9
985	النسيج العمراني القائم		

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة ميله 1997

إذ و من خلال الجدول أعلاه و الذي من خلاله حرصنا على تتبع توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على النسيج القائم لمدينة ميله خلال تلك الفترة تمكنا من الوقوف على النقاط التالية:

- حرص المخطط على الاستغلال الكلي للجيوب العقارية ضمن النسيج القائم. من خلال البحث عن أوعية عقارية لتوطين مشاريع عمرانية. كما هو الحال بالنسبة للقطاع الأول (UA1) الذي تم فيه توطين أكثر من 14 تجهيز عمومي، كالبناك الوطني الجزائري و مديرية الفلاحة، مديرية الشؤون الدينية، مديرية الأشغال العمومية، مديرية مسح الأراضي... الخ. و التي استعان في توطينها بالأوعية العقارية الشاغرة المتوضعة بين ثنايا النسيج القائم، خاصة ضمن النواة الكولونيالية ذات الملكية العمومية (أملاك الدولة+ البلدية). و كذلك بالنسبة للقطاع العمراني الثالث (UA3) الذي تم برمجة مشروع سكني على جيب عقاري جنوب القطاع. بالإضافة إلى القطاعات العمرانية (UA4 و UA7 و UA8) التي تم توطين بها بعض التجهيزات العمومية.

- عمل المخطط على التوصية بإعادة هيكلة عديد الأنسجة العمرانية القائمة خاصة الفوضوية منها و التوصية بتكثيفها و هي التوصية التي سجلتها بأكثر من سبع قطاعات هي كل من (UA1,2,3,4,6,7,9) التي أكد المخطط على ضرورة التكثيف العمراني لأنسجتها بهدف الاستغلال العقلاني للعقار الحضري من خلال تحديد الجيوب العقارية الشاغرة لتشكيل أراضي مشاريع عمرانية مستقبلية.

- حرص المخطط على النقطتين السابقتين كان بهدف الاستغلال العقلاني للعقار الحضري المتوفر، و الحث على الاستغلال الأمثل للأرض الحضرية و عدم تبذيره و الاستفادة من شبكات البنى التحتية المتوفرة ضمن هذه الأنسجة و منه توفير أغلفة مالية و خفض تكاليف إنجاز تلك المشاريع العمرانية.

- رغم عدم تحديد المخطط لمساحة تلك الجيوب العقارية الموفرة ضمن الأنسجة القائمة إلا أننا حاولنا حسابها و تقديرها بما يقارب 40.32 هـ. و هو ما يلمح بالتوجه التثميني للعقار الحضري من طرف المخطط و ينبئ ببداية ظهور بوادر تناقص الأوعية العقارية في مدينة ميله.

2-1-2- القطاعات القابلة للتعمير: و هي المخصصة لتلبية حاجيات سكان المدينة على الأمدين القريب و المتوسط (1997-2004). و التي خصص لها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قطاعين فقط بمساحة إجمالية تقارب 135 هـ و التي رغم تحديد

الحسابات التقديرية للاحتياجات في حدود 66.6هـ إلا أنه تم توفير ضعف المساحة و ذلك ببحث المخطط عن توفير أمان عقاري للمدينة خلال هذه المرحلة. و قد تمثل القطاعين في:
أ- **القطاع الأول (UB1):** تم توقيعه في الجهة الغربية للمدينة بمساحة إجمالية تقدر ب 71هـ تم برمجة عليها مساكن فردية و منطقة نشاطات (ZAC4)، و التي توزعت بين الملكية الفردية بنسبة 38.77% تعود في أغلبها لعائلة بوالمرقة. برمج عليها سكن فردي. و أملاك البلدية (احتياجات عقارية) بما نسبته 61.23%. و الذي تم برمجة عليها بالإضافة إلى منطقة النشاطات الرابعة، مركب رياضي، سكنات جماعية، سوق مغطى، مدرسة ابتدائية و إكمالية.

ب- **القطاع الثاني (UB2):** تم توضع بالجهة الجنوبية للمدينة في المنطقة المحصورة بين حي صناوة و حي لعوامر، على مساحة تقارب 64هـ تعود في مجملها إلى الخواص. تم عليها برمجة مشاريع سكنية بالإضافة إلى بعض التجهيزات كسوق مغطى، قاعة علاج و مركز بريد، مدرسة ابتدائية و أخرى إكمالية. بالإضافة إلى مركز جامعي خصص له ما يقارب 10هـ. غير أن سيطرة الملكية الفردية على عديد الأوعية العقارية للقطاع يطرح أكثر من تساؤل عن إمكانية تنفيذ البرامج السكنية ما لم تكن هناك مبادرة من الملاك و هو ما نفنقده في مدينة ميله. أين سجلنا إلغاء تجزئتين ضمن هذا القطاع بسبب صراع بين البلدية و أحد الخواص حول ملكية الوعاء العقاري. و جزء آخر تم توطين عليه بناء فوضوي.

2-1-3- القطاعات المبرمجة للتعمير المستقبلي (UF): و هي تلك المخصصة للتعمير على الأمد البعيد (2004-2014). و التي حصرها المخطط في قطاع واحد توضع في الجهة الغربية للنسيج القائم، لا تتعدى مساحته 140.04هـ. و هي تفوق تلك المقدرة خلال التوقعات الموضوعية في الدراسة التحليلية و المقدرة ب 118.9هـ. تخضع في معظمها إلى الملكية الخاصة (89.99%). تم برمجة عليها مشاريع سكنية ضخمة قاربت 2397 مسكن فردي و 1598 شقة ضمن السكن الجماعي. بالإضافة إلى بعض التجهيزات المكتملة للوظيفة السكنية. و هو ما يرجعنا إلى التساؤل عن مدى قدرة الهيئات المحلية على إسقاطها على أرض الواقع في ظل عدم تحكمها في هذه الأوعية العقارية.

و بصورة عامة يمكن أن نتوقف عند النقاط التالية و المميّزة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 1997 لمدينة ميله:

- عمل المخطط على توفير ما يقارب 275.04 هـ و ضمها إلى الأراضي الحضرية بعد أن كانت ريفية و التي تشكل ما نسبته 21.82% من إجمالي مساحة المحيط العمراني، و 27.92% مقارنة مع النسيج القائم، زد إليها تلك الموفرة من خلال حصر و تحديد الجيوب العقارية ضمن النسيج القائم و المقدرة بـ 40.32 هـ، لتصبح إجمالي المساحة الموفرة ما يقارب 315.36 هـ خصصت لتلبية الحاجيات المستقبلية لسكان المدينة إلى غاية سنة 2014. و منه يمكن القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قد ساهم في رصد و إنتاج العقار الحضري في مدينة ميله بنسبة جد مهمة.

- اعتماد نسبة 40% سكن جماعي و 60% سكن فردي ضمن المشاريع السكنية المقترحة ضمن المخطط التوجيهي للتعمير قلصت من التوجه التثميني للعقار الحضري في مدينة ميله لما يشهده السكن الفردي من استهلاكه الواسع للعقار الحضري على عكس النمط الجماعي. و ما يزيد الفجوة اتساعا هو تلك الكثافات البنائية المتواضعة الموصى بها و التي كانت في حدود 35-40 مسكن/هـ بالنسبة للسكن الفردي و 70-80 مسكن/هـ بالنسبة للسكن الجماعي.

- لجوء المخطط إلى التجمعات الثانوية قصد توفير بعض الأوعية العقارية و التي بلغت 3.2 هـ في التجمع الثانوي أولاد بوحامة، و 3 هـ في التجمع الثانوي قيقاية مع التوصية بتكثيف تجمع بوفوح. و إن لم تكن موجهة لتلبية متطلبات سكان المدينة بقدر توجيهها لتلبية احتياجات هذه التجمعات في حد ذاتها. فهي ستعمل على تخفيف الضغط و الطلب على العقار الحضري من طرف سكان هذه التجمعات الريفية.

- سيطرت الملكية الخاصة على جل الأوعية العقارية المخصصة لاستقبال توسعات المدينة في آفاق 2014 بنسبة فاقت 89.99% منها. سيكون حتما أكبر تحدي للهيئات المحلية في إسقاط هذه المخططات على أرض الميدان. و هو ما أكدته عملية إلغاء تجزئتين سكنيين جنوب المدينة بمحاذاة حي صناوة، كانا مبرمجتين ضمن المخطط التوجيهي. بسبب انتشار البناء الفوضوي على الأرضية المخصصة لهما. التي بدورها شهدت نزاعا قضائيا بخصوص ملكيتها بين البلدية و أحد الخواص. كانت هذه العوامل من بين الأسباب التي دفعت بالسلطات المحلية إلى مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة ميله.

- رغم عمل المخطط على توفير أوعية عقارية فاقت التوقعات المقدرة عند حساب الاحتياجات إلا أنها لم تصمد أمام التغيرات التي شهدتها المدينة و لم تستطع تلبيتها إلا لفترة قصيرة لم تتعدى ثماني سنوات، و ذلك يرجع بصورة أساسية لقصر النظر في تحديد تلك الاحتياجات. خاصة أمام إغفال الترقية الإدارية للمدينة و ما سيواكبها من مشاريع عمرانية تتماشى و هذه المكانة. زد إليها تسارع وتيرة التنمية التي شهدتها أغلب المدن الجزائرية بعد العشرية السوداء، بالإضافة إلى عدم التحكم في ملكية الأوعية العقارية المرصودة لاستقبال هذه التوسعات. ما ساهم في توطن البناء الفوضوي على أجزاء معتبرة منها. كلها عوامل ساهمت في عدم مسايرة المخطط للتغيرات الحاصلة و عجزه عن مواكبة هذه الوتيرة ما تطلب مراجعته و إعادة دراسته.

2-2- المراجعة الأولى للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008: و التي كانت

استنادا إلى المداولة رقم 2005/62 بتاريخ 2005/08/02 للمجلس الشعبي البلدي لبلدية ميله. و قد قام بالعملية مكتب الدراسات "URBA-TECH SETIF" تحت إشراف مديرية التعمير و البناء و بلدية ميله. و قد تمت هذه المراجعة تحت تأثير عدة دوافع منها الديموغرافية و الاقتصادية و أهمها عمرانية و عقارية. خاصة أمام بداية نفاذ الأوعية العقارية، خاصة تلك ذات الملكية العمومية. التي ساهمت في عديد الأحيان في تشكيل عوائق أمام عمليات التنمية العمرانية و توطن المشاريع و التجهيزات العمومية. بالإضافة إلى نشأة عديد المتناقضات ضمن التركيبة الحضرية للمدينة، خاصة ما تعلق منها بالأحياء الفوضوية ذات التعمير غير المتطابق مع توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و في بعض الأحيان توطنت خارج حدوده العمرانية. ما ساهم في التعدي على أراضي ذات طبيعة زراعية. بالإضافة إلى محاولة مسايرة مخطط التعمير للتشريعات العمرانية و البيئية الجديدة. كلها أسباب اعتمدها السلطات المحلية كتبريرات موضوعية لمراجعة المخطط التوجيهي للتعمير الذي تمت المصادقة عليه سنة 2008. و الذي قدر مساحة الاحتياجات العقارية لتوسع المدينة ما بين 483هـ و 741هـ¹. و التي من المفترض توفيرها لتوطن مختلف الاحتياجات السكنية و التجهيزية للزيادة السكانية للمدينة على الأمدين القريب و

¹ تم تقدير هذه المساحات بالإعتماد على معدلي نمو مختلفين، الأول منخفض قدر بـ1.25% و الثاني 2%

البعيد. أين عمل المخطط على تقسيم المحيط العمراني للمدينة إلى أربعة مناطق رئيسية. و ذلك تحت توجيه التشريعات العمرانية يمكن أن نوجزها في ما يلي:

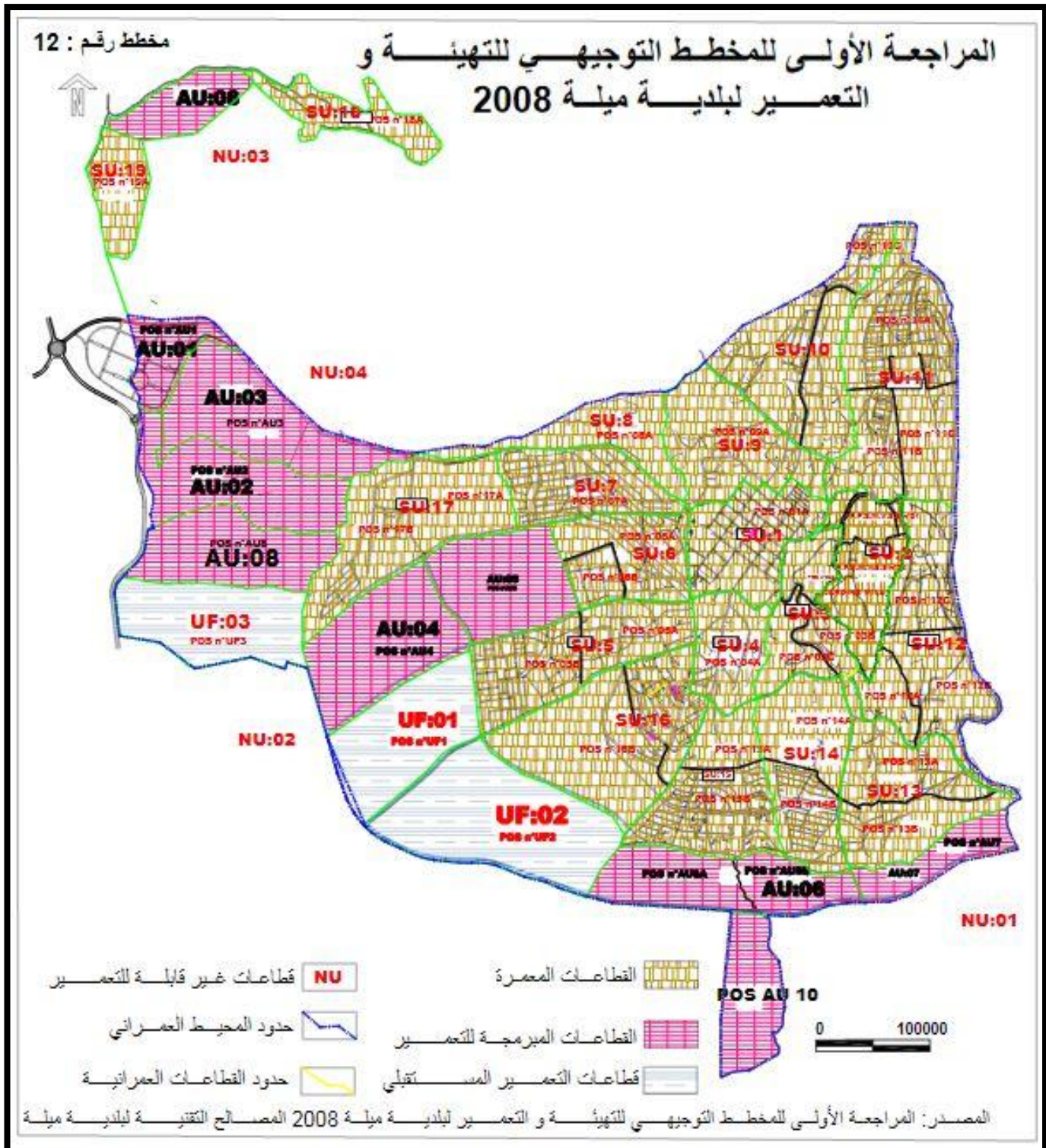
أ- **القطاعات المعمرة:** عمل المخطط على تقسيم النسيج العمراني القائم للمدينة إلى سبعة عشرة قطاعا. أعتمد فيها على الوحدات العمرانية الكبرى المشكلة للمدينة على شكل قطاعات، كالنواة الاستعمارية (U1) أو المدينة القديمة (U2)، أو الأحياء الحديثة كحي الخربة و صناوة و غيرها. و التي قسمت بدورها -القطاعات العمرانية- إلى اثنان و ثلاثون مخطط شغل أرض يمكن تلخيصها في الجدول رقم (12):

من خلال الجدول رقم (12) أدناه يمكن الوقوف على أن التدخل على القطاعات المعمرة لم يكن في البعض منها يسعى إلى توفير الأوعية العقارية بقدر سعيه إلى الرفع من مستوى الحياة الحضرية ضمن النسيج القائم. من خلال تركيزه في بعض مخططات شغل الأرض على إعادة هيكلة النسيج القائم. مع اهتمامه في العديد منها بعمليات التكثيف العمراني كالقطاع العمراني رقم 8 و 9 و من القطاع 12 إلى القطاع 17، و التي تتشكل بصورة أساسية من الأحياء الفوضوية في المدينة و ما يميزها من تعمير مبعثر و غير منظم بالإضافة إلى توفرها على بعض الأوعية العقارية غير المستغلة. غير أن هذه القطاعات تتميز بسيطرة الملكية الخاصة على أوعيتها العقارية بصورة شبه كلية ما يجعلها خارجة عن سيطرة الإدارة و أثبتت التجربة أنها ستنمى خارج المخططات العمرانية و دون الاعتماد عليها. لافتقادها لعقود الملكية و إن توفرت تفتقد للثقافة التخطيطية لدى أصحابها. و رغم استحواد هذه الأخيرة -القطاعات المعمرة- على حصة الأسد من مساحة المحيط العمراني للمدينة و التي قدرت بـ 1269.9 هـ، أي ما يعادل 63.56% منه و هي مساحة معتبرة فاقت نصف تلك المشكلة للمحيط العمراني ككل. إلا أن المساحات الشاغرة ضمنها و المفرزة (واضحة الأبعاد و المساحة) لم تتعدى 100 هـ، توزعت على شكل جيوب عقارية ذات مساحات صغيرة نوعا ما. و هي إما على شكل مساحات ضمن مشاريع عمرانية تم تخصيصها لاستقبال تجهيزات معينة. كذلك المتواجدة بالتجزئات السكنية في الجهة الغربية للنسيج القائم، أو تلك الأوعية التابعة في معظمها للخواص أو المضاربين، و المتوضعة بين ثنايا الكتل المبنية. خاصة بالقرب من النواة الأوروبية أو ضمن الأحياء الفوضوية.

جدول رقم(12): القطاعات المعمره PDAU2008

المساحة(هـ)	نوع التدخل	الأحياء	مخطط شغل الأرض	القطاع المعمر
60	تحسين حضري	النواة الاستعمارية	POS 01A	U1
74	حماية و تثمين المدينة القديمة	ميله القديمة	POS 02A + القطاع المحفوظ	U2
62	إعادة هيكله	صناوه السفلى	POS 2B- POS 3B - POS3C	U3
35.5	إعادة هيكله	حي خزان الماء	POS 4A	U4
79	إعادة هيكله	الخربه السفلى	POS 5A – POS 5B	U5
56.5	إعادة هيكله و تكثيف	حي بن معمر	POS 6A – POS 6B	U6
54.50	إعادة تنظيم	حي بولمرقه	POS 7A	U7
39.4	إعادة هيكله و تكثيف عمراني	منطقه النشاطات القديمة	POS 8A	U8
69	إعادة تنظيم و تكثيف عمراني	حي بن رجم و بوطوط	POS 9A	U9
93.5	إعادة هيكله	حي الطيايبه	POS10A – POS10b -POS 10c	U10
132.5	إعادة هيكله	طريق القرارم	POS11A – POS 11B – POS 11C	U11
68	إعادة هيكله و تكثيف عمراني	م ص صناوه العليا	POS 12A- POS 12B- POS 12C	U12
84	//	صناوه العليا	POS 13A POS 13B	U13
74	//	طريق مارشو	POS 14A- POS14B	U14
75	//	طريق أولادبوحامة	POS 15A- POS 15B	U15
116	//	(DNC)،الخربه العليا	POS 16A- POS 16B	U16
97	//	حي بورقايد	POS17A – POS 17B	U17
1269.9	المساحة المعمره			

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008



ب- القطاعات القابلة للتعمير (AU): أين عمل المخطط على استحداث ما يقارب عشرة قطاعات قابلة للتعمير على المدى المتوسط. ثمانية منها خاصة بالمركز العمراني و اثنان بالتجمعات الثانوية، كما يوضحه الجدول رقم(13):

جدول رقم(13): القطاعات القابلة للتعمير PDAU2008

القطاع القابل للتعمير	مخطط شغل الأرض	المنطقة	المساحة (هـ)	النسبة من المساحة القابلة للتعمير
AU1	POS AU1	موقع الجامعة	26	5.46
AU2	POS AU2	الحي الجامعي	61	12.8
AU3	POS AU3	توسعة الجامعة	71	14.9
AU4	POS AU4	حي الخربة	79.5	16.68
AU5	POS AU5	الخربة السفلى	64	13.43
AU6	POS AU6	ميله الجنوبية	69	14.48
AU7	POS AU7	طريق مارشو	30	6.30
AU8	POS AU8	غرب حي بوالرقايد	59	12.38
AU9	POS AU9	التجمع الثانوي أولاد بوحامة	07	1.47
AU10	POS AU10	التجمع الثانوي مارشو	10	2.1
المساحة القابلة للتعمير			476.5	100

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

من خلا الجدول رقم (13) أعلاه يمكن الوقوف على النسبة المتواضعة للمساحة المخصصة للتعمير على الأمد القريب(23.85%) مقارنة مع المساحة الكلية للمحيط العمراني. توزعت على ثماني قطاعات خصص ثلاثة منها لتوطين مشروع الجامعة غرب التجمع العمراني بما يقارب 33.16% من هذه المساحة و التي تم التوسع على جزء كبير منها فاق 50%. في حين تفرغت باقي القطاعات لتوفير المساحات الضرورية لتلبية حاجيات سكان المدينة على المدى القريب. تركزت النسبة الأكبر منها في الجهة الغربية و الجنوبية للمدينة. و بصورة شاملة فإن ملكية الأراضي المبرمجة لاستقبال المشاريع العمرانية على الأمد القريب كانت في معظمها تابعة للخواص(POS AU4، POS AU5، POS AU6، POS AU7، POS AU8) بما مجموعه 301.5 هـ بنسبة 63.27% من مجموع الأراضي المخصصة للتوسع على المدى القريب و التي تعود إلى كل من عائلة(بوالصوف، بلعطار،

بويغلي، لعور بوفنارة، بولقرون، و بوالمرقة و بن الشاوي، بن الديب و بن جابر....).
لتشكل الأراضي ذات الملكية العمومية (أملك الدولة) ما نسبته 36.73% بمساحة
175هـ (POS AU1، POS AU2، POS AU3، POS AU9، POS AU10). و هو ما يرهن
نجاح المخطط و يضعه على المحك، في ظل عدم صرامة التشريعات العمرانية و العقارية
في سيطرة الهيئات العمومية على هذه الأوعية و تركها في أيدي أصحابها الذين يبقى همهم
ربحي فقط.

و من خلال كل ما سبق يمكن الوقوف على النقاط التالية:

- لجوء المخطط إلى الأطراف الغربية للمدينة بصورة أساسية بنسبة (75.66%) و
الجنوبية بنسبة (20.77%)، بحثا عن الأوعية العقارية التي ستستقبل حاجيات المدينة على
الأمد القريب مدفوعا بتوفر الأراضي الصالحة للتعمير و هروبا من تلك المتوضعة في الجهة
الشمالية شديدة الانحدار و كثيرة المجاري المائية و الإنزلاقات الأرضية.

- سيطرت الملكية الخاصة على جل الأراضي المبرمجة للتوسع العمراني على الأمد
القريب (63.27%) سيكون له حتما تأثيرات جد مباشرة على طريقة تخطيطها و تتميتها و
يجعلنا نتساءل عن مدى إمكانية تطبيق هذه المخططات على الميدان و إسقاطها على أرض
الواقع في ظل السياسة العقارية الحالية. و هل حقا ستتمكن الإدارة من التحكم فيها؟

- لجوء المخطط إلى التجمعات الثانوية ك "مارشو" و "بوفوح" و "أولاد بوحامة" رغم
بعد الثالث عن مركز المدينة و هامشية الأولين، إلا أنهما يوفران أوعية عقارية استتجد بها
المخطط لتلبية الحاجيات العمرانية للتجمعات الثانوية و حتى مركز المدينة. خاصة أمام
كونها ذات ملكية عمومية. و رغم كونها شكلت نسبة متواضعة ضمن المساحة المخصصة
للتعمير على المدى القريب (3.57%) إلا أنها تدل على بداية التوجه نحو مواقع تفتقد إلى
مزايا تخطيطية و عمرانية لكنها توفر أوعية عقارية يمكن استغلالها بدون تعقيدات إدارية أو
مالية.

- بالإضافة إلى لجوئه إلى أخرى لم تحترم الحدود البلدية في البعض منها كالقطاع
(AU1) في الجهة الغربية الذي ضم جزء من بلدية زغاية لتوطين مشروع الجامعة، و
القطاع (AU10) الذي ضم جزء من بلدية سيدي خليفة الذي برمج لتوطين مشروع مركز
ترفيهي للشباب. هذان الأخيران يوحيان ببداية توجه بلدية ميله نحو البلديات المجاورة للبحث

عن الأوعية العقارية لتوطين المشاريع العمرانية. ما يشكل هو الآخر مؤشرا عن سعي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى كل الحلول الممكنة لرصد و لإنتاج العقار الحضري. مع الإشارة هنا أن العملية لم تتم وفق مخطط مشترك بين البلديات المعنية. ما يجعله مخالفا للتشريعات العمرانية في هذه النقطة. و التي تم تداركها في المراجعة الثالثة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

- عمل المخطط من خلال تخصيصه لقطاعات التعمير على المدى القريب على توفير مساحة عقارية مهمة تقدر بـ476.5هـ لاستقبال المشاريع العمرانية في آفاق 10 سنوات. ما ساهم بدوره في رصد و إنتاج عقار حضري يعمل على تشجيع مختلف عمليات التنمية العمرانية للمدينة، غير أن نمط الملكية يبقى يُسجل كعائق أمام توقيعها على أرض الواقع.

ج- قطاعات التعمير المستقبلي: و هي القطاعات التي خصصها المخطط لتلبية حاجيات المدينة على الأمد البعيد و التي بدورها تشكلت من ثلاثة قطاعات برمجها المخطط لتلبية حاجيات المدينة على مدى عشرين سنة و التي يمكن تجميعها في الجدول التالي:

جدول رقم(14): قطاعات التعمير المستقبلي PADU 2008

قطاعات التعمير المستقبلي	مخطط شغل الأرض	المنطقة	المساحة(هـ)	النسبة من المساحة القابلة للتعمير
UF1	POS UF1	الخربة	70.6	28.06
UF2	POS UF2	الثنية	112	44.52
UF3	POS UF3	غرب ميله	69	27.43
مساحة التعمير المستقبلي			251.6	100

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

و قد تشكلت من ثلاث قطاعات رئيسية فقط. برمج ضمنها ثلاث مخططات شغل الأرض، اثنان منها خصصا لتلبية الاحتياجات المباشرة لسكان المدينة على الأمد البعيد. فيما برمج بالآخر لتوطين مركز استشفائي ذو بعد إقليمي. تم توطينها بصورة كلية في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة. على مساحة إجمالية تقدر بـ 251.6هـ بنسبة 12.59% من مساحة المحيط العمراني للمدينة، و هي نسبة متواضعة نوعا ما، كان لشح الأوعية العقارية

الدخل الأكبر في ضبط هذه المساحة خاصة أمام اصطدامها بالأراضي غير القابلة للتعمير التي تحيط بالمدينة من الجهة الجنوبية و الشمالية الغربية. أما من حيث نمط الملكية فهي الأخرى اتسمت بسيطرة الملكية الخاصة بما نسبته 72.56% من إجمالي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد بمساحة تقدر بـ 182.6هـ، و التي تعود في مجملها إلى كل من عائلة بن طيار، و بوالصوف، و بوعروج (POS UF1 ، POS UF2)، في حين شكلت تلك التابعة لأملاك الدولة ما مساحته 69هـ (POS UF3) بنسبة 27.44%.

✚ أين حرص المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بصورة إجمالية على توفير ما يقارب 728.1هـ من الأراضي و ضمها إلى المحيط العمراني التي شكلت ما يقارب 36.44% منه. سواء على شكل أوعية عقارية جديدة، أو على شكل عقارات تم فرزها ضمن الأنسجة القائمة للمدينة قاربت 100هـ بما نسبته 5% من مساحة المحيط العمراني، تغيرت ملكيتها بين البلدية و أملاك الدولة. إذ يمكن الوقوف على مدى مساهمة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في رصد و إنتاج العقار الحضري في مدينة ميله الذي عمل على توفير أوعية عقارية ستساهم في استقبال مختلف مشاريع التنمية العمرانية للمدينة. غير أنه يمكن كذلك ملاحظة بداية نفاذ الأراضي الصالحة للتعمير على تراب البلدية و التي يمكن استغلالها في الفترات اللاحقة بعد نفاذ الأوعية المرصودة من طرف المخطط التوجيهي للتعمير. ما يوحي ببوادر أزمة رصد و إنتاج العقار الحضري في المستقبل أي بعد 20 سنة من إعداد المخطط.

✚ و بصورة عامة يمكن الوقوف على مجموعة من الحيثيات المميزة للبنية العقارية لمدينة ميله و انعكاساتها على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 2008:

- تشكل أراضي الخواص ما نسبته 66.41% من الأراضي المخصصة للتوسع العمراني للمدينة على الأمدين القريب و البعيد بما مساحته 483.5هـ. و هي نسبة جد معتبرة، سيكون لها لا محال انعكاساتها القوية على إسقاط هذه المخططات على أرض الواقع و التحكم في العملية التعميرية برمتها.

- شكلت الأراضي التابعة لأملاك الدولة نسبة متواضعة ضمن قطاعات التعمير لمدينة ميله إذ لم تتعدى 33.59% بمساحة 244.6هـ و هي مساحة متواضعة نوعا لا تسمح بالتحكم الجيد في العملية التعميرية.

- غياب الأراضي التابعة للبلدية عن الأوعية العقارية المخصصة لاستقبال التوسعات العمرانية للمدينة يوحي بنفاذ الاحتياطات العقارية البلدية و عجز هذه الأخيرة عن إيجاد السبل التشريعية و المالية لتوفير هذه الأوعية وتلبية حاجيات سكانها.

- طول المدة التي استغرقتها الدراسة الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التي فاقت ثلاث سنوات(2005-2008)، يطرح أكثر من تساؤل عن مدى تحين المعطيات المعتمدة، خاصة ما تعلق منها بالوضع القائم الذي لا شك أنه سيشهد تغيرات مهمة خلال هذه الفترة الطويلة نوعا ما. ما سيساهم في ظهور اختلالات و تناقضات يمكن لها أن تقتل المخطط قبل ولادته.

- إن هذه الصورة المهيمنة على البنية العقارية هي أكبر عائق أمام الهيئات المحلية لإسقاط هذا المخطط العمراني على أرض الواقع. و قد بدأت بوادر ذلك في الميدان. أين بدأ البناء الفوضوي ينهش عديد الأوعية العقارية المخصصة للتعمير من طرف هذا المخطط، و حال دون إسقاط عديد المشاريع العمرانية المبرمجة. ما يتطلب من مسيري مدينة ميله مراجعة ذلك و تدارك الوضع.

2-3- المراجعة الثانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2015: نتيجة

للوضية العمرانية و العقارية التي آلت إليها مدينة ميله، و أمام الإشكالات التي واجهت الإدارات المحلية في إسقاط مشاريعها العمرانية في مقر الولاية. لجأت هذه الأخيرة إلى مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة ميله للمرة الثانية. من خلال مخطط مشترك ما بين أربعة بلديات هي كل من ميله، زغاية، سيدي مروان و عين التين. فبالإضافة إلى الهدف التنموي للبلديات الأربع و توزيع المشاريع التنموية على مجالها الجغرافي، فهو كذلك جاء لأجل البحث على تغطية العجز المسجل لدى مقر الولاية في العقار الحضري الصالح للتعمير من جهة، و ذو الملكية العمومية من جهة ثانية. ما دفعها للاستجد بالبلديات المجاورة من خلال مخطط مشترك يسمح لها بتلبية حاجياتها العقارية. إذ بعد الاجتماع المنعقد بمقر الولاية بتاريخ 2011/05/10 تم قبول الانخراط في مخطط

توجيهي للتهيئة و التعمير ما بين البلديات من طرف المجلس الشعبي لبلدية ميله من خلال المداولة رقم 86 المؤرخة بتاريخ 2011/05/29. إذ أسندت العملية إلى مكتب الدراسات و الإنجاز العمراني (URBACO) تحت متابعة و إشراف مديرية التعمير لولاية ميله. و قد تم المصادقة عليه من خلال القرار رقم 2805 بتاريخ 2015/11/15 من طرف والي ولاية ميله. إذ ورد في هذا المخطط بخصوص مدينة ميله تقسيمها إلى ثلاثة قطاعات هي:

أ- **القطاعات المعمره:** حافظ المخطط الجديد على نفس السمات و الملامح فيما يخص القطاع المعمر من خلال الإبقاء على تقسيمه إلى 34 مخطط شغل الأرض، مع اصطلاح عليه القطاع المعمر (SU) كقطاع موحد أو كتلة واحدة. و الذي تربع على مساحة إجمالية تقدر ب 1436.9 هـ بنسبة 42.89% من مساحة المحيط العمراني ككل. و الجدول رقم (15) يوضح مخططات شغل الأرض المشكله للقطاع المعمر:

إذ و من بين أهم المبادئ الأساسية التي ارتكزت عليها المراجعة الثانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (2015) هي الاستغلال المكثف للأرض من خلال العمل على تكثيف الأنسجة القائمة. و هو ما تم التوصية به في أكثر من 9 مخططات شغل الأرض للمناطق المعمره، و التي تشكل ما يقارب نصف الأنسجة القائمة (49.68%). ما يعكس الوضع العقاري للمدينة و يوحى بتوجه الفكر التخطيطي لدى مسيري المدينة إلى تهمين العقار الحضري. تحت ضغط ندرته و وضعيته التشريعية الشائكة. و استغلال الأوعية المهملة داخل الأنسجة القائمة في توطين تجهيزات عمومية. غير أن العملية هنا ستصطدم بلا شك في نمط ملكية تلك الأراضي، و التي يعود أغلبها للخوادم كما سبق و أن تطرقنا إليه. ما سيجعل من عمليات التكثيف تتم خارج المخططات العمرانية و بدون سمات أو خصائص تقنية، و ينعكس سلبا على البيئة العمرانية ككل. مع الاحتفاظ بنفس مخططات شغل الأرض و تغيير التسمية و إضافة مخطط إضافي من خلال انتقال مخطط شغل الأرض POS 6A+B من قطاع قابل للتعمير (AU6) إلى قطاع معمر تم تغطيته بمخطط شغل الأرض POS09. و الذي تم إنشاء فيه مشروع للسكن الجماعي من طرف ديوان الترقيه و التسيير العقاري. غير أن الإخفاق الذي يمكن أن نسلجه هنا هو الاكتفاء بعملية التحسين الحضري فقط بالنسبة لمخطط شغل الأرض رقم POS01A، و الخاص بالنواة الأوربية التي تحتاج إلى إعادة هيكلة بسبب تدهور عديد مبانيها و انهيار البعض منها و

الصورة الشاحبة التي تظهر بها و سوء بيئتها العمرانية. بالإضافة إلى تميز مبانيها بتواضع علوها الذي لا يتعدى ط+1 في أغلبها. و هو ما يتعارض مع القيمة الاقتصادية للعقار الحضري للمركز و يتطلب مراجعته. سواء بالنسبة للبنىات المنهارة أو الآيلة للانهيار، أو

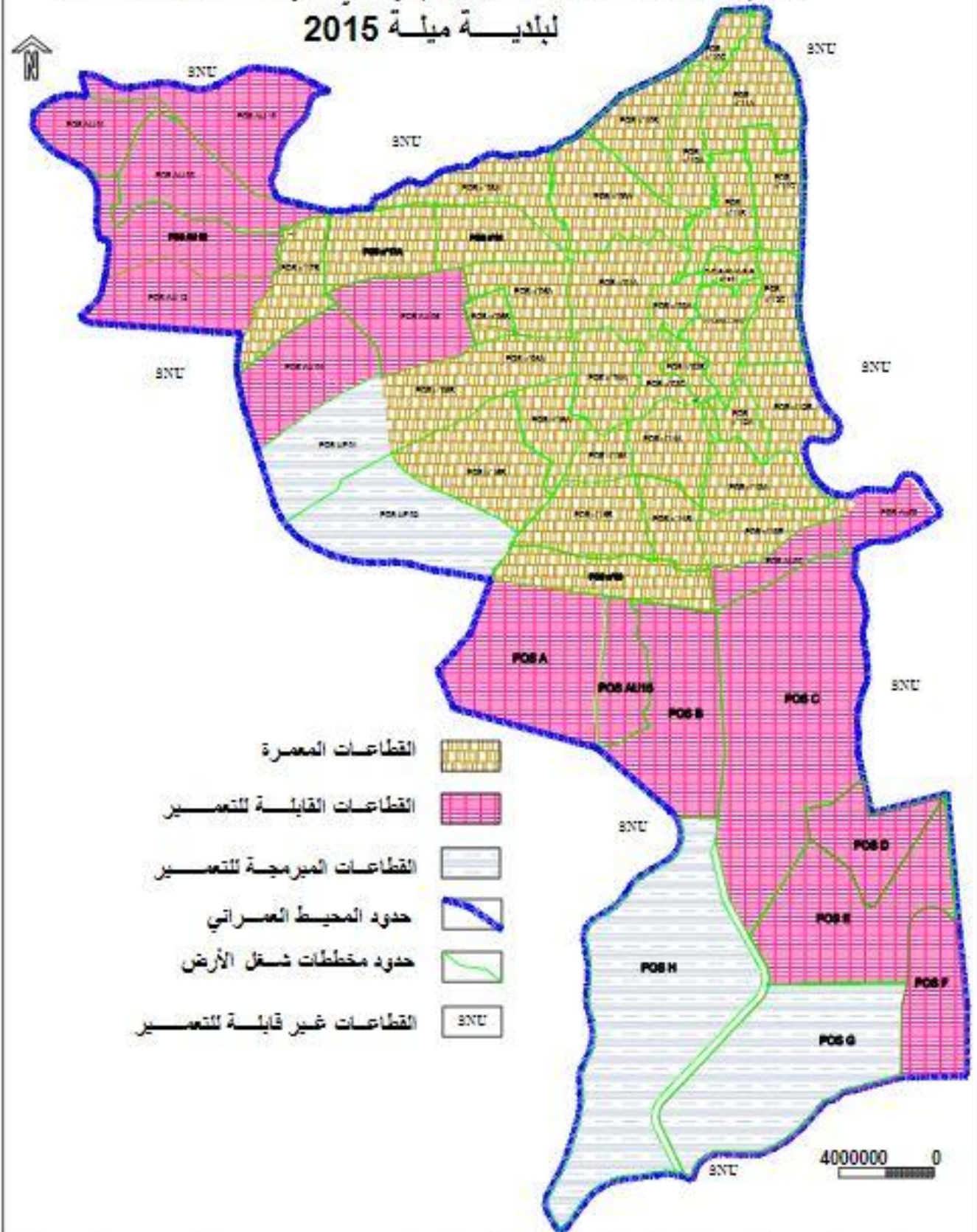
الجدول رقم(15): القطاعات المعمره، مراجعة م، ت، ت، ت، 2015

المخطط	المنطقة	المساحة(هـ)	نوع التدخل
POS 01	حي بو المرقه	54.50	إعادة تنظيم
POS 01A	النواة اللأروبية	60	تحسين حضري
POS 02	ميلة القديمة	74	مخطط حفظ
POS03 A+C+B	صناوة السفلى	62	إعادة تنظيم
POS 04A	المنطقة الحضرية	38.50	إعادة تنظيم
POS 05 A+B	الخربة السفلى	56.50	إعادة هيكله
POS 06 A +B	بلادالإخوة بن معمر	79	إعادة هيكله و اعاده تنظيم
POS 08A	منطقة النشاطات طزغاية	39.40	إعادة هيكله و تكثيف عمراني
POS 09A	بن رجم و بوالطوط	69	إعادة هيكله و تكثيف عمراني
POS 09B	طريق مارشو	64	تهيئة منطقة سكن و تجهيزات
POS10 A+B+C	الطيايبه	39.50	إعادة هيكله+ و تكثيف عمراني
POS11 A+B+C	طريق القرارم	132.5	إعادة هيكله
POS12 A+B+C	م ص صناوة العليا	68	إعادة هيكله و تكثيف عمراني
POS 13 A+B	صناوة العليا	84	إعادة هيكله و تكثيف
POS 14 A+B	صناوة العليا طريق مارشو	74	إعادة هيكله و إعادة تكثيف
POS 15 A+B	طريق أولاد بوحامة	75	إعادة هيكله و تكثيف
POS 16 A+B	منطقة الخربة	116	إعادة هيكله و تكثيف
POS 17 A+B	بوالرقايد	166	تهيئة منطقة سكنية و تجهيزات
POS18	بوفوح	85	إعادة هيكله و تكثيف
المجموع		1436.9	

المصدر: المراجعة الثانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2015

مخطط رقم : 13

المراجعة النهائية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية ميله 2015



المصدر المراجعة النهائية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2015 مديرية التعمير و البناء ميله

المساحات الشاغرة بين ثناياها. قصد تثمين عقاراته و الرفع من كثافتها البنائية خاصة أمام كونها تشكل مركزا للمدينة. و هو ما لمسناه حتى في باقي القطاعات التي تم التوصية بتكثيفها غير أنها اقتصرت على التكثيف الأفقي فقط دون التوجيه إلى التكثيف العمودي في ظل تواضع علو المباني المشكلة للنسيج العمراني للمدينة. كما أن المخطط أغفل تلك المساحات المعتبرة و المشكلة من ارتفاعات على حواف الأودية (واد الصياح و تفرعاته) المتغلغلة داخل النسيج القائم. و لم يقدم الحلول التقنية التي تسمح بتثمينها، كتسقيفها أو تهيئتها بجدران داعمة و استغلالها في استخدامات خفيفة كمساحات خضراء أو ساحات أو مواقف...، أمام افتقاد المدينة لهذا النوع من الاستخدامات تحت الضغط العقاري.

ب- القطاعات القابلة للتعمير (AU) في حدود 2023: عملت مراجعة المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى رفع عدد القطاعات القابلة للتعمير على الأمد القريب و المتوسط إلى 16 مخطط شغل الأرض بعد أن كانت عشر قطاعات فقط. لترتفع المساحة القابلة للتعمير إلى ما يقارب 1449هـ، و هي تفوق قليلا المساحة المعمرة. بعد أن كانت 476.5هـ. أي ما يشكل ثلاثة أضعاف تلك المبرمجة في 2008، و التي تشكل ما يقارب 43.26% من مساحة المحيط العمراني المقدر بـ 3349.9هـ. كما يوضحه الجدول رقم (16) أعلاه:

نتج عن هذه المراجعة دمج مخطط شغل الأرض POS UF3 المخصص للتعمير المستقبلي ضمن القطاعات القابلة للتعمير و سمي بـ POS AU12 بالإضافة إلى استحداث ثمانية مخططات شغل أراضي جديدة توضع ستة منها بمنطقة مارشو على مساحة تقدر بـ 717هـ تتشكل في أغلبها من أراضي الخواص (612.55هـ)، و 97هـ منها تابعة لأملاك الدولة. و واحد في منطقة صناوة بمساحة تقدر بـ 23هـ على أرضية ذات ملكية تابعة للخواص هي الأخرى. في حين توضع آخر في المنطقة الشمالية الغربية على مساحة تقارب 79هـ تابعة لأملاك الدولة.

- حرص مسيري مدينة ميله على دمج هذا الحجم المعتبر من الأراضي ضمن القطاع العمراني و تخصيصها للتعمير على المدى القريب و المتوسط بنسبة 75.74% من المساحة المخصصة للتعمير ككل. يعكس الحاجة و العجز المسجل لدى الهيئات العمومية في توفير الأوعية العقارية لاستقبال المشاريع التنموية و العمرانية.

الجدول رقم(16):القطاعات القابلة للتعمير لمراجعة م، ت، ت، ت، 2015

المخطط	المنطقة	المساحة(هـ)	نوع التدخل
POS AU 01	موقع الجامعة ط ز	26	تهيئة المنطقة
POS AU 02	موقع الجامعة	69	//
POS AU 03	توسعة الجامعة	79	//
POS AU 04	حي الخربة	67	منطقة سكن و تجهيزات
POS AU 05	الخربة السفلى	58	تهيئة المنطقة
POS AU 07	طريق مارشو	23	منطقة سكنية و تجهيزات
POS AU 08	غرب بوالرقايد	23	//
POS AU 10	مارشو	70	//
POS AU 12	جنوب الجامعة	79	تهيئة المنطقة
POS AU 15	مارشو	261	منطقة سكن و تجهيزات
POS AU A	مارشو	132	منطقة نشاطات
POS AU B	مارشو	108	منطقة سكن و تجهيزات
POS AU C	مارشو	219	إعادة هيكلة و تكثيف
POS AU D	مارشو	53	منطقة توسع سياحي
POS AU E	مارشو	161	منطقة سكن و تجهيزات
POS AU F	مارشو	44	//
المجموع		1449 هـ	

المصدر: المراجعة الثانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2015

- توطين مخططات شغل الأرض المستحدثة بالجهة الجنوبية للمدينة يعكس توجه التوسع العمراني للمدينة بهذا الاتجاه تحت ضغط توفر الأوعية العقارية الصالحة للتعمير. غير أنها تصطدم بنمط ملكيتها التي كانت في أغلبها تابعة للخواص.

-من خلال التدقيق في تخصيصات أراضي مخططات شغل الأرض القابلة للتعمير نتوقف عند كونها مخصصة بصورة شبه كلية للاستخدام السكني و التجهيزات، و ذلك لتلبية احتياجات الزيادة السكانية التي تعرفها المدينة. ما يبرر الضغط الذي تعاني منه الجماعات

المحلية في هذا الجانب. بعدما سجلنا لجوءها إلى البلديات المجاورة دون مخططات تعمرية مشتركة بينها في السابق. و الاستجداد بها لتوفير أوعية عقارية لاستقبال هذه الاحتياجات كما سنفصل ذلك في العناصر اللاحقة.

- عمل المخطط على دمج التجمع الريفي مارشو ضمن المحيط العمراني بمبانيه المبعثرة و بساتينه المسيجة مع اقتراح إخضاعه لعملية تكثيف عمراني. و هو ما سيكون صعب التنفيذ على أرض الواقع بسبب نمط الملكية الخاصة و النشاط الفلاحي و الزراعة المعاشية لدى غالبية ساكنته. ما سيحول دون تناسق النسيج العمراني للمدينة و يخلق اختلالات على مستوى البيئة العمرانية لفترات جد طويلة. كما سيحول دون استفادة سكان هذين التجمعين من بعض المشاريع التنموية كالسكن الريفي و مشاريع التنمية الفلاحية.

- احتفاظ الجامعة بمساحة جد معتبرة قاربت 174هـ و تخصيص ثلاث مخططات شغل الأرض لها يجعلنا نتساءل عن مدى واقعية هذا التقدير للمساحة، و إلى أي معيار تم الاحتكام في تقديره. خاصة أمام كون الجامعة مخصصة لطلبة الولاية فقط مع وجود جامعات بكل الولايات المجاورة. و يجعل من عقلنة العقار الحضري مجرد شعار.

- أما فيما يخص نمط ملكية الأراضي المبرمجة للتعمر على المدى القريب و المتوسط فقد سجلنا سيطرة الملكية الخاصة على جل الأوعية العقارية. و التي شكلت ما مساحته 1195.4هـ بنسبة 82.5% من إجمالي هذه الأوعية. أما تلك التابعة لأملك الدولة فقد شهدت نسبا متواضعة لم تتعدى 16.97%، و تلك التابعة للبلدية ما لا يتعدى 0.52%. ما يبرز الوضع الحرج الذي تشهده مدينة ميله و ارتهانها في يد الخواص الذين سيكون لهم بالغ الأثر في إسقاط توجهات المخططات العمرانية على واقع المدينة.

ج- قطاعات التعمر المستقبلي (UF) في حدود 2033: اقتصرت على أربع مخططات شغل الأرض بعد أن كانت ثلاثة، من خلال التخلي عن مخطط غرب المدينة المدمج ضمن القطاعات القابلة للتعمر و آخر تم إخراجها من المحيط العمراني بصورة تامة (POS UF3) و إضافة اثنين آخرين تم توطينهما بمنطقة مارشو على مساحة تقدر بـ 301هـ على أرضية ذات ملكية خاصة ليصبح مجموع مساحة الأوعية العقارية المخصصة للتعمر المستقبلي في آفاق 18سنة ما يقارب 464هـ بنسبة 13.85% من مساحة المحيط العمراني كما يوضحه الجدول رقم(17):

الجدول رقم(17): قطاعات التعمير المستقبلية(UF) مراجعة م، ت، ت، ت، 2015

المخطط	المنطقة	المساحة(هـ)	نوع التدخل
POS UF 1	الخربة	63	منطقة سكن و تجهيزات
POS UF 2	الثنية	100	//
POS UF H	مارشو	261	//
POS UF G	مارشو	40	//
المجموع		464هـ	

المصدر: المراجعة الثانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2015

و هي في عمومها مساحة معتبرة (464هـ) مقارنة مع نظيرتها المبرمجة ضمن مراجعة 2008 المقدرة بـ 251.6هـ أي تقريبا ضعفها. و المتوتنة في مجملها بمنطقة مارشو أقصى جنوب المدينة، و هو ما يؤكد التوجه المستقبلي لتوسع المدينة. رغم كونها منطقة جبلية و شديدة الانحدار إلا أنها تتميز بصلاية أرضيتها الصخرية. لتشكل مساحة التعمير المستقبلي ما نسبته 24.26% من المساحة المخصصة للتعمير ككل و هي نسبة متواضعة ستضع المدينة من جديد أمام أزمة عقارية بعد 2033 بمجرد نفاذ هذه الأوعية. أما من حيث ملكية الأراضي المبرمجة للتوسع المستقبلي لمدينة ميله فقد حافظت على نفس الملامح. من خلال سيطرت الملكية الخاصة على جل الأوعية العقارية لقطاعات التعمير المستقبلي. و هو ما يعيد إشكالية التحكم في الوعاء العقاري من جديد و يضع السلطات المحلية أمام تحد آخر و هو ضبط العمليات التعميرية و التحكم في طريقة تنميتها و نوع الاستخدام المخصص لها.

و بصورة إجمالية فقد تم تخصيص ما مساحته 1913هـ لاستقبال التوسعات العمرانية لمدينة ميله لـ 18 سنة القادمة خصصت في جلها للاستخدامات السكنية و التجهيزات المكتملة لها. و التي يمكن أن نلخص بعض مميزاتا في النقاط التالية:

- تركز جل هذه التوسعات بالجهة الجنوبية التي خصص لها ما مساحته 1302هـ بنسبة 68.06% من المساحة المبرمجة للتوسع. و الجهة الغربية ما مساحته 611هـ بنسبة 31.94% من مساحة التوسع. يوحي و يؤكد على مدى تحكم توفر الأوعية العقارية الصالحة للتعمير في توجيه التوسع العمراني.

- سيطرة نمط الملكية الخاصة على جل الأوعية العقارية المبرمجة للتوسع العمراني لمدينة ميله بما يقارب 86.74% في حين لم تتعدى تلك التابعة لأملك الدولة 12.85% و البلدية 0.4% و هي مؤشرات توحى بهشاشة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. و تدفعنا إلى التفكير في مدى إمكانية إسقاط توجيهاته و توصياته على أرض الميدان.

- بقاء نفس ملامح سيطرة الملكية العقارية الخاصة على جل الأوعية العقارية المخصصة لتوسع مدينة ميله. و حتى مع توجيهها إلى منطقة مارشو الهامشية و ذات التضاريس الوعرة التي كانت أكثر استقطابا و توجيهها لتوسع المدينة باتجاهها. من خلال مزاياها الجيوتقنية رغم سلبياتها المتعلقة بنمط الملكية خاصة إذا ما توقفنا على الطبيعة الجيوتقنية الهشة لتلك المحيطة بالتجمع العمراني التي أفقدتها وزنها رغم انتشار الملكية العامة فيها.

- من خلال المراجعة الثانية لهذا المخطط تم استهلاك كل الأوعية العقارية الصالحة للتعمير ببلدية ميله بنسبة 100%. بسبب عدم صلاحية الأراضي المتبقية ضمن الحدود الإدارية لبلدية ميله. ما سيجعل من المدينة في حدود سنة 2033 عاجزة حتى عن تلبية أدنى حاجيات سكانها و يجعل منها مدينة طفيلية على جيرانها بنسبة 100%. ما يحتم عليها التفكير في إستراتيجية جديدة للتنمية العمرانية كإنشاء مدينة جديدة مستقلة بذاتها.

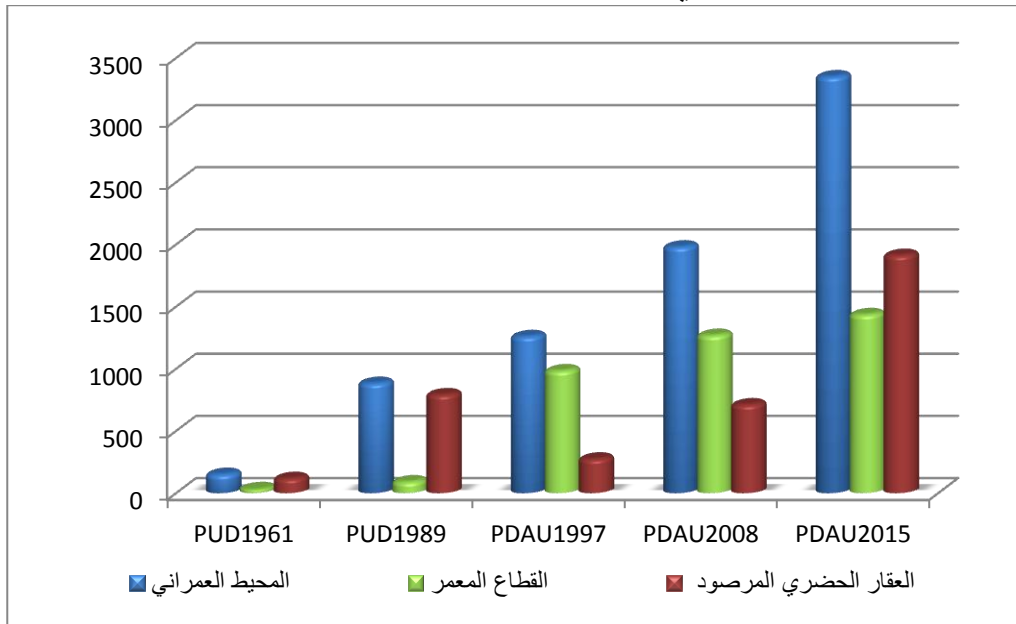
- إنشاء مخطط مشترك ما بين البلديات الأربعة صحيح سيوفر أوعية عقارية لبلدية ميله من خلال إمكانية استفادتها من تلك المتوضعة ضمن المحيط العمراني لنظيراتها. غير أنه سي طرح إشكالا في كيفية استفادتها منها و ما هي الإجراءات المتبعة في ذلك و ينزع من المجلس الشعبي البلدي لبلدية ميله سلطة قرار الاستفادة من هذه الأوعية. و الذي لا يكون إلا بعد موافقة المجلس الشعبي للبلدية المعنية. و منه ينتقل مركز القرار تلقائيا إلى الهيئة الوصية و هو الوالي. و منه إخراج القرار من السلطات المنتخبة إلى السلطات الإدارية.

- دائما نبقى نسجل طول مدة الدراسة لهذا النوع من المخططات. أين استغرقت في المراجعة الثانية ما يزيد عن أربع سنوات (2011-2015). ما يجعلنا نقف مرة أخرى على عدم تحين المعطيات المستعملة في ذلك. خاصة تلك المتعلقة بالوضع القائم للأوعية الشاغرة. التي تعتبر تلك المدة كافية لتغيير وضعيتها خاصة أمام النمو المتسارع للبناء الفوضوي.

3- حوصلة أدوات التهيئة و التعمير في مدينة ميله: من خلال تتبع مختلف مساهمات المخططات العمرانية المنجزة عبر مختلف المراحل و الأنماط قمنا بصياغة المنحنى البياني الموالي (شكل رقم 29)، و الذي سجلنا فيه الزيادات المهمة للمحيط العمراني عبر مختلف المخططات التي سمحت مراجعتها بالرفع من المساحة الحضرية لمدينة ميله. غير أن هذه الزيادة لم تكن تعني بالضرورة زيادة في رصد و إنتاج العقار الحضري الذي شهد بعض الاختلال و عدم التوافق في وتيرة رسده و إنتاجه مقارنة مع مساحة المحيط العمراني و التي يمكن الوقف عند أهم ملامحها من خلال :

- الزيادة المتدرجة لمساحة المحيط العمراني عبر مختلف المخططات توافقت إلى حد بعيد مع مساحة القطاعات المعمرة من حيث الوتيرة على غير المساحة التي سجلنا بها فوارق جد معتبرة تراوحت بين الضعف و عشرة أضعاف. أما تلك المساحة المرصودة من العقار الحضري المشكل من الأراضي الفلاحية المدمجة ضمن المحيط العمراني فقد تغيرت وتيرتها و حجم المساحة المدمجة من مخطط إلى آخر.

شكل رقم (29): تطور مساحة المحيط العمراني و عمليات رصد و إنتاج العقار الحضري عبر مختلف أدوات التعمير لمدينة ميله



المصدر: أدوات التهيئة و التعمير

- ذلك التقارب الكبير بين مساحة المحيط العمراني و عملية رصد و إنتاج العقار الحضري بين مخططي التعمير الرئيسيين (1989-1961) يرجع لتواضع مساحة القطاع

المعمر في تلك المرحلة مقارنة مع حجم الأراضي المدمجة ضمن المحيط العمراني التي شكلت عقارا حضريا مُنتَجًا.

- تراجع جد كبير للمساحة العقارية المدمجة ضمن المحيط العمراني في أول مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير (1997) يطرح أكثر من تساؤل عن السبب، و يدفعنا إلى تبريره وفق ثلاث نقاط مهمة. الأولى و هي النمو المعتبر للقطاع المعمر في الفترة السابقة أين قفز من 91.7هـ في مخطط التعمير الرئيسي لسنة 1989 إلى ما يقارب 985هـ ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 1997، أي بما يفوق عشرة أضعاف خلال فترة زمنية لا تتعدى الثماني سنوات. و الثانية هي أن المساحة المعتبرة للعقار المنتج ضمن PUD "1989 كانت بهدف ضم أكبر قدر من الأراضي إلى المحيط العمراني قصد الاستفادة من تدابير قانون الاحتياطات العقارية ما ساهم في رفع مساحة المحيط العمراني. أما الثالثة فيمكن تلخيصها في كون "PDAU 1997" كان كأول تجربة لهذا المخطط بنمطه الجديد ومنه عدم تبلور فكرة رصد و إنتاج العقار الحضري بشكل يشجع على الرفع من مساحتها في ظل التحولات التشريعية و التخطيطية المستحدثة في تلك المرحلة.

- ليعاود كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنتي 2008 و 2015 إرجاع التوافق بين مساحة المحيط العمراني و العقار الحضري المنتج اللذان سجلا ارتفاع مساحتهما من مخطط إلى آخر مع ما رافقهما كذلك من زيادة في مساحة القطاع المعمر.

- تلك الزيادات المعتبرة للمساحات المدمجة ضمن المحيط العمراني توحى بحجم الاستهلاك المفرط للعقار الحضري على حساب الأراضي الفلاحية و يطرح أكثر من تساؤل فيما يخص مدى استدامة المخططات العمرانية و عن مدى قدرة واقع بلدية ميله عن تلبية هذا الطلب المتزايد عن العقار في الفترات اللاحقة.

- غياب المراقبة الميدانية للعمليات التعميرية جعل من هذه الأخيرة تتم خارج أدوات التعمير في عديد الأحيان. ما حال دون إسقاط هذه الأخيرة على أرض الميدان و تطلب مراجعتها في أكثر من مرة أمام عدم استفادة الإدارة من تجاربها السابقة و البحث عن حلول تحول دون ذلك.

- المراجعات المتتالية للمخططات العمرانية تدفعنا إلى التساؤل عن مدى مصداقيتها و

مدى صحة توقعاتها و برامجها. صورة رقم(09): بستان حديث ضمن أرضية مخصصة للتعمير POS AU02



المصدر: التقاط الباحث أكتوبر 2016

و يكبد المدينة خسائر مالية كتكلفة لمراجعة هذه المخططات. و يجعلها تفتقد لأدوات تخطيطية ثابتة و منه إلى قواعد عمرانية. ما ينعكس سلبا على العمليات التعميرية خاصة على الأراضي المحيطة

بالمدينة و المدمجة ضمن قطاعات التعمير و هو ما سجلناه في مخطط شغل الأرض رقم (POS UF3) الذي تم إخراجها من المحيط العمراني و منه نقل أراضيها إلى صفة الأراضي الفلاحية. بالإضافة إلى مخطط شغل الأرض "POS AU2" غرب المدينة المخصص للتعمير على الأمد القريب و الذي تم إنجاز عليه بستانين للزيتون حديثي النشأة. و جعلنا نتساءل عن مؤشري المشاركة و الإعلام أثناء إنجاز أدوات التهيئة و التعمير و مدى مصداقية الاستقصاء العمومي، خاصة عندما يتعلق الأمر بالأفراد ملاك الأراضي أو المنتفعين بها؟! و مدى تأثير ملكية الأراضي على إسقاط أدوات التهيئة و التعمير على أرض الواقع. ما يفسر تخبط الإدارة و افتقادها لإستراتيجية واضحة المعالم و التوجه في تسيير المجال العمراني و معه العقار الحضري.

- عدم المحافظة على التسميات و في بعض الأحيان حدود مخططات شغل الأرض يصعب من عمليات التسيير العمراني للمدينة. و يساهم في خلط الوثائق التعميرية و منه عدم التحكم في العملية. خاصة أمام عدم وصول عديدها إلى المرحلة النهائية سواء عدم المصادقة عليها أو عدم إتمام دراستها أو توقفها إداريا...

- تصنيف أراضي على أنها غير صالحة للتعمير في مخطط و معاودة دمجها في المخطط الموالي كعقارات قابلة للتعمير يجعلنا نقف عند المعيار المعتمد في ذلك و على أي أساس يتم تصنيفها من عدمه. فان كان على حسب الجيوتقنية و الصلاحية للتعمير فهذا ينبئ بعدم الجدية و عدم المصادقية عند الاعتماد على هذا المؤشر. أما إذا كان استثنائها

يخضع لقيمتها الفلاحية فقد وقفنا على أكثر من تنازل في هذا الجانب و هو ما يتعارض مع المحافظة على الأراضي الفلاحية.

- عدم تطابق مخططات القطاعات المعمرة في عديد الأحيان مع الوضع القائم للنسيج العمراني (شمال ميله القديمة، جنوب غرب حي صناوة) يجعلنا نقف على افتقاد الدقة و الجدية في إعداد أدوات التهيئة و التعمير. ما سيجعل من الاعتماد عليها كمراجع تقنية محفوف بنسبة من الارتياح و يتحتم على مستعملها دائما الرجوع إلى الميدان لضبط المستجدات و المتغيرات ضمن الوضع القائم.

- افتقاد أدوات التهيئة و التعمير للآليات التشريعية للتحكم في الأوعية العقارية المدمجة ضمن محيطها العمراني في ظل تقديس الملكية الخاصة و قصور الإجراءات التنظيمية في ضبط التصرفات الفردية و إلزامها بعدم الخروج عن توجيهات هذه الأدوات، شكل نقطة الضعف و القصور لهذه المخططات في مرحلة اقتصاد السوق.

خلاصة الفصل:

عرفت مدينة ميله منذ نشأتها عديد المتغيرات العمرانية و العقارية، كان لهما تأثيرا متبادلا على بعضهما البعض، سواء ما تعلق بمساحة التوسع و جهة و حجم استهلاكه للعقار الحضري الذي كان وفق وتيرة جد متسارعة عبر مختلف الحقب و المراحل. أو نمط ملكية الأرض و توجيهها لهذا التوسع و تحكمها في نمط استخدام الأرض فيها. هذه الأخيرة كان لها دور جد أساسي في المراجعات المتكررة لأدوات التهيئة و التعمير التي أنجز منها خمسة مخططات. بالإضافة إلى انعكاساتها على البيئة العمرانية للمدينة خاصة ما تعلق بنمط استخدامات الأرض و توافقها مع مخططات التعمير. و ما رافقها من إشكالات تنظيمية و تخطيطية سنفصل حيثياتها في الفصل الموالي.

الفصل الرابع:

العقار الحضري و إنعكاسه على التركيبة العمرانية لمدينة ميله

تمهيد

أولاً- الملكية العقارية و إستخدامات الأرض في مدينة ميله

ثانياً- العقار الحضري و الكثافة البنائية

ثالثاً- التصميم العمراني بين المتطلبات البيئية و التصميمية و عقلنة العقار

خلاصة

تمهيد:

سنحاول من ننتزظ هذا الفصل تشريح الإنعكاسات المباشرة و غير المباشرة للعقار الحضري على التركيبة العمرانية في مدينة ميله و إستخدامات الأرض فيها، التي تشكل الصورة المكانية لمجموع التدخلات الحضرية. و من ثم البحث عن مدى عقلنة هذه الأخيرة للعقار الحضري من خلال جملة من المؤشرات التخطيطية و التصميمية. من خلال تتبع توزيع مختلف استخدامات الأرض في المدينة و تركيبتها الحضرية، ثم أخذ عينات من مجال الدراسة و تتبع حيثياتها التصميمية و محاولة الوقوف على مدى تثمين تصميمها العمراني للعقار الحضري. و حصر مجمل الإختلالات و الإخفاقات التي رافقت العملية و شابت العلاقة السلسلة بين التصميم العمراني للمشاريع الحضرية و تثمين العقار الحضري.

الفصل الرابع: العقار الحضري و إنعكاساته على التركيبة العمرانية لمدينة ميله

أولاً- الملكية العقارية و إستخدامات الأرض في مدينة ميله: كما ساهمت الملكية العقارية في توجيه النمو العمراني لمدينة ميله كان لها بالغ الأثر على توطين استخدامات الأرض فيها، و حتى على نمط و طريقة تخطيطها و تتميتها العمرانية. و التي لمسنا ملامحها العامة من خلال المخطط رقم (15)، الذي وقفنا من خلاله على جملة من الحثيات المرافقة لهذه العلاقة التي قمنا بتتبع مختلف تفاصيلها من خلال:

1- الإستخدام السكني: من خلال المخطط رقم (15) سجلنا أن الإستخدامات السكنية هي الإستخدام المسيطر على المجال العمراني للمدينة و التي كان لها حصة الأسد من الأوعية العقارية و استهلاك المجال الحضري في ضمنها، خاصة السكن الفردي منه مقارنة مع نظيره الجماعي. و الذي يمكن أن نميز نمطين في ضمنه:

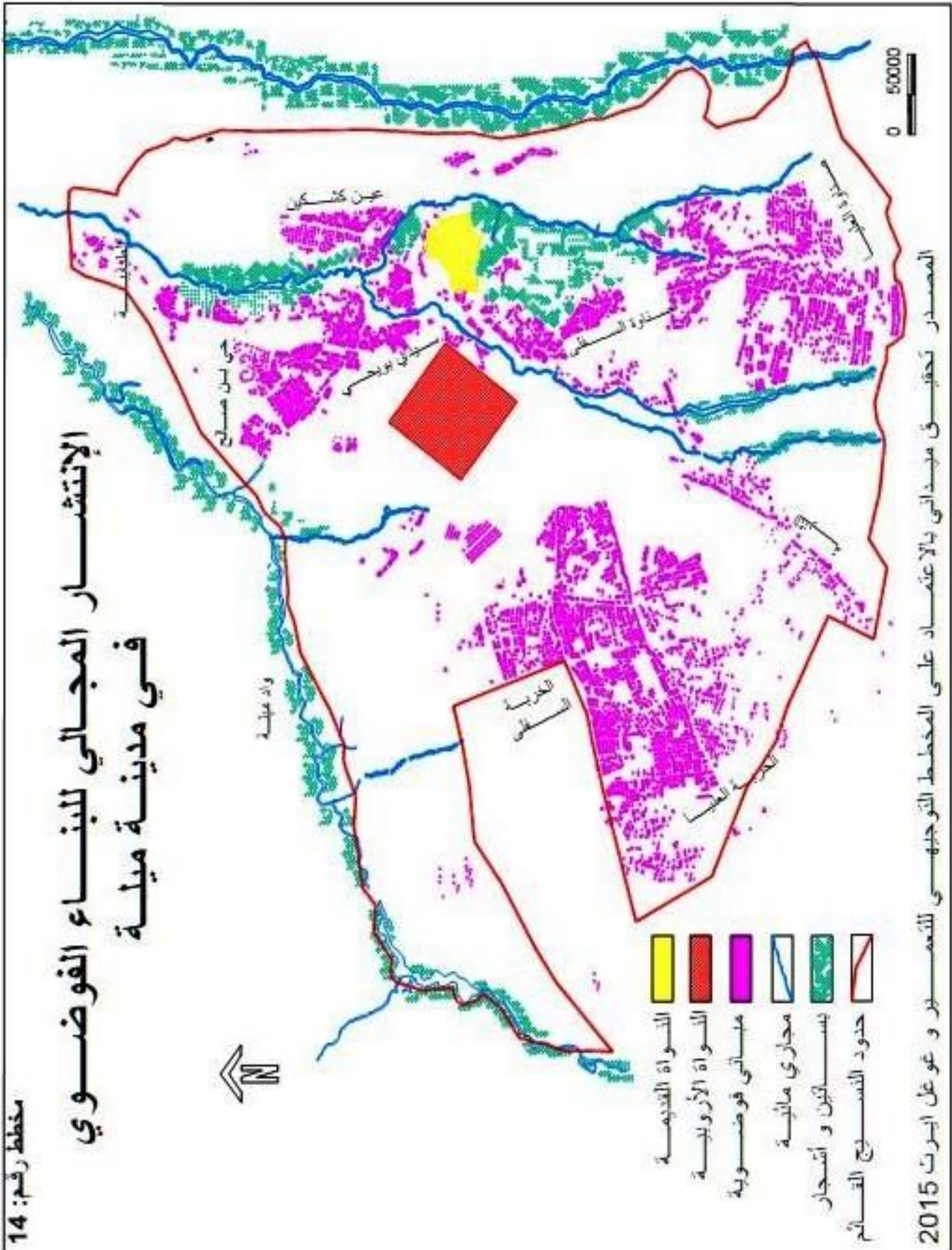
1- 1- النمط الفوضوي و اللشوعي: و هو عبارة عن تجمعات سكنية نمت وتوسعت بوضع اليد على أراضي الغير بطرق غير رسمية في داخل المدن أو في أطرافها، وهي تبدو بشكل كتل متراسة من المباني متواضعة الطراز المعماري و البيئة الصحية. على أراضي خالية من شبكات البنى التحتية، كالماء و الكهرباء و المجاري العمومية، كما تقتقر إلى المرافق و التجهيزات الاجتماعية و الصحية، وتسكنها أفقر طبقات المجتمع المكونة غالباً من الوافدين الريفيين الذين قدموا إلى المدن رغبة في الحصول على العمل، وتأمين مستوى حياة أفضل¹. و هو النمط الأكثر إنتشاراً في المجال العمراني لمدينة ميله و الذي توطن بصورة أساسية على أراضي ذات ملكية خاصة في أغلب الأحيان.

صورة رقم (10): مباني النمط الفوضوي و إستهلاك العقار الحضري



المصدر: إلتقاط الباحث مارس 2012

¹ عبد القادر لقصير، أحياء الصفيح، دراسة ميدانية في علم الاجتماع الحضري، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، لبنان، 1993، ص9.



كما أن البناء في الوسط الحضري يصنف كبناء فوضي عند إفتقاده للرخص و العقود التعميرية، و التي يشكل عقد الملكية الموثق و المشهر عنصرا أساسيا و محوريا للحصول قبل الشروع في البناء على هذه الرخص و المخططات المصادق عليها.¹ غير أن واقع مدينة ميله يؤكد على إفتقاد جزء كبير من مباني المدينة لهذه العقود العمرانية. و التي تميزت في معظمها بكونها تتوضع على أوعية عقارية يعود أصل ملكيتها للخواص الذين يتجنبون تتبع الخطوات الإدارية و التقنية لتجزئة ملكياتهم قبل بيعها. خاصة منها ما تعلق برخصة التجزئة، و هو ما يحول دون توثيق عقود البيع و تشهيرها، و يجعلهم يعتمدون هنا على عقود عرفية غير رسمية تحرم المشتري من الحصول على رخصة البناء. بالإضافة إلى لجوء البعض الآخر إلى عقود رسمية مشهورة غير أنها تكون على الشياح تثبت حق ملكية مساحة معينة ضمن ملكية أكبر لكنها تفتقد إلى توضيح و تعيين حدود هذه المساحة.² و هي الأخرى غير معترف بها لدا المصالح التقنية ما يحرم صاحبها من الحصول على عقود التعمير و حقوق البناء. و رغم ذلك فقد شهد المجال العمراني لمدينة ميله عديد هذه المعاملات و التي بدورها ساهمت في إنتشار البناء الفوضوي المفتقد لهذه الرخص و العقود و هو ما حاولنا تتبع حيثياته من خلال المخطط رقم(14):

من خلال هذا المخطط يمكن الوقوف على مدى الإنتشار الواسع للبناء الفوضوي في مدينة ميله. و الذي شكل حزاما يلف المدينة عبر مختلف مراحل توسعها. و الذي كان مركزا بصورة أساسية في المنطقة الجنوبية للمدينة، و بالضبط في كل من حي "الخربة" بشطريه السفلي والعلوي و حي "صناوة". بالإضافة إلى المنطقة الشمالية في كل من حي "بن صالح" و "الطيايية" و "الكوف"، و "سيد علي العواد" شمال النواة القديمة. مع إنتشاره المبعثر و النقطي على باقي أجزاء المدينة على شكل جيوب عمرانية.

إذ بلغ عدد المباني الفوضوية في مدينة ميله ما يقارب 4661 بناية بنسبة 47.06% من مجموع المباني المشكلة للنسيج العمراني للمدينة.³ و هي نسبة جد معتبرة تقارب نصف المباني المشكلة للنسيج العمراني. كما تربعت المباني الفوضوية على مساحة عقارية قاربت 429.75 هـ بما نسبته 46.92% من مجموع المساحة المعمورة للمدينة. و هي توحى بمدى

¹ الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 176/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ص 964.

² الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 75/77، الأمر رقم 75/85، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق بالقانون المدني معدل و متمم، المادة 713

³ تحقيق ميداني بالإعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و google Erthe، أفريل 2015

إستفحال ظاهرة البناء الفوضوي و إستحواذها على نسبة معتبرة من العقار الحضري مقارنة مع باقي الأنماط و الإستخدامات. و هي تشكل بدورها ما يقارب نصف مساحة مدينة ميله.

صورة رقم(11): أراضي تابعة للخواص في إنتظار إستقبال البناء الفوضوي



أين تم في أواخر سنة 2011 معاينة أكثر من خمس مواقع متزامنة للأراضي مقسمة بصورة غير شرعية معروضة للبيع في مناطق مختلفة من مدينة ميله إثنان شرق حي "240 مسكن" و واحد في حي "الخربة العليا" و الرابعة بحي "صناوة العليا" و الخامس بالقرب من منطقة النشاطات بصناوة السفلى، و الصورتان رقم(11) أعلاه خاصتان بموقعين تم تحضيرهما بصورة متزامنة لأجل بيع عقاراتهما بطريقة عرفية لتوطين مباني فوضوية. و هو ما يعكس الحمى المتسارعة للمعاملات العقارية غير الرسمية في مدينة ميله و حجم المعروض المرتفع من هذا النمط في السوق العقارية في ظل غياب باقي الأنماط.

غير أن الميزة الأساسية الثانية للبناء الفوضوي في مدينة ميله هو توسعه و نموه على الأراضي ذات الملكية الخاصة بصورة أساسية. أين كان لنمط الملكية دور أساسي في توجيه و توتيد المباني الفوضوية. إذ شكلت الأراضي ذات الملكية الخاصة ما نسبته 84.93% من مساحة الأوعية العقارية المستقبلية للبناء الفوضوي. و الذي عملت مساحتها المعتبرة-الملكية الخاصة- مقارنة مع باقي أنماط الملكية الأخرى كعامل محفز لنمو و إنتشار البناء الفوضوي و استفحاله. و الذي عرف نشاطه في البداية عند تطبيق قانون الإحتياجات العقارية، الذي ساهم بطريقة غير مباشرة في تشجيع البناء الفوضوي. من خلال مسارعة ملاك الأراضي الخاصة إلى بيع أراضيهم للأفراد بصورة عرفية و غير مخططة، خوفا من

دمجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، كتلك التي سجلناها بكل من حي "صناوة" و حي "الخربة". لتعاود العشرية السوداء تحفيز عمليات البناء الفوضي نتيجة للوضع الأمني المتدهور و غياب الرقابة الميدانية في تلك الفترة. وبعد سن قانون التوجيه العقاري تم في بعض الأحيان البيع بعقود موثقة غير أنها على الشياح أي أنها تعطي حق الملكية للمشتري لمساحة معينة ضمن مساحة أكبر منها غير أنها غير معلومة الحدود و الموقع ضمن الملكية الكلية.¹ ما يجرمه من الحصول على رخصة البناء و منه البناء خارج الأطر الرسمية و الإنطواء تحت مظلة البناء الفوضوي. كتلك الحالات المسجلة بكل من حي "بن عزوز المكي" و التخصيص المخالف "برزيق". و أحيانا حتى بوجود عقود للملكية للمساحة الكلية نجد عدم حصول المباني الجديدة على رخص البناء. لعدم فرز هذه الملكيات و تجزئتها، و أحيانا أخرى وجود تداخل بين المباني أو عدم إتمام إجراءات التقسيم. و منه نجد عديد المباني من هذه الحالات تصنف كمباني فوضوية سواء كانت تابعة للخواص أو حتى الجماعات المحلية كمقر الولاية، مقر مديرية التربية، مقر الخزينة الولائية، دار الثقافة، متحف المجاهد....

و حتى تلك الأراضي التابعة للبلدية لم تسلم هي الأخرى من استلاء البناء الفوضوي عليها الذي ساهم في العديد من الأحيان في الوقوف في وجه العمليات التعميرية المخططة كما حصل في منطقة صناوة جنوب المدينة، أين تم إلغاء تجزئة سكنية مخططة بسبب استحواذ البناء الفوضوي على الأرضية المخصصة لها، بالإضافة إلى تحول كل من حي بوقلالة و سيدي صغير شمال المدينة من حيين مؤقتين للبنىات الجاهزة إلى حيين فوضويين بعد تحويلها إلى بنايات صلبة و بناء أخرى على المساحات الحرة ضمن الحيين. بالإضافة إلى تلك المباني الموزعة على الجيوب العقارية ضمن الأنسجة المخططة و التي توضع في ضمنها أو على حوافها خارج المخططات. أين بلغت مساحة البناء الفوضوي فوق أراضي الإحتياطات العقارية البلدية ما مساحته 60.52 هـ بما نسبته 19.22% من إجمالي الأراضي العامرة التابعة لأملاك البلدية و 14.08% من المساحة الكلية للبناء الفوضوي في مدينة ميله. و التي رغم كونها نسبة متواضعة إلا أنها ساهمت في صياغة و تشكيل مساحة البناء الفوضوي في المدينة.

¹ الجريدة الرسمية عدد 77، الأمر رقم 85/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق بالقانون المدني معدل و متمم، المادة 721

و حتى أراضي أملاك الدولة كان لها نصيبها و لو بصورة مقتضبة من البناء الفوضوي. سواء تلك الخاصة بحي شرطية الذي كان هو الآخر على شكل حي مؤقت للمباني الجاهزة و تم تحويلها إلى مباني صلبة. أو تلك المتوضعة بالقرب من حي العربي بن رجم على شكل مباني هشة، بالإضافة إلى أخرى توطنت شمال النواة الكولونيالية خلف ابتدائية "حياة الشباب". تربعت في مجموعها على مساحة إجمالية تقدر بـ 4.24 هـ بنسبة 2.86% من إجمالي الأراضي المعمرة التابعة لأملاك الدولة، و 0.99% من مساحة البناء الفوضوي في مدينة ميله.

و منه و بصفة عامة يمكن الوقوف على النقاط التالية:

✓ الانتشار الواسع للملكية الخاصة ساهم في انتشار البناء الفوضوي و استفحاله في مدينة ميله.

✓ نمط الملكية الخاصة كان له دور ريادي في اختيار مواطن البناء الفوضوي و توجيه نموه و انتشاره ضمن المجال العمراني لمدينة ميله ما جعله يناقض عديد المؤشرات و المعايير التخطيطية التي تسعى لضبط توطن و نمو الانسجة العمرانية.

✓ تواضع سعر العقار العرفي مقارنة مع نظيره الموثق ساهم في استفحال ظاهرة البناء الفوضوي في المدينة، خاصة أمام تواضع الثقافة العمرانية لدى المستغلين له. كما سنوضحه في الفصل الموالي.

✓ استفحال ظاهرة المظاربة العقارية و الإرتفاع الجنوني لسعر العقار الحضري الموثق ساهم في عزوف السكان عنه، و لجوئهم إلى نظيره العرفي الأقل سعرا و الأكثر إستقطابا خاصة لذوي الدخل المتواضع، و حتى ذوو الدخل المحترم الباحثين عن مساحات أكبر.

✓ تعقد الوضعية القانونية للعقارات و تشعب ملكيتها بين الورثة و صعوبة الإجراءات الادارية لتسويتها، ساهم في انتشار البناء الفوضوي الذي مس حتى المباني العمومية المتوطنة على نفس الوعاء العقاري دون قسمته.

✓ بداية ظهور البناء الفوضوي على أراضي مخصصة للتعمير المستقبلي من طرف أدوات التهيئة و التعمير لسنة 2015 سيكون حتما عائقا أمام إسقاط هذه الأخيرة على أرض الميدان في المستقبل كما كان الحال بالنسبة لنظيرتها السابقة التي تطلب مراجعتها لأكثر من مرة تحت تأثير نفس السبب.

✓ نقص الملكية العمومية للأوعية العقارية ساهم في كبح المشاريع العمرانية المخططة و بالتالي نقص العرض بالنسبة للعقارات المخططة و الشرعية، الذي بدوره ساهم في إستفحال المعاملات العرفية لتلبية الطلب على العقار في المدينة. ما ساهم في إنتشار ظاهرة البناء الفوضوي. إذ نجد أن توقف عمليات إنجاز التجزئات السكنية منذ سنة 2000 ساهم في قلة المعروض العقاري المخطط المخصص لتلبية الطلب على السكن كما سيتم توضيحه في العنصر الموالي.

✓ شكل هذا النمط ملاذا لعديد الانتهازيين اللاهثين وراء التملك العقاري ضمن مدينة ميله، إذ يتميز هذا النمط بكونه غير مراقب سواء تقنيا أو إداريا ما يجعل من ملاكه غير معرفين من الناحية الإدارية و بالتالي استفادتهم من التهريهم الجبائي من جهة و عدم ورود أسمائهم في البطاقة الوطنية للسكن(شهادة السلبية) و منه طمعهم الدائم في الاستفادة من اعانات الدولة في السكن من جهة ثانية.

✓ ثقل الاجراءات المتعلقة بعمليات التجزئة العقارية المخططة و ارتفاع تكاليف البنية التحتية المشتركة ضمن هذا النوع من المشاريع، دفع بأصحاب الأراضي إلى إختيار الطريق الأسهل و المتمثل في التقسيم الفوضوي لأراضيهم دون اتباع تلك الاجراءات و دون تكاليف إضافية. كلها حيثيات ساهمت في انتشار البناء الفوضوي و استفحاله.

✓ تميز النمط الفوضوي بتبعثره و تباعد مبانيه في العديد من الأجزاء و إعماده على تسيجات أوشكل هندسية غير منتظمة ما جعله يفنقد إلى ملامح تخطيطية و تعامله بصورة تبذيرية للعقار الحضري.

1-2- النمط المخطط و الشرعي: وهو ذلك النسيج العمراني المشكل من تجمعات عمرانية سكنية. التي تضع الجهة الإدارية المختصة لكل نطاق منها برنامجا تخطيطيا ضمن حدود و أسس التخطيط العمراني¹. إذ يوجد بمجال الدراسة عدة أنماط للمشاريع السكنية المخططة نوجزها في:

¹ ريدة يوسف ديب، تنظيم مناطق المخالفات بإستخدام نظم المعلومات الجغرافية مثال مدينة حصين، رسالة ماجستير، كلية الهندسة المعمارية، جامعة البعث، سوريا، 2003ص 41

1-2-1- التجزئات السكنية: و هي عملية تدخل في إطار العمران العملياتي، تسمح بخلق نسيج عمراني عن طريق التهيئة (Viabilisation)، و تقسيم حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية،¹ أو تلك التابعة للخواص و بمبادرة منهم قصد إنجاز مباني سكنية². إذ تمثل التجزئات السكنية إحدى المشاريع العمرانية المنتجة للسكن المخطط في المدن الجزائرية، و في نفس الوقت واحدة من أهم الوسائل العملية المتاحة في الوقت الراهن لإستهلاك وإنتاج العقار الحضري في آن واحد. و التي إضافة إلى

صورة رقم(12): مباني التجزئات السكنية و إستهلاك العقار الحضري



المصدر: التقاط الباحث افريل 2013

كونها مخططة فهي كذلك تتميز باستهلاكها الواسع للعقار الحضري. إذ تعمل على إستهلاك الأوعية العقارية المخصصة للتعمير ضمن المخططات العمرانية و التي تتميز في عموما بمساحتها الكبيرة. كما تجزأ بدورها وفق مخططات محددة، و تعمل على إنتاج أوعية عقارية ذات مساحة صغيرة توزع على المستفيدين مخصصة لإستقبال المباني. و هي الممثل الوحيد للسكن الفردي المخطط في مدينة ميله، و قد حجزت مكانة مهمة ضمن مختلف الأنماط العمرانية في المدينة، و ساهمت في استهلاك العقار الحضري المرصود من قبل المخططات العمرانية للمدينة، و في نفس الوقت عملت على توفير عدد معتبر من الأوعية العقارية الموجهة لبناء المساكن الفردية و هو ما سنحاول تتبعه فيما يلي:

¹ ministère de l'urbanisme et de la construction, l'aménagement des lotissements, Alger, OPU, p19

² بوشلوش عبد الغني، 2009، مصدر سابق، ص08 - 10

جدول رقم(18):التطور التاريخي لإستهلاك وإنتاج التجزئات السكنية للعقار الحضري 1974-2017

إنتاج التجزئات للعقار الحضري					إستهلاك التجزئات للعقار الحضري			المرحلة
النسبة من عدد مباني المدينة %	عدد مباني المدينة	النسبة من عدد المساكن %	عدد مساكن	عدد القطع الأرضية	النسبة من مساحة المدينة %	مساحة التجزئات هـ	مساحة المدينة	
/	/	9.12	4627	422	5.87	26.72	455.3	ما بين -74 1989
/	/	19.88	9961	1980	16.97	79.94	470.9	-1990 2017
20.62	9904	16.47	14588	2402	11.64	106.66	916.37	المجموع

المصدر: المصالح التقنية لبلدية ميله+الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري بميلة+تحقيق ميداني و معالجة الباحث 2015- 2017

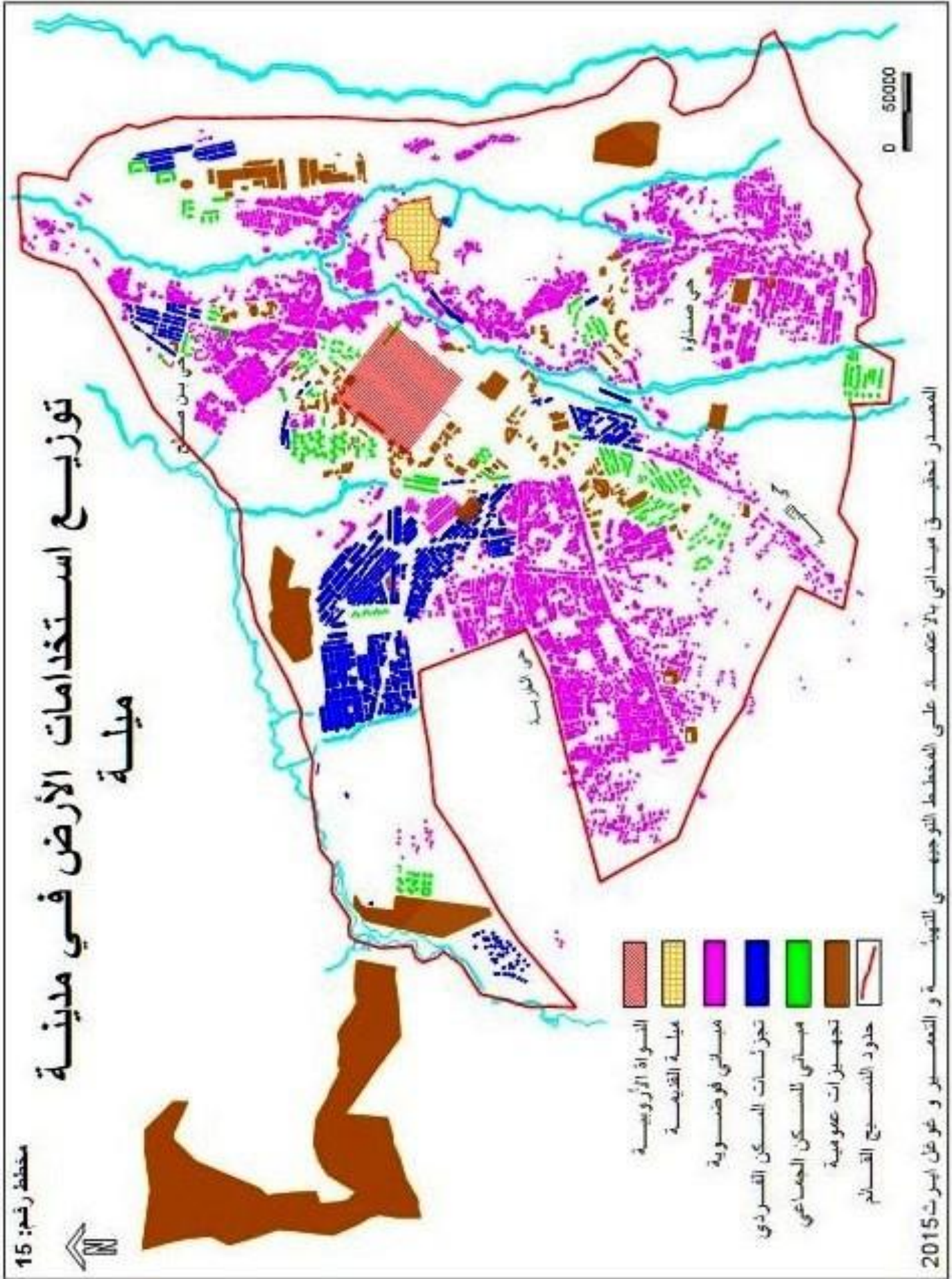
من خلال الجدول رقم(18) أعلاه يمكن الوقوف على أن مساهمة التجزئات السكنية في إستهلاك العقار الحضري ومنه في التركيبة العمرانية لمدينة ميله لم تكن إلا بعد سنة 1974 و بالضبط سنة 1981 تاريخ إنشاء التجزئة الشمالية و هي أول تجزئة بالمدينة، أي أن عملية إنجاز التجزئات كانت مكبوحة الجراح بسبب غياب العقار الحضري العمومي، و لم تنطلق إلا بعد اللجوء إلى سياسة الإحتياطات العقارية. و التي كانت على النحو التالي:

أ- مرحلة ما بين 1974 و 1990: تم خلال هذه المرحلة إنشاء ثلاثة تجزئات على مساحة 26.71135هـ، و التي تم إقتطاعها من الإحتياطات العقارية البلدية. شكلت ما نسبته 5.87% من إجمالي مساحة المدينة في تلك الفترة، و هي كل من التجزئة الشمالية سنة 1981 على مساحة تقدر بـ 6.68هـ. تم دمجها ضمن الإحتياطات العقارية البلدية بعد أن كانت تابعة إلى السيد بوالصوف محمد الطاهر بواسطة عقد مشهر بتاريخ 97/06/02 حجم 55/45. جزئت هذه الأرضية إلى 115 قطعة و تم إشهارها بتاريخ 97/07/13 حجم 61/46. و التجزئة الجنوبية التي أنجزت في سنة 1982 على مساحة تقدر بـ 8.54هـ

قسمت إلى 127 قطعة. تعود أصل ملكية هذه الأرضية إلى عائلة بوالصوف و تم دمجها ضمن الإحتياجات العقارية البلدية. و اللذين تم التوصية بهما ضمن توجيهات مخطط التعمير الرئيسي لسنة 1981 و منه توفير الغطاء التشريعي و التقني لدمج أوعيتها العقارية ضمن الإحتياجات العقارية البلدية. ثم التجزئة الغربية التي أنجزت في نفس السنة على أرضية ذات مساحة تقدر بـ 11.56 هـ جزئت إلى 180 قطعة. و التي تنتمي بدورها إلى الإحتياجات العقارية البلدية التي تحصلت عليها عن طريق الدمج من عائلتي بن محجوب و بوالمرقة، ثم حولت فيما بعد إلى الوكالة العقارية (AWGRFU). و التي من خلال مخطط التعمير الرئيسي لسنة 1981 نجد أن أرضيتها كانت مخصصة كمنطقة سكنية حضرية جديدة (ZHUN) وتم انجاز عليها تجزئة بدل السكن الجماعي.

كما أن التسمية المستعملة لهذه التجزئات تدل على منطقة توضعها بالنسبة للمدينة، و التي تحكم فيها توفر الوعاء العقاري العمومي المشكل أصلا من الإحتياجات العقارية البلدية. وقد ساهمت في إنتاج ما مجموعه 422 قطعة بما نسبته 9.12 % من مجموع مباني المدينة في تلك الفترة.

ب- مرحلة مابعد 1990: التي شهدت في بدايتها تسارع وتيرة إنشاء التجزئات السكنية. أين تم فيها إنجاز جل التجزئات السكنية في المدينة، التي توضع على مساحة تقدر بـ 79.94 هـ بنسبة 16.97% من إجمالي المساحة المتوسع عليها في تلك الفترة. و التي من بينها نذكر، تجزئة بن معمر (334 قطعة) التي أنجزت سنة 1995 على مساحة تقدر بـ 16.78 هـ أفُتطعت من أرضية أكبر ذات مساحة تقدر بـ 26.78 هـ أصل ملكيتها تابع لأملاك الدولة، مجموعة ملكية رقم 69 قسم 61 تم دمجها ضمن الإحتياجات العقارية البلدية التي تنازلت عنها للوكالة العقارية (AWGRFU) من خلال المداولة رقم 128 بتاريخ 1992/08/22 المستندة إلى القرار الولائي رقم 618 بتاريخ 1993/06/07، بواسطة عقد إداري مؤرخ في 1994/09/02 مشهر بتاريخ 1995/01/15 حجم 84/31. و تجزئة بوالمرقة (521 قطعة) التي أنشئت على أرضية تابعة لعائلة بوالمرقة عبد القادر سنة 1996، الذي تحصل على جزء منها بمساحة 5.01 هـ من السيد بوالصوف محمد الطيب من خلال عقد بيع مسجل بتاريخ 1944/02/23 دفتر 25/6، و مشهر بالمحافظة العقارية



بتاريخ 1944/03/01 حجم 56/635، بمساحة تقدر بـ25.42هـ. و جزء آخر بمساحة 20.41هـ من شقيقه بوالمرقة مخلوف من خلال عقد بيع مسجل بتاريخ 1943/04/23 دفتر 94/710، مشهر بتاريخ 1953/05/19 حجم 28/1081. ثم تجزئة بوالرقايد (227 قطعة) التي أنجزت سنة 1997 على أرضية مساحتها تقدر بـ9.15هـ تنازلت عليها البلدية لصالح الوكالة العقارية (AWGRUF). و تجزئة بن محجوب (243 قطعة) التي أنجزت سنة 1998 على مساحة عقارية تقدر بـ10.60هـ. التي تحصلت عليها الوكالة العقارية عن طريق التنازل من بلدية ميله التي بدورها تحصلت عليها من خلال الدمج ضمن الإحتياجات العقارية البلدية من عائلة بن محجوب من خلال عقدين مشهرين بتاريخ 1992/10/10 حجم 79/92 و 45/23 على التوالي. ثم تجزئة بوالمرقة (36 قطعة) المنجزة سنة 2002 على أرضية بمساحة 2.11هـ تابعة لعائلة بوالمرقة بعقد ملكية مسجل تحت رقم 211/98. و التي تم توطينها جميعا غرب المدينة. بالإضافة إلى خمسة تعاونيات عقارية هي كل من تعاونية الشهيد 48 قطعة المنجزة سنة 1996 على مساحة تقدر بـ0.25هـ على أرضية تابعة للإحتياجات العقارية البلدية. و البركة (6قطع) المنجزة سنة 1999 على مساحة 0.12هـ من الإحتياجات العقارية البلدية. و الأمل (11قطعة) المنجزة سنة 2001 على مساحة 0.38هـ على أرضية تابعة للإحتياجات العقارية البلدية. ثم تعاونية ميلاف (8قطع) على مساحة 0.40هـ و التعاونيات العقارية السبع (90قطعة) على مساحة 0.23هـ تعود أصل



المصدر: 2012: www.google.com/earth

ملكيتها إلى الاحتياطات العقارية البلدية. و التي إتخذت مواضع متعددة في توطينها ضمن النسيج العمراني للمدينة، أين كان لتوفر الجيوب العقارية الدور الأساسي في تحديد موضعها، و هو ما يؤكد عدد قطعها المحصور و الصغير بسبب محدودية مساحة الوعاء العقاري المتوفر لتوطنها على شكل جيوب عقارية محدودة و محصورة ضمن النسيج العمراني للمدينة تعود أصل ملكية معظمها إلى الإحتياطات العقارية البلدية. التي قامت بتحويلها إلى الوكالات المحلية للتنظيم و تسيير العقار الحضري، التي بدورها تنازلت عنها لصالح التعاونيات العقارية.

زد إلى ذلك تلك التجزئات المنجزة ضمن برامج السكن التطوري و الترقوي و التي تتمثل في كل من تجزئة 30 مسكن تطوري و ترقوي بجانب تجزئة بن معمر سنة 2000 و 27 مسكن تطوري بجانب حي 500 مسكن. ثم 16 مسكن ترقوي تطوري بميلة القديمة و 5 سكنات ترقوية بحي بوالطوط. و آخر ب 119 قطعة على مساحة 1.99 هـ بميلة القديمة. كلها أنجزت على جيوب عقارية تبقت من مشاريع سكنية منجزة سابقا على أراضي الاحتياطات العقارية البلدية.

لتشهد بعدها عملية انتاج التجزئات السكنية إنقطاعا كبيرا امتد لأكثر من إثني عشرة سنة في عمومها. إلى أن شهدت سنة 2012 انتاج تجزئة ل احد الخواص (بن طيار) بمنطقة صناوة على مساحة تقدر ب 7.922 هـ مقتطعة من مجموعة ملكية رقم 106 قسم 20، ساهمت في انتاج ما يقارب 154 قطعة أرضية. ثم في سنة 2017 و في مبادرة أخرى قام أحد الخواص (ورثة بوعروج) بانجاز تجزئة على مساحة 4.087 هـ أنتجت ما يقارب 110 قطعة. و التي رغم قلتها ألا انها تعتبر محاولات يجب تثمينها و الوقوف عندها. خاصة أمام ما نسجله من توقف كلي لعملية انتاج التجزئات السكنية العمومية بعد سنة 2000.

إذ بلغ مجموع القطع الموزعة خلال هذه المرحلة حوالي 1980 قطعة. أي ما نسبته 19.88% من إجمالي المساكن. ليصبح مجموع القطع الأرضية المنتجة من طرف التجزئات السكنية في مدينة ميله ككل ما يقارب 2402 قطعة بما نسبته 16.47% من إجمال مساكن المدينة، و 20.62% من إجمالي مباني المدينة و التي تشكل في مجملها ما أصطلحنا عليه عملية إنتاج العقار الحضري من طرف التجزئات السكنية. و التي يمكن أن نلخص أهم معالمها في النقاط التالية:

✓ رغم تميز التجزئات السكنية بانتشارها المجالي و إستهلاكها المفرط للعقار الحضري. إلا أن مساهمتها في استهلاك العقار الحضري في مدينة ميله متواضعة نوعا ما مقارنة مع نمط البناء الفوضوي، و لم تتعدى 11.64 % من المساحة الإجمالية للمدينة.

✓ رغم تعدد و تنوع مشاريع التجزئات السكنية إلا أن مساهمتها في الحظيرة السكنية كانت متواضعة نوعا ما مقارنة مع تلك المنتمية للأنماط الأخرى خاصة النمط الفوضوي. اذ لم تتعدى ما نسبته 16.47% من اجمالي مساكن مدينة ميله. و هو ما جعل من مساهمتها في عملية إنتاج العقار الحضري تبقى متواضعة و دون التطلعات.

✓ توقف عملية إنتاج التجزئات العمومية في مدينة ميله فيما بعد سنة 2000 و تواضع المبادرات الشاذة و المحدودة للخواص فيها، ساهم في كبح مساهماتها في التنمية العمرانية للمدينة لصالح النمط الفوضوي الذي استفاد من هذه النقطة في استفحاله و انتشاره. بالإضافة إلى مساهمة هذه النقطة - توقف انجاز التجزئات السكنية - في إستفحال ظاهرة المظارية العقارية في المدينة و تشنج السوق العقارية في المدينة (التي سنعود إليها في العناصر اللاحقة).

✓ جل التجزئات السكنية أنجزت فوق أراضي الإحتياطات العقارية البلدية مستهلكة ما مقداره 22.82% منها. و ممثلة لما نسبته 62.93% من مساحة التجزئات السكنية. غير أنه يمكن الوقوف هنا على أن أصل ملكيتها يعود أصلا الى خواص و تم دمجها في الإحتياطات العقارية البلدية. و ما يؤكد هذه النقطة هو تلك التسميات المعتمدة بالنسبة للتجزئات التي تم ردها دائما إلى إسم الملاك الأصليين للأوعية العقارية المستقبلية لها(بن معمر، بن محجوب، بوالمرقة، بوالرقايد...). بالإضافة إلى أربع تجزئات أخرى أنجزت من طرف الخواص على أراضي تابعة لهم مستهلكة ما يقارب 8.72% من مساحة الأراضي المعمرة التابعة للخواص. و مشكلة ما نسبته 37.07% من مساحة الوعاء العقاري المستهلك من طرف التجزئات السكنية ككل.

✓ عملية دمج الأوعية العقارية المستقبلية لعدد التجزئات السكنية إتسمت بتأخر إجراءاتها الادارية خاصة ما تعلق بإشهارها و تسوية وضعيتها التشريعية (التجزئة الشمالية 1981 الاشهار سنة 1997) وهو ما يؤكد انتقاداتنا السابقة لأسباب فشل سياسة الإحتياطات العقارية في مدينة ميله التي كان لها مساهماتها في تعقد الوضعية العقارية فيها.

✓ تغير المساحة العقارية للتجزئات السكنية و عدد القطع المنجرة عن تجزئتها متأثرة بمساحة الأوعية العقارية المتوفرة و حدودها. التي كان لها دور كبير في تحديد حجم التجزئات و يبرر تواضع عدد الحصص المنتجة رغم العدد المعتبر للتجزئات في المدينة.

✓ إتجاه العقار الحضري نحو النذرة و إرتفاع قيمته و قلت الأوعية العقارية الصالحة للتعمير دفع الهيئات العمومية إلى إنتهاج سياسة التكتيف العمراني في العديد من التجزئات السكنية كتلك التي تحولت فيها التجزئة الشمالية من 97 إلى 115 قطعة و التجزئة الغربية من 163 سنة 1982 إلى 180 حصة سنة 1999 و تجزئة بن معمر التي تم تكتيفها ليتغير عدد حصصها من 284 سنة 1989 إلى 334 سنة 1993، من خلال إستغلال مساحات الفراغات العمرانية ضمن هذه التجزئات، و هو ما ساهم بدوره في التقليل من الفراغات العمرانية و المساحات المخصصة للمرافق و التجهيزات العمومية ما سيؤثر بصورة مباشرة على الجانب الوظيفي للتجزئة و ينقص من قيمتها العمرانية و البيئية.

✓ إرتفاع قيمة العقار الحضري دفع بمنتجي التجزئات السكنية في مدينة ميله إلى التوجه نحو إنتاج حصص ذات مساحات صغيرة بلغ متوسط مساحتها مثلا 180.52م² و لم تتعدى مساحة 74% من هذه القطع 150م² بأبعاد (10 X 15م) في تجزئة بن محجوب، بكثافة سكنية صافية مرتفعة نوعا ما، تتجاوز 49.68مسكن/هـ. ما ساهم في دفع عديد المستفيدين إلى عدم إحترام المخططات المرافقة لرخصة البناء من خلال الإعتداء على الارتدادات و حقوق الغير، البناء في الحديقة و استهلاك الفراغات العمرانية. و بالتالي المساهمة في الإخلال بحجم و نمط توضع البنايات و البيئة العمرانية ككل. و تدني الخصائص البيئية للمسكن، خاصة فيما تعلق بعدم التوازن بين المبنى و الشاغر من جهة، و درجة الإستفادة من الشمس و التهوية، و الهدوء و خصوصية المسكن من جهة أخرى. و هو ما يدفعنا إلى الوقوف عن العلاقة المفترضة بين المساحة العقارية و الانتاج المعماري ضمن المدينة.

✓ إفتقاد المنظومة التقنية في الجزائر إلى دفاتر تقنية تضبط جموع المؤشرات و المعايير التقنية الذي تنظم العملية التصميمية من جهة و عقلنة العقار الحضري من جهة أخرى ضمن التجزئات العقارية. أين وقفنا على تقسيم عشوائي للعقار. أنتج قطعاً أرضية ذات مساحات متفاوتة، لم تراعي لا المؤشرات الاقتصادية و لا الاجتماعية. تغيرت مثلا بين 308 و 510م² في التجزئة الغربية، و بين 129.78 و 254م² بتجزئة بوالرقياد، و

189.5 و 199.75م² في تجزئة البركة. فهي لم تكن تراعي لا حجم الأسره و لا نمط التجزئة سواء موجهة لذوي الدخل المنخفض أو المرتفع و لا حتى اللإشتراطات التصميمية. هو ما يمكن أن نعتبره إخفاقا في حوكمة العقار الحضري.

✓ التوزيع المجالي للتجزئات السكنية تحكم فيه بصورة أساسية توفر الأوعية العقارية و نمط ملكيتها، اللذان كان لهما دور جد مهم في إختيار مواضع توطين التجزئات السكنية. إذ حظيت المنطقة الغربية بنسبة جد معتبرة منها، سواء من حيث العدد بحوالي 09 تجزئات، أو من حيث المساحة التي قدرت بـ 80.42 هـ. بنسبة 75.23% من إجمالي تجزئات المدينة ككل و التي توضع على أراضي تعود أصل ملكيتها الى الخواص التي أدمج جزء منها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، و خصصت لاستقبال تجزئات عمومية. و جزء آخر كان خارجا عن حدود مخطط التعمير الرئيسي (PUD) بقي تابعا لملاكه الخواص أنجز عليه تجزئتان من طرفهم كمبادرة شاذة في المدينة. في حين كان لمنطقة جنوب النواة الإستعمارية نصيبها من هذه التجزئات، إذ توضع بها أربع تجزئات على مساحة تقدر بـ 9هـ 16 آر 77 ساً بنسبة 12.43% من إجمالي مساحة تجزئات المدينة ككل. أما المنطقة الشمالية و الشمالية الشرقية فقد توضع بها تجزئتان يمثلان ما نسبته 12.33% من إجمالي مساحة تجزئات المدينة، هي الأخرى أنجزت على أراضي الإحتياطات العقارية التي شكلت المستقبل الرئيسي لمعظم تجزئات المدينة. و الذي يجعلنا مرة أخرى نقف على مدى مساهمة و أهمية الاحتياطات العقارية ضمن عمليات التنمية العمرانية لمدينة ميله و توجيه توطن و توزيع النمط الفردي المخطط.

✓ سيطرة الملكية الخاصة على المنظومة العقارية لمدينة ميله و الأراضي المجاورة لها كان له دور جد كبير في كبح وتيرة إنتاج التجزئات السكنية المخططة. سواء بسبب إفتقاد هؤلاء الملاك لعقود مفرزة و موثقة، أو نتيجة لتعدد الورثة و تشعبهم أو بسبب تواضع ثقافتهم العمرانية و فكرهم الاقتصادي الذي يدفعهم الى البحث أن أسهل عمليات البيع و أقصر الطرق في ظل غياب آليات المرافقة و التوجيه.

1-2-2- السكن الجماعي: و هو عبارة عن منازل و بيوت خاضعة للعمران الرأسي. على شكل مباني مقسمة إلى عدة سكنات ذات كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد¹. كما يعرف على أنه عبارة عن بنايات عمودية تحتوي على عدة مساكن، لها مدخل مشترك ودرج داخلي

¹ Pierr Laborde. Les espaces urbaines dans le mond. Collection nathan cuniversité .France. 1992. p92

يخدم جميع الطوابق ولها مجالات خارجية مشتركة¹. و التي كان ظهورها في مدينة ميله في الفترة الاستعمارية، أين ضمت النواة الكولونيالية ما يزيد عن 48 مسكن². و قد ساهم هذا النمط في إستهلاك العقار الحضري في مدينة ميله و إن كان بشكل متواضع في إقتطاع أوعية عقارية من مساحة المحيط العمراني للمدينة عبر مختلف مراحل توسعها. أين كان يتم اللجوء إليه لإمتصاص الطلب المتزايد على السكن، و التسيير العقلاني للعقار الحضري. إذ يساهم في إنتاج أكبر عدد من المساكن على أصغر رقعة عقارية، أين توطنت هذه المساكن مثني مثني ضمن عمارات ذات طابق أرضي+4. ما ساهم في إنتاج مساكن ساهمت إلى حد معين في تلبية و لو جزء من الطلب المتزايد على السكن في المدينة. و قد بلغ إجمالي المساكن المنتمية إلى هذا النمط ما يقارب 4048 مسكن موزعة على ما يقارب 451 عمارة. و التي بدورها توزعت على أكثر من 12 موقع. إحتلت مساحة إجمالية تقدر بـ 44.78 هـ بنسبة 4.89 % من إجمالي مساحة المدينة. و التي تعتبر مساحة متواضعة مقارنة مع العدد المعترف من المساكن و هو ما سنحاول التدقيق فيه و البحث عن تأثيره بالعقار الحضري و الأوعية العقارية بصورة مفصلة من خلال الجدول التالي:

جدول رقم(19): استهلاك السكن الجماعي للعقار الحضري 1974-2017

المرحلة	عدد المشاريع	المساحة المستهلكة (هـ)	عدد الأجنحة	النسبة من عدد مباني المدينة	عدد الشقق	النسبة من عدد المساكن
قبل 1974	1	0.23	4	-	48	1.89
بين 1974-1989	02	4.78	47	1.01	470	10.16
بين 1990-2017	25	39.77	400	3.54	3530	35.44
المجموع	27	44.78	451	4.55	4048	27.74

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية + تحقيق ميداني 2015

¹ معنصر عماد، البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي وانعكاساته على استهلاك العقار وتسيير المدينة، ماجستير في هندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2009، ص69

² لعور نهاد، محزم عابدة، مدينة ميله أفاق التوسع العمراني، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، جوان 2003، ص31

من خلال المخطط رقم(15) و الجدول رقم(19) أعلاه ، يمكن الوقوف على كيفية توزيع هذا النمط ضمن النسيج العمراني لمدينة ميله و الفارق الواضح بين المراحل التاريخية لإنتاجه و تأثير المنظومة العقارية في ذلك. حيث تم الوقوف على:

✓ تميز مرحلة ما قبل 1974 بغياب هذا النمط عن منظومة السكن بالمدينة بصفة شبه كلية ما عدا بعض المباني الموروثة عن العهد الإستعماري و المتوضعة ضمن النواة الكولونيالية و التي جاءت فيما يطلق عليه - les opérations des carcasses - و المقدره بثلاثة عمارات ذات 48 مسكن بما نسبته 1.89 % من إجمالي مساكن المدينة في تلك الفترة. و يعود غياب السكن الجماعي عن مدينة ميله في هذه المرحلة إلى الأريحية التي كانت تعيشها المدينة فيما يخص السكن و الطلب عليه بعد الاستقلال بسبب المباني المتروكة من طرف المعمرين. إضافة إلى غيابه عن قاموس منظومة السكن الجزائرية في تلك الفترة بصفة عامة.

✓ حتى الفترة الممتدة بين 1974 و 1989 و رغم إستغلالها من طرف الجماعات المحلية في تكوين رصيد عقاري إلا أنها لم تستغل هذا الرصيد بصورة كافية في توطين مشاريع سكنية جماعية، و التي إنحصرت أساسا في مشروعين فقط. الأول سنة 1980 توطن جنوب النواة الإستعمارية، و بالضبط في حي خزان الماء على مساحة تقدر بـ 0.66هـ، تم إنجاز بها ما يقارب 70 شقة موزعة على 7 عمارات. و الثاني سنة 1983، توطن شمال النواة الأروبية في حي بوالطوط على مساحة تقدر بـ 4.12هـ، أنجز عليها 40 جناحا، تم إقتطاعهما من الإحتياجات العقارية البلدية. لتشكل مجموع المساحة المقطعة خلال هذه الفترة ما مجموعه 4.78هـ، منتجة ما يقارب 470 شقة، مشكلة ما نسبته 10.16% من الحظيرة السكنية في تلك المرحلة.

✓ في حين شهدت الفترة الممتدة بعد سنة 1990 إلى يومنا هذا تسارعا لوتيرة مشاريع السكن الجماعي بما يقارب 25 مشروع، التي ساهمت في إنتاج ما يقارب 3530 وحدة سكنية مشكلة ما نسبته 35.44% من الحظيرة السكنية لتلك الفترة، موزعة على ما يقارب 400 جناح. كانت أهمها مشروع 500 مسكن غرب النواة الإستعمارية(STE) المنجز سنة 1995 و المتوطن على ما يقارب 6.14هـ من أراضي الإحتياجات العقارية، و مشروع DNC بشطريه 300 و 470 مسكن المنجزين سنة 1998 المتوطنين جنوبها على مساحة تقارب 15هـ من الإحتياجات العقارية البلدية. غير أنها توطنت في مجموعها حول

النواة الاستعمارية و بالضبط ضمن حدود مخطط التعمير الرئيسي (PUD) الذي حدد حدود الأراضي المدمجة ضمن الإحتياجات العقارية البلدية المستقبل شبه الوحيد لمشاريع السكن الجماعي عبر مختلف المراحل، و التي إختارت مواضع متعددة ضمن النسيج العمراني للمدينة. أين كان لتوفر الوعاء العقاري و مساحته الدور الأساسي لإختيار أرضية هذه المشاريع. غير أنه يمكن أن نسجل فترتين متميزتين ضمن هذه المرحلة، أين تميزت المشاريع المنجزة قبل سنة 2000 بكونها مشاريع مهمة و ذات أحجام معتبرة، توطنت على مساحات مهمة في معظمها، غير أنه و بعد سنة 2000 أصبحت جل مشاريع السكن الجماعي مشاريع نقطية ذات مساحات صغيرة جدا و التي كانت دائما تبحث عن الجيوب العقارية لتوطينها. ما ساهم في توتيد عمارات السكن الجماعي على أرضيات محدودة المساحة لا تسمح في معظم الأحيان بتوفير الفضاءات و الخدمات المكملة له. ما أنتج مشاريع سكنية ذات بيئة عمرانية مختلة و غير سليمة. و التي كان إنتشارها وفق مواضع متعددة، كانت أهمها حول محاور الطرق الرئيسية للمدينة كالطريق المزدوج "مفترق الطرق بوالصوف - الولاية" و شارع "جيش التحرير الوطني"، و طريق القرارم. أين كان توطنها مباشرة على حافة طرق رئيسية مستفيدة من شبكات البنى التحتية الموجودة ، مهمة للفراغات و الفضاءات المكملة للوظيفة السكنية ضمن هذا النمط.

✓ أما بالنسبة لمساهمتها في تدعيم الحضيرة السكنية فقد كانت معتبرة نوعا ما مقارنة مع حجم استهلاكها للعقار الحضري من جهة، و مع باقي الأنماط من جهة أخرى. و الذي كان أكثر بروزا في فترة ما بعد 1990. أين إرتفعت نسبة إجمالي مساهمتها في الحضيرة السكنية للمدينة إلى 27.42% و هي نسبة مقبولة نوعا ما.

❖ و بصورة عامة يمكن أن نلخص أهم النقاط المميزة لإستهلاك السكن الجماعي للعقار الحضري و تأثير هذا الأخير على طريقة تنمية و توطن المشاريع العمرانية المنتمية لهذا النمط مقارنة مع الأنماط الأخرى في:

✓ مشاريع السكن الجماعي ذات إستهلاك عقلائي للعقار الحضري مقارنة مع ما تنتجه من وحدات سكنية من جهة و مع باقي الأنماط من جهة أخرى.

✓ توزيع مشاريع السكن الجماعي في مدينة ميله ساهم في تحديد ملامحه توفر الوعاء العقاري العمومي و مساحته بدرجة أساسية. و هو ما ساهم في إنتشاره على جل المحيط

العمراني للمدينة. لكنه كان متوافقا على العموم مع حدود الأراضي المدمجة ضمن الإحتياجات العقارية البلدية حول النواة الكولونيالية.

✓ إعتاد هذه المشاريع على أراضي الإحتياجات العقارية في توطيها بصورة رئيسية و هو ما يبرر توزيعها المتقارب حول النواة الإستعمارية و ضمن حدود معينة. و يجل من هذا النمط الإسكاني رهين العقار العمومي المتجه نحو النفاذ.

✓ صغر حجم مشاريع السكن الجماعي و توزيعها النقطي في فترة ما بعد سنة 2000، يوحى بتناقص الأوعية العقارية ذات المساحات المناسبة لتوطين مثل هذا النوع من المشاريع و الفضاءات المكملة لها. ما ساهم في خلق مشاريع سكنية متجزئة و متطفلة على المشاريع و الأحياء القائمة في تلبية حاجياتها من المرافق و شبكات البنى التحتية. خاصة فيما تعلق بمحاور الحركة و الفضاءات المكملة للمجال السكني الجماعي. ما يوحى ببداية ظهور بوادر أزمة عقارية في مدينة ميله، التي أصبحت عاجزة عن توفير الأوعية العقارية الكافية و المناسبة لإستقبال هذا النوع من المشاريع.

✓ و هو ما تؤكد الإشكالات التي تقع فيها الإدارة عند إستفادتها من أغلفة مالية لإنجاز سكن جماعي و الذي أصبح يشكل كابوسا لها. لما تعانيه من عجز في توفير الأوعية العقارية العمومية لتوطينه. ما يفسر لجوءها إلى منطقة "فرضوة" ببلدية "سيدي مروان" على بعد 06 كلم عن مدينة ميله لتوطين مشاريعها للسكن الجماعي. التي ساهمت في إستقبال ما يقارب 1850 مسكن موجه لسكان بلدية ميله. و هو ما يوحى ببداية توجه مدينة ميله تحت ضغط نقص الأوعية العقارية إلى تفريغ مشاريعها العمرانية في البلديات المجاورة بحثا عن توفر العقار العمومي.

✓ و ما يؤكد النقاط السابقة هو الإتفاقية التي لجأت إليها ولاية ميله ممثلة بأمينها العام بتاريخ 2014/14/09 مع أحد الخواص و التي بموجبها تم إقتطاع قطعة أرضية كانت مخصصة لتجزئة عقارية خاصة بمنطقة صناوة العليا بمساحة 7هـ و 89آر و 81 سآ تنتمي إلى مجموعة الملكية رقم 106 قسم رقم 20. لاستغلالها في تنفيذ مشاريع لمختلف القطاعات خصصت فيما بعد للسكن الجماعي، بعد أن كانت مخصصة للسكن الفردي قبل إقتطاعها. ما يؤكد مرة أخرى الأزمة العقارية التي تعاني منها الإدارة عند توطيها مشاريعها السكنية من جهة، و توجه هذه الأخيرة إلى تثمين العقار الحضري من جهة أخرى، من خلال الإعتداد على مباني متعددة الطوابق بدل تلك متواضعة العلو.

✓ كان للجانب العقاري دور أساسي في طريقة تصميم و تنمية مشاريع السكن الجماعي التي بدأت تتخلى في السنوات الأخيرة عن عديد المفردات العمرانية المكتملة للوظيفة السكنية بسبب محدودية المساحات العقارية المتوفرة. ما ساهم في خلق مشاريع ذات كثافة بنائية مرتفعة، تفتقد لأي نمط تخطيطي و للمساحات الخضراء و مواقف السيارات و الممرات، بالإضافة إلى تقارب المباني و إطلالة أبوابها على الطرق الرئيسية ذات الحركات السريعة والكثيفة للمركبات، أمام إفتقادها لملاعب الأطفال، والمساحات الحرة.

✓ إعتقاد أغلب مباني السكن الجماعي بما يفوق 92% من الشقق على نمط "f3" يدل على عدم تعامل المشرفين عليه مع المساحة السكنية حسب حجم الأسرة. أي الاعتماد على مساحة ثابتة مهما تغيرت حاجة الأسرة و هو ما يحتسب نقطة سلبية في حوكمة العقار الحضري و الفكر المستدام في تسييره.

و كحوصلة لحجم إستهلاك العقار الحضري من طرف الأنماط السكنية الثلاثة نلاحظ ذلك الحجم المعتبر لإستحواذ النمط الفوضوي على العقار الحضري (429.75هـ) مقارنة مع نمطي التجزئات السكنية (94.11هـ) و السكن الجماعي (44.55هـ).

غير أن هذه المؤشرات تدفعنا إلى التساؤل عن مدى عقلنة كل نمط لإستهلاك العقار الحضري، من خلال التطرق إلى الكثافة السكنية لكل نمط. أين كانت النتائج بصورة عكسية تماما إذ بلغت أقصاها في السكن الجماعي ب 90م/هـ ثم نمط التجزئات ب 23م/هـ ليأتي النمط الفوضوي في المرتبة الأخيرة ب 11م/هـ. و هو ما يدفعنا إلى البحث عن الحيثيات المرافقة لهذه المعادلة، خاصة أمام ما يتميز به البناء الفوضوي من مساحات حرة على شكل بساتين تحيط ببعض المباني تشبه تلك الريفية أو جيوب عقارية تنتظر دورها في المضاربة العقارية، غير أن طريقة توطين البنايات ضمن الاوعية العقارية في هذا النمط كثيرا ما يساهم في هدر المساحة العقارية من خلال إنتاج مساحات جزئية حول المبنى غير قابلة للتنمية سواء بسبب مساحتها أو شكلها أو ابعادها ما يعد تبذيرا للعقار الحضري و عدم عقلنته ، بالإضافة إلى تميزه بإنتشار الإنقطاعات الحضرية الناتجة عن الإرتفاقات الطبيعية المتعلقة أساسا بالشبكة الهيدروغرافية و هي الميزة الغالبة على الأراضي المستقبلية لهذا النمط مقارنة مع باقي الأنماط التي تشهد بدورها عمليات تخطيط مسبق تسمح بالإستغلال العقلاني و المخطط للأوعية العقارية ما يسهم في الإنقاص من المساحات الحرة غير المستغلة شبه المنعدمة أصلا في أغلب المشاريع المنتمية إلى هذين النمطين.

2- التجهيزات و المرافق العمومية: و هي تلك المرافق المكملة للإستخدام السكني و التي تعمل على تلبية حاجيات و متطلبات سكان المدينة و زائريها، و التي تتمثل بالأساس في مختلف المؤسسات الضرورية للحياة اليومية لسكان المدينة، من مرافق تعليمية و روحية و ترفيهية و غيرها. و يسمح توطيئها ضمن المجال العمراني للمدينة وفق نمط وخطط مدروسة بتوفير خدماتها للسكان بأمان و أريحية، و هو ما تصبو إليه مختلف المخططات العمرانية، ما سمح لها بحجز مكانتها ضمن النسيج العمراني للمدينة و المساهمة في إستهلاك عقارها الحضري، و هو ما سنحاول الوقوف عليه:

2-1- التجهيزات العمومية و إستهلاك العقار الحضري: ساهمت التجهيزات العمومية في مدينة ميله في إستهلاك العقار الحضري عبر مختلف مراحل نموها العمراني، و الذي لم يكن مرتبطا دائما مع نطاقات التوسع. و إنما تبحث عن توفر الأوعية العقارية المناسبة سواء داخل الأنسجة القائمة أو على تلك الأراضي المستقبلية للتوسعات العمرانية الحديثة و أحيانا خارجها و هو ما يوضحه المخطط رقم (16) و الجدول رقم (20) أدناه:

من خلال تتبع الإستهلاك المجالي للتجهيزات العمومية في مدينة ميله و المبين في الجدول رقم (20) أسفله تمكنا من تحديد ملامحه العامة و الوقوف على مدى إستهلاك كل إستخدام منها للعقار الحضري:

2-1-1- التجهيزات التعليمية: و تتمثل بالأساس في مختلف المرافق التعليمية الضرورية ضمن المجال السكني و المشكلة من المدارس الابتدائية و الإكليات و الثانويات و الجامعة و مراكز التكوين المهني. أين بلغ عددها أكثر من 44 تجهيزا استهلكت ما مساحته 54.32 هـ بما نسبته 5.93% من مساحة المدينة. و هي مساحة معتبرة خاصة أمام العدد الكبير للتجهيزات من هذا النوع في المدينة. بالإضافة الى تميزها باستهلاكها المفرط للعقار الحضري، لما تتميز به من مفردات عمرانية ذات فضاءات خارجية واسعة. و هو ما جعلها تحظى بحصة الأسد من المساحة العقارية المخصصة للتجهيزات العمومية ككل، و التي فاقت 36.24% منها. غير أن توفر الوعاء العقاري المناسب و الكافي لتوطن هذا النوع من التجهيزات كان له عديد الإسقاطات :

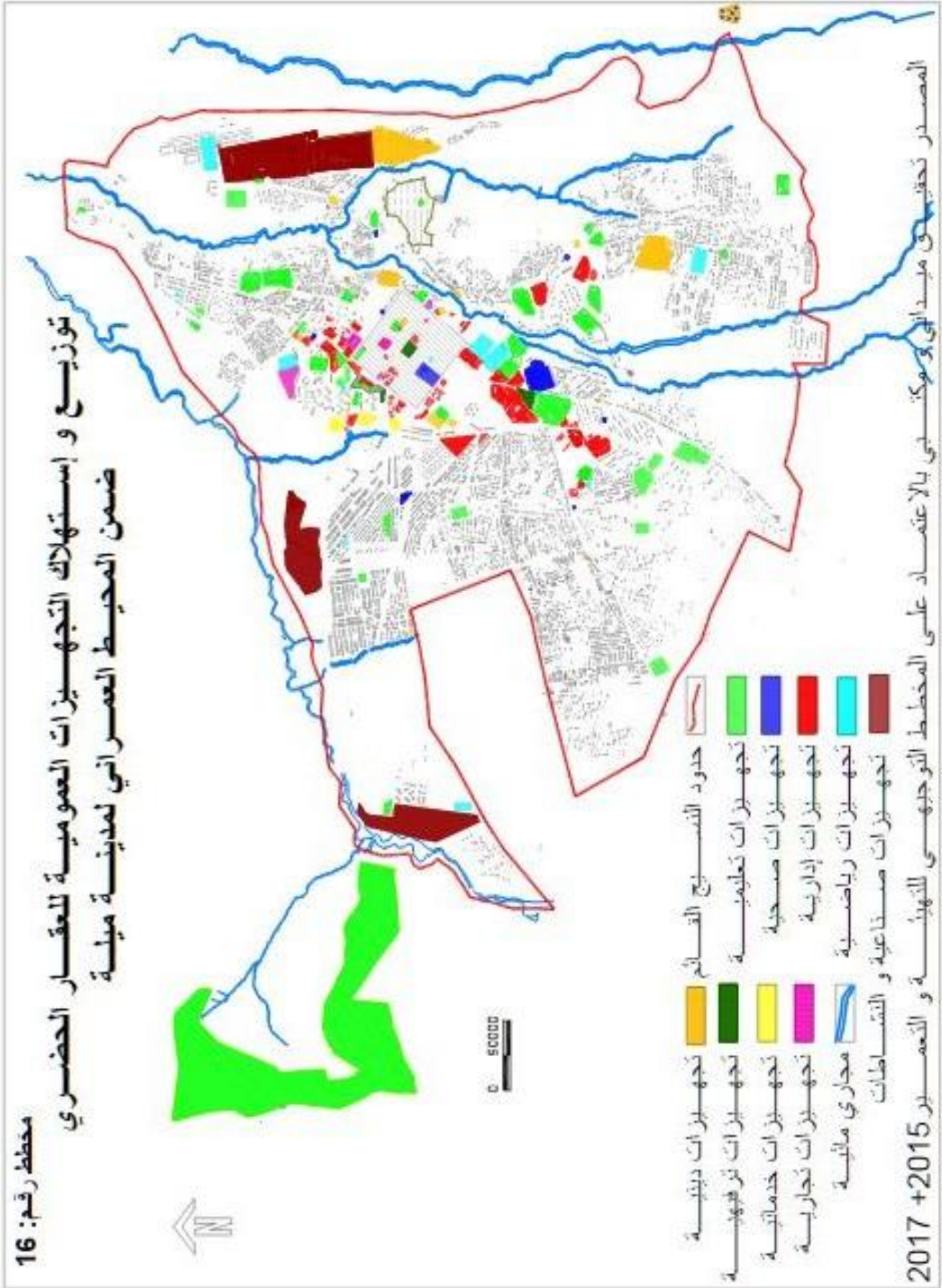
جدول رقم (20): إستهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري 2017

التجهيزات	المساحة (م ²)	النسبة من مساحة التجهيزات (%)	النسبة من مساحة المدينة
التعليمية	543183.2	36.24	5.93
الصحية	39136.92	2.61	0.43
الإدارية	165100.3	11.01	1.80
الدينية	124392.5	8.30	1.36
التجارية	26835.22	1.79	0.29
السياحية	20984.1	1.40	0.23
الرياضية	64886.22	4.33	0.71
الترفيهية	6022	0.40	0.07
الصناعية	508500	33.92	5.55
المجموع	1499040	100	16.36

المصدر: إعداد الباحث بالإعتماد على مصفوفة المسح العقاري + مكتب الأملاك لبلدية ميلة + تحقيق ميداني 2015+2017

ميداني 2015+2017

✓ توفر الوعاء العقاري المتوافق مساحيا مع هذا النمط كان المتحكم الرئيسي في توطين جل المرافق التعليمية، و الذي كان متناقضا في العديد من الأحيان مع المعايير التخطيطية التي تنظم المسافات الواجب عدم تجاوزها في تنقل التلاميذ. و التي نسجلها بصورة أكثر وضوحا في المدارس الابتدائية. أين نجد مثلا توضع ابتدائيتين متجاورتين في التجزئة الشمالية في حين يفتقد الحي الفوضوي "بن صالح" لها في الجهة الشمالية للمدينة، و كذلك توضع أخريتين متجاورتين في حي "العربي بن رجم" و إفتقاد كل من التجزئة الغربية و تجزئة بن محجوب في الجهة الغربية لها. بالإضافة إلى حالة ثالثة في الحدود الفاصلة بين حي صناوة السفلى و العليا، التي شهدت توطن ابتدائيتين متجاورتين بها في حين تفتقد باقي أجزاء الحيين لها.



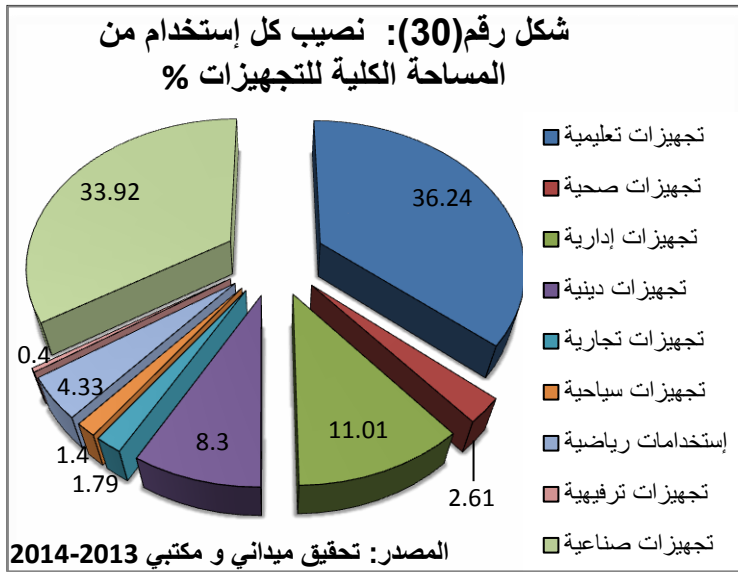
✓ نقص الأوعية العقارية ساهم في كبح و تعطيل عديد مشاريع المرافق التعليمية و هو ما نسجله في مشروع جامعة عبد الحفيظ بوصوف التي تربعت في وضعها الحالي على مساحة 80 هـ على الحدود مع بلدية زغاية، بحثا عن توفر الأوعية العقارية العمومية، أين تم توطين جزء معتبر منها على أرضية تابعة إلى بلدية زغاية.

✓ افتقاد التجهيزات التعليمية الموطنة في أرض الميدان إلى معايير مساحية و عدم إحترامها لمدونة وزارة التربية. أي أنها لا تأخذ أي مؤشر أو معيار لتحديد المساحة المخصصة لها. أين تغيرت مثلا في المدارس الإبتدائية بين 1873م² (إبتدائية صناوة السفلى) و 6062م² (إبتدائية حي لعوامر) و أغلبها كانت تفوق المعدلات التخطيطية الموصى بها بكثير. و نفس الشيء بالنسبة للإكماليات التي تغيرت مساحاتها بين 3707م² (إكالمية دهيلي) و 14447م² (مبارك الميلي)، التي سجلت هي الأخرى مساحات جد معتبرة بلغت في بعضها ما يقارب 150% تلك المحددة ضمن مدونة وزارة التربية. لتشهد تلك الفوارق قيما جد معتبرة بالنسبة للثانويات التي تغيرت فيها بين 15505م² (ثانوية الجديدة) و 29675م² (متقن بلعريمة) أين شكلت في هذه الأخيرة ما يفوق 200% عن ما هو محدد ضمن هذه المدونة.¹ و هي هنا تبرز الإستهلاك العشوائي للعقار الحضري و عدم عقلنته و حوكمته، خاصة عندما نقف على حجم المساحات الحرة في ضمنها مقارنة مع الكتلة المبنية من جهة و المعايير المعتمدة في ذلك من جهة ثانية. و هو ما يجعلنا ننتقد هذا الاسراف العقاري في ظل الوضعية العقارية لمدينة ميله بسبب نهجه غير المستدام.

2-1-2- التجهيزات الصناعية و النشاطات: و تأتي في المرتبة الثانية من حيث

المساحة المخصصة لها مقارنة بباقي الإستخدامات، و التي تعدت 33.92% من المساحة العقارية المخصصة للتجهيزات. و هي نسبة جد معتبرة مقارنة مع نظيراتها خاصة أمام عددها القليل أصلا. و ذلك لتميزها باستهلاكها المفرط للعقار لما تتسم به من خصوصية التوضع المساحي لمفرداتها. أين نجدها توضع على أربعة مواضع كان أولها تلك المتوطنة غرب النواة الأوربية التي أنشئت بتاريخ 1980/02/16 على مساحة 13.5 هـ و الثانية ممثلة في منطقة النشاطات الجنوبية(صناوة العليا) التي أنشئت بتاريخ 1981/02/21 و

¹ مدونة وزارة التربية . نمطية مدارس التعليم الاساسي الطور الأول و الثاني و الاكماليات و الثانويات لسنة 2018 التي حدد فيها مساحة : النوع"أ" (3حجرات) بـ 1600م²، النوع"ب" (6حجرات) بـ 2500م²، النوع"ج" (9حجرات) بـ 3400م²، النوع"د" (12حجرة) بـ 4300م². و الاكماليات التي حددت فيها المساحة بـ (base4) بـ 7500م²، (base5) بـ 8500م²، (base6) بـ 9000م²، (base7) بـ 10000م²، و الثانويات التي حددت مساحاتها بـ (type600) بـ 10000م²، (type800) بـ 115000م²، (type1000) بـ 13500م²،



المتوسطة على ما يقارب 6.9 هـ. و أخرى شمال المدينة العتيقة على شكل مصنعين للخزف و السيراميك و الآخر أنشأ سنة 1988، توطننا على مساحة 7.96 هـ و 11.7 هـ على التوالي، و الرابعة توطنت أقصى غرب المدينة و بالضبط في منطقة بوالرقايد سنة 1995 على

مساحة 10.79 هـ. بما مجموعه 50.85 هـ و هي مساحة معتبرة مقارنة مع باقي الإستخدامات الأخرى، شكلت نسبة 4.12 % من مساحة المدينة ككل، رغم أنها لا تعد من الاستخدامات المكتملة للمجال السكني و لا يجذب توطنها بالقرب منه، إلا أن واقعها يثبت عكس ذلك. أين نجدها في تجاور مباشرة مع الأحياء السكنية، ما كان له إنعكاساته على مستوى البيئة العمرانية و راحة ساكنة المدينة. زد إلى ذلك إستهلاكها المفرط للعقار الحضري ما حرم المدينة من أوعية عقارية معتبرة يمكن إستغلالها في توطين الإستخدامات الضرورية للحياة الحضرية و المكتملة للوظيفة السكنية. خاصة إذا علمنا أنها توطنت جميعها على أراضي الإحتياجات العقارية البلدية. و الذي كان يمكن تجنبه بتوطينها خارج المحيط العمراني أين وفرة الأوعية العقارية و أنسبها مساحة و سعرا.

2-1-3- الإستخدامات الإدارية: تأتي في المرتبة الثالثة من حيث إستهلاكها للعقار الحضري في مدينة ميله مقارنة بباقي الاستخدامات بنسبة 11.01% من مساحة الأرضيات المخصصة للتجهيزات. و المتركزة بصورة أساسية في كل من حي "بوطوط" (الحي الإداري) شمال النواة الإستعمارية و حي "الإخوة بلعطار" جنوبها مع إنتشارها النقطي على باقي أجزاء المدينة بما يقارب 68 تجهيزا. و التي تتميز بتوطن أغلبها ضمن المحيط المباشر للنواة الإستعمارية. بمساحة إجمالية تقارب 16.51 هـ بما نسبته 1.80% من مساحة المدينة. و التي رغم بساطتها كان لها وزنها في المساهمة في إستهلاك العقار الحضري في المدينة و ذلك لكون:

✓ مدينة ميله هي مقر ولاية ودائرة ميله، و هو ما ساهم في توطن عدد معتبر من التجهيزات الإدارية التي يمتد نفوذ خدمتها إلى خارج المدينة. ما ساهم في رفع الطلب على العقار الحضري. و زاد من العبئ المفروض على مسيري المدينة لتوفير هذه الأوعية في ظل تناقص الأراضي الصالحة للتعمير في المدينة و سيطرة الملكية الخاصة على معظم ما توفر منها.

✓ إحتلال العديد من التجهيزات الإدارية مساحات تفوق حاجتها مع تسيج المساحة المتبقية على شكل فضاءات تابعة لها أطلقنا عليها "الفواقد العقارية" ساهم في رفع مساهمتها في إستهلاك العقار الحضري و حرم المدينة من إستغلال هذه الفوائض في توطين إستخدامات أخرى.

✓ تميز التجهيزات الإدارية في مدينة ميله بعدم التكتل و الإنتشار النقطي ساهم في الرفع من وتيرة إستهلاكها للعقار الحضري، من خلال المساحات المكتملة لكل تجهيز على حدا، من مواقف للعمال و العملاء و تسيج مساحات محيطة بكل تجهيز....

✓ توطين المرافق الإدارية في المدينة كان يخضع بصورة أساسية لتوفر الأوعية العقارية العمومية بدل المعايير التقنية و التخطيطية. ما كان له عديد الانعكاسات السلبية على البيئة عمرانية و الوظيفية للمدينة.

2-1-4- لإستخدامات الدينية: و هي التي تتشكل بالأساس من المساجد و المقابر، و التي تأتي في المرتبة الرابعة من حيث حصتها من العقار الحضري مقارنة مع باقي الإستخدامات بنسبة 9.06%. و التي رغم عددها المتواضع و المقدر بـ 22 تجهيزا إلا أن مساهمتها في إستهلاك العقار الحضري كانت جد ملحوظة بمساحة إجمالية قدرت بـ 12.44هـ. و ما ساهم في الرفع من إستهلاكها للعقار الحضري هو الخصوصية المجالية للمقابر المقدر بثلاث مقابر، تمثلت في كل من مقبرة ميله القديمة (3.9363هـ) المتوتنة بالقسم 51 مجموعة ملكية رقم 16، و مقبرة صناوة العليا على مساحة 1.5368 بالقسم رقم 39 مجموعة ملكية رقم 80، و مقبرة سيدي بويحي (0.9212هـ) قسم رقم 48 مجموعة ملكية رقم 131. لتشكل مجتمعة ما يقارب 51.40% من مساحة التجهيزات الدينية. ما جعل لها دورا جد مهم في الرفع من المساحة العقارية للاستخدامات الدينية، و جعلها تشكل ما نسبته 1.36% من مساحة المدينة.

2-1-5- الإستخدامات الرياضية: تمثلت أساسا في الملاعب و القاعات الرياضية أين توطن في مدينة ميله أربعة ملاعب كبيرة بمساحة تراوحت بين 7962.3 و 12055.1م²، و خمس ملاعب جوارية تراوحت مساحتها بين 292 و 302م². و قاعتان رياضيتان و مسبح نصف أومبي. إحتلت ما مجموعه 6.49هـ بنسبة 0.71% من مساحة مدينة ميله. وذلك رغم عددها القليل مقارنة مع باقي الإستخدامات إلى أنها تميزت بإستهلاكها المعتبر للعقار الحضري، لكونها تجهيزات مساحية تتطلب أبعاد معينة. ما جعلها تحتل المرتبة الخامسة ضمن باقي التجهيزات العمومية بنسبة 4.33% من المساحة الإجمالية للتجهيزات العمومية.

2-1-6- الإستخدامات الصحية: تشكل بالأساس من مستشفيات و عيادتين متعددي الخدمات و سبع مستوصفات، إستهلكت ما مجموعه 3.91هـ بنسبة 0.43% من مساحة مدينة ميله. و جعلها تحتل المرتبة السادسة ضمن مساحة تجهيزات المدينة بما نسبته 2.61%. و قد ساهم في رفع مساهمتها في إستهلاك العقار الحضري للمستشفيات الذين إحتلوا ما مساحته 1.02هـ و 2.5هـ على التوالي. توطن الأول ضمن النواة الأروبية و الثاني ضمن حي الإخوة بلعطار جنوب المدينة. أما باقي المرافق الصحية فقد كانت ذات توزيع نقطي و مساحات متواضعة كان لتوفر الوعاء العقاري الدور الأكبر في توطينها بدل المعايير التخطيطية. أين نجد إفتقاد المنطقة الشمالية للمدينة لأي مرفق صحي ما يضطر ساكنتها للتنقل لمسافة تصل إلى 1.2كم لتلبية أبسط حاجياتهم الصحية من قاعة العلاج المتوضعة في حي سيدي بويحي. و هو ما يتعارض مع شبكة التجهيزات العمومية و المعايير التخطيطية المعمول بها.

2-1-7- التجهيزات التجارية: تأتي في المرتبة السابعة من حيث المساهمة في إستهلاك العقار الحضري لمدينة ميله مقارنة مع باقي التجهيزات، أين بلغت المساحة المخصصة للمرافق التجارية في المدينة ما يقارب 2.68هـ بنسبة 0.29% من مساحة المدينة و 1.79% من المساحة العقارية المخصصة للتجهيزات العمومية. و هي مساحة لا بأس بها. وقد ساهم في رفع نسبتها تلك المساحة المعتبرة التي يحتلها السوق الأسبوعي المتوضع بالحدود الشمالية الغربية لحي بوالطوط. و قد ساهم إستغلاله لملاعب "حي بن صالح" و شوارع "حي بوالطوط" كفضاء له، بالإضافة إلى توزيع الوظيفة التجارية على

الطابق الارضية للمباني السكنية في خفض هذه المساحة، التي لولا هذه الحيثيات لكانت أكثر من تلك المسجلة.

2-1-8- الإستخدامات السياحية: تمثلت في أربعة تجهيزات فقط في المدينة ذات

مساحات متواضعة، شكلت في مجموعها ما يقارب 20984.1م² بنسبة 0.23% من مساحة المدينة ما جعلها تحتل المرتبة الثامنة ضمن إستهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري بنسبة 1.40%، و التي تركزت حول النواة الأروبية للمدينة في معظمها.

2-1-9- التجهيزات الترفيهية: و المتمثلة أساسا في حديقتين متوضعتين بالنواة

الأروبية بمساحة 4861.5م² و 1160.5م²، بالإضافة إلى ثلاثة بحي "الإخوة بلعطار" جنوب غرب المدينة، تربعت على مساحة تقدر بـ 56868.74م². و التي لم يتعدى إجمالي إستهلاكها للعقار الحضري ما نسبته 0.07% من مساحة المدينة. ما يدل على ضعف تمثيل هذا النمط ضمن مفردات البيئة العمرانية للمدينة. بسبب نقص الأوعية العقارية الموجهة لإستقباله، ما كان له إنعكاسات سلبية على البيئة العمرانية للمدينة. خاصة أمام إفتقاد أجزاء كبيرة من نسيجها العمراني لهذه المرافق. و خير دليل على ذلك لجوء الإدارة و توجيهها نحو البلديات المجاورة لمدينة ميله لتوطين مشاريع ترفيهية، عجزت مدينة ميله مقر الولاية عن توفير أراضي عمومية لإستقبالها. و هو ما يبرر برمجة مشروع القرية الترفيهية للشباب سنة 2010 في منطقة حدودية مشتركة بين بلدية ميله و بلدية سيدي خليفة يقع جزء مهم من أرضيتها ضمن الحدود الإدارية لبلدية سيدي خليفة من خلال مخطط شغل أرض مشترك أستحدث خصيصا لهذا المشروع، رغم أنه لم يكن ضمن مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير ما بين هذه البلديات و الذي لم ينجز إلا بعد سنة 2015.

2-2- طبيعة الأوعية العقارية المستقبلية للتجهيزات العمومية: من خلال المطابقة

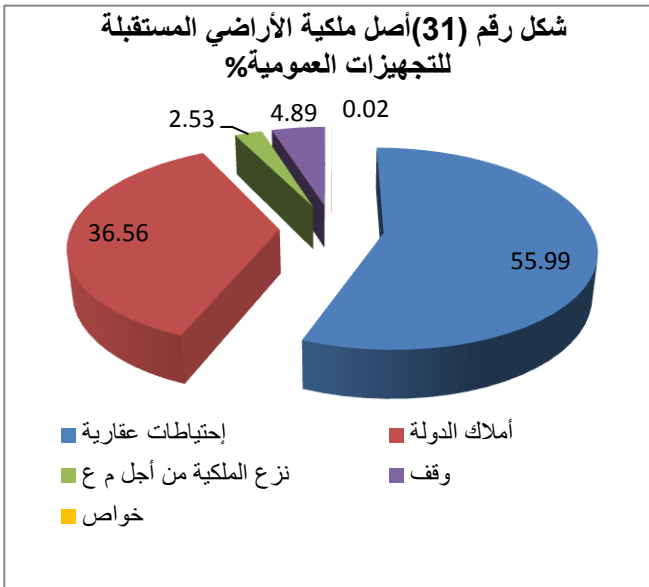
بين مخطط الملكية العقارية(مخطط رقم 04) و مخطط توطن التجهيزات العمومية رقم(16) و التحقق الميداني و المعطيات المتحصل عليها من مكتب الأملاك العقارية لبلدية ميله قمنا بوضع الجدول الموالي رقم(21) و الذي حرصنا من خلاله على تصنيف التجهيزات العمومية على حسب الطبيعة العقارية للأراضي المستقبلية لها:

جدول رقم(21): أصل ملكية الأراضي المستقبلية للتجهيزات العمومية

المجموع (م ²)	الخواص (م ²)			أملاك الدولة (م ²)	إحتياجات عقارية (م ²)	
	ملك	وقف	نزع الملكية			
1373462.23	277	67228.46	34780.79	502176.67	768999.31	مساحة التجهيزات
100	0.02	4.89	2.53	36.56	55.99	النسبة%

المصدر: مصفوفة مسح الأراضي + مكتب الأملاك العقارية للبلدية + تحقيق مكنتي 2012-2015

من خلال الجدول رقم(21) أعلاه يمكن الوقوف على أن الإحتياجات العقارية كانت المستقبل الرئيسي للتجهيزات العمومية في مدينة ميله و المقدرة بأكثر من 74 تجهيزا. التي



عملت على إستهلاك ما يقارب 76.90 هـ من تلك الأراضي المدمجة ضمن الإحتياجات العقارية للبلدية، بما نسبته 55.99% من المساحة المخصصة للتجهيزات العمومية ككل. لتأتي تلك التابعة لأملاك الدولة في المرتبة الثانية من حيث مساهمتها في توفير الأوعية العقارية المستقبلية

المصدر: مكتب املاك للبلدية+ الملفات التقنية للمشاريع+ تحقيق ميداني 2012-2015

للتجهيزات العمومية بمساحة تزيد عن

50.22 هـ بما نسبته 36.56% من المساحة المستقبلية للتجهيزات. و كلا النمطين تميزا بكونهما يحتلان المواقع المجاورة للنواة الإستعمارية و هي مواضع توطن أغلب التجهيزات العمومية. وقد لجأت الإدارة إلى هذه الأوعية لنمط ملكيتها العمومية و ما تتميز به من سهولة الإكتساب و تكلفتها شبه المنعدمة، و قريبا من مركز المدينة من جهة أخرى. أما أراضي الخواص فكانت مساهمتها في إستقبال الاستخدامات المكتملة للمجال السكني جد متواضعة و إقتصرت بالأساس على تلك الأراضي الموقوفة لبعض المرافق الروحية كالمساجد و المقابر بمساحة تقارب 6.72 هـ بنسبة 4.89% من مجموع مساحة التجهيزات. أو تلك التي تعرضت لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و التي تمثلت بالأساس في بعض المدارس الإبتدائية (5 إبتدائيات) و مستوصف توطنت على مساحة تقدر بـ 3.48 هـ

بنسبة 2.53% من مساحة التجهيزات في المدينة. ليتوضع تجهيز واحد متمثل في مركز تجاري على أرضية ذات ملكية خاصة بمساحة 227م² بنسبة 0.02% من مساحة التجهيزات العمومية ككل، و هي مساحة متواضعة جدا رغم سيطرة الملكية الخاصة على جل الأوعية العقارية في مدينة ميله و تعكس النظرة السلبية لملاك الأراضي في مدينة ميله إتجاه الاستثمار العقاري.

و من خلال تجميع مختلف الحيثيات المرتبطة باستهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري و مدى مساهمة هذا الأخير في توزيعها ضمن المجال العمراني للمدينة و إختيار مواضعها يمكن الوقوف على:

✓ توطن التجهيزات العمومية في مدينة ميله تحكم فيه توفر الأوعية العقارية خاصة العمومية منها بصورة أساسية دون المعايير التخطيطية ما ساهم في خلق نوع من الإختلالات الوظيفية ضمن الأنسجة العمرانية للمدينة و حال دون تساوي الحظوظ بين ساكنة أحياء المدينة.

✓ إفتقاد الأحياء الفوضوية لمساحات مخصصة للتجهيزات العمومية ماخلق نوع من عدم التوازن الوظيفي بين الأنسجة العمرانية. و هي وضعية كانت نتاجا لسيطرة الملكية الخاصة على الأوعية العقارية و غياب الملكية العمومية عن هذه الأحياء الفوضوية. ما حال دون توفر المساحات المناسبة لتوطنها. أين إقتصرت التجهيزات المنجزة فيها على بعض المدارس الإبتدائية المستفيدة من حق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و التي رغم قلت عددها إلا أنها شكلت الاستثناء ضمن هذه الأنسجة.

✓ تميز عديد التجهيزات بإستهلاكها المفرط للعقار الحضري من خلال تسيج و إحتلال مساحات معتبرة تفوق تلك الضرورية لها. خاصة الإدارية منها ذات المساحات الكبيرة، التي يمكن إستغلالها في عمليات التكتيف العمراني، و توطين تجهيزات أخرى على الفائض من تلك المساحات.

✓ المساحة المخصصة لكل تجهيز لا تخضع لمعايير تصميمية تراعي نصيب الفرد و نمط التجهيز و الحجم السكاني الذي سيخدمه، بقدر تحكم مساحة الوعاء العقاري المتوفر في ذلك. ما يجعل من عملية تخصيص الأوعية العقارية تتسم بنوع من العشوائية.

✓ عدم استغلال المساحات المخصصة للتجهيزات العمومية ضمن التجزئات السكنية و بقائها شاغرة، ساهم في تدني المستوى الوظيفي لهذه الأخيرة و إهمال أوعية عقارية يمكن

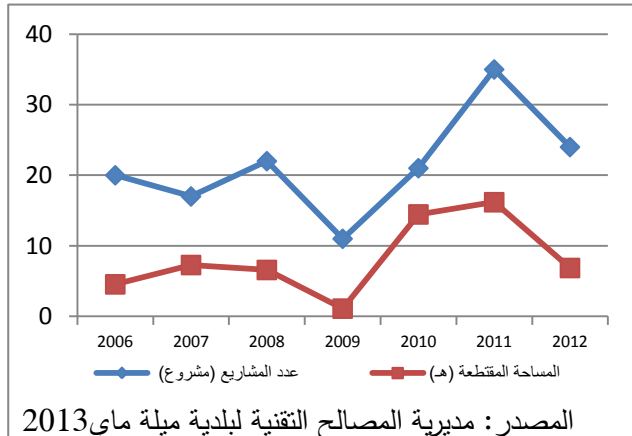
أن تخفف العبي عن الإدارة في توطين مشاريعها التتموية.

✓ كما أن ما يمكن أن نقف عنده في هذا الجزء هو المساحة المعتبرة المخصصة للتجهيزات العمومية، التي عملت على الرفع من نصيب الفرد منها إلى ما يقارب 22.38م²/فرد و هي مساحة معتبرة قاربت ضعف تلك الموصى بها ضمن شبكة التجهيزات العمومية التي حصرتها في 12.69م²/فرد¹ ما يجعلنا نربط هذا الفارق بتبريرين الأول و هو كون أن المدينة مقر ولاية و منه استفادتها من تجهيزات اضافية ذات بعد يتعدى حدود المدينة، و الثاني هو احتلال بعض التجهيزات لمساحات تفوق تلك الموصى بها ساهم في الرفع من المساحة المخصصة للتجهيزات ككل مقارنة مع الاستخدامات الأخرى.

✓ لجوء الإدارة إلى ما يصطلح عليه " محضر إختيار الأرضية" كأداة إدارية لتوطين التجهيزات و المرافق العمومية في المدينة بدل المخططات العمرانية، أين تستند هذه المحاضر بصورة أساسية على معيارين أساسيين هما توفر المساحة الكافية و الملكية العمومية، دون الإهتمام بموقع هذا الوعاء العقاري، ساهم في التوزيع غير المخطط و غير المناسب للعديد من التجهيزات و المرافق. و هو ما سنحاول تفصيله في العنصر الموالي.

2-3- محاضر إختيار الأرضية، توطين عشوائى للإستخدامات و تذبذب للعقار:

هي بالأساس محاضر إدارية شكل رقم(32): عدد و مساحة المشاريع التي تم تخصيص تنظيمية و ليست تقنية تعمل على توطين



مختلف الإستخدامات على أرض الميدان، تم إستحداثها للمساعدة في التتمية العمرانية للمدينة و إسقاط المشاريع العمرانية على أرض الميدان من خلال الفصل الخامس للمرسوم التنفيذي رقم 109/75² و التعليمه رقم 00273/76 الصادرة بتاريخ 09 فيفري

1976 عن وزارة السكن والتعمير، ثم المرسوم رقم 82/304 في فصله الثامن³ لكن فكرتها كانت تركز على أن يكون ذلك في إطار أدوات و مخططات التعمير و في احترام قواعد

¹Minister d urbanisme et de l habitat. Grille théorique des équipement. Cneru.1995.

² الجريدة الرسمية عدد 75/83، المرسوم رقم 109/75، مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن كيفية تطبيق الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض للبناء، الفصل الخامس.

³ الجريدة الرسمية عدد 82/41، مرسوم رقم 304/82، يحدد كيفيات تطبيق القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء الفصل الثامن، المادة 44-57.

التعمير (المادة 52) و التي بغيابها أكد على ضرورة مراعاة الجانب الإقتصادي للأرض و الحرص على تكثيف المباني (المادة 53)، غير أن واقعها يقول عكس ذلك. إذ و نتيجة لقصور هذه الأخيرة و عدم كفاءتها و قدرتها على أخذ حجم الإحتياجات من الإستخدامات بتقدير موضوعي، سجلنا خروج محاضر اختيار الأرضية عن هذا الإطار و أصبحت إجراء إداري لا يتوافق في عديد الأحيان مع القوانين و المخططات العمرانية، و يضع المصالح الأخرى أمام معضلة من يجب أن يحترم، هل المخططات العمرانية أم محاضر إختيار الأرضية. إذ أن هذه الأخيرة و تحت ضغط حتمية إيجاد الأوعية العقارية الحاضنة للمشاريع التنموية التي شهدت تزايدا في الفترة الأخيرة، بسبب الطفرة التنموية التي تشهدها المدن الجزائرية بصفة عامة و مدينة ميله بصفة خاصة. و لكونها مقر ولاية فقد عرفت أعدادا معتبرة و متزايدة للمشاريع العمرانية. ما شكل ضغطا على الإدارة في ظل تناقص العقار الحضري بصفة عامة و العمومي منه بصورة خاصة. و جعلها تستعين بكل وعاء عقاري مهما كان موقعه و مساحته و مهما كان تخصيصه لتوطين الإستخدام المطلوب قصد تلبية طلبات مختلف الهيئات العمومية. إذ و من خلال تحليل مختلف محاضر إختيار الأرضية لمدينة ميله للفترة الممتدة بين سنتي 2006 و 2012 التي تم إدراجها في المنحنى البياني في الشكل رقم (32)، تم الوقوف على النقاط التالية:

✓ كل المشاريع العمرانية التي إستفاد منها مدينة ميله بعد سنة 2006 يتم إختيار الأوعية المستقبلية لها من خلال محاضر إختيار الأرضية بلغ إجمالي المشاريع المختارة أرضياتها خلال الفترة الممتدة بين 2006 و 2012 ما يقارب 150 مشروع بمعدل 22 مشروعا في السنة و هو حجم معتبر يعكس حجم الطلب المرتفع على العقار الحضري في مدينة ميله. و التي شهدت أكبر حجم لها في سنة 2010 و 2011 و 2012 و هي السنوات التي واكبت فترة الانتعاش التنموي و العمراني للمدن الجزائرية.

✓ ساهمت محاضر إختيار الأرضية في إقتطاع مساحات جد معتبرة بلغ مجموعها خلال هذه الفترة ما يقارب 56.99 هـ بمعدل 8.14 هـ/السنة و هي مساحات معتبرة نوعا ما. و قد شهدت قيما جد مرتفعة في بعض السنوات بلغت مثلا 16.18 هـ سنة 2011 و 14.45 هـ سنة 2010. ما يوحي بذلك الحجم المرتفع لإستهلاك العقار الحضري من قبل التجهيزات العمومية.

✓ و ما يزيد الوضع قتامةً هو العشوائية في تحديد المساحة المعنية بالتخصيص، التي لا تستند إلى أي معيار أو مؤشر و إنما تحدد على حسب رغبة الهيئة الطالبة التي عادة ما تبالغ في طلبها و العقار المتوفر مهما كانت مساحته، إذ سجلنا عديد العبارات التي تتم عن ذلك في تلك المحاضر (كل المساحة المتوفرة، المساحة المتبقية، كل القطعة الأرضية، كل القطعة الشاغرة...) و هي تدل على العشوائية في تحديد المساحة و تبذير للعقار الحضري إذ شكلت هذه الحالات ما يقارب 24% من مجموع المحاضر لهذه الفترة و هي نسبة معتبرة تستدعي الحد منها و العمل على التحديد التقني للمساحات من خلال شبكة التجهيزات العمومية المحينة و الإستعانة بمصفوفة المسح العقاري لضبط شكلها و حدودها كذلك.

✓ حتى مواقعها إتسمت بالعشوائية أين كانت تبحث عن توفر الوعاء العقاري المناسب لرغبة الهيئة الطالبة من حيث المساحة دون الإهتمام بالمعايير التخطيطية. ما ساهم في الإختلال بالتوازن الوظيفي للمدينة في العديد من الأحيان و خلق عدم تكامل بين الأنسجة العمرانية و عدم تساوي للحظوظ.

✓ نسبة معتبرة من هذه الأوعية المختارة كانت تققطع من المساحات الحرة ضمن الأنسجة القائمة و خاصة نمط السكن الجماعي الذي شكلت نسبة التجهيزات المبرمج توطينها ضمن فضاءاته الحرة ما يقارب 12% من مجموع مشاريع تلك الفترة، في حين شكلت تلك التي تم دمجها ضمن الفضاءات الداخلية للتجهيزات القائمة ما يقارب 3.5% من مجموع المشاريع. و هي و إن كانت متواضعة إلا أنها تتم إما على أن تلك المشاريع تتوفر على أوعية فائضة عن حاجتها، و منه فقد شهدت تبذيرا للعقار الحضري و إستهلاكه بطريقة غير عقلانية في الفترات السابقة، و هو ما يؤكد استنتاجاتنا السابقة. و توطنها ضمنها سيخلق نوعا من عدم التنسيق العمراني و الوظيفي. أو أنها تشهد عملية تكثيف و إستغلال مركز للعقار و هو ما سينعكس كذلك على بيئتها العمرانية و الوظيفية و يدل على تناقص الأوعية العقارية و نذرتها. ما يتطلب منا دائما الرجوع إلى المؤشرات التخطيطية لضبط هذه العلاقة.

✓ بالإضافة إلى تواجد إشكالية أخرى تتمثل في وجود لجننتين منفصلتين تشرفان على إختيار أرضية المشاريع في مدينة ميله. الأولى على مستوى الولاية و التي في الأصل تبت في أرضيات التجهيزات التي صلاحية رخصة بنائها من إختصاص الوالي، و الثانية على

مستوى البلدية و التي تختص بتلك التي هي من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي. و نتيجة لغياب التنسيق بين اللجنتين فقد شهدت العملية عديد التداخلات في هذه النقطة ما يتطلب توحيد اللجنتين درءا للتداخل و ترشيدها للعقار الحضري. من خلال العودة للعمل بالمؤشرات و المعايير التخطيطية في كل خطوة تعميمية.

✓ كان من المفترض أن تكون محاضر اختيار الأرضية مجرد وثيقة إدارية تستعمل على تأكيد تخصيص عقار محدد لإستخدام معين حسب توجيهات أدوات التهيئة و التعمير، أو للمفاضلة بين عدد من الأوعية التي تم تخصيصها من طرف أدوات التهيئة و التعمير لنفس الاستخدام في نفس الفترة. غير أن واقعها يثبت عكس ذلك أين أستعملت في عديد الأحيان بما يتناقض مع توجيهات هذه الأخيرة، ما جعل منها مساهما في الاستهلاك العشوائي للعقار الحضري بدلا من أن تكون مساعدا على تنظيمه و حوكمته.

ثانيا- العقار الحضري و الكثافة البنائية: إن الإستغلال الأمثل للأرض الحضرية

يكون من خلال رفع إنتاجها البنائي من خلال الرفع من الكثافة البنائية أفقيا و عموديا. و هو ما يسمح بتفسير التركيبة العمرانية للأنسجة القائمة و تحليل تفاصيلها و تقييم مردوديتها، خاصة من جهة الإستغلال الأمثل للعقار الحضري و مدى تأثير الخصوصيات التشريعية و الإقتصادية لهذا الأخير على نمط التعمير. من خلال إنعكاس هذه العناصر على الكثافة البنائية و علو المباني، اللذان يشكل الرفع منهما رفعا من مردودية الأرض الحضرية و تثمينها لها، كما أن وفرة هذه الأخيرة و سهولة الحصول عليها و تدني ثمنها سيكون له هو الآخر إنعكاس مغاير على التركيبة العمرانية من خلال التوسع الأفقي المنتشر و الاستهلاك المفرط للمساحات العقارية. و هو ما سنحاول تتبع تفاصيله في مدينة ميله من خلال العنصرين الآتيين:

1- علو المباني و تثمين العقار الحضري (التكثيف العمودي): إن العمل على الرفع

من علو المباني يساعد على تثمين العقار الحضري، إذ أن التوسع العمودي يسمح بإنتاج أكبر حجم من الكتل المبنية مقارنة مع مساحة الأرض المستغلة. ما سيكون له إنعكاسات إيجابية على تثمين العقار الحضري في المدينة. و يبقى العكس تذبذبا للأرض و رفعا للتكلفة و إنقاصا للوزن الإقتصادي للمشاريع العمرانية، و منه مردودية النسيج العمراني و العقار الحضري ككل. و من خلال دراستنا لأحجام و علو المباني ضمن النسيج العمراني لمدينة ميله قمنا بانجاز المخطط رقم (17) و مقارنتها مع نمط المكلية العقارية للأراضي المتوسع

عليها في المخطط رقم(04). أين تم الوقوف على عديد النقاط و الحيثيات التي يمكن أن نلخصها في الجدول الموالي:

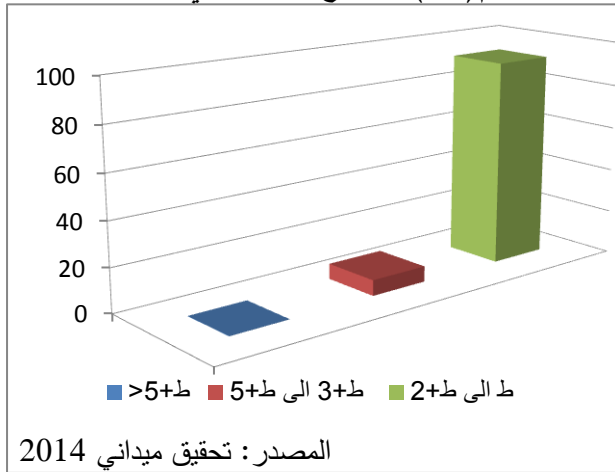
جدول رقم(22): علو المباني في مدينة ميله

المجموع	أكبر من ط+5	ط+3 إلى ط+5	ط إلى ط+2	عدد المباني
9904	10	701	9193	
100	0.10	7.08	92.82	النسبة

المصدر: تحقيق ميداني 2014 بالاعتماد على PDAU و Google Erthe

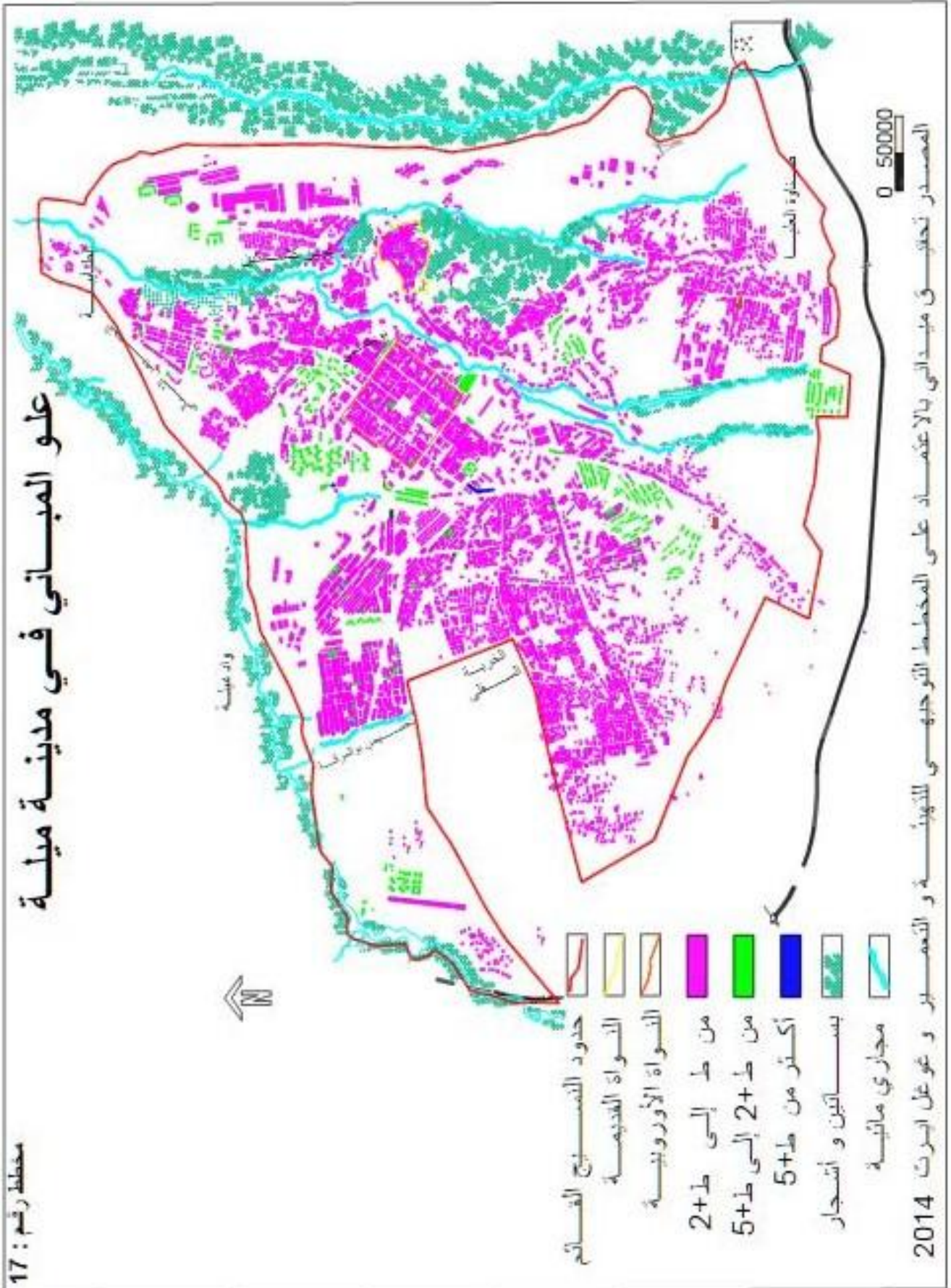
من خلال المخطط رقم(17) و المنحنى البياني رقم(33) تم الوقوف على سيطرة المباني ذات العلو المحصور بين ط إلى ط+2 على الحضيرة المبنية لمدينة ميله بعدد يصل إلى 9193 بناية و هو يشكل ما نسبته 92.82% من إجمالي هذه المباني أي أن جل مباني مدينة ميله لا يتعدى علوها الثلاث مستويات، ما يوحي بإنتهاج النسيج العمراني للمدينة للأسلوب الكلاسيكي في التوسع و الذي يعتمد على التوسع الأفقي أو كما يعرفه البعض بالتوسع الأرضي. و إذا تمعنا في هذه الفئة أكثر و البحث في تفصيلاتها فإننا نجد أن أكثر من 27.61% منها عبارة عن مباني ذات طابق أرضي(ط) فقط و 39.12% ذات طابقين

شكل رقم(33): توزيع علو مباني مدينة ميله



(ط+1) و هي نسب معتبرة توحى بتواضع حجم المباني ضمن النسيج العمراني لمدينة ميله، و المشكلة بصورة أساسية من مباني ذات نمط فردي. و يعبر عن إنتهاج مدينة ميله لسياسة الإستهلاك غير العقلاني للعقار الحضري و عدم تثمينه. لما يتميز به هذا النمط من إستهلاك واسع للمجال مقارنة مع ما ينتجه من وحدات سكنية و

مساحات سطحية، خاصة إذا وجدنا أن التوزيع المجالي لهذا النمط كان على إمتداد المجال العمراني للمدينة، و لم يعرف أي استثناء سواء بالنسبة لنمط الملكية الخاصة التي عرفت هذا النمط بنسبة 100% على مستوى تلك الملكيات. و هو ما يؤكد على الثقافة العقارية الكلاسيكية لدى الخواص ملاك الأراضي، التي تعتمد على التقسيم و البيع بدون أي جهد أو فكر إستثماري أو إقتصادي يبحث عن تثمين عقاراتهم. وحتى تلك التابعة للهيئات العمومية



العمومية (أراضي البلدية و أراضي أملاك الدولة) لم تسلم من هذا الفكر اللاتثميني للعقار الحضري، إذ أن السلطات المحلية و بإعتبارها مطالبة بتوفير حاجيات سكانها من مساكن و تجهيزات و مرافق من جهة، و رغم إفتقادها للأوعية العقارية، و حتى تلك التي تسيطر عليها تحصلت عليها أصلا وفق أطر و إجراءات ظرفية سرعان ما إفتقدتها و إفتقدت منابع تمويلها. إلا أنها إعتمدت على التوسع الأفقي متواضع العلو دون تثمين لهذه الأوعية في العديد من مشاريعها. ما ساهم في خلق نوع من التناقض الإقتصادي و التثميني بين مشاريعها العمرانية و واقع العقار الحضري في مدينة ميله بصفة عامة و محفظتها العقارية بصفة خاصة.

بالإضافة إلى أن الإنتشار المجالي لنمط البناء الأفقي الذي لا يتعدى الثلاث طوابق لم تتحكم فيه لا نمط الملكية و لا قيمة العقار، إذ نجد مثلا أن مركز المدينة (النواة الأروبية) و على غيره من مراكز المدن الأخرى في الجزائر. و على عكس ما جاءت به عديد النظريات و الأفكار الدراسات التخطيطية لإستخدامات الأرض في مراكز المدن السابق التطرق إليها. نجده يتشكل بنسبة 96.57% من مباني ذات ط الى ط+2 و هي نسبة جد مرتفعة لمباني جد متواضعة الإرتفاع بمركز المدينة الذي يفترض أن يكون قلبها النابض، و يشهد إرتفاعا مهما لقيمة العقار الحضري. ما يدفع على ضرورة تثمينه من خلال الإستغلال المكثف له بالرفع من علو مبانيه و عدد طوابقها، و هو ما يفنقه واقع مركز مدينة ميله. و ذلك تحت تأثير عديد العوامل أهمها تشعب الملكية العقارية بين ورثة متعددين، ما حال دون تجديد المباني و إحتفاظها بحجمها المتواضع رغم الحالة السيئة للعديد منها. و حتى تلك التي تم تجديدها لم يخرج حجمها عن حجم نظيراتها المجاورة. بالإضافة إلى عامل آخر و هو البعد التراثي لمباني المركز التي تعود إلى الحقبة الإستعمارية و هو مبرر السلطات المحلية لذلك، غير أنه يعاب عليها عدم تثمين العقارات الشاغرة و تلك المجددة من خلال الحث على الرفع من علوها و تعدد طوابقها.

في حين إقتصرت تلك المباني التي تراوح علوها بين ط+3 و ط+5 على بعض المباني المنشرة ضمن النواة الأروبية أو الأحياء المحيطة بها و التي بلغ علو بعضها ط+3 و شكلت ما نسبته 1.99% من إجمالي مباني المدينة. أو مباني السكن الجماعي التي بلغ علو أغلبها ط+4، و التي شكلت 5.53% منها. بما مجموعه 7.08% من إجمالي مباني المدينة. و هي نسبة جد متواضعة توحى دائما بفكر غير تثميني للعقار الحضري. و هو ما

يبرر توزعها النقطي ضمن النسيج العمراني للمدينة. و توطنها المتواضع بالقرب من مركز المدينة.

أما المباني التي تجاوز علوها الست طوابق (ط+5) فقد إقتصرت على مشروعين فقط الأول عبارة عن فندق ذو 10 طوابق (ط+9) بحي "العربي بن رجم" شمال غرب النواة الإستعمارية قيد الانجاز. و مشروع آخر من 8 أجنحة سكنية بحي خزان الماء على حافة الطريق المزدوج"أ" و التي هي في الأصل تتشكل من طابقين + 5. و هي عبارة عن محاولات جد مقتضبة في تثمين العقار الحضري لكن تبقى ناقصة.

كل تلك الحثيات دفعتنا إلى محاولة تجميع الأسباب الرئيسية التي حالت دون تثمين العقار الحضري في مدينة ميله التي نوجزها في النقاط التالية:

✓ الطبيعة الجيوتقنية لمعظم الأراضي المندمجة ضمن المحيط العمراني و مشكل الإنزلاقات الأرضية دفع بالمشرفين على مخططات التعمير إلى ضبط علو المباني و الحد من إرتفاعها بما يتماشى و قدرتها على تحمل حجم هذه المباني.

✓ وقوف المخططات العمرانية و اشتراطات البناء حائلا أمام الرفع من علو المباني حتى على الأراضي التي تتحمل ذلك. بسبب الفكر التخطيطي لدا مسيري المدينة و الذي يفتقد إلى استراتيجيات استثمارية و تثمينية للعقار الحضري خاصة في سنوات الرخاء العقاري التي إتسمت بوفرة العقار الحضري و تدني قيمته.

✓ عدم النظر لمركز المدينة من زاوية تثمينية لعقاراته و عدم الإهتمام به كقلب نابض لها. بسبب وجود أغلب عقاراته بيد الخواص و تشعب ملكيتها بين الورثة، و حتى تلك التابعة للهيئات العمومية لم تحظى بنصيبها من التثمين. و بقائها إما شاغرة أو تم توطين عليها تجهيزات عمومية ذات مباني متواضعة العلو بطوابق محدودة. و هي تؤكد قصور الفكر التثميني للعقار الحضري لدى مسيري المدينة.

✓ وجود أغلب الأراضي ضمن الملكية الخاصة للأفراد جعل من الحديث عن علو المباني مجرد أفكار تخطيطية. خاصة أمام غياب ثقافة تثمين العقار الحضري و الإستثمار العقاري عند هؤلاء، و عدم احترام توصيات أدوات التهيئة و التعمير في ذلك. المتسمة أصلا بتواضع اشتراطات علوم المباني فيها.

2- الكثافة البنائية و الاستغلال العقلاني للعقار الحضري:

تعتبر الكثافة البنائية من أهم المؤشرات التي يمكن أن تساعدنا على الفهم الدقيق لمدى الإستهلاك العقلاني للعقار الحضري، من خلال معرفة و مقارنة المساحة المخصصة للمباني و نظيرتها الحرة المخصصة كفراغات أو مساحات حرة. و التي يتم الوصول إليها من خلال الكثافة البنائية الخام، التي نحصل عليها من خلال قسمة عدد المباني على المساحة العقارية الكلية. إذ تؤكد القيم المرتفعة لهذا المؤشر على الإستغلال المكثف للعقار الحضري، في حين تؤكد القيم الدنيا على عكس ذلك. إذ يرجع عديد الهمتمين بالمجال الحضري أن وفرة الأوعية العقارية و إنخفاض قيمها يشجع على إنخفاض الكثافة البنائية، أما ندرتها و إرتفاع سعرها فيشجع على الإستغلال المكثف لها، و منه الرفع من عدد المباني ضمن المساحة العقارية. و يعتبر هذا المؤشر سلاح ذو حدين إذ تشكل قيمه الدنيا معدلات مرغوب بها بيئياً لما تسمح به من توفير للتهوية و الإضاءة الطبيعية و الشمس و الهدوء و الرفع من مستويات الخصوصية و الأمان¹. في حين ينظر لها الاقتصاديون و المهتمون بالتعمير المستدام على أنها تبذير للعقار الحضري و عدم استغلاله العقلاني. إذ كلما ارتفعت قيمها كلما دل ذلك على استغلال مكثف للأرض و منه عقلنة و تهمين العقار الحضري. و هو ما سنحاول التأكد منه ضمن مدينة ميله، من خلال الجدول رقم(23) و الخريطة رقم(10) الذين سنحاول من خلالهما التعرف على مدى الاستغلال العقلاني للعقار الحضري ضمن مختلف القطاعات العمرانية للمدينة:

إذ و من خلال الجدول رقم (23) و الخريطة رقم(10) أدناه الموضحين لمعطيات الكثافة البنائية عبر القطاعات العمرانية في مدينة ميله و التي توضح تواضع الكثافة البنائية الخام في المدينة بصورة عامة، و التي بلغ معدلها 6.76 مبنى/هـ. و هي ضعيفة نوعاً ما مقارنة مع المعدلات التخطيطية المعمول بها، و التي تتراوح بين 12 و 19مبنى/هـ². و ما ساهم في تواضع هذه الكثافة هو وجود أوعية عقارية فارغة ضمن النسيج العمراني للمدينة. سواء كانت هذه الأوعية عبارة عن جيوب صالحة للبناء تنتظر دورها في التنمية، أو تتشكل من أراضي شديدة الإنحدار و ذات تركيبة هشة على حافة الأودية و المجاري المائية، و

¹ أحمد خالد علام، تخطيط المدن، المكتبة الأنغلو مصرية، القاهرة 1998، ص 262.

² أحمد خالد علام، مصدر سابق، ص 296.

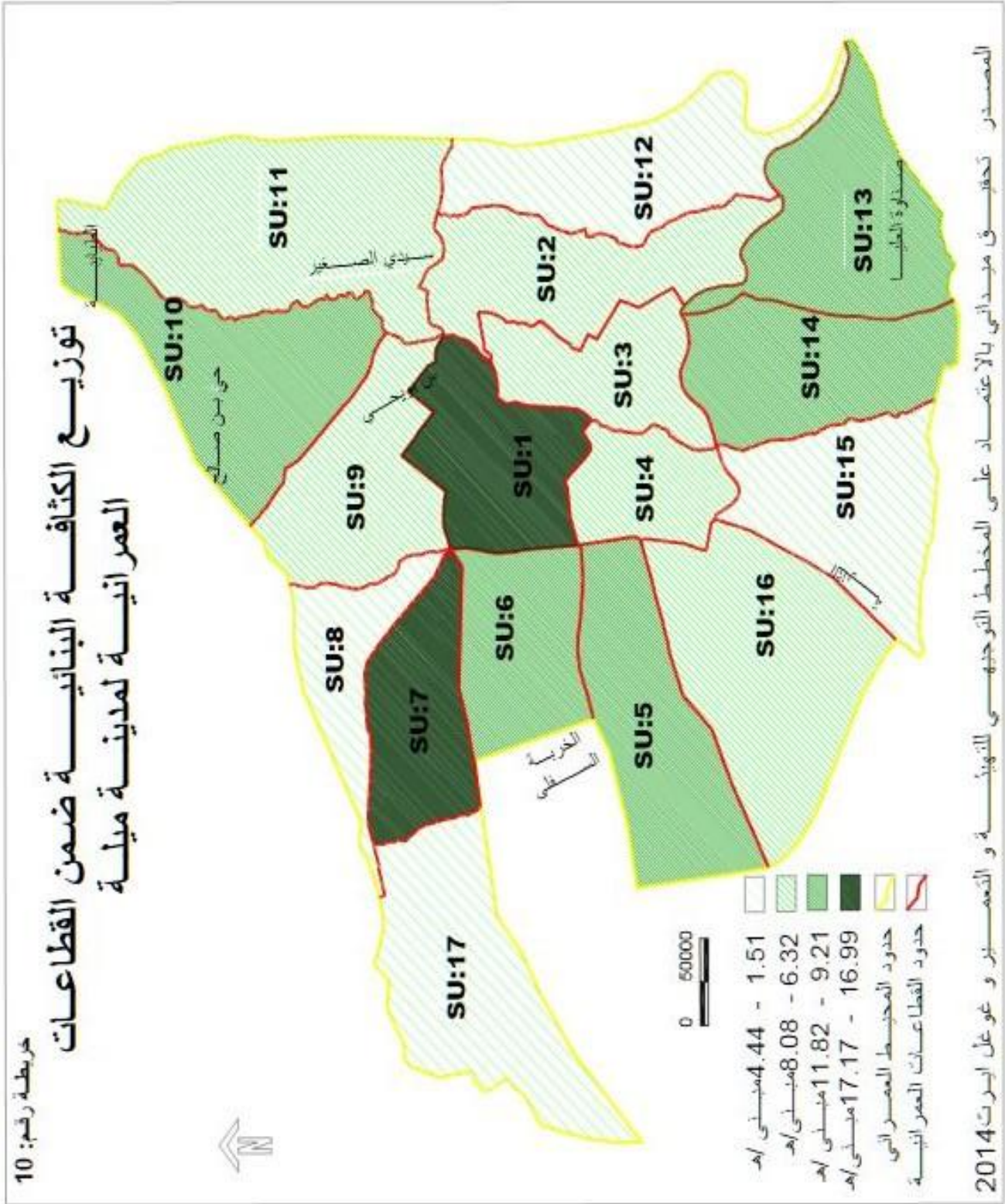
* تم الإعتماد هنا على المساحة الكلية للنسيج العمراني (مساحة القطاعات المعمورة) بما فيها المساحات المخصصة كإرتفاعات حول الأودية أو تلك الجيوب العقارية الشاغرة ضمن الأنسجة القائمة.

التي شكلت إرتفاعات للبناء و التعمير، أو عبارة عن بساتين. و هو ما ساهم في تميع الكثافة البنائية في المدينة، التي إذا ما إستثنينا منها هذه المساحات تشهد إرتفاعا و تصبح تقارب 10.81 مبنى/هـ، و التي تبقىها رغم ذلك دون المعدلات التخطيطية. أما إذا نظرنا إليها بنوع من التفصيل و التدقيق فإنه يمكن الوقوف على أن المجال العمراني لمدينة ميله ينقسم من حيث الكثافة البنائية إلى خمسة فئات:

جدول رقم(23): الكثافة البنائية ضمن القطاعات العمرانية لمدينة ميله

الكثافة البنائية(مبنى/هـ)	عدد المباني(مبنى)	مساحة القطاعات العمرانية(هـ)	القطاع العمراني
17.17	1030	60	SU01 المركز الأروبي، سيدي بويحي
6.51	482	74	SU02 ميله القديمة
6.97	432	62	SU03 صناوة السقلى و سيدي علي العواد
8.08	287	35.5	SU04 حي خزان الماء، الإخوة بن زرافة
11.78	931	79	SU05 الخربة السفلى و العليا
11.82	668	56.5	SU06 بن معمر
16.99	926	54.50	SU07 بوالمرقة ، الغربي، بن محجوب
1.85	73	39.40	SU08 منطقة النشاطات القديمة
6.32	436	69.00	SU09 بن رجم العري، بوالطوط ،
10.50	982	93.50	SU10 حي الطيايية،الشمالي،بن صالح، الكوف
4.44	588	132.5	SU11 سيدي الصغير، م نشاطات ميله القديمة
1.51	103	68	SU12 المنطقة الصناعية صناوة
9.21	774	84.00	SU13 صناوة العليا
9.69	717	74.00	SU14 صناوة العليا طريق مارشو
3.04	228	75.00	SU15 لعوامر (طريق أولاد بوحامة)
8.08	937	116	SU16 الولاية، DNC، برزيق
3.20	310	97	SU17 بوالرقايد، 240، منطقة النشاطات
7.80	9904	*1269.9	المدينة

المصدر: تحقيق ميداني 2014 بالإعتماد على الـ PDAU و Google Earthe



✓ سجل كل من القطاع الأول المشكل من النواة الأروبية، و القطاع السابع المشكل من كل من التجزئة الغربية و تجزئة بن محجوب و تجزئة بوالمرقة أكثر كثافة بنائية تراوحت بين 17.17مبنى/هـ بالنسبة للأول و 16.99مبنى/هـ بالنسبة للثاني. و هي كثافة معتبرة مقارنة مع المؤشرات التخطيطية، و هذا راجع للإستغلال الكلي للقطاعين و غياب الجيوب العقارية فيهما. بالإضافة إلى تشكلها من مباني فردية متلاصقة بنسبة جد كبيرة، بلغت 97.20% من مباني المركز المتشكل من النواة الأروبية ذات النمط الشطرنجي و المباني المتلاصقة، و 97.88% بالنسبة للقطاع السابع المشكل من تجزئات تميزت هي الأخرى بإستغلال مكثف للأرض من خلال مباني متصلة على مساحات عقارية صغيرة نوعا ما، و تكاد تتعدم فيها الفراغات العمرانية إذا ما إستثنينا منها محاور الحركة و الأرصفة.

✓ في حين تشكلت الفئة الثانية و التي تراوحت فيها الكثافة البنائية بين 9.21 و 11.82مبنى/هـ من أقدم الأحياء الفوضوية في المدينة. إذ تشكل القطاع الخامس من حيي الخرية السفلى و العليا الذي تميز بكثافته المرتفعة في جزئه السفلي الأقرب إلى مركز المدينة، و أخرى ذات قيمة متوسطة إلى ضعيفة في جزئه العلوي بسبب وجود مساحات شاغرة معتبرة سواء تابعة للمساكن على شكل حدائق أو قطع أرضية غير مبنية تنتظر من يدفع أكثر. و هو نفس الشيء بالنسبة للقطاع الرابع عشر الذي تميز هو الآخر بتشكله من جزء من حي صناوة الفوضوي (طريق مارشو) غير أنه يشهد جيب عقاري غير منمى بعد بسبب إشكال في ملكيته العقارية بين البلدية و أحد الخواص ما رفع من الكثافة البنائية للقطاع إلى 11.09مبنى/هـ إذا ما إستثنينا منه هذه المساحة.

أما القطاع العاشر المشكل من التجزئة الشمالية و الحيين الفوضويين "بن الصالح" و "الطيابية"، فقد بلغت فيه الكثافة البنائية 10.50مبنى/هـ. رغم تسجيلنا لوجود بعض الأوعية العقارية ضمن هذا القطاع و المتوضعة في الجزء الغربي و الشرقي منه و التي تتميز بشدة انحدارها و هشاشتها على حافة وادي ميله و الصياح. و التي عند استثنائها ترتفع الكثافة البنائية للقطاع إلى 13.50مبنى/هـ. أين يتفق معه القطاع الثالث عشر في هذا الجزء لاحتوائه على مساحة معتبرة غير مبنية ضمن القطاع تستغل حاليا للزراعة ما رفع كثافته البنائية من 9.21مبنى/هـ إلى 15.93مبنى/هـ عند عدم إحتسابها بفارق مرة و نصف. ما يدل على تميز القطاع بما يعرف بالتكدس العمراني و عدم الاستغلال المكثف للأرض و العقار الحضري.

✓ في حين ضمت الفئة الثالثة كل من القطاع العمراني 09 و 02 و 03 و 04 و 16 و التي تراوحت فيها الكثافة البنائية بين 6.32 و 8.08 مبنى/هـ. أين نجد مثلا القطاع العمراني التاسع كثافته البنائية تقدر بـ 6.32 مبنى/هـ. و هي قيمة جد متواضعة تعكس طريقة تنمية أرضية القطاع و التي تشكلت بصورة أساسية من نمط البناء الجماعي ذو الكثافة البنائية المنخفضة و المساحات المفتوحة المعتبرة. بالإضافة إلى التجهيزات العمومية ذات الأفنية المسيجة معتبرة المساحة، و منه استهلاكها المفرط للعقار الحضري. زد إلى ذلك تلك المساحة المتواضعة غرب القطاع، جزء منها غير نماء و الجزء الآخر مشكل من أراضي هشة و منحدره تمثل ارتفاع واد ميله، لكنها ذات مساحة معتبرة. ما جعل من الكثافة البنائية ترتفع إلى 8.67 مبنى/هـ اذا ما استثنيناها. و نفس الظاهرة نسجلها في القطاع العمراني الثاني الذي قدرت كثافته البنائية بـ 6.51 مبنى/هـ، في حين نسجل تواجد واسع للأراضي الخاصة و غير المبنية في ضمنه و المستغلة كبساتين أو كأوعية تنتظر نصيبها من التنمية. ومنه فكثافته البنائية الصافية تقارب ثلاثة أضعافها و تقدر بـ 16.14 مبنى/هـ. كما سجلنا إنخفاضا للكثافة البنائية في القطاع السادس عشر بسبب سيطرة التجهيزات العمومية (مقر الولاية، الخزينة العمومية، دار الثقافة، إكمالية...) على حصة الأسد من أرضية القطاع. خاصة إذا علمنا أن هذا النمط يتميز بضعف كثافته البنائية مقارنة مع المساحات الحرة في ضمنه. أين سجلنا الإستهلاك المفرط للعقار من طرف التجهيزات العمومية بسبب ترك مساحات حرة معتبرة ضمنها كأفنية و ساحات و مواقف، و هي جاءت على عكس التجزئة غير الشرعية "برزيق" ذات الكثافة المرتفعة نوعا ما (21.38م/هـ) و المتوطنة خلفها. و هو نفس الشيء بالنسبة للقطاع العمراني الرابع (حي خزان الماء) الذي كان له نفس ملامح الكثافة البنائية للقطاع السادس عشر للتشابه معه في توطن بعض التجهيزات العمومية و بعض مباني السكن الجماعي ذات الكثافة البنائية المنخفضة، بالإضافة إلى وجود مساحة على شكل إرتفاق لواد الصياح غير مبنية ضمن القطاع.

✓ أما الفئة الأخيرة فقد تميزت بضعف الكثافة البنائية فيها التي تراوحت بين 1.51 و 4.44 مبنى/هـ. أين يدل ضعف هذه الكثافة على عدم الإستغلال العقلاني للعقار و وجود أوعية عقارية بدون تنمية عمرانية. بالإضافة إلى تميزها بالتكدس العمراني لوجود فارق بين الكثافة البنائية الخام للقطاع و تلك الصافية للجزء المعمر منه. كما هو الحال بالنسبة للقطاع العمراني رقم 15 الذي قدرت الكثافة البنائية الخام فيه بـ 3.04 مبنى/هـ. بسبب إتساع

الأرضية غير المعمرة منه، و التي جزء منها يشكل إرتفاق واد الصياح و الجزء الآخر ملكية خاصة في إنتظار تنميتها العمرانية. و التي بعدم احتسابها ترفع الكثافة البنائية إلى أكثر من ثلاثة أضعاف (10.57 مبنى/هـ). و هو نفس الشيء الذي نسجله في القطاع العمراني السابع عشر و الذي يوجد به مساحة عقارية معتبرة تابعة للخواص غير منمأة عمرانيا ما جعل من الكثافة البنائية الحالية لا تتعدى 3.20 مبنى/هـ، لتصبح إذا ما إستثنينا هذه المساحة ضعف تلك الحالية بما يقارب 7.16 مبنى/هـ. و هي قيم تدل على تكس عمراني في هذا القطاع مع عدم تثمين العقار الحضري في ضمنه، خاصة إذا علمنا أن هذا الوعاء العقاري أقرب إلى مركز المدينة من نظيرتها المنمأة ضمن نفس القطاع. كما سجلنا كثافة بنائية جد منخفضة في كل من القطاع الثامن و الحادي عشر و الثاني عشر بإعتبارها مناطق للنشاطات و تميزها بقلة المساحات المبنية مقارنة مع تلك المفتوحة الأكثر إتساعا. بالإضافة إلى توضعها في المناطق الهامشية للمدينة حول المجاري المائية و الأودية، و ما تتسم به هذه الأخيرة من إرتفاقات و حواف منحدره، ما ساهم في خلق مساحات معتبرة غير منمأة.

و إذا نظرنا إلى كل هذه الحثيات بنوع من التدقيق من جهة و التلخيص من جهة أخرى فإننا يمكن أن نوجزها في:

✓ إتسام الأنسجة العمرانية المتوطنة على أراض الخواص بكثافة بنائية منخفضة مقارنة مع نظيرتها المخططة من نفس النمط (البناء الفردي) و المتوضعة على أراضي عمومية (تجزئات سكنية). غير أن هذه القاعدة تتلاشى ملامحها و تتغير موازينها ضمن مشاريع التجهيزات العمومية التي تعتمد على معايير تخطيطية مبالغ فيها نوعا ما، ما ساهم في تدني الكثافة البنائية ضمن المشاريع العمرانية المخططة و منه عدم التثمين الجيد للعقار الحضري.

✓ رغم تميز بعض الأنسجة العمرانية في الأحياء الفوضوية المتوطنة على أراضي الخواص في أغلبها بكثافتها المقبولة نوعا ما إلا أنها في نفس الوقت تشهد ضمن أجزاء منها كثافات متدنية بسبب انتشار الحداثق المنزلية الواسعة (الخربة العليا، صناوة العليا ميله القديمة) و الشبيهة في العديد من الأحيان بنظيراتها في المجال الريفي، بالإضافة إلى إحتفاظ الملاك الأصليين للأوعية العقارية أو بعض المضاربين بجيوب فارغة في ضمنها في إنتظار إرتفاع أسعارها، ما يفسر نقص التثمين الجيد للعقار الحضري.

✓ إن الإختلاف الحاصل بين الكثافة البنائية الخام للعديد من القطاعات و تلك الصافية لها، هو نتيجة لإحتوائها على عديد الجيوب العقارية الشاغرة سواء تلك التي تنتظر دورها في التنمية العمرانية أو تلك التي تقع ضمن ملكيات الخواص. و منه يصعب على الجماعات المحلية التحكم فيها أو إدراجها ضمن مشاريعها العمرانية. و حتى عدم القدرة على ضبط موعد زمني لتنميتها و يبقيا للمجهول في انتظار تكرم أصحابها. بالإضافة إلى تلك المشكلة من إرتفاعات للأودية و الشعاب المنتشرة بكثرة في المجال، و التي تحتل هي الأخرى مساحات معتبرة على حوافها، و تتميز بإنحدارها و هشاشة تركيبتها، و يجعلها تشكل إنقطاعات حضرية ضمن النسيج العمراني للمدينة. كلها عوامل تدل على تميز النسيج العمراني للمدينة بما يعرف بالتكدس العمراني في العديد من أجزائه، كما أن وجود تلك الجيوب العقارية واسعة المساحة يؤكد إنتقاداتنا السابقة حول عدم تثمين العقار الحضري في مدينة ميله في ظل الأزمة العقارية التي تعيشها المدينة.

✓ إنخفاض الكثافة البنائية تتحكم فيه عدة عوامل منها الملكية العقارية و الموقع بالنسبة لمركز المدينة و محاور الطرق الرئيسية التي تشهد إرتفاعها، و حافة الأودية و الشعاب و المناطق الهامشية و الفوضوية الحديثة التي تشهد انخفاضا. زد إلى ذلك طريقة تخطيطها و تصميمها العمراني و هو ما سنحاول بحثه من خلال العنصر الموالي.

النسيج العمراني لمدينة ميله يعاني عديد الإختلالات فيما يخص الإستغلال العقلاني للعقار الحضري، كثرة الجيوب العقارية غير المنمأة، الإنتشار المهترئ لأراضي الإرتفاعات التي تتطلب معالجات خاصة لحصرها ولتثمينها و الرفع من كثافتها البنائية.

كما أن التحكم في ملكية الأوعية العقارية مهم للتحكم في الكثافة البنائية

ثالثا- التصميم العمراني بين المتطلبات البيئية و التصميمية و عقلنة العقار

الحضري:

إن التصميم العمراني الناجح وهو ذلك التصميم الذي يستطيع التوفيق بين المتطلبات البيئية للمشروع العمراني من خلال توفير الراحة و الأمان من جهة، و نظيرتها الإقتصادية من خلال الإستغلال العقلاني للأرض بطريقة مستدامة من جهة أخرى، و هو الإمتحان الذي يختبر فيه جموع الفاعلين في إنتاج المشاريع و الأنسجة العمرانية من جماعات محلية بصفتها صاحب المشروع أو المشرف الفني عليه، من خلال مختلف الرخص التي تصدرها، أو مصمم المشروع ممثلا في مكتب الدراسات و مهندسيه باعتباره المستشار التقني لصاحب المشروع. أو المرقي العقاري الباحث عن أكبر قدر من الفائدة في المشروع من خلال الطمع في الوصول إلى أكبر قدر من المساحة المخصصة للبناء. و هو ما سنحاول البحث في حيثياته ضمن الأنسجة العمرانية لمدينة ميله. من خلال أخذ ثلاثة عينات من القطاعات المعمورة و محاولة تحليل خصائصها العمرانية و مدى مواكبتها للفكر العقلاني في إستهلاك العقار الحضري و حوكمته و قد حرصنا في هذه العينات على:

- أخذ القطاع العمراني كوحدة تخطيطية موسعة نوعا ما، تسمح بالإلمام بالعناصر و التركيبة العمرانية و العقارية للعينة، و سهولة ضبط حدوده من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

- أن تكون العينات تشتمل على جميع الأنماط العمرانية و تشكل تنوعا في إستخدامات الأرض.

- توضعها على أنماط الملكية المتنوعة ضمن التركيبة العقارية للمدينة.

- إنتشارها على أجزاء مختلفة من النسيج العمراني للمدينة.

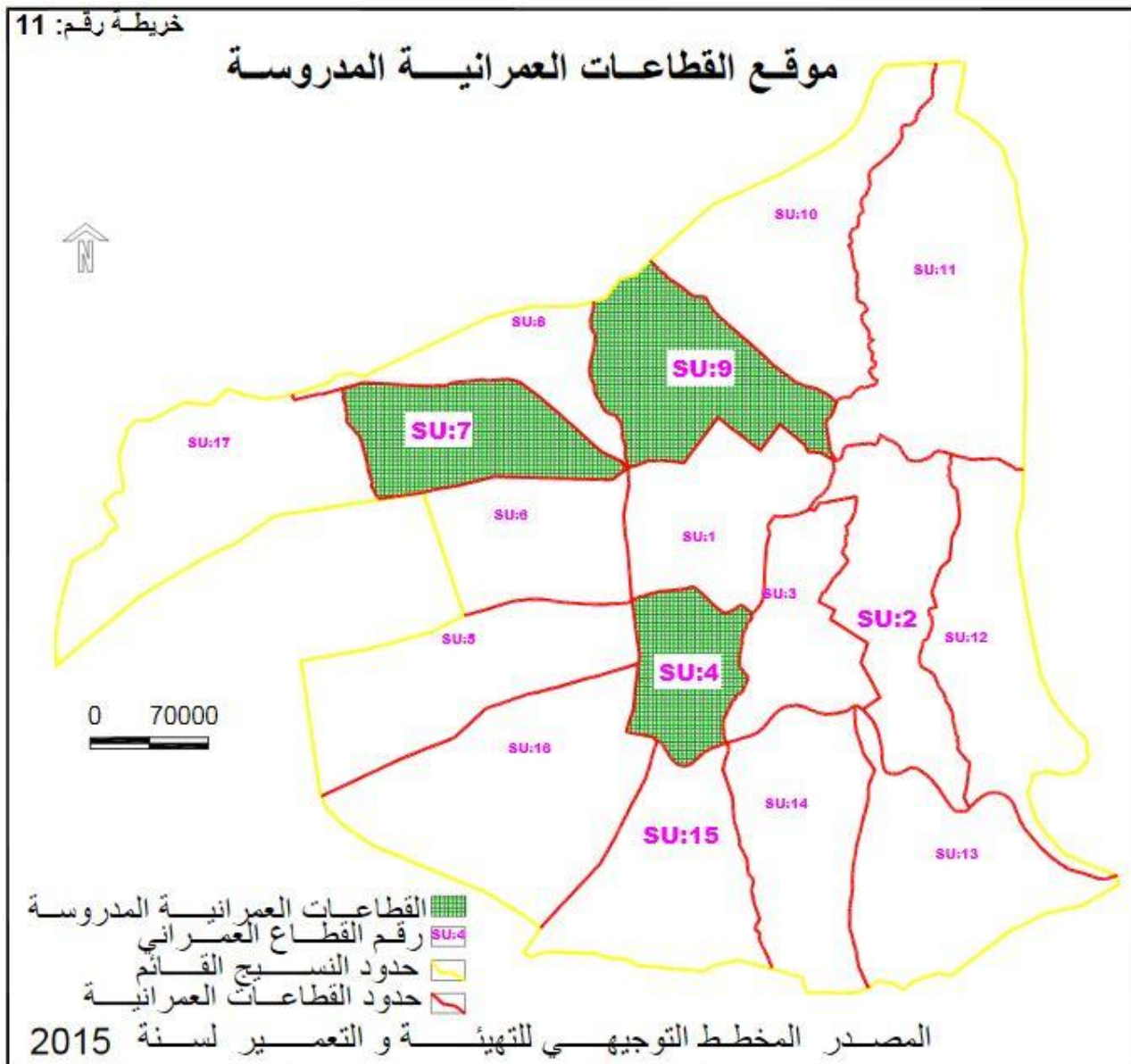
1- العينات المدروسة: تم إختيار ثلاث عينات من مجال الدراسة تشكل ما نسبته 12.76% من مساحة النسيج العمراني للمدينة. و قد تم اختيارها بمراعاة العناصر السابقة و الحرص على شموليتها و تعبيرها الدقيق عن الخصوصيات العمرانية و العقارية لمدينة ميله. و تتمثل هذه العينات في:

1-1- القطاع العمراني الرابع: يقع في الجهة الجنوبية للنواة الأروبية و هو مغطى بمخطط شغل الأرض رقم (POS04A). و يتشكل من تنوع في استخدامات الأرض، كالتجزئة الجنوبية (127 قطعة) المنشأة من طرف البلدية سنة 1982، و تجزئة

الأمل(11قطعة) المنشأة سنة 2011 من طرف تعاونية عقارية، بالإضافة إلى مشروع للسكن الجماعي المنجز من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري، و مشروع ثاني بثلاثة عمارات من انجاز أحد الخواص على شكل ترقية عقارية. بالإضافة إلى عديد التجهيزات العمومية التي شرع في إنجازها سنة 1987 كالبناك المركزي و المستشفى، المتقن، مدرسة الشرطة...، هذا التنوع في استخدامات الأرض و مراحل النشأة سيعطي لنا تنوعا في الأشكال العمرانية و التصاميم الحضرية، و تمايزا في وتيرة و حجم الاستهلاك العقاري. أين توافق توطين مشاريع القطاع العمراني مع مرحلتين مهمتين الأولى متعلقة بسياسة الاحتياطات العقارية التي شجعت على توطين تجزئات سكنية على مساحات واسعة تحت تحفيز وفرة العقار الحضري، و الثانية تزامنت مع ترقية المدينة إلى مقر ولاية و ما رافق ذلك من توطين للتجهيزات و المرافق و مشاريع المناطق السكنية الحضرية الجديدة(ZHUN).

1-2- القطاع العمراني السابع: و المغطى بمخطط شغل الأرض(POS07A). يقع في الجهة الغربية للمدينة على حافة الطريق الوطني رقم(79)، و يتشكل بصورة أساسية من أربع تجزئات سكنية. هي كل من التجزئة الغربية(180قطعة) المنشأة من طرف البلدية سنة 1982، تجزئة بن محجوب(243قطعة) المنشأة من طرف الوكالة العقارية سنة 1998 و تجزئة بوالمرقة(521قطعة) المنشأة من طرف أحد الخواص سنة 1996، و تجزئة بوالمرقة2(36قطعة) المنشأة من طرف أحد الخواص كذلك سنة 2002. بالإضافة إلى النمط الجماعي و الممثل في مشروع 270 مسكن إجتماعي المنجز من طرف ديوان الترقية و للتسيير العقاري(OPGI). و ما يميز هذا القطاع هو ذلك التنوع العمراني بين النمط الفردي و الجماعي، و حتى النمط الفردي ممثل على جميع المراحل و الفترات الزمنية و ما واكبها من متغيرات عقارية و عمرانية بتغير السياسات و الفاعلين. و هو ما سيعطي لنا عدة حيثيات و تفصيلات فيما يخص تصميمها العمراني و انعكاساته على عقلنة و ترشيد العقار الحضري. أين توافقت عملية إنجاز تجزئات القطاع مع مرحلتين مهمتين في إنجاز هذا النمط تميزت الأولى بكون البلدية هي المشرف و المصمم و المنجز و الموزع في حين تميزت الثانية بتخلي هذه الأخيرة لكل تلك الصلاحيات للوكالة المحلية لتنظيم و تسيير العقار الحضري. كما كان للتوجه نحو الاقتصاد الحر تشجيعا لمبادرات الخواص التي أنتجت تجزئتين ضمن هذا القطاع.

1-3- القطاع العمراني التاسع: يقع بالجهة الشمالية للنواة الأروبية (مركز المدينة)، و هو مغطى بمخطط شغل الأرض (POS09A). المشكل من حيين رئيسيين هما حي بالطوط (600 مسكن) المنشأ سنة 1983، و حي العربي بن الرجم (500 + 48 مسكن) الذي أنشئ سنة 1995. المشكلين بصورة أساسية من نمط السكن الجماعي و بعض التجهيزات العمومية التي شرع في إنجازها ابتداء من سنة 1983 كمركز الضمان الإجتماعي و إكمال...، بالإضافة الى جزء من حي الكوف الفوضوي. أين يشكل القطاع تمازجا بين النمط المخطط و الفوضوي من جهة، و بين الإستخدام السكني و الخدماتي من جهة أخرى.



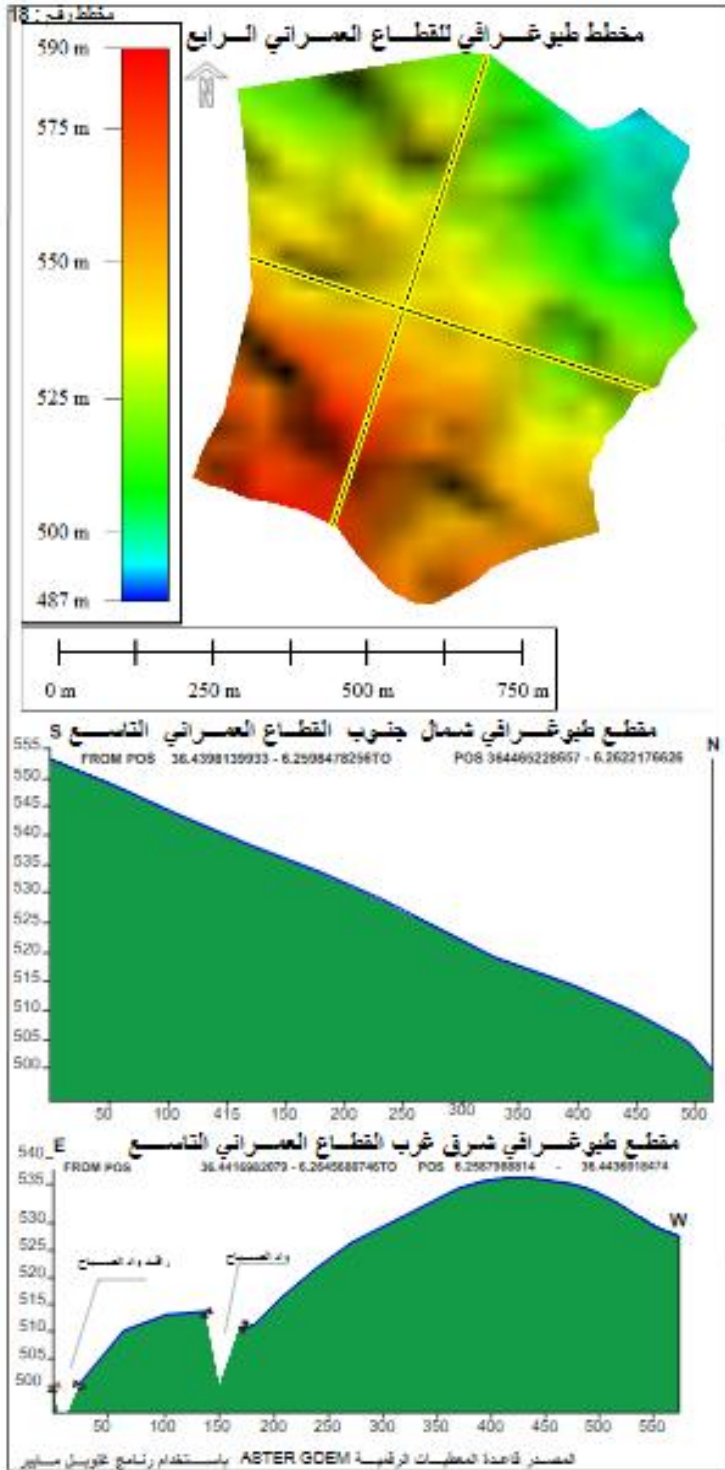
و هو ما سيخلق تمايزا للأشكال العمرانية و التصاميم الحضرية و تنوعا في أنماط إستهلاك العقار الحضري. و قد توافقت مراحل انتاج المشاريع العمرانية لهذا القطاع مع مرحلة مهمة في تاريخ المدينة و هي ترقيتها إلى مقر ولاية سنة 1984، و ما رافقها من توطين للتجهيزات المرافقة لهذه الترقية. بالإضافة الى مواكبتها لسياسة مهمة في الاستراتيجية العمرانية الجزائرية و هي المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) التي كانت المحرك الرئيسي لتوطين مشاريع السكن الجماعي بهذا القطاع.

2- المرفولوجية و التصميم العام للقطاعات العمرانية المدروسة: سنحرص من خلال هذا العنصر على البحث عن مدى الموازنة بين التصميم العمراني لعينات الدراسة و الإستغلال العقلاني للأرض، و عن الحثثيات المؤثرة في هذه العلاقة. من خلال التطرق لمختلف العناصر و العوامل الفاعلة في معادلة إستهلاك العقار الحضري من طرف المشاريع العمرانية المنفذة ضمن هذه القطاعات. إذ سنعمل على البحث عن مدى توافق الخطط التصميمية المعتمدة ضمن هذه المشاريع و الإستغلال العقلاني للعقار الحضري ضمن هذه العينات:

2-1- القطاع الحضري الرابع:

2-1-1- الموقع: تم إختيار موقع القطاع العمراني الرابع من خلال مخطط التعمير الرئيسي لسنة 1981 من خلال تخصيصه لبعض الأوعية جنوب النواة الاستعمارية لاستقبال السكن الفردي و أخرى بمحاذاتها لاستقبال التجهيزات. ليتم توطن مشاريع القطاع العمراني الرابع عبر سنوات متعاقبة على هذه الأوعية، تزامنت مع مراحل التوسع العمراني لمدينة ميله التي تمت بمحاذاة حي خزان الماء الذي يحد القطاع مشاركة مع الملعب البلدي و المسبح نصف الأولمبي المنتميان إلى المركز الأروبي للمدينة من الجهة الجنوبية، و كل من حي الخربة الفوضوي و الحي الإداري المشكل من مقر الولاية و بعض المديريات التنفيذية و الخزينة العمومية اللذان يحدانه من الجهة الغربية. أما من الجهة الجنوبية فإننا نجد الحي الفوضوي صناوة العليا، و حي صناوة السفلى من الجهة الشرقية. و قد كان لتوفر العقار العمومي الدور الكبير في توطن مشاريع القطاع في هذا الموقع كما سنبين ذلك في العناصر اللاحقة.

2-1-2-الموضع: و لتأكيد هذه المزايا و الوقوف على مدى فعاليتها في أرض الواقع، سنتطرق للمزايا التقنية لموضع القطاع العمراني بإعتبارها هي الأخرى تساهم إما في تثمين العقار الحضري ضمن القطاع أو العكس. بهدف تأكيد الإيجابيات أو تحديد السلبيات إن وجدت و الوصول إلى تقييم موضوعي و واقعي للخصائص الطبيعية للأرضية المستقبلية لمشاريع القطاع العمراني الرابع، و ربطها مع الحثيات المرافقة لاستهلاك العقار الحضري في ضمنه.



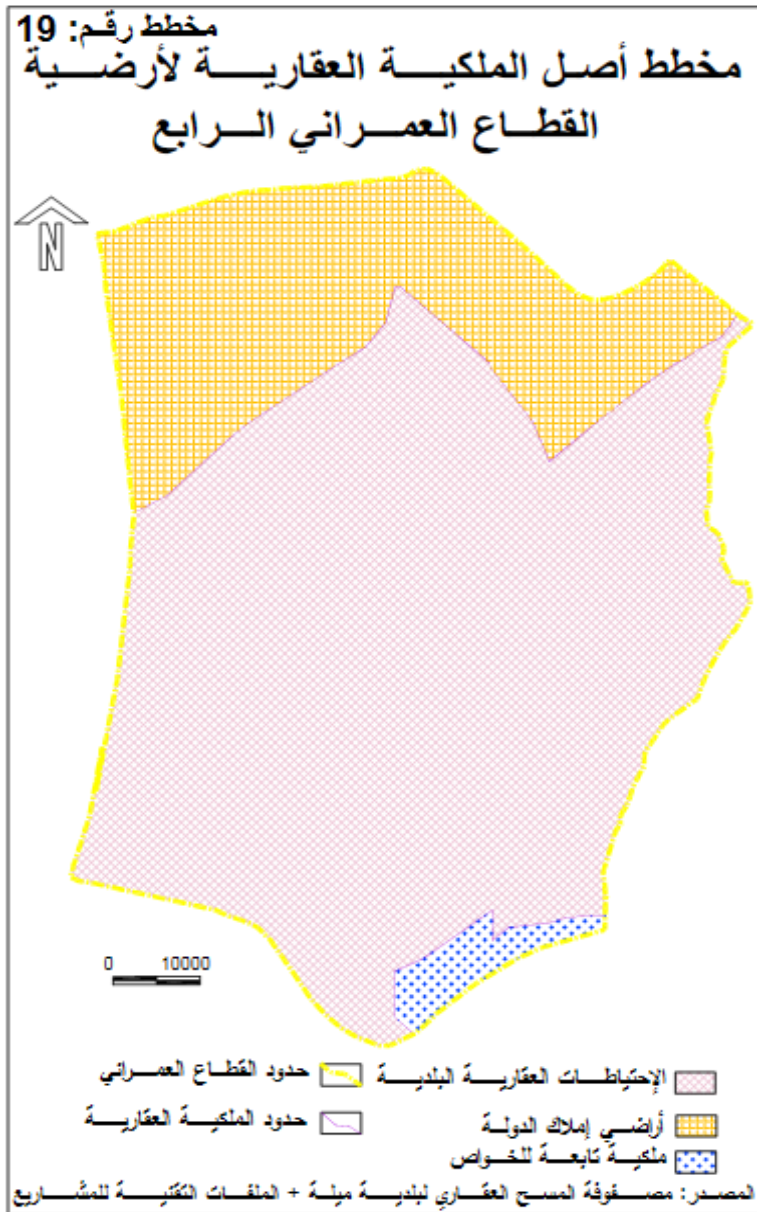
أ- الطبوغرافيا: تعتبر من أولى العناصر الطبيعية الواجب الوقوف عندها لما لها من تأثير على قيمة العقار من جهة و طريقة تنميته من جهة أخرى. إذ يتميز القطاع العمراني الرابع بانقسامه إلى جزئين. جزء غربي يتميز بإنحدار متوسط بإتجاه الشمال ينتمي الى الفئة (5-12%)، و الذي توطن به كل من مشروع السكن الجماعي و مدرسة الشرطة و المتقن و متحف المجاهد. و الجزء الثاني الذي تغير انحداره بين المتوسط (5-12%) و الشديد نسبيا بإتجاه الشرق (12-25%) المتوطنة على حافتي تفرعي واد الصياح ما جعل من القطاع يشهد عدم تجانس طبوغرافي. توطن فيه كل من التجزئة الجنوبية و تجزئة الأمل و المستشفى و بعض التجهيزات. أين كان لهذا التغير في جهة الإنحدار

وشدته تأثير جد كبير على التنمية العمرانية للقطاع، سواء من خلال شبكة التقطيع و محاور الحركة، أو تعدد و تنوع أنماط المشاريع العمرانية و توطيئها ضمن أوعية محددة المساحة. بالإضافة إلى تموضع هذا القطاع على أرضية ذات مردود فلاحى متوسط.

ب- التركيب الجيولوجي: من خلال الخريطة الجيولوجية "رجاص لفرادة" و بعض التقارير الخاصة بالدراسة الجيوتقنية لبعض المشاريع تم الوقوف على طبيعة التركيبة الصخرية لأرضية القطاع العمراني الرابع. المشكل بصورة أساسية من الأرجيل الجبسي و هو ضعيف إلى متوسط المقاومة نسبيا. ما لم يسمح بتنفيذ مباني ذات ط+4 إلا في الجهة الغربية من القطاع ذات الإنحدار المتوسط إلى الضعيف نوعا ما. في حين لم يسمح في باقي الأجزاء الشرقية من القطاع إلا بالمباني ذات ط+1 إلى ط+2 فقط بسبب إنحدارها المتوسط نسبيا و قربها من المجاري المائية شديدة التخددات المعرضة للانزلاقات الأرضية و هو ما يمكن أن نعتبره مانعا من الإستغلال العقلاني للعقار الحضري و حائلا أمام تثمينه و حوكمته و عدم القدرة على استغلاله بصفة كلية.

ج- الشبكة الهيدروغرافية: تعمل هي الأخرى بالمشاركة مع العناصر السابقة على توجيه التصميم العمراني للقطاع، و تحديد ملامح البيئة العمرانية و ضبط نمطه العمراني. و توتيد حدود المشاريع العمرانية بإعتبارها عوائق طبيعية، بما ينتج إنقطاعات حضرية للنسيج العمراني و هدرا للأوعية العقارية غير القابلة للتنمية العمرانية على حافتيها. إذ يمر بالجهة الشرقية للقطاع مجريين مائين متقاربين و يجتمعان في شماله مشكلين واد الصياح. و رغم عدم دوام جريانهما إلا أنهما يتميزان بعمقهما و شدة تخدد و إنحدار حوافهما، ما ساهم في خلق رواق للإرتفاق متسع نوعا ما. و جعل من المساحة المحصورة بينهما صعبة التنمية و تتطلب إحتياجات خاصة عملت على عدم القدرة على حوكمة العقار الحضري.

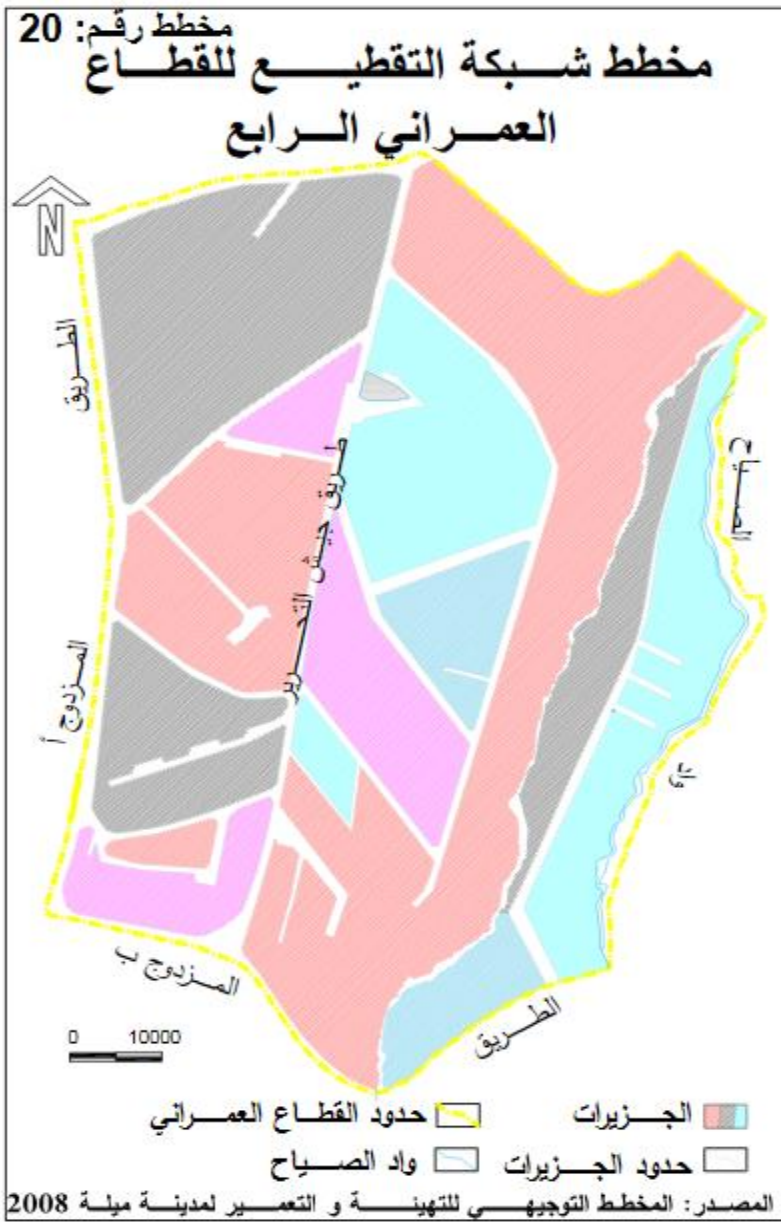
2-1-3- أصل الملكية العقارية: يعتبر إكتساب الوعاء العقاري أول و أهم عنصر يجب التحكم فيه قبل الشروع في أي مشروع عمراني. إذ تسعى الهيئات العمومية إلى إكتساب أراضي ضمن محيطها العمراني لتوطين مشاريعها التنموية، و تسهيل توسعها العمراني بهدف تلبية حاجيات سكانها المتزايدة مع نموهم الديموغرافي. إذ و من خلال المخطط رقم (19) و المنجز بالإعتماد على مصفوفة المسح العقاري لبلدية ميله و الملفات التقنية لمختلف المشاريع المنجزة في القطاع، نجد أن الأراضي المدمجة ضمن الإحتياجات العقارية البلدية شكلت ما نسبته 73.21% من مساحة القطاع العمراني الرابع بمساحة قدرها



29.81 هـ. و التي توضعت في وسطه و الجزء الجنوبي منه، و قد خصصت لاستقبال جل المشاريع العمرانية في ضمنه، في حين بلغت مساحة الأرضية التي أصل ملكيتها تابع لأملك الدولة ما مساحته 10.04 هـ بنسبة 24.66% من مساحة القطاع، و المتوضعة في الجزء الشمالي منه. و التي في الواقع تم تحويل ملكيتها إلى البلدية التي بدورها تنازلت عليها لهيئات عمومية من أجل تنفيذ مشاريعها، كالثانوية و مدرسة الشرطة و البنك المركزي. لتشكل تلك التابعة للخواص مساحة جد متواضعة لم تتعدى 0.87 هـ، أي ما نسبته 2.14% من مساحة القطاع ساهمت في

استقبال بعض المباني الفوضوية في أقصى جنوب القطاع. و هو ما يبرر و يؤكد على الدور الذي يلعبه نمط الملكية العقارية في تحديد نمط إستخدام الأرض و نوع المشاريع المتوطنة فيه.

2-1-4- التصميم العمراني و المرفولوجية العامة: والتي تكون نتاجا للعناصر الطبيعية و العقارية السابق تحليلها. و التي كان لها دور جد مهم في هيكلتها و صياغة ملامحها العامة، بالإضافة إلى الفكر التصميمي المعتمد. إذ ساهمت كل تلك المفردات في وضع الأطر العامة لتصميم المشاريع العمرانية ضمن القطاع الرابع و تحديد نمطها و توطين كل نمط و وضع حدوده و مساحته.



أ- الشكل و الحدود:

نتيجة للحدود العمرانية و الطبيعية المحيطة بالقطاع العمراني الرابع و التي كانت بالإضافة إلى حدود الملكيات العقارية المهيكلة الرئيسي للقطاع و المتحكم الأول في وضع و صياغة شكله العام، الذي شهد تموجا و عدم استقامة على طول حدوده. التي حصرت مساحة شبه مربعة قاربت في مجملها 40.72 هـ، ما يمثل 3.21% من مساحة مدينة ميله. و هي ذات أضلع متعرجة ساهمت في توتيدها محاور الحركة الممثلة في كل من الطريقين المزدوجين

"أ" الذي يربط مفترق الطرق بوالصوف و حي الثنية الذي يحده من من الجهة الغربية، و الطريق المزدوج "ب" الرابط بين الطريق المزدوج "أ" و الطريق الوطني رقم "79" المؤدي الى قسنطينة من الجهة الجنوبية. و المجاري المائية ممثلة في روافد وادي الصياح على طول الحدود الشرقية للقطاع. زد الى ذلك الأنسجة العمرانية المتوطنة شماله ممثلة في المجمع الرياضي و الشبابي، و مساكن حي خزان الماء. بالإضافة إلى شارع جيش التحرير الذي يخترق القطاع مجزءا آياه إلى قسمين، ما ساهم في زيادة أهمية موقع القطاع العمراني الرابع و أعطى له موقعا إستراتيجيا ساهم في إستقطاب مختلف المشاريع العمرانية و شجع على التنافس على الأوعية العقارية المتواجدة فيه و منه الرفع من قيمتها الاقتصادية، فهل كان

لهذه الحثيات انعكاسات على تثنين العقار الحضري ضمن القطاع أم أن تصميمه العمراني لم يراعي هذه الوضعية و اكتفى بتقسيم و تجزئة الأرض فقط؟

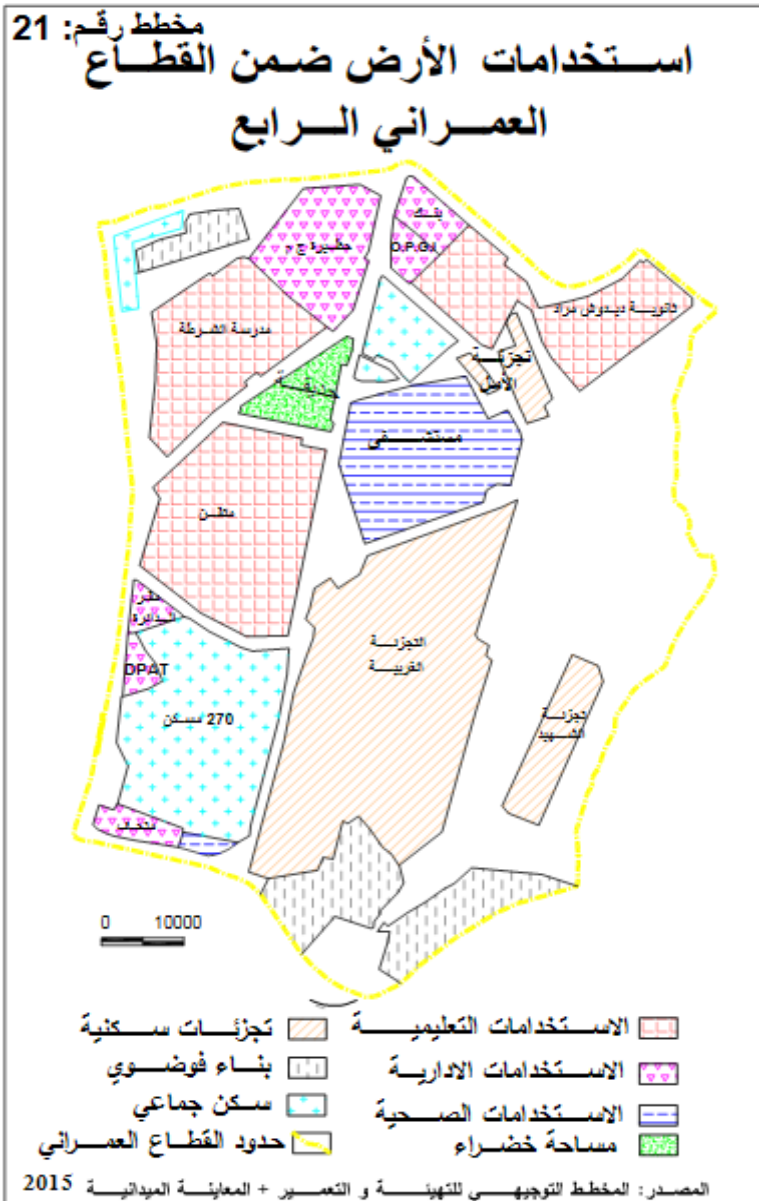
ب- التصميم الحضري و المرفلوجية: إن كل من العوامل الطبيعية و الحثيات العمرانية و الوظيفية السابق تحليلها، كان لها بالتشارك مع الفكر التصميمي للمشرفين على تلك المشاريع الدور الرئيسي في إنتاج المرفلوجية العامة للقطاع العمراني الرابع. الذي تم تخطيطه بصورة أساسية بالاعتماد على النمط الشجري الذي يتوافق إلى حد كبير مع الهيكل العظمي للسمكة، المتهيكل حول محور رئيسي هو شارع جيش التحرير، تتفرع منه الطرق الثانوية محدودة العدد و الطول. و التي عادة ما تتفرع عنها هي الأخرى طرق ذات نهايات مغلقة أو مسارات للمشاة تتخلل بعض الجزيرات، التي تتسم بأنها جزيرات ذات مساحات معتبرة و أشكال غير منتظمة. منها ثلاثة تقترب إلى المثلث و واحدة تشبه المعين، لكن أغلبها ذات أشكال غير منتظمة. ساهمت في وضع حدودها مسارات الحركة بالتشارك مع روافد واد الصياح. بلغ عددها 15 جزيرة تراوحت مساحاتها بين 0.29هـ و 9.87هـ في حين تراوحت أبعادها بين 79.56م و 881.56م، و بين 40.02م و 252.55م. هذا التنوع في المساحة و أشكال الجزيرات هو نتاج عن نمط التخطيط الشجري. الذي يتميز بافتقاده إلى مقاييس هندسية محددة، و إنما يحتكم إلى الأشكال العضوية متغيرة الأبعاد و الزوايا و المساحة. ما سيكون له إنعكاس على عملية إستهلاك العقار الحضري و يصعب من التحكم فيه و ضبط مساحة الأوعية العقارية المنمأة ، خاصة أمام ما نعرفه عن النمط العضوي الذي من سلبياته عدم القدرة على حوكمة العقار الحضري خاصة ما تعلق بضبط المساحات و عقلمتها.

ج- إستخدامات الأرض: باعتبار القطاع العمراني الرابع امتداد للنواة الأروبية مركز المدينة و موقعه الإستراتيجي بالنسبة لها. فقد أُنخذ من أرضيته كموطن لتفريغ مختلف الإحتياجات العمرانية للمدينة. و توطين مختلف التجهيزات المكلمة للمجال السكني خاصة بعد ترقية المدينة إلى مقر ولاية بعد سنة 1984. إذ تميز القطاع العمراني الرابع بتنوع في استخدامات الأرض فيه. بين السكنية بنمطها الفردي و الجماعي من جهة و التجهيزية بما فيها التعليمية و الإدارية من جهة أخرى. إذ و من خلال المعاينة الميدانية و المخطط رقم (21) تم الوقوف على:

✓ السكن الفردي المخطط (التجزئات): توضع بالقطاع العمراني الرابع ثلاث تجزئات سكنية هي كل من التجزئة الجنوبية (127 قطعة) المنجزة من طرف البلدية سنة 1982 على مساحة تقارب 8.54هـ، تجزئة الشهيد (48 قطعة) المنجزة من طرف تعاونية عقارية سنة 1996 على ما يقارب 2.468هـ، و تجزئة الأمل (11 حصة) المنجزة هي الأخرى من طرف تعاونية عقارية سنة 2001 على مساحة 0.3809هـ. ليشكل مجموع المساحة العقارية المستوعبة لهذا النمط ما يقارب 11.3889هـ بما نسبته 27.97% من مساحة القطاع. و

هي مساحة معتبرة ساهمت في تدعيم الحضيرة السكنية للمدينة، و قد توطنت في مجملها على أرضية تابعة للاحتياجات العقارية البلدية في الجزء الجنوبي الشرقي منه.

✓ السكن الجماعي: تمثل في مشروع 270 مسكن إجتماعي موزعة على 27 جناح. المنجز سنة 1983 من طرف ديوان الترقية العقارية و الذي توطن هو الآخر على أراضي تابعة للاحتياجات العقارية البلدية في الجزء الجنوبي الغربي للقطاع، على مساحة تقدر بـ 3.1049هـ، و التي شكلت ما نسبته 7.63%. و هي مساحة متواضعة ضمن القطاع. لكن إذا



ما قارنها بعدد المساكن المنجزة على هذه المساحة فهو عدد لبأس به مقارنة مع نظيرتها المستهلكة في التجزئات و عدد المساكن المنجزة في ضمنها. يضاف إليها مشروع ثاني خاص بالسكن التساهمي لصاحبه "بريك محمد الطاهر" المنجز سنة 2007 الذي اختار

جيبا عقاريا على الحافة الشمالية الغربية لتوطنه" ، و آخر لصاحبه "بن لعربي عبد السلام" المنجز سنة 1994 على شكل ثلاث عمارات المتوتنة شمال وسط القطاع أرضية تابعة للاحتياجات العقارية البلدية تقارب مساحتها 5240م². ليتوطن بجانبه مسكنين وظيفين تابعين لقطاع الصحة على شكل مبنى نصف جماعي. لتشكل اجمالي المساحة المتوطن عليها هذا النمط ما يقارب 8.91% من مساحة القطاع العمراني الرابع.

✓ **السكن الفوضوي:** و هو موزع على موضعين في القطاع العمراني الرابع. من خلال مساكن شبه تقليدية توضع على أرضية تابعة لأملاك الدولة في الجزء الشمالي الغربي منه، و الثاني في جنوبه على أرضية تابعة للخواص و المسماة "خربة بن عزوز". لكنه رغم العدد القليل للمباني المنتمية إليه إلى أنه يحتل مساحة مهمة نوعا ما خاصة في الجزء الجنوبي، الذي تميز بحدائق واسعة تابعة لهذه المباني ممتدة على حافتي واد الصياح. أين بلغت المساحة الكلية لهذا النمط ما يقارب 3.53 هـ بنسبة 8.67% من مساحة القطاع و هي تقارب نظيرتها المخصصة للسكن الجماعي.

✓ **التجهيزات العمومية:** و التي إحتلت المساحة الأكبر ضمن القطاع العمراني، بما يفوق 15.6482 هـ، بما نسبته 38.43% من مساحة القطاع. و التي توطن عدد كبير منها على أراضي أملاك الدولة في الجزء الشمالي من القطاع. و من بين التجهيزات المتوتنة فيه نذكر ثانوية "ديدوش مراد" المنجزة سنة 1983 على مساحة تقدر بـ 1.93 هـ و البنك المركزي المنجز سنة 1987 على مساحة 0.12 هـ بالإضافة إلى كل من متقن "الإخوة بلعريمة" و مستشفى "الإخوة مغلاوة" المنجزين سنة 1983، و مقر الدائرة "مقر مندوبية الحرس البلدي سابقا" و مديرية الميزانية و البرمجة المنجزين سنة 1999؛ حظيرة الجزائرية للمياه، حديقة عمومية، مقر ديوان الترقية و التسيير العقاري، مدرسة الشرطة، متحف المجاهد...، غير انها تميزت كذلك بتوطنها النقطي تفصل بينها أسيجة و محاور الطرق التي شكلت العامل الأساسي في وضع و توتيد شكل و مساحة الأوعية العقارية المستقبلية لهذه التجهيزات.

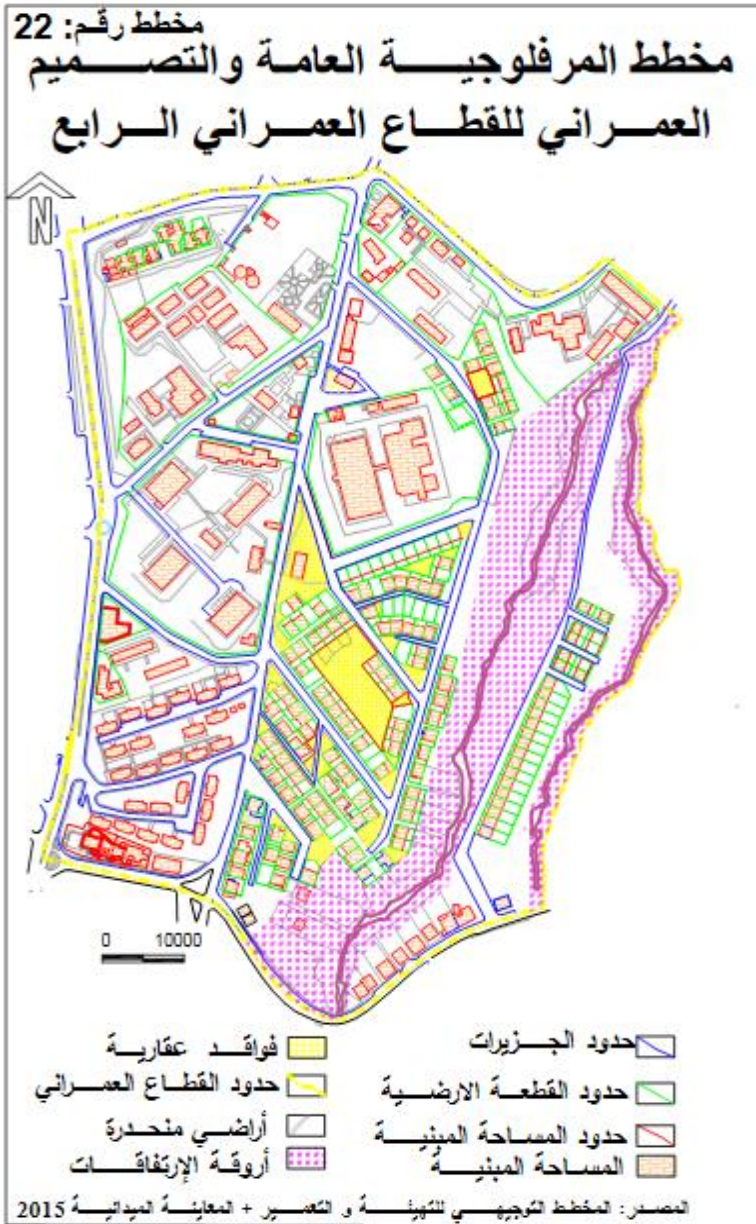
د- **الكتلة المبنية و المساحات المفتوحة:** يحرص مصممي المشاريع العمرانية على ضمان التوازن بين الكتلة المبنية و الفراغ قصد الحصول على بيئة عمرانية متوازنة توفر مجالا صحيا. في حين يبحث أصحاب هذه المشاريع سواءا كانوا خواص أو هيئات عمومية على الحصول على أكبر قدر من المساحة البنائية و أكبر قدر من المباني. غير أن القطاع

العمراني الرابع و نتيجة لتتوع إستخدامات الأرض فيه فقد تغيرت العلاقة بين الكتلة المبنية و المساحات الحرة فيه من نمط إلى آخر:

د-1- مساحة الحصص: و التي عادة ما يتم التطرق إليها ضمن مباني السكن الفردي، الموصى بضبط العلاقة بين المساحة العقارية و المبنية منها مسبقا ضمن دفاتر الشروط الخاصة به. إذ تحرص هذه الدفاتر في البداية على ضبط المساحة العقارية أولا ثم

تحديد نسبة الجزأ المبنى منها ثانيا. أين حددت مثلا مساحة القطع الأرضية في التجزئة الجنوبية بين 220 و 308م² و بين 342 و 453.75م² في تجزئة الشهيد، و بين 228.83 و 284.49م² في تجزئة الأمل، و هي مساحات مقبولة نوعا ما إن لم نقل مبالغ فيها بعض الشيء في تجزئة الشهيد إذا ما قارنا موقعها بالنسبة لمركز المدينة و قيمة العقار الحضري فيه و الطلب الكبير عليه.

و ما يزيد من تأكيد هذا الإنتقاد تلك المساحات التي تم تخصيصها للتجهيزات العمومية في القطاع. إذ بلغت المساحة الإجمالية للأرضية المستقبلية



لثانوية ديدوش مراد مثلا حوالي 1.93هـ، و متقن الإخوة بلعريمة خصص له حوالي 2.96هـ، و مدرسة الشرطة 1.95هـ، في حين بلغت مساحة حظيرة الجزائرية للمياه ما يقارب 1.27هـ، و مقر ديوان الترقية و التسيير العقاري 0.19هـ، و البنك المركزي الجزائري 0.31هـ، مقر الدائرة "مندوبية الحرس البلدي سابقا" 0.41هـ و مديرية الميزانية و

البرمجة 0.11 هـ. و هنا يمكن أن نقف على فئتين من هذه التجهيزات، الأولى ذات مساحات كبيرة نوعا ما ترجع بالأساس إلى نمط تلك التجهيزات، لكن تبقى بنظرنا مبالغ فيها بشكل كبير و لا تحتكم إلى معايير محددة في تقنين مساحتها. كربطها بنصيب الفرد مثلا أو بالمساحة الضرورية لمفرداتها، و إنما تخضع لمحاضر إختيار الأرضية التي لا تستند إلى أي معيار أو مؤشر. و إنما حسب المساحة المتوفرة و حسب رغبة الهيئة الطالبة. و عادة ما تكون محاور الطرق و الأودية هي العائق الوحيد أمامها لتحد من تبذير تلك المساحة. و هو ما يبرر الأشكال غير المنتظمة لهذه المساحات المستقبلية لهذه التجهيزات. أما الفئة الثانية فهي تتسم بمساحاتها المحدودة و المتواضعة. و هي تعكس فترة إنشائها التي كانت متاخرة نوعا ما مقارنة مع سابقتها (أنظر عنصر إستخدامات الأرض). و هو ما فرض عليها جزئيتان مهمتان الأولى أنها توضع في جيوب عقارية محددة المساحة مسبقا بالإستخدامات المجاورة، و الثانية هي بداية توجه الإدارة المحلية إلى ترشيد العقار و محاولة إستغلال كل متر مربع ضمن الأنسجة العمرانية القائمة. و هو ما يعكس الشكل الخارجي غير المنتظم لهذه التجهيزات و مساحاتها. و يدفعنا الى التساؤل عن مدى مراعاة هذا التكتيف العمراني للبيئة العمرانية خاصة و أنها تتم على الفضاءات الشاغرة ضمن الأنسجة القائمة.

د-2- مساحة الكتلة المبنية: أما الأجزاء المبنية ضمن هذه المساحات فقد تغيرت من نمط إلى آخر، أين تراوحت مثلا بين 50% في التجزئة الجنوبية، و 60% في كل من تجزئة الشهيد و الأمل. و هي نسب مقبولة نوعا ما مقارنة مع مساحة الحصص. بما يضمن مختلف المعايير الصحية و النفسية. أما ضمن التجهيزات فقد كانت متواضعة جدا و لم تحظى المساحة المبنية إلا بنسب ضئيلة من مساحة الأوعية العقارية المستقبلية للتجهيزات تراوحت بين 5.49 و 21.38% في التجهيزات المنجزة قبل 1990. و هي نسب ضعيفة تدل على التبذير المفرط للعقار الحضري و الاعتماد على المساحات الحرة غير الوظيفية في العديد منها. و بين 24.95 و 54.48% بالنسبة لنظيرتها الحديثة. و هو ما يؤكد بداية إفتقاد المدينة للأوعية العقارية ذات المساحات الكبيرة، ما دفعها إلى إستغلال المتوفر منها إلى أقصى درجة. خاصة في ظل إكتفاء التجهيزات العمومية في السابق بالتوسع الأفقي و تخليها عن التوسع العمودي. اذ لم يتعدى علو مباني معظمها ط+1 أو ط+2 في حالات نادرة ما يؤكد الانتقاد الموجه لها في عدم عقلنتها للعقار الحضري و تبذيرها المفرط في

إستهلاك الأوعية العقارية. ما يدفع الهيئات المشرفة عليها إلى مراجعة أفكارها التصميمية و وضع تسهيلات تنظيمية و تصميمية تشجع التوسع العمودي في مثل هذه التجهيزات.

د-3- شبكة الطرق و المساحات الحرة: تتشكل ضمن القطاع العمراني الرابع من شبكة محاور الحركة بمختلف مكوناتها من حارات السير و المواقف و الأرصفة و ممرات المشاة، بالإضافة إلى حديقة عامة تتوسط القطاع. و تلك المساحات الحرة ضمن التجهيزات العمومية و السكنات الجماعية تغيرت مساحاتها و نسبتها من إستخدام إلى آخر، إذ و من خلال المخطط رقم(22) يمكن أن نسجل ما يلي:

✓ بالنسبة للتجزئات السكنية فقد شهدت تحديدا مسبقا للمساحة المخصصة للمجالات الحرة و التي إقتصرت على مساحة الطرق و لواحقتها و المحددة مثلا في التجزئة الجنوبية ب 2.7710 هـ أي ما نسبته 32.45% من مساحة التجزئة، يضاف إليها تلك الجيوب العقارية التي تتوسط التجزئة على شكل أراضي ذات خصائص طبيعية وعرة ما جعلها فواقد عقارية. أسطح عليها مساحات خضراء لكنها تفتقد لكل معالم و عناصر المساحة الخضراء، بلغت إجمالي مساحتها ما يقارب 0.2989 هـ بما نسبته 3.5% من مساحة التجزئة. ليشكل إجمالي المساحات الحرة ما يقارب 35.95% من مساحة التجزئة. و هي مساحة معتبرة تقارب ضعف تلك الموصى بها في مثل هذا النمط. خاصة عند احتساب تلك المساحات غير المبنية ضمن القطع السكنية التي قاربت 50% في كل منها و التي توزعت فيها بين الحديقة الخلفية التي يزيد عرضها عن 4م و التراجع الأمامي بما يقارب 2م في جل الحصص، ما يرفع بدوره من إنفتاح المشروع العمراني و يزيد من سيطرة حجم الفراغ على الكتلة المبنية في ضمنه. لتحافظ الفراغات العمرانية على نسب متقاربة في كل من تجزئة الشهيد التي بلغت فيها مساحة الطرق 0.477 هـ بنسبة 19.32%، و المساحات الحرة 0.247 هـ بنسبة 10% من مساحة التجزئة، بما مجموعه 29.32%. و تجزئة الأمل التي إحتلت الطرق مساحة 0.1161 هـ بنسبة 30.48% منها. يضاف اليهما ما مقداره 40% من مساحة الحصص التي زادت من انفتاح بيئتهما العمرانية.

✓ أما بالنسبة للسكن الجماعي و الذي تشكل من خلال توطن 27 جناح ضمن مساحة عقارية إجمالية تقدر ب 3.1049 هـ. تم ترك منها ما يقارب 2.5173 هـ كمساحات حرة، تشكلت من الطرق و لواحقتها و مساحات حرة، مشكلة في مجموعها ما نسبته

81.08% من مساحة الأرضية المخصصة للمشروع. و هي مساحة معتبرة تعكس طبيعة هذا النمط الذي يعتمد على النمو العمودي.

✓ بالنسبة للسكن الفوضوي فقد تم تسجيل نمطين، الأولى خاصة بذلك المتوضع جنوب القطاع (خربة بن عزوز) و الذي تميز بـإتساع المساحات غير المبنية فيه لإحتوائها على حدائق خلفية تشبه نظيرتها في المناطق الريفية تمتد إلى غاية حافتي واد عين الصياح بلغت في بعضها أكثر من 75 إلى 80% من مساحة الأوعية العقارية. في حين لم تتعدى 20% في نظيرتها المتوضعة غرب القطاع.

✓ بالنسبة للتجهيزات العمومية فقد تميزت في جلها بـإتساع مساحاتها الحرة أين بلغت في ثانوية ديدوش مراد مثلا 1.56 هـ بما نسبته 81.04% من مساحة الثانوية، و متقن الإخوة بلعريمة حوالي 2.53 هـ شكلت 85.57% من المساحة الكلية للمتقن. و مدرسة الشرطة شكلت مساحة غير مبنية تقدر بـ 1.53 هـ بنسبة 78.62%. في حين بلغت المساحة الحرة في حظيرة الجزائرية للمياه ما يقارب 1.20 هـ بنسبة 94.51%. و بالحديقة العمومية ما مساحته 0.49 هـ بها بعض الأكشاك و التي جعلت المساحة الحرة تشكل 91.24%. لتعرف هذه الفضاءات تواضعا في مساحاتها في كل من مقر ديوان الترقية و التسيير العقاري و البنك المركزي الجزائري و مقر الدائرة و مديرية الميزانية و البرمجة التي شكلت المساحة الحرة في ضمنها 0.14 هـ و 0.23 هـ و 0.06 هـ و 0.07 هـ بنسبة 75.05%، 73.53%، 45.16%، 59.53%، على التوالي. و هي تؤكد إستحواذ التجهيزات العمومية على مساحات معتبرة كانت في أغلب الأحيان زائدة عن حاجتها ما جعل نسبة المساحات الحرة مرتفعة في ضمنها التي بلغت في مجموعها 6.57 هـ بنسبة 85.53%. الذي يعتبر تذكيرا للعقار الحضري، و تسييره غير المستدام، ما يحرم المدينة من أوعية عقارية هي بحاجة لها. أما تناقصها في كل من مقر الدائرة و مديرية البرمجة فيرجع إلى حدائتها و يدل على تناقص الأوعية العقارية ذات المساحات الكبيرة في الفترة الأخيرة. ما فرض عليهما التوطن ضمن الأنسجة القائمة و البحث عن الجيوب العقارية الشاغرة. و حتم على الإدارة عقلنة و قبض اليد في إستغلال هذه الجيوب و ترشيدها. و يوحى كذلك بالحرص الذي بدأت تقع فيه الهيئات المحلية في توفير العقار الحضري بالمساحات الكافية و المناسبة لتوطين مرافقها العامة.

هـ - الكثافة البنائية: كان لإختلاف الأنماط السكنية في القطاع العمراني الرابع إنعكاسه على الكثافة البنائية ضمن هذا القطاع. و التي شهدت تغيرا واضحا من نمط إلى آخر كما هو موضح في الجدول الآتي:

جدول رقم(24): الكثافة البنائية ضمن القطاع العمراني الرابع

المشروع	المساحة الكلية (هـ)	عدد المباني (مبنى)	الكثافة البنائية الخام(مبنى/هـ)
التجزئة الجنوبية	8.54	127	14.87
تجزئة الأمل	0.3889	11	28.28
تجزئة الشهيد	2.468	48	19.45
التجهيزات العمومية	15.6482	46	2.94
السكن الجماعي	3.1049	27	8.7
السكن الفوضوي	3.53	20	5.67

المصدر: الملفات التقنية للمشاريع + معالجة الباحث 2016

من خلال الجدول رقم(24) أعلاه تم الوقوف على عديد الحيثيات فيما يخص الكثافة البنائية في القطاع العمراني الرابع و التي تميزت بـ:

✓ شكلت الكثافة البنائية ضمن التجزئات السكنية قيما متوسطة إلى متواضعة نسبيا تغيرت بين 14.87 و 28.28مبنى/هـ. و قد كانت بهذا الشكل تحت تأثير عدة عوامل أهمها فترة إنشاء التجزئة. و التي تميزت فيها التجزئة الجنوبية المنشأة سنة 1983 بكثافة بنائية هي الأقل ضمن نمط التجزئات. ما يعكس البحبوحة العقارية للمدينة و عدم تامين العقار في تلك الفترة، خاصة عندما سجلنا كثرة المساحات غير المنماة بدافع شدة إنحدارها. أما التجزئتين الأخيرتين فقد تميزتا بكثافة متوسطة قريبة من المعدلات المعمول بها بسبب صغر حجمها و إنتمائها إلى فئة تجزئات التعاونيات العقارية. التي حرص أصحابها على الإستفادة المثلى من السعر الرمزي للعقار عند الحصول عليه من الهيئات العمومية و منه الحرص على ترك مساحات حرة ترفع من مستواه البيئي و إن كان على حساب تامين العقار الحضري.

✓ في حين عرف كل من نمط السكن الجماعي و التجهيزات العمومية كثافات بنائية منخفضة نوعا ما، كانت مبررة إلى حد ما في نمط السكن الجماعي متعدد الطوابق، لكنها مبالغ فيها في نمط التجهيزات العمومية. لما تحتويه من مساحات حرة معتبرة ساهمت في

التخفيض من كثافته البنائية. خاصة أمام تواضع علو مبانيه التي لم تتعدى (ط+1) في أغلبها. ما يعتبر في حد ذاته نقص في تامين العقار الحضري.

✓ رغم الموقع الإستراتيجي للقطاع العمراني الرابع و قربه من مركز المدينة و إحتوائه على أهم محاور الحركة في المدينة ، و ما يعكس ذلك من قيمة مرتفعة للعقار الحضري، إلا أنه تميز بكثافة بنائية متواضعة لم يتعدى متوسطها 13.32مبنى/هـ. و هي مؤشر لا يعكس هذه القيمة. بل ساهم في هدره و عدم تامينه، ما سجل إحدى الإخفاقات في تسيير العقار الحضري في مدينة ميله و عدم عقلنته.

و- **علو المباني و تامين العقار الحضري:** و هو مؤشر جد مهم للوقوف على مدى تامين العقار الحضري ضمن المشاريع العمرانية، من خلال العمل على الاستغلال المكثف لهذا الأخير، عن طريق الرفع من عدد المستويات مقارنة مع حجم العقار المستهلك. و هو ما يصطلح عليه بالتكثيف العمودي. إذ و من خلال المعاينة الميدانية و الاستعانة بالمخططات تم الوقوف على سيطرة المباني ذات (ط إلى ط+2) على جل مباني القطاع، بما نسبته 80.77%. تأتي في المرتبة الثانية المباني ذات (ط+3 الى ط+4) بنسبة لا تتعدى 19.23%. و هو ما يدل و ينقل صورة سلبية عن تامين العقار الحضري في القطاع العمراني الرابع. خاصة في ظل انتشار البناء الفردي متواضع العلو أصلا، أمام اشتراط دفتر شروط التجزئة الجنوبية لعلو المباني ب (ط+1) فقط. و هو ما ساهم في الرفع من نسبة المباني المنتمية إلى هذه الفئة، المتواضعة أصلا وفق النمط شبه المتصل ذو الارتدادات الجانبية. و اعتماد التجهيزات العمومية على التوسع الأفقي و الانتشار الأرضي ذو الحجم البنائي المتواضع. ما يعكس التوجه المبذر للعقار للمشرفين على المشاريع العمرانية ضمن القطاع العمراني الرابع و عدم تامين العقار الحضري. ما عدا مشروع واحد للسكن الجماعي ب 27 عمارة ذات (ط+4) و آخر من ثلاث عمارات بنفس العلو.

و قد كان للطبيعة الطبوغرافية و الهيدروغرافية للجزء الجنوبي الشرقي للقطاع دورا في تواضع علو المباني غير أن باقي الأجزاء لم يكن لها مبرر سوى الفكر التصميمي و التخطيطي للمشرفين على عمليات التعمير في القطاع الملتحم بمركز المدينة و المخترق بواسطة طريق رئيسي اللذين لم يشفعا له في تامين عقاراته.

ن- **التصميم الحضري و عقلنة العقار:** يساهم التصميم الحضري للمشاريع العمرانية في عملية تقسيم العقار الحضري و تجزئته و توزيع مساحاته بين الإستخدامات المختلفة،

هو بالأساس يخضع إلى جوانب تشريعية و تقنية من جهة و فنية من جهة أخرى في هذا التقسيم و التجزئة. لكن و بإتجاه الأرض الصالحة للبناء و التعمير إلى النذرة و ظهور الفكر المستدام الذي يحث على عقلنة إستهلاك العقار الحضري و حوكمته. فإلى أي مدى ساهم التصميم الحضري في عقلنة العقار الحضري في القطاع العمراني الرابع:

✓ إعتاد القطاع العمراني على الرابع على النمط الشجيري و الذي رغم المزايا التصميمية التي يوفرها من خلال تنوع المناظر البصرية و المرونة و يقلل من الرتابة. إلا أنه يساهم كذلك في خلق أشكال غير منتظمة و زوايا حادة و حدود متعرجة. و هي جزئيات بالتشارك مع التضرس الشديد لبعض أجزاء الأرضية المستقبلية للقطاع ساهمت في خلق مساحات غير منتظمة و غير منسجمة، و فواقد عقارية مهدورة تساهم في تبذير العقار الحضري. و التي سجلنا بروزها بصورة أساسية في التجزئة الجنوبية أين بلغ عددها الإجمالي بـ 23 فاقدًا فراغيا بمساحة إجمالية تقدر بـ 12867.74م² و هي مساحة جد معتبرة تغيرت مساحتها بين 86.81م² و 4785.66م². ما يدل على عدم توفيق التصميم العمراني للقطاع في ترشيد عقاره الحضري و إستغلاله العقلاني و المكثف. و عدم تأقلم المخطط العمراني للقطاع بصورة مناسبة مع الخصائص الطبيعية لأرضية القطاع.

✓ المجاري المائية المتوطنة شرق القطاع العمراني ساهمت في خلق ارتفاعات. ما تطلب ترك أروقة حماية ذات مساحات معتبرة بلغت حوالي 67927.64م². ساهمت في الاقتران من مساحة العقار الحضري و هدر مساحة معتبرة من الوعاء العقاري. كان يمكن ضبطها و التقليل منها بالمعالجة التقنية للمجاري المائية. و إستغلال المتبقية منها كحدائق و مساحات خضراء توجه لخدمة سكان القطاع أو المدينة ككل و منه معاودة الإستفادة من مساحة الحديقة المتوضعة وسط القطاع في توطين مشاريع أخرى.

✓ إن تلك الفواقد العقارية ساهمت بالإضافة إلى خلق إنقطاعات حضرية ضمن النسيج العمراني للمدينة بصفة عامة و القطاع العمراني الرابع بصفة خاصة في تشجيع أصحاب المباني المجاورة لها على تسيجها بأسيجة خفيفة و هشّة أحيانًا تشبه تلك في المناطق الريفية و ضمها لمكثيتهم الخاصة أو حتى تشييد مباني فوضوية عليها ما جعل الملاحظ يقف على مظاهر لتريف المدينة ضمن هذه المساحات التي أصبحت تشكل بؤرا سوداء ضمن نسيجها العمراني. و ملاحظة تمييع اللمسة التخطيطية عن هذه المشاريع بسبب الإخلال بها من خلال هذه التدخلات العشوائية.

✓ إن الاعتماد على محاور الحركة بصورة أساسية كحدود للمساحات العقارية الموجهة للتجهيزات العمومية ساهم في جعل شكلها غير منتظم متعرج الحدود و حاد الزوايا. الذي ساهم في خلق مساحات داخلية ضمن هذه التجهيزات غير صالحة للتنمية، و يتم إخراجها من المخطط التفصيلي للتجهيز و لا تؤخذ بعين الإعتبار، و يجعل منها فواقد عقارية داخلية ساهمت هي الأخرى في تبيذير العقار الحضري و هدره.

✓ وجود أجزاء من الأرضية ذات إنحدار شديد و لكنها على مساحات محدودة نوعا ما داخل أسيجة التجهيزات العمومية، و التي و لشدة إنحدارها لا تصلح للبناء فبقية شاغرة و غير مستغلة.

✓ لجوء مسيري مدينة ميله الى توطين مشاريع عمرانية ضمن الأنسجة القائمة للقطاع العمراني الرابع من خلال عمليات تكثيف عمراني على غرار مقر الدائرة و متحف المجاهد و المركز الصحي التابع لمديرية المجاهدين. جلاها توضع ضمن الأرضية المخصصة للسكن الجماعي يوحى بمتناقضتين الأولى يمكن ربطها باتسام هذا النمط بتبذير العقار الحضري في نشأته الأولى و قد تم اللجوء إلى عملية التكثيف العمراني بهدف الاستغلال العقلاني للعقار الحضري و هو ما يعتبر اخفاقا للعملية التصميمية و حرصها على عقلنة العقار الحضري، و الثانية هي أن العملية تمت تحت ضغط نقص الأوعية العقارية ضمن المحيط العمراني و منه البحث عن المتوفر منها دون مراعاة اشتراطات البيئة العمرانية السليمة التي سجلنا اخفاقاتها ضمن عدة مواضع و منه الجزم بأن تناقص العقار الحضري له انعكاسات سلبية على العملية التصميمية.

✓ هناك إستخدامات لا تتوافق في موقعها مع قيمة العقار الحضري المتوطنة عليه كحظيرة الجزائرية للمياه و مدرسة الشرطة، فبالإضافة إلى مساحاتها الواسعة، هي غير موجهة لخدمة سكان القطاع. و لا يتطلب وجودها بالقرب من مركز المدينة. كان يمكن تعويضها بإستخدامات أخرى أكثر توافقا مع قيمة العقار الحضري و منه عقلنة هذا الأخير و تثمينه.

ي- المساحات ضمن القطاع العمراني الرابع بين الواقع و المعايير التخطيطية: أين سنحاول الوقوف ضمن هذا القطاع على مقارنة مساحة مختلف التجهيزات المشكلة له و المعايير التخطيطية التي تحدد مساحتها الافتراضية من خلال الإعتماد على شبكة التجهيزات العمومية لمحاولة الوقوف على مدى حوكمتها للعقار الحضري من خلال تتبع

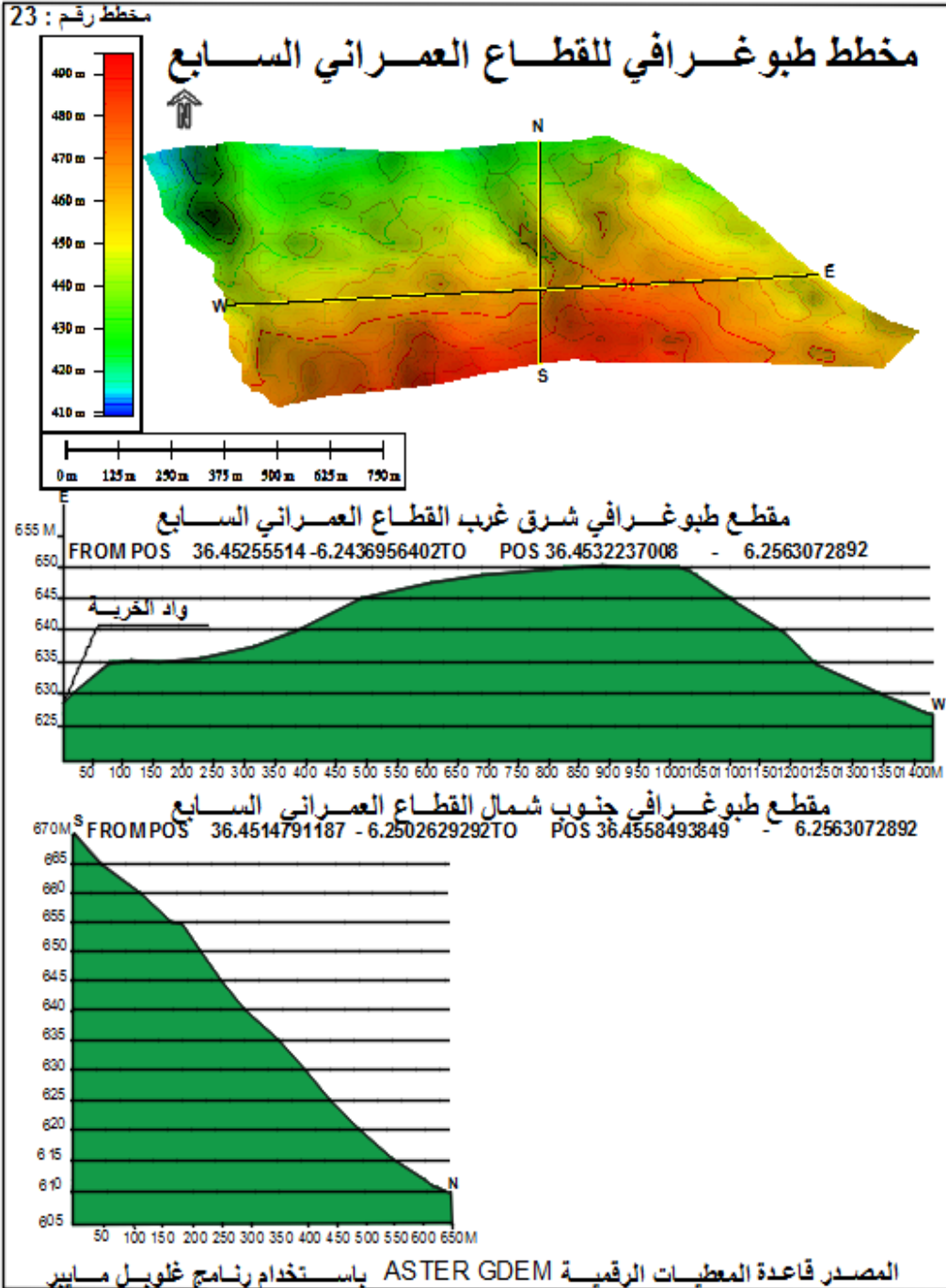
مدى إفراطها أو تفريطها في استهلاك العقار الحضري من خلال مساحة الوعاء العقاري المخصص لكل استخدام منها. أين وقفنا على إفراط معتبر في العديد منها في إستهلاك العقار الحضري على غرار متقن الإخوة بلعريمة الذي حددت له شبكة التجهيزات العمومية ما يقارب 2.5 هـ كمساحة كافية لتوطين مثل هذا النوع من الاستخدامات، أما ضمن القطاع الرابع فقد بلغت ما يقارب 2.9529 هـ بزيادة تقدر بـ 0.4529 هـ و هي مساحة معتبرة نوعا. بالإضافة كذلك إلى مستشفى الإخوة مغلوة الذي تقارب مساحته ضمن القطاع الـ 2.2238 هـ في حين كان يفترض أن لا تزيد عن 1.5 هـ بزيادة تقارب 0.7238 هـ لتبلغ الزيادة في المساحة المخصصة لكل من المتحف و مقر الدائرة بـ 0.4811 و 0.11 هـ على التوالي عن ما هو مبرمج ضمن شبكة التجهيزات العمومية. في حين احتفظت ثانوية ديدوش مراد بمساحة تقل عن ما يفترض أن تخصص لها بـ 0.27 هـ إلا انها تبقى حالة شاذة ضمن القطاع العمراني الرابع. و تؤكد من جهة أخرى على افتقاد التصميم العمراني ضمن القطاع العمراني الرابع لمعايير تضبط تخصيص و رصد الأوعية العقارية حسب نمط كل استخدام ما يعتبر قصورا في حوكمة العقار الحضري الذي يتطلب تسيره الرشيد التقيد بعدم الإفراط في إستهلاك العقار الحضري من جهة و عدم التفريط من جهة أخرى في توفير الاحتياجات الحقيقية لكل استخدام.

2-2- القطع الحضري السابع:

2-2-1- الموقع: لإختيار الموقع و العقار الحضري علاقة جد قوية، أين يكون لتوفر هذا الأخير بالمساحة الكافية و السعر المناسب، و الوضعية القانونية الواضحة و الملكية المطلقة دور كبير في جذب المشاريع العمرانية، و منه توطن الأنسجة العمرانية. إذ يقع القطاع العمراني السابع غرب النواة الإستعمارية. بالقرب من مفترق الطرق بوصوف، على حافة الطريق الوطني رقم 79 الرابط بين قسنطينة و فرجيو، الذي يحده من الجهة الشمالية. و الطريق المزدوج "أ" الذي يحده من الجهة الشرقية، و تجزئة بن معمر و أرضية تابعة للخواص من الجهة الجنوبية. إذ كان للجانب العقاري الدور الرئيسي في إختيار موقع المشاريع العمرانية الموقعة في القطاع، كما تعود بداية إختيار موقع القطاع العمراني التاسع إلى مخطط التعمير الرئيسي الثاني لسنة 1981، الذي رصد وعاءا عقاريا مهما لتوطين الإستخدامات السكنية و التي أكد عليها نظيره لسنة 1989 من خلال القطاع العمراني الخامس. أين تم اللجوء إلى هذا الموقع إنطلاقا من البحث عن توفر العقار و عدم تكلفته،

دون التركيز على باقي المؤشرات كالقرب من مختلف الشبكات التقنية و المرافق و التجهيزات، و هو ما سنقف عليه في العناصر اللاحقة.

2-2-2- الموضع: لأجل الإلمام بكل الحثيات الطبيعية المساهمة في صياغة



الشكل العمراني للقطاع السابع و تأثيرها على عمليات تثمين و حوكمة العقار الحضري من خلال تتبع مدى عقلنته من طرف عمليات التصميم و التنمية المعتمدة في هذه المشاريع المتأثرة أصلا بهذه الحثيات، و سنحرص من خلال هذا الجزء على إبراز هذه العناصر و مميزات و تشريح خصوصية هذه

العلاقة ضمن هذا القطاع العمراني:

أ- الطبوغرافيا: و هي عنصر مهيكلي ضمن العملية التصميمية و عنصر فاعل في تحديد قيمة العقار الحضري في نفس الوقت. إذ و من خلال المخطط رقم (23) أعلاه وقفنا على أن أرضية القطاع العمراني السابع تميزت بإنحدارها المتوسط إلى متوسط نسبيا و هي

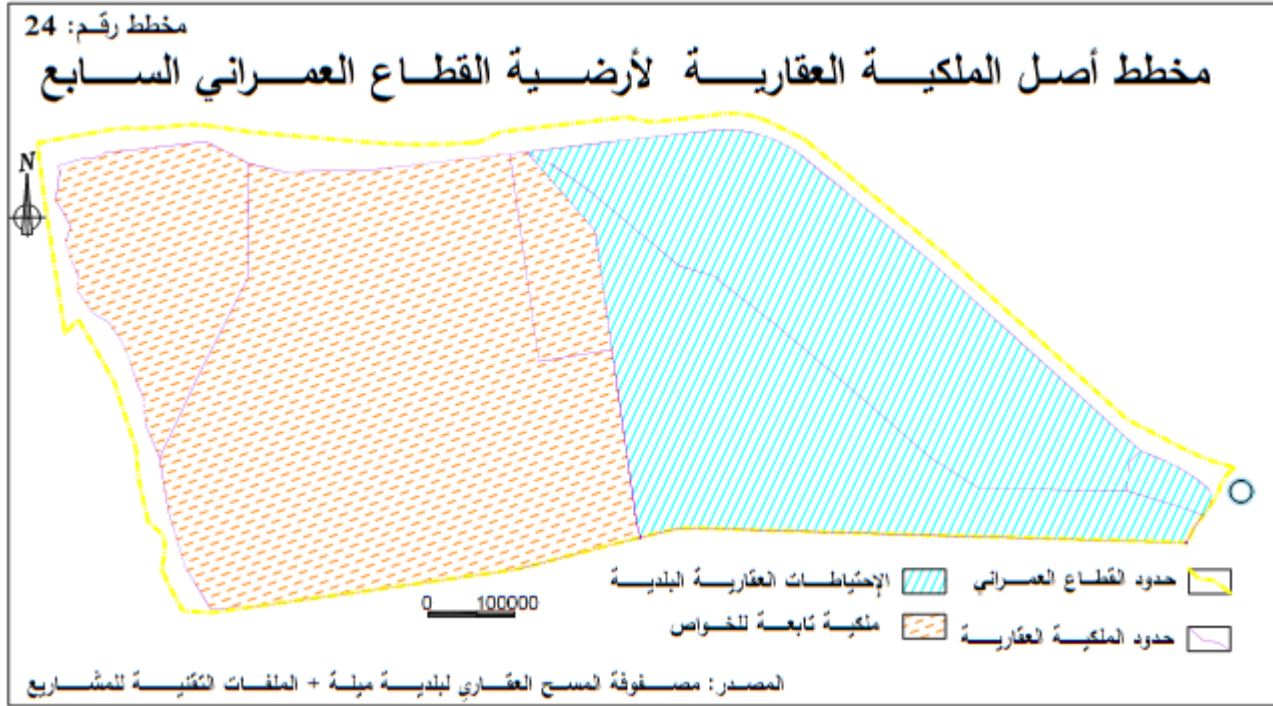
تنتهي إلى فئة (05 - 12%) . أين تنقسم جهة إنحدار الأرضية إلى جزئين، الأولى تتميز بإنحدار متوسط باتجاه الشرق و الشمال و تضم كل من التجزئة الغربية المنحدرة أرضيتها باتجاه الشمال و تجزئة بن محجوب باتجاه الشرق. في حين يتميز الجزء الثاني و المتوضع عليه كل من تجزئتي بوالمرقة (36 و 521 قطعة) و مشروع السكن الجماعي إنحداره المتوسط نسبيا باتجاه الشمال. و هو ما كان له تأثير جد مهم على تصميم شبكة الطرق و توجيهها، التي كانت بدورها المهيكلي الرئيسي لشكل الجزيرات و حجمها و طريقة توزيعها.

ب- الشبكة الهيدروغرافية: ما يميز القطاع العمراني السابع عن غيره هو خلوه من مجاري الشبكة الهيدروغرافية، ما عدا واد الخربة المتوضع على الحدود الغربية للقطاع، و بالضبط على إمتداد الحدود الغربية لتجزئة بوالمرقة (521 قطعة). و المشكل لأحد روافد واد ميله و الذي كان له إنعكاسه على التصميم الحضري للتجزئة، من خلال ترك مساحة إرتفاق على حافته. و ساهم في فقدان مساحة عقارية ليست بالكبيرة لكنها بالمهمة خاصة في ظل السعر المرتفع للعقار الحضري و ندرته.

ج- الجيوتقنية: من خلال خريطة التركيب الجيولوجي للمنطقة و ربطها مع خريطة الإنحدار تم الوقوف على المقاومة المتوسطة لأرضية القطاع، المشكله بصورة أساسية من المارن متوسط الصلابة و الأرجيل الجبسي في الجزء الجنوبي الغربي للقطاع. و حسب التقارير الجيوتقنية للموضع فهي صالحة للبناء في حدود (ط+2) مع أخذ إحتيطات تقنية في حال تجاوز ذلك. و هو ما حدث في مشروع السكن الجماعي المشكل من مباني ذات (ط+4) في وسط القطاع على الحدود بين تجزئتي بوالمرقة و بن محجوب، و الذي شهد إشكالات تقنية و تشققات على مستوى الجدران. تطلبت معالجات خاصة للأرضية و الأساسات و جدران الإسناد، بسبب إنزلاقات للتربة في أرضية المشروع المارنية التركيب و متوسطة الإنحدار ما جعل من قوة تحملها تتغير بين المتوسطة و الضعيفة.

2-2-3- أصل الملكية العقارية: الأرض هي القاعدة المستقبلية للمشاريع العمرانية، و التي لخصائصها التقنية و حيثياتها التشريعية الدور الرئيسي في تحريك و التحكم في طريقة تنميتها العمرانية. و من خلال مصفوفة المسح العقاري لبلدية ميله و الملفات التقنية لمختلف المشاريع المنجزة ضمن هذا القطاع و التي من خلالها تم إنجاز المخطط رقم (24). الذي من خلاله قمنا بإسقاط تفاصيل أصل ملكية الأراضي المستقبلية للمشاريع العمرانية ضمن القطاع العمراني السابع. الذي تبلغ إجمالي مساحته ما يقارب 49.619125 هـ بنسبة

3.91% من مساحة المحيط العمراني للمدينة، إذ و من خلال هذا المخطط تم الوقوف على وجود نمطين للملكية العقارية ممثلة في:



✓ الملكية العمومية و المشكلة من أراضي الإحتياجات العقارية و المتوضعة في النصف الشرقي للقطاع بمساحة تقدر بـ 22.093 هـ و التي تحصلت عليها البلدية من كل من عائلة بن محجوب و بوالمرقة، من خلال استفادتها من الأمر 26/74 و دمجها ضمن الإحتياجات العقارية البلدية مشكلة ما نسبته 44.53% من مساحة القطاع و قد تم اشهارهما لدى المحافظة العقارية لولاية ميله بتاريخ 1992/10/10 حجم 79/92 و 45/23 على التوالي ليتم بعدها إشهار و تائق التجزئة العقارية.

✓ بالإضافة إلى تلك التي بقيت تابعة للخواص و التي تتوضع في الجزء الغربي للقطاع. جزء منها تابع لورثة بوالمرقة مخلوف بموجب عقد ملكية مشهر في 23 ديسمبر 1996 حجم 43 رقم 55، التي و التي يعود أصل ملكيتها في الأصل الى كل من السيد 'بوالصوف محمد الطيب' الذي باعه إياها بتاريخ 1944/02/23 دفتر 25/06 تم إشهاره لدى المحافظة العقارية بتاريخ 1944/03/01 حجم 56/635 و السيد 'بوالمرقة مخلوف' الذي باعه إياها بتاريخ 1943/04/23 دفتر 94/710 تم إشهاره لدى المحافظة العقارية بتاريخ 1953/05/19 حجم 28/1081. و قد أنشئ عليهما تجزئة بوالمرقة (521 قطعة). بالإضافة إلى قطعة أخرى ذات مساحة 2.106125 هـ التي أنشئ عليها تجزئة

بوالمرقة (36 قطعة) و التي يعود أصل ملكيتها هي الأخرى إلى ورثة بوالمرقة المسجلة تحت رقم 211/98.

✓ أين بلغ إجمالي المساحة التابعة للخواص ضمن الأرضة المخصصة للقطاع العمراني السابع ما يقارب 27.526125 هـ بما نسبته 55.47% و هي تفوق نصف مساحة القطاع. لكن إذا ما أضفنا لها تلك المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية ذات الملكية الخاصة أصلا فأننا نقف على تشكيل الملكية الخاصة لكل الوعاء المستقبل للقطاع العمراني السابع.

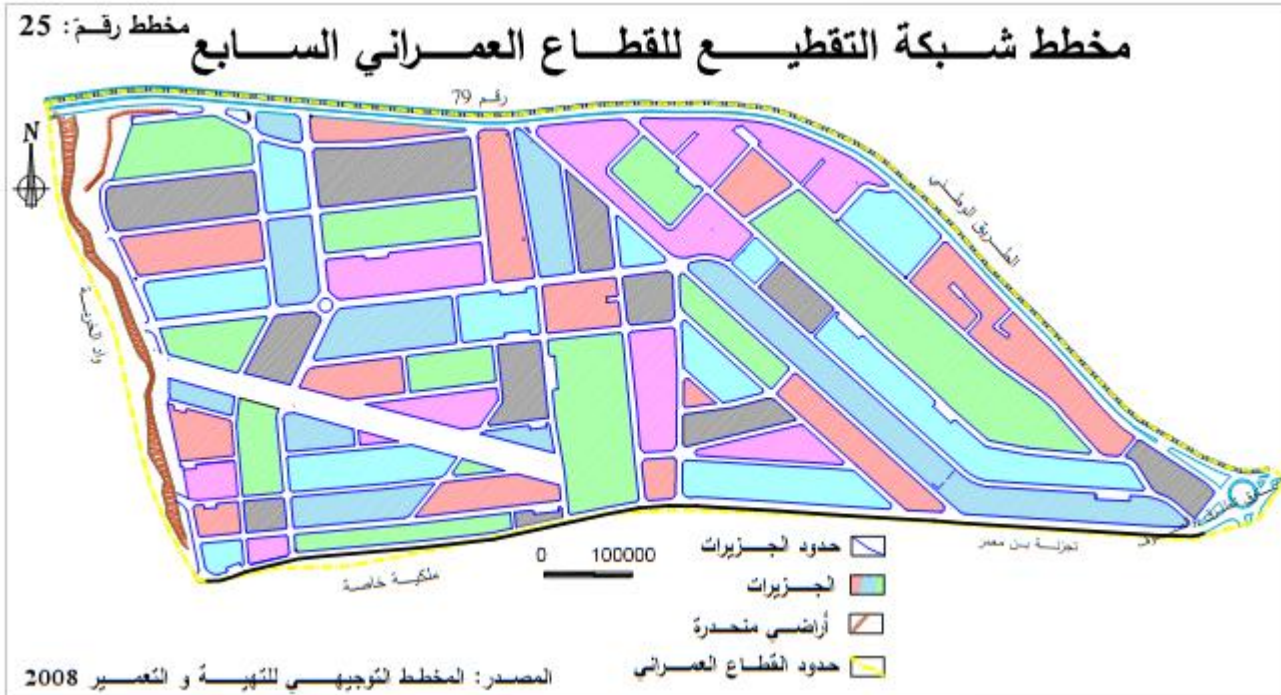
و بعبارة أكثر دقة فأن أصل الملكية لأرضية القطاع العمراني السابع هي في الأصل ملكية تابعة للخواص، تم دمج جزء منها في الإحتياطات العقارية البلدية و الجزء الآخر بقي في يد ملاكها الخواص. فما مدى تأثير هذه الوضعية على عقلنة و ترشيد التصميم و التنمية العمرانية لمشاريع القطاع السابع للعقار الحضري؟

2-2-4- التصميم الحضري و المرفلوجية العامة: هو في الأصل عملية مسبقة تخضع لمخططات مصادق عليها مسبقا من طرف الهيئات المحلية، و التي تخضع لمجموعة من المؤشرات و المعايير التقنية و أخرى فنية. بالإضافة إلى عوامل أخرى تتعلق بالخصائص الطبيعية و التقنية من جهة و التشريعية من جهة أخرى لأرضية المشروع. إذ لنمط الملكية العقارية دور جد مهم في طريقة التنمية العمرانية للمشروع و تحديد نوع إستخدامات الأرض التي ستوطن عليها. بل هو عنصر أساسي في أن يكون المشروع ذو تصميم مسبق أو تتم تنميته بطريقة فوضوية و دون مخططات ما سيكون له إنعكاساته المباشرة على المرفلوجية العامة للقطاع العمراني و المدينة ككل.

أ- الشكل و الحدود: لا يملك القطاع العمراني السابع شكلا واضحا و محددًا بسبب إمتداده الطولي برأس متسع و ذيل ضيق، لكن إذا جزأناه يمكن أن نقول أنه مركب من شبه مربع و شبه مثلث، و قد تحصل على هذا الشكل من خلال تلاحم المشاريع العمرانية المتوضعة فيه. كما أنه يمكن أن نحصر العوامل الرئيسية التي ساهمت في إنتاج شكله في الحدود العقارية، التي كان لها الدور الأساسي في توطين حدود المشاريع العمرانية المشكلة للقطاع العمراني السابع. من خلال حدود الملكيات التي كانت دائما المهيكل الرئيسي لتوطين هذه الحدود سواء على المخططات أو على أرض الواقع. من خلال توطين مفردات عمرانية على تلك الحدود لتشكل معالم ملموسة محددة لأرضية القطاع، كالطريق الوطني رقم "79"

المر بالحدود الشمالية للقطاع، و واد الخربة المر بالحدود الغربية له. و التي عادة ما يعتمد عليها كمعالم طبيعية لتثبيت الحدود بين الملكيات. أما في الجهة الشرقية و الجنوبية فقد كان للحد الفاصل بين ملكيتي بن محجوب و بوالمرقة المشكلة لأرضية القطاع من جهة، و ملكية بن معمر من جهة أخرى الدور الرئيسي في وضع حدود القطاع من الجهة الجنوبية يضاف إليها مفترق الطرق بوالصوف من الجهة الشرقية. (أنظر المخطط رقم 25).

ب- التصميم الحضري و المرفولوجية العامة: إتمدت المشاريع العمرانية المتوطنة ضمن القطاع العمراني السابع بصورة كبيرة على النمط الشطرنجي ذو الزوايا شبه القائمة، مع وجود زوايا مائلة بصورة مهمة. ما خلق جزيرات يقترب شكلها إلى المربع أو المستطيل. و الموجودة بصورة أساسية في الجزء الشمالي لكل من التجزئة الغربية و تجزئة بوالمرقة، و أخرى ذات شكل شبه منحرف في الجزء الجنوبي منه. بالإضافة إلى جزيرات ذات شكل مثلث كانت أكثر تواجدا في تجزئة بن محجوب. أين بلغ إجمالي عدد الجزيرات الناتجة عن

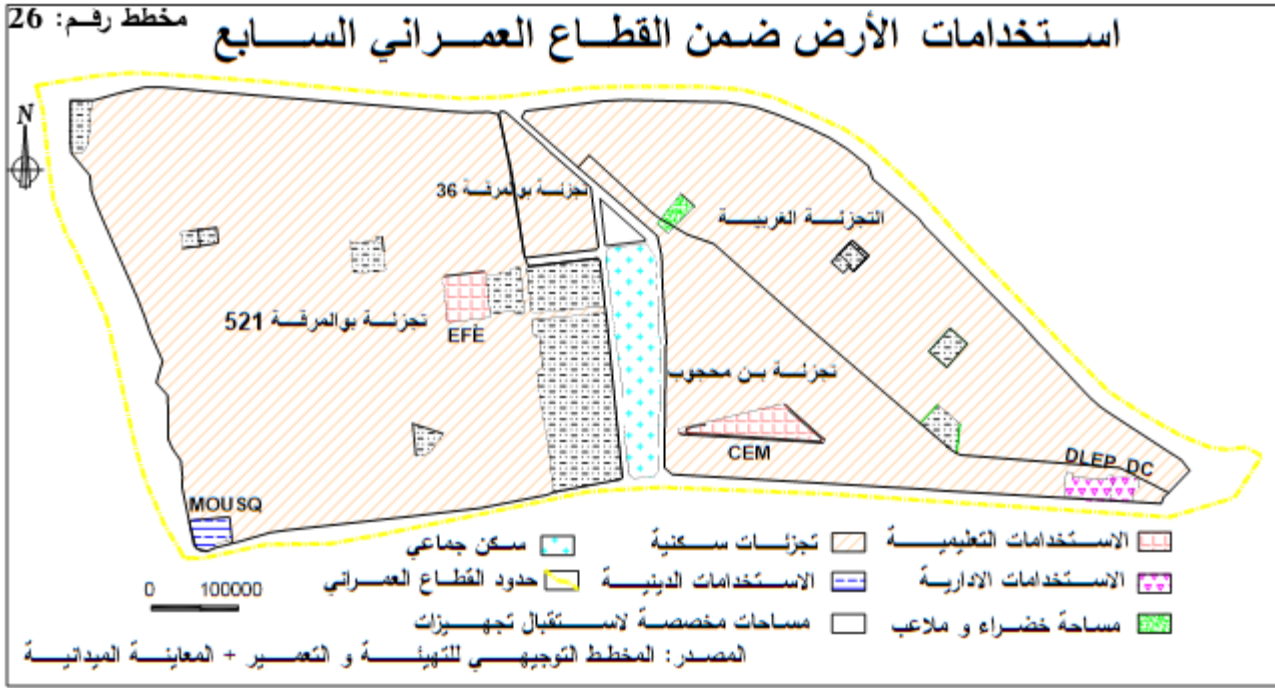


شبكة التقطيع في القطاع العمراني السابع ما يقارب 56 جزيرة. منها 3 جزيرات ذات شكل مثلث، و 18 جزيرة ذات شكل شبه منحرف و أربعة منها منحنية في أجزاء منها، و الأخرى تقترب إما من المربع أو المستطيل. أما من حيث أبعادها فقد سجلت إختلافا جد معتبر من جزيرة إلى أخرى أين تراوحت أطوالها مثلا في مشروع التجزئة الغربية ما بين 105.81 الى 433.88م و عرض يتغير بين 53.64 و 67.28م و يصل الى أقل من 32.48م في الجزيرات المشكلة من صف واحد من المباني. و هو ما جعل مساحتها تتغير بين

3652.84 و 28707.48م². و هي مساحة معتبرة نوعا ما نتيجة للعدد المعتبر للحصص المشكلة لها التي تراوحت بين 09 و 56 قطعة. في حين بلغت أطوالها في تجزئة بن محجوب ما بين 126م و 593م و عرض أقصاه 53م و أدناه 34م، لتبلغ مساحاتها ما يتراوح بين 4542م² و 19569م² بعدد قطع يتراوح بين 15 و 97 حصة في الجزيرة الواحدة، توضع في معظمها في صفيين متقابلين. أما بالنسبة للسكن الجماعي الذي توطن على ثلاث جزيرات تغيرت أشكالها بين المربع و المستطيل بمساحة تغيرت بين 1691.73 و 6570.47م². أما في تجزئة بوالمرقة فقد تراوحت أطوال الجزيرات ما بين 36 و 231م و عرضها ما بين 38 و 64م، لتبلغ مساحاتها ما بين 1244.89م² و 1526م². و تتشكل من 6 إلى 30 قطعة، منها ذات الصف الواحد (4جزيرات) و ذات الصفيين، منها منتظمة الشكل و منها غير المنتظمة. و قد نتجت هذه المرفلوجية عن نمط التصميم الحضري للمشروع المتأثر أصلا برواق الإرتفاق الخاص بشبكة الكهرباء ذات الضغط المتوسط المارة بشكل مائل بوسط المشروع مقسمة إياه إلى جزئين، و مساهمة في إنتاج جزيرات ذات نهايات مائلة و أشكال تقترب من شبه المنحرف .

ج- استخدامات الأرض: من خلال المخطط رقم(26) تم الوقوف على تنوع في استخدامات الأرض ضمن القطاع العمراني الخامس. التي تنوعت بين السكن الفردي و الجماعي، و تجهيزات ادارية و دينية و تعليمية و مساحات أخرى مخصصة لإستقبال تجهيزات مستقبلية. لكن إذا نظرنا إليها بصورة أكثر تفصيلا فإننا نسجل ما يلي:

✓ سيطرة نمط السكن الفردي على جل الوعاء العقاري المشكل للقطاع. من خلال ثلاث مشاريع رئيسية، هي التجزئة الغربية(183قطعة) على مساحة 11.50هـ و المنشأة سنة 1982 من طرف البلدية التي بدورها حولتها الى الوكالة العقارية، و تجزئة بوالمرقة (521 قطعة) على مساحة 25.42هـ المنشأة سنة 1996 المنجزة من طرف أحد الخواص، و تجزئة بن محجوب(243قطعة) على مساحة 8.513هـ المنشأة سنة 1998 المنجزة من طرف الوكالة العقارية، و تجزئة بوالمرقة(36قطعة) على مساحة 2.11هـ المنشأة سنة 2002 المنجزة من طرف الخواص. بمجموع يقارب 41.933هـ أي بما نسبته 83.29% من مساحة القطاع. و هو يتعدى بنسبة كبيرة المؤشرات الموصى بها في هذا الخصوص و التي يؤكد عليها عديد الخبراء بأن لا يجب أن تتجاوز 60%. و هذا يعكس الفكر و التوجه التخطيطي للجماعات المحلية التي كانت تعتمد بصورة كبيرة على هذا النمط في فترة



التسعينيات و التي تعرف بمرحلة الرخاء العقاري لهذه الجماعات لما وفره قانون الإحتياجات العقارية من سهولة حصول هذه الأخيرة على العقار الحضري. بالإضافة إلى نقطة أخرى و هي أن الخواص و في أولى مبادراتهم الترقية المقننة من خلال التجزئتين الوحيدتين في مدينة ميله في تلك الفترة. هم كذلك توجهوا نحو تجزئة الأرض و بيعها فقط دون التوجه نحو الترقية العقارية السكنية المتعددة الطوابق. زد كذلك إلى أن هذه النقطة تجعلنا ننتبه إلى دور الملاك الخواص في التأثير على العملية التعميرية و صياغة المخططات. أين وصل بهم الأمر في إحدى القطاعات الأخرى إلى محاولة الضغط على الإدارة لإسقاط رغباتهم ضمن المخططات العمرانية.

✓ تواضع المساحة المخصصة للسكن الجماعي التي يمكن القول أنها محدودة جدا و لا تزيد عن 2.8 هـ بما نسبته 5.62% من مساحة القطاع. و هي نسبة متواضعة لا تعكس الإستغلال العقلاني للأرض و تعكس فكر التوسع الأفقي المستهلك للمجال على حساب التوسع العمودي المثلث للأرض.

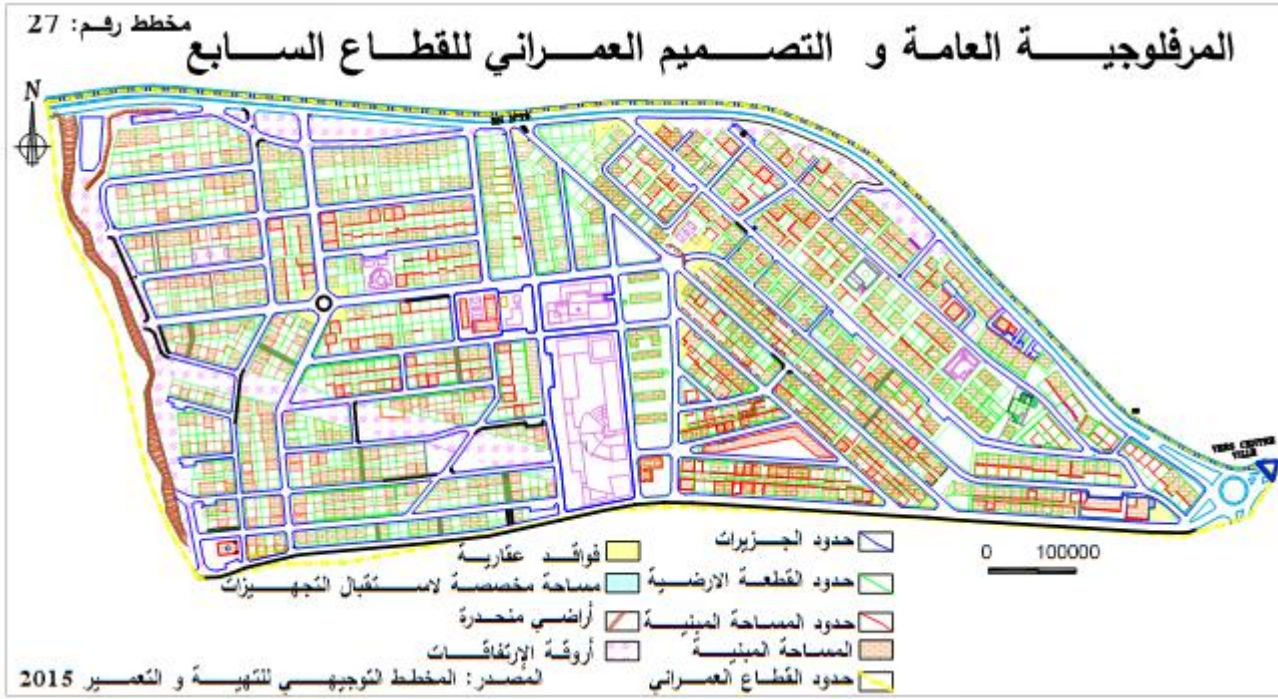
✓ أما التجهيزات العمومية فكانت هي الأخرى متواضعة المساحة ضمن القطاع العمراني الخامس التي خصص لها 3.91 هـ بما نسبته 7.77% من مساحته الإجمالية. غير أن الإشكالية ليست فقط في نسبتها المتواضعة و إنما كذلك تجزئتها على مساحات لا يصلح بعضها لتوطين تجهيز عمومي بسبب صغر مساحتها أو شكلها صعب التنمية. و هو ما سنتناوله في العناصر اللاحقة. في حين تم إسقاط على أرض الواقع خمسة تجهيزات فقط

توزعت بين الادارية منها ممثلة في كل من مديرية التجارة المنجزة في سنة 2010 على مساحة تقدر بـ 753.53م² و مديرية السكن و التجهيزات العمومية المنجزة في نفس السنة كذلك على مساحة تقارب 1320.21م² المتوطنات ضمن تجزئة بن محجوب. و التجهيزات التعليمية الممثلة في كل من إكمالية "دهيلي محمد الصالح" المتوتنة ضمن نفس التجزئة على مساحة تقارب 3645.87م²، و ابتدائية بتجزئة بوالمرقة على مساحة تقارب 3290م² المنجزة سنة 2016 يضاف إليها تجهيز ديني ممثل في مسجد تريع على مساحة 430م². في حين تم تخصيص ما يقارب خمس أوعية عقارية أخرى لاستقبال تجهيزات مستقبلية تمثلت في الحصة رقم 86،232، 245، 372، 403 من تجزئة بوالمرقة 521 على غرار مركز صحي(1131 م²)، و الروضة(1080 م²)، مركز بريدي(452 م²) و فرع إداري(635.79 م²)، ...

د- الكتلة المبنية و المساحات المفتوحة: تتسم العلاقة بين الكتلة المبنية و المساحات الحرة بمتناقضتين. الأولى متعلقة بالراحة المناخية و الحركية و الخصوصية و الخدمات العامة التي تتحقق كلما قلت المساحة المبنية مقارنة مع المفتوحة، و الثانية ترتبط بالإستغلال المكثف و العقلاني للعقار الحضري المتجه نحو الندرة و إرتفاع تكلفة إقتائه و هما تكلفة تهيئته، من خلال الرفع من مساحة الكتلة المبنية على حساب تلك الحرة. و هما عنصران يشكل المبالغة في أحدهما إقصاء للثاني و يضع المصمم العمراني بين مطرقة البيئة العمرانية و سندان تامين العقار الحضري، و يعتبر التصميم العمراني الناجح ذلك التصميم الذي يستطيع أن يوفق بينهما دون إفراط و لا تفريط. فما مدى توفيق مصممي المشاريع العمرانية ضمن القطاع العمراني في ذلك؟

د-1- مساحة الحصص: يعرف قاموس لاروس الحصة على أنها جزء من الأرض مخصص للبناء له أبعاد و حدود و مساحة موجه لاستخدام موحد و لمالك معين¹. اذ تسعى مختلف المشاريع إلى إنتاج أكبر قدر من الحصص على أصغر مساحة عقارية مع الحرص في نفس الوقت على إنتاج بيئة عمرانية صحية، أين تم ضمن مشاريع القطاع إنتاج حصص عقارية موجهة لإستقبال مباني سكنية تغيرت مساحتها من تجزئة إلى أخرى. إذ تراوحت بين 320 و 420م² في التجزئة الغربية وصلت في بعض القطع غير منتظمة الشكل إلى ما يقارب 603.35م². في حين في تجزئة بن محجوب تشكلت أكثر من 75% منها من قطع

¹ <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/parcelle/58070>



ذات مساحة تقدر بـ 150م² و البقية تراوحت بين 180 و 338م². و تراوحت نظيرتها في تجزئة بوالمرقة (521 قطعة) بين 170 و 504م² بمتوسط 274م². أما تجزئة بوالمرقة (34 قطعة) فقد تراوحت بين 244.65 و 478.45م². و التي من خلال مقارنتها مع بعضها البعض و مع تلك الموصى بها تخطيطيا يمكن أن نسجل النقاط التالية:

✓ فيما يخص التجزئات العمومية فقد تم تسجيل تغييرا لمساحة الحصص من تجزئة لأخرى. أين كانت ضمن التجزئة الغربية معتبرة نوعا ما إن لم نقل مبالغ فيها و تفوق المعدلات التخطيطية في العديد منها. و التي تغيرت بين 308 و 510م². ما يدل على البذخ العقاري للجماعات المحلية في السنوات الأولى للإحتياجات العقارية. لتشهد مساحات جد متواضعة بعد التسعينيات و شكلت في العديد من المرات نصف تلك الموصى بها. وهي هنا لا تسمح بتلبية حاجيات الأسرة و لا تعطي إختيارات لصاحب المسكن و المصمم المعماري، من أجل تلبية متطلبات الأسرة سواء السكنية و الصحية من جهة، أو الخدماتية و الإجتماعية من جهة أخرى.

✓ في تجزئات الخواص كان هناك نوعين من مساحات الحصص منها الصغيرة التي لا تسمح بتحقيق الرغبات المعمارية و العمرانية و منها الكبيرة التي توفرها بأكثر من ما هو مطلوب و هنا نسجل غياب التوازن العمراني بين أجزاء التجزئة. و رغم تفهمنا لفكر صاحب التجزئة الذي حاول انتاج قطعا أرضية متغيرة المساحة لجلب أكبر عدد من الزبائن و من مختلف المستويات و المشارب الإجتماعية. إلا أننا نحث على ضرورة مراجعة تلك

المساحات في المستقبل سواء الكبيرة منها لأجل عقلنتها و عدم الإسراف فيها أو الصغيرة المفتقدة للسماة البيئية. من خلال وضع مؤشرات تسمح بضبط هذه العلاقة.

✓ على غير باقي التجزئات تم الإعتماد في التجزئة الغربية على النمط شبه المتصل، و هو أكثر الأنماط إستهلاكا للعقار الحضري لتطلبه مساحات أكبر للحصص تسمح بخلق إرتدادات جانبية للمباني مقارنة مع النمط المتصل المعتمد عليه في باقي التجزئات. و هو ما يؤكد التوجه المبذر للعقار الحضري من طرف الجماعات المحلية في الفترات السابقة.

✓ افتقاد العملية التصميمية في الجزائر لدفاتر تقنية تضبط المعايير الدنيا و القصوى المسموح بها خاصة ما تعلق بأبعاد و مساحة الحصص ضمن التجزئات السكنية كان له العديد من المتناقضات ارتبطت في البعض منها بالإسراف في المساحة العقارية بما يتجاوز احتياجات الأسرة و منه عدم عقلنة و ترشيد العقار الحضري في العديد من الأحيان. أو انتاج بعض الحصص محدودة المساحة التي تغفل عن توفير الشروط الصحية و البيئية و حتى الاجتماعية للأسرة في بعض الأحيان تحت ضغط ندرة العقار الحضري.

د-2- مساحة الكتلة المبنية: و التي عملت على الإستلاء و الاستحواذ على جزء من القطع الأرضية(الحصاة) تتغير نسبتها من تجزئة إلى أخرى بتغير أبعادها الثلاثة (طول و عرض، إرتفاع). يبحث من خلالها صاحب القطعة على أكبر حجم منها و منه الاستغلال الأقصى للوعاء العقاري ، في حين يبحث المصمم على ضمان بيئة صحية و نفسية مزامنة مع وظيفية كل مبنى. و في نفس الوقت مراعاة الجانب الاقتصادي للأرض. إذ و من خلال تتبع حيثيات هذا المؤشر ضمن مجال الدراسة يمكننا الوقوف على النقاط التالية:

✓ مساحة استلاء الكتلة المبنية المسموح بها في مشاريع القطاع العمراني السابع تراوحت بين 65% في التجزئة الغربية و بن محجوب و 60% في تجزئة بوالمرقة (36قطعة)، و بين 40 إلى 70% في تجزئة بوالمرقة(521حصاة). و هي في هذا الأخير عملت على الإنتقاص من المساحة السكنية و منه عدم الإستغلال الجيد للمساحة العقارية. خاصة إذا وقفنا على تحديد معامل شغل الأرض فيها بين 1.24 و 1.8 بما لا يتجاوز (ط+2) و تعميم هذه القيم على جميع أجزاء التجزئة و عدم ربطها مع مساحات الحصص. ما كان له هو الآخر مساهمة مباشرة في خلق عديد التناقضات بين مساحة الحصص الكبيرة

و هذه المؤشرات و حال دون إستغلالها المناسب. و عمل على عدم تثمين العقار الحضري من خلال تقيد علو المباني المتواضع.

✓ أما بالنسبة لنمط السكن الجماعي فقد قاربت مساحة الكتلة المبنية في ضمنه الـ 160م² على أساس تشكلها من أجنحة ذات شقتين من نمط F3 مع توضعها الشريطي بصورة متقابلة. و هو التصميم الكلاسيكي لهذا النمط و الذي أصبح العديد من المهتمين يعيرون فيه تذييره للعقار الحضري نتيجة لما يتطلبه من تباعد بين واجهات تلك الاجنحة وفق مؤشر (L=H) و منه عدم التعامل بذكاء تثميني للعقار الحضري.

✓ و نبقى دائما نفتقد الى المؤشرات التي تضبط العلاقة بين الكتلة المبنية و الوعاء العقاري من جهة و تثمين العقار الحضري من جهة ثانية. ما يتطلب منا وضع و صياغة المؤشرات الدنيا و القصوى المرغوبة و المسموح بها كاجراءات ملحة لضبط هذه العلاقة.

د-3- شبكة الطرق و المساحات الحرة: كان لهذه الأخيرة نصيب جد معتبر من العقار الحضري المخصص للمشاريع العمرانية ضمن هذا القطاع. وقد تغيرت مساحتها من مشروع إلى آخر. أين بلغت مثلا مساحة الطرق ضمن التجزئة الغربية ما يقارب 14003.5م² بما نسبته 12.18% من مساحة التجزئة، و هي مساحة جد متواضعة. لإعتماد التجزئة على الطرق ذات النهايات المغلقة و إستفادتها من خدمات الطرق القائمة كالطريق الوطني رقم 79. زد إليها تلك المخصصة كملعب جواربي بمساحة 422.31م² و المساحة المشكلة لرواق الإرتفاق للطريق الوطني رقم 79 في الجهة الشمالية و المقدرة بـ 6829.24م². ليصبح إجمالي المساحات الحرة ما مقداره 21255.05م² بما نسبته 18.48%، و هي نسب مقبولة تخطيطيا لكونها تقترب من المؤشرات العالمية التي حددتها بما لا يفوق 20% من مساحة المشروع¹. أما في تجزئة بن محجوب فقد بلغت مساحة شبكة الطرق بمختلف مكوناتها من أرصفة و مواقف و حارات السير و ممرات المشاة ما يقارب 40730.2م² بما نسبته 38.45%. و هي نسبة مرتفعة نوعا ما تفوق المعدلات الوطنية و التي توصي بأن لا يجب أن تتجاوز 30% من إجمالي مساحة المشروع². في حين شكلت مساحة نظيرتها في تجزئة بوالمرقة (521م²قطعة) ما مساحته 47331.865م² و قد شكلت ما يفوق 18.61% من مساحة التجزئة غير أنه عند إضافة

¹ المملكة العربية السعودية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالات الوزارة لتخطيط المدن، استمارة تدقيق مخططات تقسيمات الأراضي السكنية، ص 1.

² التعليمات الوزارية 008 الصادرة في 28 أكتوبر 1996، المتعلقة بوضع المواصفات التقنية والمالية في مجال تهيئة الأراضي الموجهة للسكن.

إليها مساحات الإرتفاعات المقدرة بأكثر من 25042.15م² لتشكل مجتمعة ما نسبته 28.47%. و هي نسب تدل على عدم الإستفادة المثلى من العقار الحضري في توفير أكبر مساحة سكنية و إفراط في تخصيص كل تلك المساحة كمساحة حرة لخدمة الحركة و التي كانت نتيجة حتمية لإعتمادها على النمط الشطرنجي في تخطيطها المتميز أصلا بهذه السلبية. يضاف إليها مساحة ساحة اللعب المقدرة بـ 1607.55م² و مساحات خضراء قاربت 24015.69م². أما في مشروع السكن الجماعي فقد بلغ إجمالي المساحات الحرة ما يقارب 8257.46م² بما نسبته 73.54% و هي مساحة جد معتبرة توحى بسيطرة المساحات الحرة على مشروع السكن الجماعي. و الذي رغم إعتماده على مباني متعددة الطوابق إلا أنه يدفعنا إلى طرح أكثر من سؤال حول مدى عقلنة العقار الحضري ضمن هذا النمط من المشاريع و هل يكفي رفع عدد الطوابق وحده لتثمين و حوكمة العقار الحضري أم أن لطريقة تصميم المشروع و الموازنة بين كتلة المبنى و المساحات الحرة الدور الأساسي لضبط هذه المعادلة.

كما وقفنا على أن ذلك التفاوت في حجم المساحات المخصصة للطرق و محاور الحركة بين تجزئة و أخرى يجعلنا نقف على أن العملية التصميمية للمشاريع السكنية لا تحتكم إلى أي معيار و لا أي فكر تثميني للأرض الحضرية بقدر ارتباطها بالفكر التصميمي و الآراء غير التقنية لصاحب المشروع.

هـ- الكثافة البنائية: يستعمل هذا المؤشر للتحكم في إستهلاك العقار الحضري من خلال ضمان الحد الأدنى للمساحة السكنية من جهة و كبح المبالغة في ذلك من جهة أخرى، مع الحرص في نفس الوقت على ضمان إنسجام البيئة الصحية و توفر التهوية و الإضاءة، كما أن لسعر العقار الحضري و توفره دور جد أساسي في التأثير على الكثافة البنائية. أين تلجأ العملية التصميمية الى الرفع من الكثافة البنائية تحت ضغط الجانب الاقتصادي للعقار الحضري. لذلك تم الوقوف على العديد من الحيثيات الخاصة بالكثافة البنائية ضمن القطاع العمراني السابع و التي سجلناها في الجدول رقم(25) أدناه و الذي نبحت من خلاله على مدى اهتمام العملية التصميمية بهذا الجانب و مدى حرصها على تثمين العقار الحضري و ترشيده :

جدول رقم(25): الكثافة البنائية ضمن القطاع العمراني السابع

المشروع	المساحة الكلية (هـ)	المساحة الصافية (هـ)	عدد المباني (مبنى)	الكثافة البنائية الخام (مبنى/هـ)	الكثافة البنائية الصافية (مبنى/هـ)
التجزئة الغربية	11.5	6.08364	163	14.17	26.79
تجزئة بن محجوب	10.5930	4.97103	243	22.94	48.88
تجزئة بوالمرقة (521ق)	25.42	14.27203	521	20.50	36.50
تجزئة بوالمرقة (36ق)	2.106125	1.01749	36	17.09	35.38
السكن الجماعي	1.25773	1.12289	09	8.01	7.15

المصدر: الملفات التقنية للمشاريع + معالجة الباحث 2016

و التي و من خلال تحليلها و التعمق في تفصيلاتها نسجل:

✓ تغير الكثافة البنائية داخل القطاع العمراني من مشروع إلى آخر و من فترة إلى أخرى متأثرة بنمط التخطيط و نوع المشروع. ما يُنم عن التغير في توجه الفكر التسييري للعقار الحضري لأصحاب القرار في المدينة الجزائرية.

✓ رغم كون التجزئة الغربية الأقرب لمركز المدينة و إنفرادها بموقعها المميز المطل على أهم مفترق للطرق في المدينة و هو مفترق الطرق "بوالصوف" و محاذاتها للطريق الوطني رقم 79 بإعتباره المخرج الغربي للمدينة و أهم محور للحركة فيها، إلا انها تميزت بكثافتها البنائية الجد متواضعة مقارنة بنظيراتها ضمن نفس القطاع ما ينم عن تقصير العملية التصميمية في تميم العقار الحضري.

✓ ذلك التفاوت الملحوظ للكثافة البنائية ما بين المشاريع السكنية المنجزة قبل سنة 1990 (التجزئة الغربية 15.65مبنى/هـ) و نظيراتها في ما بعد سنة ألفين (بوالمرقة 20.50- بن محجوب 22.94مبنى/هـ). يدل على بداية التنبه لأهمية الإستغلال العقلاني للأرض من أجل إنتاج أكبر عدد من المباني السكنية على أقل مساحة عقارية. ما يعبر على التوجه نحو التميم العقار الحضري بسبب تناقص الأوعية العقارية و تزايد أسعارها. زد

إلى ذلك انتقال المشرف على هذه المشاريع من البلدية الى الوكالة العقارية و الخواص كان له انعكاسه على الكثافات البنائية من خلال النظرة الإقتصادية للعقار الحضري.

✓ عملية التكثيف العمراني التي شهدتها التجزئة الغربية سمحت برفع عدد الحصص من 163 إلى 180 حصة يدل على محاولة تدارك ما أصطلحنا عليه التبذير العقاري من طرف المشرفين على تسيير المجال العمراني و العقار الحضري في المدينة من خلال محاولات استغلال بعض الجيوب و الفواقد العقارية و هو ما لم تشهده باقي التجزئات. و الذي بدونه كانت الكثافة البنائية ستكون أقل و تبذير العقار الحضري أكثر حدة.

✓ المشاريع العمرانية الخمسة المتوتنة ضمن القطاع شهدت في معظمها توافقا بين الكثافة البنائية الخام و الصافية من مشروع إلى آخر، و اللتان شهدتا نفس الوتيرة في الإرتفاع أو الانخفاض.

✓ تميز مشروع السكن الجماعي عن غيره من المشاريع المتوتنة ضمن القطاع السابع فيما يخص الكثافة البنائية. بسبب النمط العمراني المميز له و المعتمد على تعدد الطوابق و المساحات الحرة المحيطة بها. و على عكس باقي المشاريع فقد اعتمد على التكثيف العمودي بدل الانتشار الأفقي لكن طريقة توضع الأجنحة له ما يقال عليه. و كان يمكن أن يكون أكثر كثافة بنائية لو صمم بعقلانية و ذكاء من خلال الاعتماد على أجنحة بأربع شقق متجاوزة و متقابلة ضمن الطابق الواحد بدل شقتين متجاورتين.

✓ الكثافة البنائية الصافية قاربت ضعف نظيرتها الخام في جل المشاريع العمرانية ضمن القطاع العمراني السابع. ما يدل على توفير هذه المشاريع لمساحات معتبرة مخصصة للمرافق و الفضاءات المكتملة للإستخدام السكني. لكن في نظرنا هناك مبالغة في ضمنها خاصة بالنسبة لمحاور الحركة التي ساهمت مساحتها المرتفعة في تمييع الكثافة البنائية الخام.

✓ إن اختلاف الكثافة البنائية بين المشاريع العمرانية من نفس النمط و فترة الإنشاء يدفعنا إلى التساؤل حول المعايير المعتمدة في ذلك في الجزائر، و مدى الإلتزام بها و مدى حرص هذه المعايير على تثمين العقار الحضري من جهة، و ضمان الشروط الصحية و البيئية ضمن المشاريع السكنية من جهة أخرى.

و- **علو المباني:** نتيجة لنمط المشاريع العمرانية المتوتنة في القطاع العمراني السابع التي تمثلت في أكثر من 99% تجزئات سكنية و التي كان لها إسقاطاتها المباشرة على

علو المباني التي تميزت بتواضع علوها الذي لم يتعدى (ط+2) في أكثر من 92.77% من مباني الق'طاع العمراني، و هي نسبة معتبرة مقارنة مع الفئة الأخرى و التي تراوح علو مبانيها بين ط+3 و ط+4، و التي لم تتعدى نسبتها 7.23%. و هي تعكس ما يتميز به القطاع العمراني السابع من عدم تثمين العقار الحضري لاعتماده بصورة أساسية على نمط التجزئات، المعروفة باستهلاكها الواسع للمجال مقارنة مع عدد المساكن التي تنتجها. بالإضافة إلى صلابة دفاتر الشروط التقنية التي تنظمها و تحديدها للعلو المسموح به بما لا يتعدى (ط+2) في أكثر من 99% من ما هو مبرمج. و قد كان للتركيبة الجيوتقنية لأرضية القطاع دور جد مهم في ضبط علو المباني المتوطنة فيه بسبب تركيبها متوسطة الصلابة إلى الهشة و انحدارها المتوسط. بالإضافة إلى المراحل التاريخية التي ساهمت في إنشاء هذه المشاريع و التي كانت متوافقة مع سياسات وطنية ركزت على مشاريع معينة.

تعامل دفاتر الشروط بنوع من الصلابة التنظيمية في ضبط علو المباني و عدم منحها لاستثناءات ترتبط بالمباني المطلة على المحاور المهمة كتلك المطلة على الطرق الوطني رقم 79 مثلا يعتبر تقصيرا من طرفها في تثمين العقار الحضري لما تشهده تلك القطع من ارتفاع لأسعارها و الطلب المرتفع على الإيجار في ضمنها.

ن - التصميم الحضري و عقلنة العقار الحضري: من خلال ما تم التطرق إليه في

العناصر السابقة، و من خلال المخطط رقم(27) تم الوقوف على العديد من الحيثيات المرتبطة بالتصميم الحضري من جهة و عقلنة العقار الحضري و حوكمته من جهة أخرى. و التي يمكن أن نلخصها في النقاط التالية:

✓ إعتقاد جل المشاريع العمرانية في تصميمها على النمط الشطرنجي وهو ما يحتسب لها فيما يخص عقلنة العقار الحضري. اذ يعتبر هذا النمط من أبسط وأسهل أنواع التخطيط التي لا تتطلب من المصمم الحضري مجهوداً كبيراً. من ميزاته التخطيطية أنه يدعم ويبرز الجانب العقلاني في تقسيم الأرض و تخطيط خدمات البنية التحتية. كما يسهل إنزال المخطط على الطبيعة بعد تصميمه، ومن ميزاته كذلك سهولة التعامل حسابياً مع القياسات و المساحات، و إمكانية التحكم فيها عند التصميم والإنزال على الطبيعة بأقل مجهود، كما يعمل على التقليل من الفاقد الفراغي¹.

(1) عبد الحفيظ عوض حفظ الله، "أسس التصميم الحضري و الإسكان و تخطيط الأحياء السكنية بمدينة ينبع الصناعية"، ندوة الإبداع و التميز في النهضة العمرانية، المملكة العربية السعودية، 1999، ص4.

✓ اللجوء إلى محاور الطرق غير المتعامدة في بعض أجزاء القطاع تحت ضغط الوضعية الطبوغرافية لبعض المناطق منه أو رواق الإرتفاق في الجهة الغربية، أو بدون سبب أحيانا. ساهم في خلق جزيرات ذات أشكال مثلثة أو ذات زوايا حادة تم تسجيلها في أكثر من 21 موضع خمسة منها في التجزئة الغربية و ثمانية في تجزئة بن محجوب، و سبعة منها في تجزئة (521حصه) و واحدة في تجزئة (34حصه). ساهمت في خلق مساحات هامشية على جوانب تلك الجزيرات بأشكال غير منتظمة و زوايا حادة لا تصلح للتنمية العمرانية و البناء، و جعلت منها فواقد فراغية و مساحات غير مستغلة و مهدورة. كانت في العديد من الأحيان ذات مساحات متوسطة الى كبيرة نوعا ما تراوحت بين 64.02 و 529.43م². لكنها ذات عدد مهم و ذات مساحة إجمالية بلغت 5203.22م² و هي مساحة معتبرة نوعا ما تقارب 1.05% من مساحة القطاع. و اذا ما أخذنا أنها مهدورة فهي تعكس ما يمكن أن نعتبره تذبذبا للعقار الحضري و عدم عقلنته. و ليس هذا فقط بل أنها عملت في عديد الأحيان على تشجيع أصحاب المباني المجاورة لها على التعدي عليها وضمها إلى بناياتهم ما شجعهم على إرتكاب مخالفات عمرانية و ساهم في الإخلال بالنسق العام و البيئة العمرانية لتلك المشاريع.

✓ زد إلى ذلك تلك المساحات غير قابلة للتنمية العمرانية، و المشكلة من أروقة الإرتفاقات. و التي تمثلت في القطاع السابع في ثلاثة أروقة، هي كل من إرتفاق الطريق الوطني قم(79) المار بالجهة الشمالية لكل من التجزئة الغربية و تجزئتي بوالمرقة، إرتفاق خط الكهرباء للضغط المتوسط المار بوسط تجزئة بوالمرقة (521قطعة)، إرتفاق واد الخربة المار بالجهة الغربية لتجزئة بوالمرقة. و التي ساهمت مجتمعة في إقتطاع ما يقارب 42384.14م²، و هي مساحة جد معتبرة تقارب 8.54% من مساحة القطاع و تضاف إلى المساحات المهدورة في ضمنه، و تحرم المدينة من أوعية عقارية يمكن إستغلالها في تلبية حاجياتها العقارية في ظل شحها و إرتفاع أسعارها و محدودية آليات إنتاجها.

✓ عدم وجود تنسيق تصميمي بين المشاريع العمرانية ضمن القطاع ما حال دون تلاحمها و إندماجها و ساهم في إنتاج مساحات عقارية بينها غير منمأة و غير مستغلة كما ينبغي و التي نجدها بصورة واضحة بين تجزئتي بوالمرقة من جهة و مشروع السكن الجماعي من جهة أخرى. و بين هذا الأخير من جهة و التجزئات العمومية من جهة أخرى

و بين هذه الأخيرة و تجزئة بوالمرقة في الجهة الشمالية. ما ساهم في هدر مساحات عقارية و الإخلال بالنسق العمراني العام للقطاع.

✓ عدم تعامل التصميم العمراني للمشاريع العمرانية للقطاع السابع مع العقار الحضري بنظرة إقتصادية تثمينية. اذ لم يعمل التصميم على تحديد المناطق الأكثر قيمة عقارية مقارنة مع نظيرتها الأدنى و منه التعامل مع كثافتها البنائية و علو مبانيها وفق هذا المنطلق. و انما كل الأجزاء متماثلة في القيمة و منه في التصميم. ما يجعلنا نحكم على العملية التصميمية لمشاريع القطاع بأنها غير ناجحة في تثمين العقار الحضري.

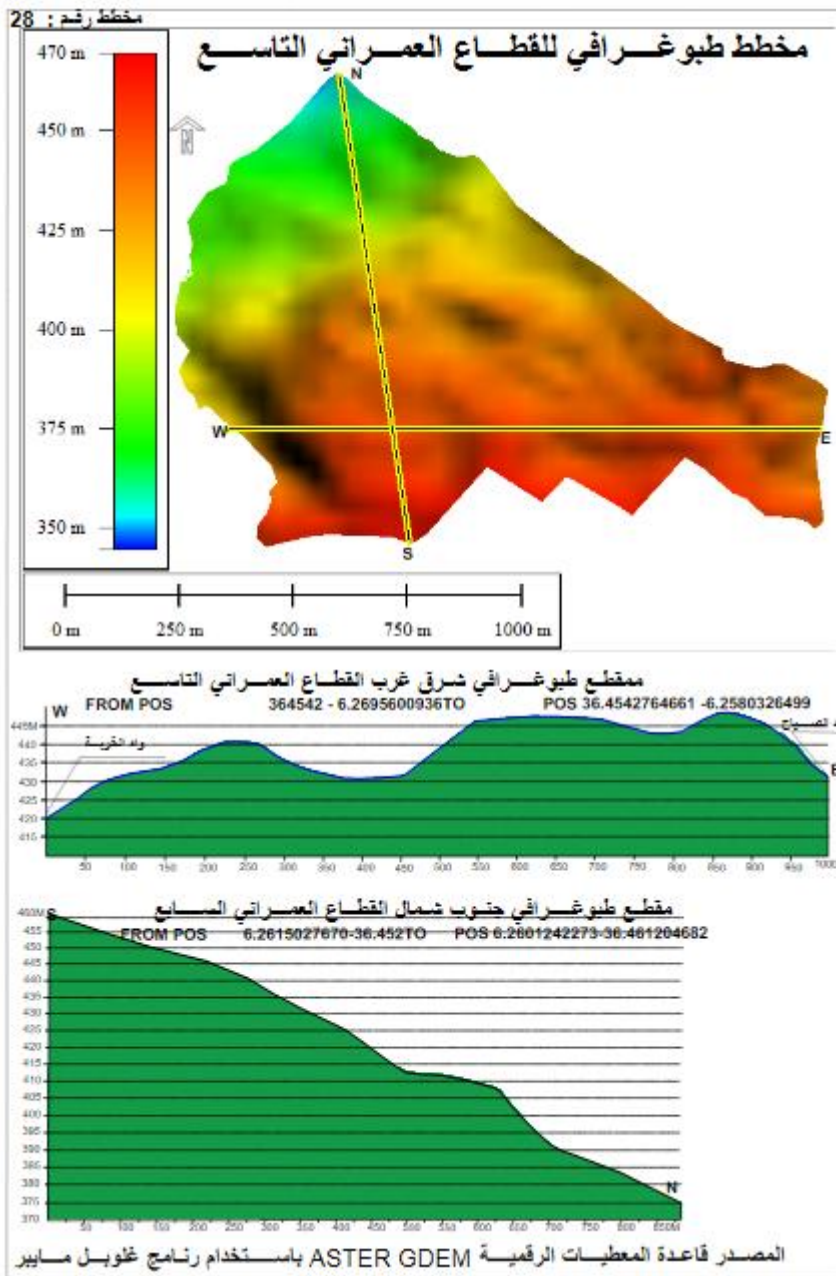
ي- المساحات ضمن القطاع العمراني السابع بين الواقع و المعايير التخطيطية: و
 لمحاولة التأكد من هذا الطرح سنحاول من خلال هذا العنصر التعرّيج على المعايير التقنية المعتمدة من طرف شبكة التجهيزات العمومية لتحديد المساحة الضرورية لكل استخدام و مدى إسقاطها على واقع القطاع العمراني السابع. أين وقفنا على عدم اعتماد المشاريع العمرانية المتوتنة ضمن القطاع العمراني السابع على أية معايير. ما جعلنا نسجل إفراط البعض منها في استهلاك العقار الحضري على غرار الابتدائية التي خصص لها ما يقارب 3290م^2 في حين مدونة وزارة التربية تشترط 2500م^2 فقط لمدرسة من صنف "ب" ذات 6 أقسام بزيادة قاربت 790م^2 ، و نفس الشيء بالنسبة للمركز الصحي الذي اشترطت شبكة التجهيزات العمومية تخصيص ما يقارب الـ 800م^2 لتوطينه في حين خصص له ضمن تجزئة بوالمرقة ما يقارب 1131م^2 بزيادة تفوق 331م^2 ، أما الفرع الإداري فقد حددت هي الأخرى له ما يساوي 400م^2 في حين خصص له بنفس التجزئة ما يقارب 635.79م^2 بزيادة تقارب 235.79م^2 . و هي مساحات معتبرة تنم عن إستهلاك مفرط للعقار الحضري من طرفها و تبذير عشوائي و غير معقلن له. في حين وقفنا على بعض التجهيزات التي شهدت تقريط في تلبية حاجتها من العقار الحضري ضمن هذا القطاع كالمسجد الذي خصص له مساحة لا تتعدى خمس المفترض تخصيصها له، و الروضة التي قصر في حقها بما يقارب 630م^2 ما سينعكس بالضرورة على أدائها الوظيفي و نوعية الخدمة المقدمة للمواطن. و هي فوارق توحى بخلل تقني و غياب المنهج التعبيري في استهلاك العقار الحضري ضمن القطاع العمراني السابع.

2-3- القطع الحضري التاسع:

2-3-1- الموقع: عادة ما يتم إختيار مواقع المشاريع العمرانية بالإستناد إلى المخططات العمرانية التي تحدد جهة نمو و توسع المدينة و الأراضي المستقبلية لها. و التي تتحكم فيها الهيئات المحلية لما تمتلك حقوق تلك الأوعية العقارية، و تخرج عن سيطرتها و عن ما هو مسطر لها عند إفتقادها لحقوق الملكية للأوعية العقارية. فيتغير ترتيب الأولويات في التنمية العمرانية و ينشطر النسيج العمراني، و تحدث الإنقطاعات الحضرية و تتداخل إستخدامات الأرض. و هو ما تشهده مدينة ميله بكل تفاصيله. و الذي يفسره القطاع العمراني التاسع بكل وضوح، و الذي شهد توطن عديد المشاريع العمراني على فترات زمنية متباعدة. إذ توطن القطاع في الجهة الشمالية للنواة الأروبية، يحده من الشمال حي بن صالح و الكوف الفوضويان و من الشرق حي عين كشكين، و من الجنوب النواة الإستعمارية و من الغرب أراضي منحدره و منطقة النشاطات الثانية (طريق زغاية). و هو موقع إستراتيجي على خط التماس الأول مع مركز المدينة و يشكل حلقة وصل بينه و بين التوسعات الحديثة في الجهة الشمالية الغربية. و هو ما شجع توطن عديد التجهيزات العمومية المهمة به. و الذي تعود بداية إختيار موقع القطاع العمراني التاسع إلى مخطط التعمير الرئيسي الثاني لسنة 1981، من خلال تخصيص بعض الأوعية لإستقبال السكن الجماعي و أخرى للتجهيزات على الأرضية المستقبلية للقطاع العمراني التاسع.

2-3-2- الموقع: ينظر "سمايلز" الى الموقع على أنه مساحة الأرض التي تستقبل المشروع العمراني، و التي تبعا لخصائصها فهي تؤثر بصورة مباشرة على طريقة تصميمه و منه التأثير في ترشيد هذه الأرض، فالمواضع المنبسطة سهلة التقسيم و قليلة الفوائد على عكس المتضرسة التي تكثر بها العوائق و تصعب من التحكم في الأوعية العقارية. و قد كان موضع القطاع العمراني التاسع عنصرا محفزا للعملية التصميمية لما يتميز به من بعض الخصائص الطبيعية الإيجابية المشجعة على توطن المشاريع العمرانية رغم بعض السلبيات بالجهة الشمالية التي جعلت منه عكس ذلك، و نلخص أهم هذه الحثيات في:

أ- الطبوغرافيا: يشهد القطاع العمراني التاسع في أغلبه تجانسا طبوغرافيا مع إنحدار متدرج بإتجاه الشمال، إذ نجد حي بوالطوط المتوضع شرق القطاع ينتمي إلى فئة الإنحدار من (3-5%) بإتجاه الشمال في حين ينتمي حي العربي بن رجم المتوضع في جهته الغربية إلى فئة الإنحدار (5-11%) بإتجاه الشمال الغربي، و هي أرضية متجانسة طبوغرافيا و متناسقة الإنحدار و تخلو من التضرسات و التخددات ماعدا تلك المتوضعة على الحواف الغربية و الشمالية



الغربية للقطاع شديدة الإنحدار (>11%). و التي هي أصلا تشكل إرتقا لودي الخربة و واد ميلة رغم مساحتها المعتبرة.

ب- الشبكة الهيدروغرافية: تميزت أرضية القطاع العمراني بشبكة هيدروغرافية هامشية توطنت على حدوده الغربية و الشمالية الغربية، ممثلة في "واد الخربة" الذي يمتد على طول حدوده الغربية، ليرتبط مع "واد ميلة" هذا الأخير الذي يمتد على طول الحدود الشمالية الغربية للقطاع. بالإضافة إلى بعض الشعاب و التخددات التي توطنت في الجزء الشمالي الغربي للقطاع، و المستغل حاليا كبساتين و مزروعات لتمييزه بشدة إنحداره و هشاشة تركيبته الجيولوجية. ما ساهم في خسارة المدينة لوعاء عقاري معتبر بسبب

خصائصه الطبيعية التي جعلت منه غير صالح للبناء. بالإضافة إلى واد الصياح المار بالجزء الجنوبي الشرقي للقطاع، و إن كان على مسافة قصيرة إلا أنه ساهم في توتيد حدوده من تلك الجهة.

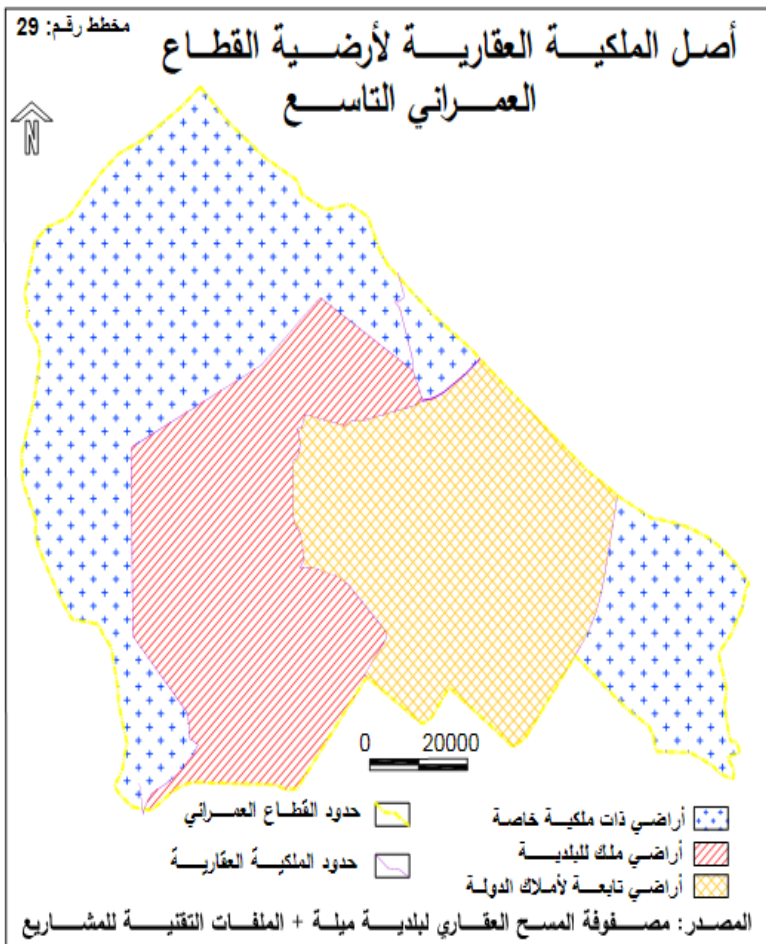
ج- الجيوتقنية: من خلال الخريطة الجيولوجية (خريطة رقم 08) و من خلال توتيد حدود القطاع العمراني التاسع عليها تم الوقوف على أنه توضع على أرضية ذات تركيبة جيولوجية تغيرت بين المارن بشكل أساسي بنسبة معتبرة توطنت بالجزء الغربي من القطاع و شكلت الأرضية المستقبلية لمشروع 500 مسكن و جزء من حي بوالطوط، و الأرجيل الجبسي المتوطن في الجهة الشمالية الشرقية بالجزء الثاني من حي بوالطوط. و إنطلاقاً من كونها متوسطة الإنحدار فقد سمحت الدراسات الجيوتقنية لهذه الأرضية بتوتيد مباني متعددة الطوابق عليها، وصلت إلى (ط+4).

2-3-3- أصل الملكية

العقارية: من خلال تتبع الملفات التقنية للمشاريع المتوتنة ضمن القطاع العمراني التاسع و من خلال مخططات و عقود الملكية العقارية تم صياغة المخطط رقم (29) الموضح لأصل ملكية الأراضي المستقبلية للمشاريع العمرانية بالقطاع العمراني التاسع و الذي يبرز ذلك التنوع في أنماط الملكية العقارية التالية:

- أراضي تابعة للخص:

و المتوتنة في كل من الجهة الشرقية و الشمالية الغربية



للقطاع بمساحة إجمالية قدرها 33.2194 هـ بنسبة 46.36% من المساحة الإجمالية للقطاع، تشكلت من ثلاث مواقع الأولى مساحتها 6.8946 هـ في الشرق منه، توضع عليها البناء الفوضوي. و الثانية شمال القطاع بمساحة 1.0794 هـ استقبلت البناء الفوضوي، و

الباقي و المقدرة بـ 25.26 هـ على شكل بساتين و أراضي شديدة الإنحدار تمتد حتى الجهة الشمالية الغربية منه.

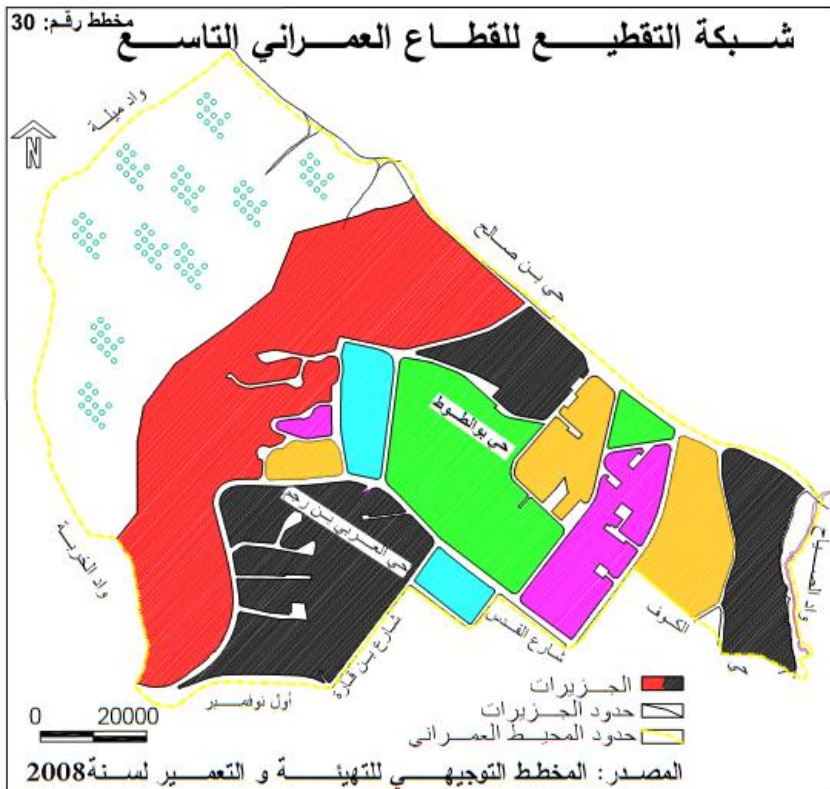
- أراضي تابعة للبلدية: و التي تحصلت عليها من أملاك الدولة من خلال دمجها ضمن الإحتيطات العقارية توضعت بالجهة الغربية الوسطى للقطاع. بمساحة قدرها 19.4243 هـ بنسبة 27.11% من المساحة الاجمالية للقطاع.

- أراضي تابعة لأملاك الدولة: و المتمثلة أساسا في تلك الموروثة عن الإدارة الإستعمارية و التي كانت في السابق مشكلة من الحصص الحدائقية و التي قدرت مساحتها بـ 19.0163 هـ بنسبة 26.54% من مساحة القطاع. هي الأخرى توطنت في الجزء الشرقي الأوسط من القطاع.

2-3-4- التصميم الحضري و المرفلوجية العامة: ساهمت أنماط الملكية السابقة بالاضافة الى الخصائص الطبيعية و التقنية للأرضية المستقبلية لمشاريع القطاع العمراني التاسع في صياغة و وضع ملامح التصميم العمراني الذي خضع له. إنطلاقا من شكله

العام و وصولا إلى تفصيلاته الداخلية و توزيع إستخدامات الأرض فيه، إذ نجد:

أ- الشكل و الحدود:
لا يملك القطاع العمراني التاسع شكلا معيننا. و إنما يتخذ شكلا عضويا كثير التعرج و الإنحناءات و الزوايا. و هو ممتد بشكل طولي ذو راس عريض و ذيل ضيق. يحده و من الجنوب الشرقي شوارع كل



من بن قارة نوار، و مغلاوة رمضان، و القدس المنتمية إلى النواة الأوروبية الشطرنية ما يعكس شكلها المنكسر بزوايا قائمة. و من الجنوب شارع أول نوفمبر الرابط لمركز المدينة مع مفترق الطرق بوالصوف. و من الجهة الغربية نجد واد الخربة و من الشمال الغربي واد

ميله و تعرجاتهما تعكس الحدود المتعرجة للقطاع في هذه الجهة. أما من الشمال نجد الطريق الثانوي الذي يفصل القطاع عن حي بن صالح و من الشرق واد الصياح و حي الكوف الفوضوي. و هو ما يبرر الحدود المتعرجة للقطاع و شكله العضوي غير المنتظم الخاضع بصورة أساسية لهذه الحدود الطبيعية أو العمرانية المشكلة من أحياء فوضوية في أغلبها.

ب- التصميم العمراني و المرفلوجية: تم تخطيط القطاع العمراني التاسع وفق نمط عضوي ذو الطرق المتعرجة، تكثر به تلك ذات النهايات المغلقة. أنتج ما يقارب ثلاث عشرة جزيرة، متغيرة المساحة منها الكبيرة جدا (15.58هـ) و منها متوسطة المساحة (5.85هـ) و منها صغيرة الحجم (0.2775هـ). تغيرت أطوالها بين 83.64م و 769.01م في حين عرضها تغير بين 30.98م و 332.42م. و هي قياسات تعبر عن عدم ثبات الأبعاد التصميمية لهذا القطاع و غياب أي قاعدة نسبية ضمنه. و هو ما يعكس المرفلوجية العامة للنمط العضوي الحر غير المحدد الأبعاد و لا المساحة و لا الأشكال التي كان أغلبها ذات أشكال غير منتظمة و غير مستمرة تخترقها طرق ذات نهايات مغلقة في عديد الأجزاء. تتحدب أحيانا و تتقعر أحيانا أخرى و تتموج في بعض المرات. ما عدا واحدة مستطيلة و أخرى مثلثة فقط. و التي رغم ما يمكن أن توفره من تنوع بصري و تناسق تصميمي إلا ان العديد من المهتمين يرون أنه يصعب معها التحكم في الحصص العقارية الناتجة عن شبكة تقطيعها و منه عدم القدرة على عقلنة العقار في ضمنها بشكل محكم.

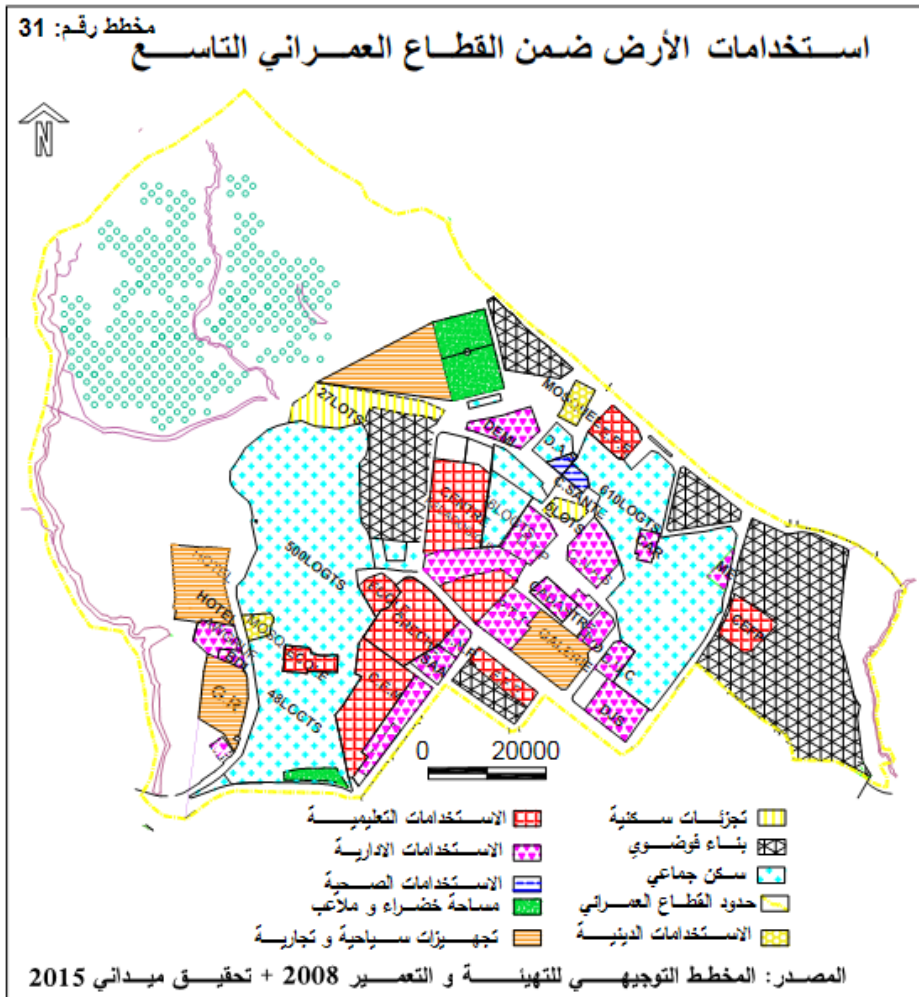
ج- إستخدامات الأرض: ساهمت أنماط الملكية في القطاع العمراني التاسع في صياغة أنماط إستخدامات الأرض فيه و تحديد مواضعها و نسبة إستحواذها على الأوعية العقارية في القطاع و التي فصلها في:

- البناء الفوضوي: توطن في عدة مواضع ضمن القطاع العمراني، الأول في الجزء الشرقي منه أطلق عليه إسم "حي سيدي بويحي" توضع على مساحة عقارية تقارب 6.8946هـ. و الثاني عبارة عن جزء من حي بن صالح توطن على أرضية ذات مساحة تقارب 0.5231هـ. و هما وعاءان أصل ملكيتهما تابع للخواص ما ساهم في إستفحال البناء الفوضوي عليهما، و شجع على إستقطاب الباحثين عن أوعية عقارية قريبة من المركز و أقل ثمنا. إلى أن بلغ بهم الحد إلى الإستلاء على أوعية عقارية ترجع ملكيتها لأملاك الدولة و تشيد عليها مباني فوضوية على ثلاثة مواضع في القطاع العمراني بمساحة تقدر بـ

1.4178هـ. يضاف إليها موضع رابع للبناء التقليدي الهش توضع على مساحة تقدر بـ 0.4315هـ. أين بلغت إجمالي المساحة المستحوذ عليها من طرف هذا النمط 9.267هـ بنسبة 12.93% من مساحة القطاع. و إن كانت مساحة متواضعة إلا أنها تعكس حجم مساحة الأرض المستغلة و التابعة للخواص و استقطابها لهذا النمط من جهة، و الباب الذي فتحته للإعتداء على أراضي أملاك الدولة من جهة ثانية.

- **السكن الجماعي:** هو الآخر إختار موضعين لتوطن عماراته، الأولى في حي بالوطوط الذي توضع فيه ما يقارب 35 عمارة، ساهمت في توفير 610 مسكن على مساحة تقدر بـ 4.26527هـ أنجزت بداية من سنة 1983. يضاف إليها بعض المساكن الوظيفية المشكلة من مباني نصف جماعية تضم 16 مسكنا موزعة على 04 أجنحة . و الثانية في

حي العربي بن رجم بشطريه، الذي توضع به 27 عمارة ساهمت في توفير 548 مسكن على مساحة تقارب 6.4850هـ أنجز سنة 1995. لتصبح إجمالي المساحة العقارية المستقبلية للسكنات الجماعية ما يقارب 10.75027هـ أي ما نسبته 15% من مساحة القطاع العمراني. و هي



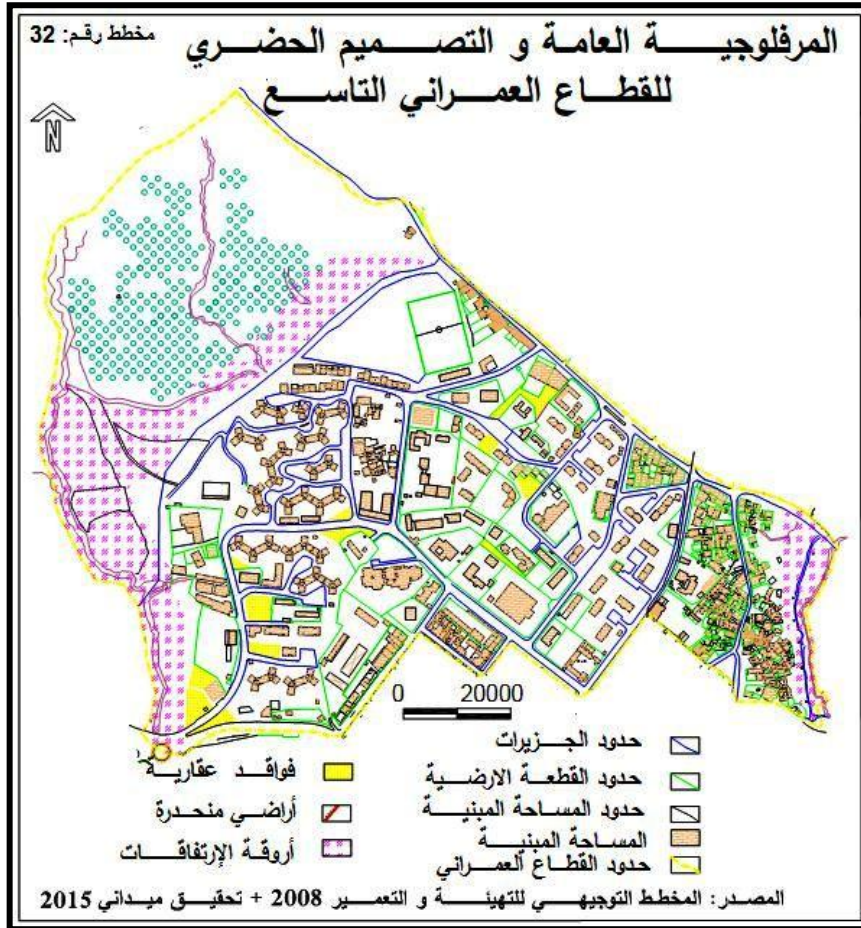
مساحة متواضعة نوعا ما ساهمت في تلبية الطلب على السكن من طرف سكان المدينة لفترات طويلة، منذ بداية نشأة أحياء القطاع في سنوات 1979.

- **التجزئات السكنية:** شهد القطاع توطن تجزئتين واحدة لمباني السكن التطوري (27مسكن) توطنت على أرضية تابعة للبلدية تقدر مساحتها بـ 0.7435هـ، و التي ساهمت في إنتاج 27 مسكن و قد أنجزت سنة 1996. و كان لتوفر جيب عقاري ضمن أراضي الإحتياجات العقارية البلدية السبب الرئيسي لتوطنها في القطاع التاسع. و الثانية عبارة عن مشروع لخمس مساكن ترقية فردية أنجزت سنة 1997 على مساحة عقارية تقارب 0.1682هـ و التي لم تسوى وضعيتها بعد بسبب إشكال في المساحة العقارية و فرز الملكيات و ضبط حدودها بالاضافة الى مشاكل إدارية.

- **التجهيزات:** تميز القطاع العمراني التاسع بتوطن عديد التجهيزات العمومية فيه و التي تشكلت من مختلف الإستخدامات المكتملة للمجال السكني وأخرى ذات مجال خدمة أوسع من الأحياء السكنية المحيطة به. ممثلة في كل من أربعة مدارس إبتدائية و إكماليتين، روضة أطفال، مركز التكوين المهني، مركز صحي، ملعب و مسجدين، مركز تجاري وسوق أسبوعي و مديرية البناء و التعمير، مديرية الري، مديرية الأشغال العمومية، مديرية مسح الأراضي، الوكالة المحلية للتشغيل، مديرية النشاط الإجتماعي و الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي، مديرية الطاقة و المناجم، مديرية الشباب و الرياضة، مقر الشركة الجزائرية للتأمين (CAAR) شرع في انجازها ابتداءا من 1983، 100 محل تجاري(2008)، الصندوق الوطني للتقاعد، المؤسسة الجزائرية للتأمين (SAA)، فندقين، الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة، الصندوق الوطني للسكن، بنك الفلاحة و التنمية الريفية، الوكالة الولائية للتنظيم و تسيير العقار الحضري، محطة الحافلات شرع في اجازها ابتداءا من 1983 كذلك، مديرية الغابات(2010)، ما يجعل منه حي إداري بإمتياز. ساهم في إستقبال عديد التجهيزات التي إستفاد منها المدينة خاصة بعد ترقيتها إلى مقر ولاية سنة 1984. توضع على مساحة إجمالية تقارب 18.7496هـ بما نسبته 26.16% من مساحة القطاع. و هي نسبة جد معتبرة تمثل ربع مساحة القطاع و ما يقارب نصف المساحة المعمرة منه إذا ما إستثنينا تلك المساحة الشاغرة في الشمال الغربي منه.

دون أن نغفل عن هذه المساحة التي قاربت 19.71هـ بما نسبته 27.50% من مساحة القطاع العمراني لم تشملها عمليات التنمية العمرانية، مشكلة من أراضي شديدة الإنحدار تم إستغلال أجزاء منها كبساتين، و أجزاء أخرى بقيت دون استغلال كارتفاقات لشدة إنحدارها و تعرض أجزاء منها للانزلاقات الأرضية.

د- الكتلة المبنية و المساحات المفتوحة: رغم كون المساحات المفتوحة من المفردات المهمة ضمن البيئة العمرانية لمساهمتها في الرفع من مؤشرات الصحة و البيئية و حتى الاجتماعية الا أن الافراط فيها يعمل على التفريط في عقلنة و حوكمة العقار الحضري. اذ إتسم القطاع العمراني التاسع بإنتشار و كثرة المساحات الحرة ما جعلنا نلاحظ نوعا من



إنفتاح نسيجه العمراني و أعطي لنا حدسا بتغلب المساحات الحرة على تلك المبنية فما صدق هذا الحدس و ما هي العلاقة القائمة بين المجال المبنى و المجال غير المبنى. إذ و نتيجة لذلك التنوع في الأنماط البنائية في القطاع العمراني التاسع و ما رافقها من إختلافات في الأنماط التصميمية و العلاقة بين الكتلة المبنية

و نظيرتها غير المبنية، فقد شهد القطاع تنوعا عمرانيا إختلفت سماته من جزء لآخر ضمن القطاع، نلخص أهم مميزاته في:

✓ شهدت الجهة الغربية من القطاع العمراني التاسع و المتوطن عليها النمط الفوضوي عدم التحكم في هذه العلاقة. أين عرفت مساحة القطع الأرضية تغيرات كبيرة من قطعة لأخرى و حتى في الشكل و الأبعاد. و في عديد الأحيان لم نتمكن من الوقوف على الحدود الفعلية بين الحصص بسبب غياب المعالم في أرض الميدان، و ما وجد منها عبارة عن أسيجة هشة متعرجة و متقطعة أحيانا. و في بعض الأحيان الأخرى لم نتمكن من الفصل بين الحصص و الملكيات بسبب تداخلها و إنشطارها غير المنتظم بين الورثة؛ تراوحت مساحتها بين 132.13م^2 و 706.31م^2 ، في حين تغيرت المساحة المبنية فيها ما

بين 52.18 % هذه الأخيرة كانت أكثر تركزا في المناطق الهامشية خاصة على حافة واد الصياح، في حين تميزت أغلب باقي الاجزاء بارتفاع نسبة المساحة المبنية التي بلغت 100% في العديد منها. و هو ما جعل الحي يشهد نوعا من التكثيف العمراني خاصة بالقرب من الطرق الرئيسية، أمام ما يتميز به من ضيق في الطرق و الإعتماد على المسارات و الدروب في بعض الأجزاء.

✓ بالنسبة لنمط السكن الجماعي فقد تميز هو الآخر بتخصيص أوعية عقارية مهمة لإستقباله و التي تمثلت في وعائين عقاريين الأول بحي بوالطوط بمساحة تقدر بـ4.2653هـ توطن به 35 بناية تراوحت مساحة الواحدة منها بين 144م² و 297.81م². ليبلغ مجموع المساحة المبنية في ضمنها ما يقارب 0.5761هـ أي ما نسبته 13.51% من إجمالي مساحة الموقع. و رغم اعتمادها على مباني ذات (ط+4) إلا أنها كذلك إستحوذت على نسبة جد متواضعة من الوعاء العقاري المخصص للمشروع و تعكس عدم التوطن الجيد للمباني و تباعد المسافات بينها. أين تغيرت المسافة الفاصلة بين عمارتين بين 11.33م و 28.93م و أغلبها كان أكبر من 14.09م. في حين تبعد كذلك بمسافة تتراوح بين 6.95 و 15.91م عن حافة الطريق، التي هي الأخرى تغير عرضها بين 6 و 8م، زد إلى ذلك ما يزيد عن 6 مواقف سيارات تغيرت مساحتها بين 273.56 و 284.61م². بالإضافة إلى تلك الفراغات المخصصة كمساحات خضراء حول المباني. و التي استحوذت في مجموعها على 3.6892هـ بما نسبته 86.49% من الوعاء العقاري المخصص للسكن الجماعي بحي بوالطوط.

أما الموقع الثاني فتمثل في حي العربي بن رجم الذي توطن فيه مشروع 500 + 48 مسكن (STE) مشكلا من 27 عمارة ذات تصميم مكرر، تراوحت مساحة الواحدة منها بين 279.66م² و 660.27م² و إستحوذت في مجموعها على مساحة بنائية تقدر بـ 1.3327هـ بنسبة 20.55% من المساحة الإجمالية للمشروع. و التي إذا ما قارناها بالمشروع الأول نسجل متناقضتين، الأولى هي رغم كون المشروع الأول أكثر من حيث عدد المساكن المنتجة (610مسكن) إلا أن الثاني (520مسكن) كتلته المبنية حجزت مساحة عقارية أكبر من الأول رغم كونها من نفس النمط (F3)، و عدد العمارات كذلك أكبر في الثاني من الأول. و هذا يجعلنا نراجع و نوكد على الدور الذي يلعبه التصميم المعماري لنمط السكن الجماعي في استهلاك العقار الحضري خاصة ما تعلق منه فيما يعرف بمخطط

الكتلة (Plan de masse) و تصميم المستويات (Plans des niveaux) و الشكل الهندسي للبنائية؛ و طريقة توزيعها بالنسبة لبعضها البعض و بالنسبة لمحاور الطريق و المواقف. و يؤكد ذلك الفارق في المساحة العقارية الكلية المخصصة للمشروع و التي كانت في مشروع (10+600 مسكن) المتوضع بحي بوالطوط أقل من نظيرتها في مشروع (48+500 مسكن) بحي العربي بن رجم رغم الفارق المعتبر بينهما في عدد المساكن المنتجة. و إذا رجعنا إلى المساحات الحرة فقد شكلت مساحتها ضمن مشروع (48+500 مسكن جماعي) ما يزيد عن 79.48% من مساحة الوعاء العقاري للمشروع، توزعت بين محاور الحركة التي تغير عرضها بين 6.5 و 11.5م، و مواقف السيارات و بعض المساحات الخضراء حول الأجنحة، و هي مساحة معتبرة نوعا ما.

لتشكل المساحة الإجمالية للفراغات و المساحات الحرة ضمن نمط السكن الجماعي ما يقارب 8.8415 هـ أي ما نسبته 82.24% من المساحة المحجوزة من هذا النمط. و هي مساحة جد معتبرة تعكس عديد الإختلالات التصميمية لمشاريع السكن الجماعي فيما يخص عقانة العقار الحضري. سواء ما تعلق بالتوطن غير المنتظم و المنسق للمباني و عدم مراعاتها للحدود المجالية التي فرضتها محاور الحركة. ما ساهم في خلق جيوب عقارية هامشية مهدورة و غير وظيفية، و مساحات حرة أكثر من حاجتها. ما جعل الهيئات العمومية من مرة إلى أخرى تلجأ إلى توطين تجهيزات خدماتية ضمن هذه المساحات. على غرار دار البيئة و مديرية الأشغال العمومية، 100 محل، دار البيئة، CAR...، ما ساهم في العديد من الأحيان في الإخلال بتناسق الإطار المبني، خاصة ما تعلق منه بحجم المباني و تباعدها، و توزيعها المجالي و منه التوازن الفضائي لهذه المواقع.

✓ في حين خصصت لمشاريع التجهيزات مساحات متفاوتة ضمن القطاع العمراني . حصّلت في مجموعها مساحات معتبرة ضمن القطاع العمراني رغم أن جلها موجهة لخدمة سكان المدينة ككل بل سكان الولاية في العديد منها. إذ و من خلال تتبعنا لتفاصيل هذه المساحة قمنا بإنجاز الجدول رقم (07) في الملحق و الذي من خلاله تم الوقوف على:

- المساحات المخصصة لإستقبال التجهيزات العمومية كانت معتبرة في عمومها خاصة بالنسبة للتجهيزات التعليمية أين خصص مثلا لإكالمية "البشير الإبراهيمي" 0.9885 هـ و إكالمية "الأمير عبد القادر" ما مساحته 0.9295 هـ و المركز البيداغوجي 0.9843 هـ و الملعب 0.8568 هـ و كان للسوق الأسبوعي نصيب الأسد من حيث

المساحة المخصصة للتجهيزات بـ 2.0986 هـ. غير أنه عموماً يلاحظ أن جل التجهيزات المصممة مسبقاً في المخطط العمراني للقطاع و المنجزة في بداية الثمانينات خصصت لها مساحات معتبرة. في حين تلك التي تم دمجها ضمن النسيج القائم و رغم قلتها فقد كان توطنها على أوعية عقارية محدودة المساحة و متواضعة نوعاً ما، تحكم فيها حجم الوعاء العقاري المتوفر. و حتى مساحة الكتلة المبنية في ضمن هذه الأخيرة كانت بنسب معتبرة إذ نجد مثلاً المجمع الإداري للوكالة العقارية خصص له 0.2988 هـ تم بناء 67.97% منه، و caar خصص لها 0.1107 هـ تم بناء 73.80% منها، غرفة التجارة و الصناعة التقليدية خصص لها 0.0694 هـ تم بناء 50% منها. على عكس باقي التجهيزات و المشكلة لأغلبها فقد تراوحت مساحة الكتلة المبنية فيها ما بين 4.11 و 31.25%.

- الإعتماد على التوطين النقطي للتجهيزات العمومية و تسيج كل منها على حدا ساهم في إستهلاك واسع للعقار الحضري من خلال تخصيص لكل تجهيز مساحة حرة معتبرة مقارنة مع المساحة المبنية من جهة و وظيفتها غير الفعالة من جهة أخرى. كان الأحسن تجميعها ضمن مشروع واحد تشترك فيه مباني التجهيزات في المساحات الحرة. و منه العمل على التقليل من هدر العقار الحضري في تخصيصات مزدوجة و بدون فعالية. إذ بلغ مجموع المساحة العقارية المستقبلية للتجهيزات العمومية في القطاع العمراني التاسع ما يقارب 13.07 هـ، شكلت المساحات الحرة داخلها ما مساحته 10.5476 هـ بنسبة 80.70% من مساحتها الكلية. و هي مساحة جد معتبرة تعكس قمة التبذير و هدر العقار الحضري. خاصة إذا ما قارناها مع تلك المبنية و التي بلغ مجموعها 2.5224 هـ بنسبة 19.30%. ما يطرح أكثر من تساؤل حول طريقة تخطيط و تصميم التجهيزات العمومية ومدى عقلنته للعقار الحضري.

- توطن بالقطاع العمراني عديد التجهيزات المتناقضة مع قيمة العقار الحضري و النظرة التثمينية له، على غرار السوق الأسبوعي (2.0986 هـ) و محطة الحافلات (0.6267 هـ) ذات مساحات معتبرة و ليس بالضرورة توطنها ضمن أحياء سكنية ملاصقة لمركز المدينة يشتد فيها الطلب على العقار الحضري و ترتفع قيمته، خاصة أمام كونها تجهيزات مساحية لا تثمن العقار الحضري من جهة و مسيئة للبيئة العمرانية أكثر من خدمتها لها من جهة أخرى.

- تواضع نسبة الكتلة المبنية ضمن مساحات معتبرة للتجهيزات العمومية، في ظل اعتماد جلها على نمط البناء الأفقي (ط و ط+1)، و أمام محدودية المساحات القابلة للتعمير في المدينة و إرتفاع سعر المتر المربع، يجعل من الإعتقاد على هذا النمط هدر للعقار الحضري و عدم تثمين له. و يدفع بمسيري المدينة إلى مراجعة سياساتهم التعميرية.

- إحتواء جل التجهيزات على مساحات حرة داخل أسبجتها غير مستغلة و زائدة عن حاجتها، يجعلنا نتوقف عندها و نبحث عن تثمين لها، غير أن شكلها في بعض الأحيان و مساحتها أحيانا أخرى لا يسمحان بتخصيصها لتجهيز يتطلب مساحة معينة. لكن إذا أعدنا تخطيط الموقع ككل و إزالة الأسبجة بين التجهيزات العمومية سنحصل على أوعية عقارية مناسبة شكلا و مساحة تساهم في تلبية و لو جزء من الطلب على العقار الخدماتي.

هـ - الكثافة البنائية: قصد التعمق أكثر في العلاقة القائمة بين التصميم الحضري و عقلنة العقار و حوكمة الأرض الحضرية و بهدف تأكيد النقاط السابقة سنتطرق في هذا الجزء إلى الكثافة البنائية ضمن القطاع العمراني التاسع. من خلال البحث في تفصيلاتها ضمن الأحياء الثلاثة المشكلة للقطاع. و ذلك لوجود تداخل بين مختلف الأنماط العمرانية المشكلة للقطاع ما حال دون تمكننا من الوقوف عليها في كل نمط. إذ و من خلال الصور الجوية و المخططات العمرانية و الزيارة الميدانية قمنا بانجاز الجدول التالي:

جدول رقم(26): الكثافة البنائية في القطاع العمراني التاسع

الحي	المساحة هـ	عدد المباني (مبنى)	الكثافة البنائية(مبنى/هـ)
الكوف	6.9539	249	35.81
بو الطوط	19.6203	153	7.80
العربي بن رجم	22.57.86	141	6.24
الجزء المعمر	49.1528	543	11.05
المساحة الكلية	71.66	543	7.58

المصدر: تحقيق ميداني بالإعتقاد على المخططات العمرانية+ 2016 Google Erthe

إذ من خلال الجدول رقم(26) أعلاه نسجل ذلك الإختلال بين الأحياء السكنية ضمن القطاع العمراني التاسع من حيث توزيع الكثافة البنائية و التي سجلنا أكبر قيمة لها بالحي الفوضوي "سيدي بويحي" لما يتسم به هذا النمط من تلاصق المباني و صغر مساحاتها و قلة الفراغات العمرانية وضيق الطرق و غياب مفرداتها من أرصفة و مواقف. بل العديد منها

تتشكل حتى من دروب و مسارات ضيقة في العديد من الأجزاء. و هو ما ساهم في الرفع من نسبة الكتلة المبنية على حساب الفضاءات الحرة. ما ساهم في رفع كثافتها البنائية التي شكلت خمس أضعاف نظيرتها في الأجزاء المتبقية من القطاع. و أعطى لنا صورة عن الإفراط في الاستغلال المكثف للأرض و تثمين العقار الحضري لأقصى درجة بما يتعارض في العديد من الأحيان مع السلامة البيئية و الصحية ضمن هذه الأجزاء ، و إن كان على حساب البيئة العمرانية. أما بالنسبة لكل من حي العربي بن رجم و بوالطوط فقد كانت الكثافة البنائية في ضمنها متقاربة نوعا ما بين 6.24 و 7.80مبنى/هـ. و هي تعكس النمط البنائي في الحيين و المعتمد بشكل أساسي على نمط السكن الجماعي، و التجهيزات العمومية المعروفة بتوطنها المساحي و قلت مبانيها. و هو ما يعكس نوعا من التفريط في الإستغلال العقلاني للأرض الصالحة للتعمير في ظل محدوديتها في المدينة و ارتفاع أسعارها و تكلفة تهيئتها. و إذا نظرنا إلى الكثافة البنائية في القطاع العمراني ككل فإننا نبقي نسجل إستمرار تواضعها و التي سجلت متوسط لها يقدر بـ 11.05مبنى/هـ. و التي يزيد تَمَيُّعها عند إحتساب مساحة الأرضية شديدة الإنحدار شمال غرب القطاع العمراني غير المبنية أصلا، و التي ساهمت في خفض الكثافة البنائية الخام إلى ما دون 7.58مبنى/هـ. و هو ما يدفعنا إلى التساؤل عن المؤشرات المثلى و المعايير المناسبة لتخطيط و تنمية المشاريع العمرانية التي تحرص على الإستغلال العقلاني للأرض و تثمن العقار الحضري و في نفس الوقت تساهم في ضمان البيئة العمرانية السليمة و توفر الراحة الداخلية و الخارجية للسكان بدون إفراط و لا تفريط.

و- علو المباني: و الذي من خلاله يمكن أن نميز نمطين أساسيين لعلو المباني في القطاع العمراني التاسع إنطلاقا من نمط المباني المشكلة له. أين بلغت نسبة المباني ذات (ط إلى ط+2) ما يقارب 83.79% . و قد كان لمباني النمط الفوضوي الدور الرئيسي في رفعها لتميزه بتواضع علو مبانيه التي تغيرت في معظمها بين الطابق الأرضي و الطابق الأرضي زائد طابقين. في حين ساهم النمط الجماعي بعماراته متعددة الطوابق في اعطاء نسبة 16.21% للمباني التي يتراوح علوها ما بين (ط+3 - ط+4).

غير أنه من حيث تواضعها المساحي فإن المباني ذات ط+4 كانت الأكثر إستحواذا على المساحة العقارية و الأكثر انتشار في المجال مقارنة مع تلك المباني المتواضعة العلو و هو ما يوحي بسيطرة المباني ذات ط+4 و إنتشارها ضمن هذا القطاع العمراني.

ن- التصميم الحضري و عقلنة العقار الحضري: والذي سنحرص من خلاله على الوقوف على مدى التنسيق بين مختلف العناصر و الأحياء المختلفة و مدى حرص مختلف عمليات التصميم الحضري في القطاع العمراني على عقلنة العقار الحضري من خلال تصميم مختلف المفردات العمرانية و تنسيقها بطريقة تثمن العقار الحضري. إذ أنه و من خلال المخطط رقم(32) تم الوقوف على:

✓ إعتقاد القطاع العمراني على النمط العضوي في تخطيطه ساهم في خلق طرق متعرجة و زوايا حادة. التي بدورها أنتجت قطعاً أرضية ذات أشكال غير منتظمة و مساحات غير قابلة للتنمية العمرانية. تم ضم بعضها إلى التجهيزات العمومية و التي بقيت دون فاعلية في ضمنها، و ترك البعض الآخر كمساحات حرة ضمن القطاع بلغ عددها حوالي اثني عشرة موضع، بلغ مجموع مساحاتها ما يقارب 1.1781 هـ. و هي مساحة معتبرة تدعو إلى مراجعة طرق التصميم الحضري من أجل استغلال كل متر مربع ضمن المشاريع العمرانية المستقبلية.

✓ موضع القطاع العمراني فرض عليه عدة إرتفاقات ساهمت في خلق أروقة بمساحات معتبرة على حافتها، ساهمت في فقدانه لأوعية عقارية مهمة. تمثلت في كل من رواق الإرتفاق لواد الصياح في الجهة الشرقية بمساحة 0.443496 هـ. و آخر لواد الخربة في الجهة الغربية بمساحة قدرها 3.1645 هـ. و الثالث في الجهة الجنوبية بسبب شدة إنحدار الأرضية (talu) بمساحة 4.8233 هـ. زد إليها مساحة الأرضية الواقعة خلفها غير الصالحة للبناء و المستغل جزء منها كبساتين و البالغ مساحتها ما يقارب 15.4897 هـ. و هي كلها عبارة عن فواقد عقارية لا يمكن ترميمها و تشكل انقطاعات حضرية تسيئ للبيئة العمرانية. تتطلب منا معالجتها و التقليل من المساحة المهذورة فيها و الإستفادة منها في توفير أوعية عقارية.

✓ وجود إختلالات تصميمية تعلقت بطريقة توزيع البنايات و توطينها على المجال و موضعها بالنسبة لبعضها البعض و بالنسبة للطرق و مسارات المشاة و تنسيقها فيما بينها زد إلى ذلك طريقة دمج التجهيزات العمومية في وسطها. أين كان لطريقة توضع التجهيزات و التناسق بينهما دوراً محورياً في هدر مساحات عقارية مهمة، لو تم تنسيقها بصورة جيدة كانت أقل هدراً للعقار الحضري.

✓ طريقة تصميم الطرق و جعلها تتغلغل داخل الجزيرات ساهم في إستحواذها على مساحات كبيرة كان يمكن تفاديها من خلال التقليل من أطوالها و الإقتصار على جعلها حول المنطقة السكنية و السماح فقط بمسارات المشاة لتتغلغل داخل الجزيرات التي لها أبعاد و مساحة إستحواذ أقل بكثير من نظيرتها المخصصة للآليات.

✓ إعتقاد لكل تجهيز عمومي على سياج خاص به ساهم في ضم مساحات مهمة من الأوعية العقارية إلى تلك التجهيزات و هي زائدة عن حاجتها ، لو تم إلغاء هذه التسيجات بين التجهيزات العمومية لسمح بالاستفادة من هذه المساحات و تثمينها.

✓ الشكل العمراني و جملة مفرداته في عديد الأحيان أغفلوا ذلك التكامل المفترض مع الفضاء أو بالأحرى مع شكل و خصائص الوعاء العقاري المستقبل للمشاريع العمرانية للقطاع العمراني التاسع ، ما جعل من عديد الهفوات التصميمية تغفل عن تثمين العقار الحضري و عقلنته كترك فراغات بين المشاريع العمرانية دون تنمية و دون تنسيق كذلك التي توطنت فيها بعض المباني الفوضوية بين حيي العربي بن رجم و بوالطوط. أو تلك الزيادات العشوائية في مساحة الحصص لتجزئة 16 مسكن تطوري المطلة على الجهة الشمالية الغربية على المساحة المخصصة للسوق الأسبوعي. و يرجع ذلك لطريقة تصميم القطاع العمراني التاسع التي إعتمدت على تصميم منفرد لكل مشروع على حدى دون مخطط تنسيقي بينها. ما ساهم في هدر أوعية عقارية ساهمت في الإساءة إلى البيئة العمرانية من جهة و عدم عقلنة و ترشيد العقار الحضري من جهة ثانية.

ي- المساحات ضمن القطاع العمراني التاسع بين الواقع و المعايير التخطيطية:

على غرار باقي القطاعات العمرانية فقد شهد القطاع العمراني التاسع عشوائية في رصد و إستهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري. التي لمسنا عدم اعتمادها على أية معيار تخطيطي في تحديد المساحة المخصصة لكل استخدام. أين وقفنا فيها على تغير هذه المساحة بين تجهيزين من نفس النمط كالمدرستين الإبتدائيتين اللتين بلغ الفارق في المساحة المخصصة لهما ما يفوق 900م²، و في نفس الوقت زادت مساحة الأولى بما يقارب 464م² عن ما هو محدد لها في شبكة التجهيزات العمومية. و نفس الشيء بالنسبة للإكماماليتين اللتين بلغ الفارق بينهما ما يقارب 600م² تراوحت زيادة مساحتها عن ما هو محدد ضمن شبكة التجهيزات العمومية ما بين 295 و 885م². لتبلغ نظيرتها بالنسبة للملعب الرياضي ما يفوق 700م². مع تسجيل بعض التقصير في تلبية حاجيات بعض

التجهيزات على غرار المسجدين الذي لم يحصل أحدهما إلا على خمس المساحة المفترض تخصيصها له. و هي فوارق تدل عشوائية التخصيص و رصد الاحتياجات الحقيقية لكل استخدام. و تتم عن التسيير العشوائي للمحافظة العقارية ضمن المشاريع العمرانية. ما يتطلب منا التوقف عند هذا الاخفاق المسجل في حوكمة العقار الحضري من طرف مسيري مدينة ميله بصفة خاصة و المدن الجزائرية بصفة عامة. و ضرورة ضبط و تحين احتياجات كل استخدام من المساحة العقارية دون افراط و لا تفريط بما يضمن حوكمة العقار الحضري من جهة و ضمان جودة الخدمة و الأداء الوظيفي الجيد لكل تجهيز من جهة أخرى. و هو ما يطمح إليه كل مهتم بالمجال و الحياة الحضرية.

خلاصة الفصل:

كان للعقار الحضري دور جد أساسي في صياغة الشكل الحالي للتركيبة العمرانية لمدينة ميله، و توجيه عمليات توطين مختلف الإستخدامات ضمن مجالها العمراني. أين كان لإنعكاسات نمط الملكية و مساحات الأوعية العقارية على هذه التركيبة أكثر من إنعكاسات المعايير التقنية عليها. كما كان لهذه الإستخدامات عديد الهفوات و الإخفاقات في عقلنة العقار الحضري و تثمينه. خاصة في مرحلة البحبوحة العقارية التي تميزت بالسعر الرمزي للعقار الحضري الذي بدوره ساهم في تذييره و عدم تثمينه. وساهم في عدم إعطائه مكانته الحقيقية ضمن المعادلة الإقتصادية و العمرانية. و التي أكدتها الحثيات التصميمية لعديد المشاريع العمرانية، التي اتسمت بمساهمتها في خلق عديد الفواقد العقارية ذات المساحات المهمة، و اعتمادها على مؤشرات مبالغ فيها في ضبط العلاقة بين الكتلة المبنية و المساحات الحرة خاصة ضمن نمط السكن الجماعي و التجهيزات العمومية.

الفصل الخامس:

الجانب الاقتصادي للعقار الحضري... الوجه الآخر للأرض الحضرية

تمهيد

أولاً- الوجه المالي للاحتياجات العقارية البلدية

ثانياً- تطور سوق العقار الحضري في مدينة ميله

ثالثاً- تقييم سعر العقار الحضري من طرف الهيئات العمومية

رابعاً- العوامل المؤثرة في سعر العقار الحضري في مدينة ميله

خامساً- العقار الحضري ضمن أهم المؤشرات الاقتصادية و الاجتماعية

سادساً- انعكاسات أسعار العقار الحضري على البيئة العمرانية للمدينة

سابعاً- التنمية العمرانية كآلية لرفع القيمة العقارية و تحسين البيئة الحضرية

ثامناً- المضاربة العقارية

خلاصة

تمهيد:

إضافة إلى الحثيات التشريعية و الخصائص التقنية للعقار الحضري هناك وجه ثالث له. يتمثل في قيمته الاقتصادية التي تتحدد من خلال سعره ضمن مختلف المعاملات. سواء تلك الواقعة بين الخواص أو بين الهيئات العمومية فيما بينها أو مع أحد الخواص. هذه الأخيرة ترافقها جملة من الانعكاسات على العملية التعميرية. سواء من حيث حجمها أو نمطها. و هو ما سنحرص من خلال هذا الفصل على التطرق إليه بهدف محاولة تشريح الواقع الاقتصادي للعقار الحضري ضمن جملة من المحاور ننتبع من خلالها تطور سعر مختلف أنماطه عبر مختلف المراحل. و من ثم محاولة استشفاف انعكاسات القيمة الاقتصادية للعقار الحضري على عمليات التنمية العمرانية و توجيه التوسع العمراني لمدينة ميلة.

الفصل الخامس: الجانب الاقتصادي للعقار الحضري...الوجه الآخر للأرض الحضرية

أولاً - الوجه المالي للاحتياطات العقارية البلدية: لم تكن الاحتياطات العقارية البلدية مجرد ضم و تحديد للأوعية العقارية المتوتنة داخل المحيط العمراني لمخطط التعمير الرئيسي لأملاك البلدية فقط، فبالإضافة إلى ما رافقها من إجراءات إدارية و تقنية كان هناك حيثيات مالية صاحبت العملية و ساهمت في نجاحها. سواء تلك المتعلقة بتعويض أصحاب تلك الأراضي من طرف البلدية أو تلك المتعلقة ببيع هذه الأخيرة من طرف البلدية بعد تجزئتها أو تخصيصها لمشاريع معينة. و التي نظمتها جملة من التشريعات و المراسيم التنفيذية. توجب علينا التطرق إليها لما لها من تأثيرات على السوق العقارية في تلك المرحلة و حتى في المراحل اللاحقة.

1- الكيفيات المالية لتملك أراضي الاحتياطات العقارية من قبل البلدية: إن تشكيل البلدية لاحتياطاتها العقارية يتم من خلال تعويض الملاك الأصليين لهذه الأوعية. على أساس تقييم يعد من طرف مصالح أملاك الدولة¹. سواء تعلق الأمر بتلك التابعة للدولة أو الخواص. فبالنسبة للأولى -أملاك الدولة- تم وضع حالتين لقيمة التنازل الذي يكون إما بالدينار الرمزي (1دج/م²) بالنسبة للبلديات المحرومة. و التي حددت أسماؤها من خلال قرار وزاري مشترك و لم تكن في ضمنها بلدية ميلة. أو من خلال السعر الذي تضعه مصالح التقييم لدى إدارة أملاك الدولة و بمساعدة من المصالح المركزية. التي تساعد الجماعات المحلية في اكتساب هذه الأراضي من خلال مخططات التنمية المحلية. ونفس الشيء بالنسبة للأراضي التابعة الخواص التي يحدد سعر دمجها من طرف مصالح أملاك الدولة. و تسدد البلدية قيمتها سواء من خزينتها الخاصة أو عن طريق تسبيقات من طرف الخزينة العمومية. التي تم وضع لها خصيصا حساب خاص تحت رقم 509 و 303 في الخزينة العامة تحت عنوان "تسبيقات للبلديات لتأسيس احتياطات عقارية" على أن لا يتعدى أقصى مبلغ لهذه التسبيقات 300 مليون دج² تخصص لدمج الأوعية العقارية التي لم تسجل مشاريعها بعد . أو في إطار مخططات التنمية المحلية أين تدمج تكلفة القطعة الأرضية ضمن تكلفة المشروع المسجل ضمن هذه المخططات التنموية.

¹ الجريدة الرسمية عدد 76/17، مرسوم تنفيذي رقم 29/76، مؤرخ في 1976/02/07، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لاملاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية. م 1

² الجريدة الرسمية عدد 79/26، المرسوم التنفيذي رقم 108/79، المؤرخ في 1979/06/23، يتضمن تأسيس نظام تسبيقات الخزينة العامة لاملاك وتهيئة الأراضي المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية البلدية. م 1،3،4

و لضبط عمليات تقييم سعر المتر المربع المبرمج إدماجه ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، و قصد وضع قاعدة معطيات أساسية تستند عليها مصالح التقييم لدى مديريات أملاك الدولة. تم ترتيب بلديات القطر الوطني في سبع مناطق بالاعتماد على ثلاث مؤشرات أساسية، تمثلت في كل من كثافتها السكانية و أهمية نشاطها الاقتصادي و موقعها الجغرافي. في حين تم تقسيم كل بلدية إلى منطقتين فرعيتين، المنطقة الفرعية الأولى و تضم التجمع السكاني الذي يوجد به مقر البلدية(chef-lieu)، و المنطقة الفرعية الثانية و تشمل التجمعات السكانية الأخرى المتوضعة داخل المحيط العمراني لنفس البلدية (agglomeration secondaire)¹. أين ضمت المنطقة الأولى مثلا كبريات البلديات بما يقارب 37 بلدية مثل بلديات الجزائر الوسطى و عنابة و قسنطينة...، في حين صنفت مدينة ميلة ضمن المنطقة جدول رقم(27):أسعار شراء و تنازل البلديات على الأراضي المراد دمجها ضمن احتياطاتها العقارية

المنطقة	المنطقة الفرعية	سعر شراء البلدية دج/م ²	سعر بيع البلدية دج/م ²
المنطقة الأولى	1	40	100
	2	24	60
المنطقة الثانية	1	32	80
	2	20	45
المنطقة الثالثة	1	24	60
	2	14	40
المنطقة الرابعة	1	19	50
	2	11	30
المنطقة الخامسة	1	13	35
	2	08	20
المنطقة السادسة	1	09	25
	2	06	15
المنطقة السابعة	1	05	15
	2	03	10

المصدر: مرسوم رقم 332/82، مؤرخ في 1982/11/06، يحدد كفيات حساب أسعار شراء البلديات

للأراضي التي تدخل في عداد احتياطاتها العقارية و أسعار التنازل عنها

¹ الجريدة الرسمية عدد 82/45، مرسوم رقم 332/82، مؤرخ في 1982/11/06، يحدد كفيات حساب أسعار شراء البلديات للأراضي التي تدخل في عداد احتياطاتها العقارية و أسعار التنازل عنها. م 2، 4، 3.

الخامسة. و قد كان أكبر عدد من البلديات ضمن الفئة السادسة، لتضم الفئة السابعة بعض البلديات النائية قدرت بـ 24 بلدية¹. أين تقوم البلدية بتعويض أصحاب الأراضي المراد إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية من خلال التقييم الذي تعده مصالح أملاك الدولة التي تعمل بنظام المناطق من خلال تطبيق الأسعار المحددة في الجدول رقم(27) أعلاه:

إذ و من خلال الجدول رقم(27) أعلاه يمكن الوقوف على ذلك التدرج في سعر شراء البلديات للأراضي المراد إدماجها ضمن احتياطاتها العقارية من منطقة إلى أخرى. إلى أن قدر بما يقارب الدينار الرمزي في الفئة السابعة. كما يمكن أن نلاحظ تلك القيمة المقبولة نوعا ما لأسعار الشراء من طرف البلديات التي قاربت 40دج/م² في أكبر البلديات مقارنة مع قيمة الدينار في تلك الفترة، و كانت ضعيفة نوعا ما في باقي البلديات. أما بالنسبة لبلدية ميلة فقد طبق عليها أسعار المنطقة الخامسة و التي كانت بأسعار جد متواضعة قدرت بـ 13دج/م² بالنسبة للمنطقة الفرعية 1 و 8دج/م² بالنسبة للمنطقة الفرعية 2. و بما أن الأراضي المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية لبلدية ميلة كانت كلها ضمن المحيط العمراني للتجمع الرئيسي مقر البلدية فقد طبق عليها سعر المنطقة الفرعية الأولى أي 13دج/م². و هي رغم ذلك قيم جد متواضعة تعكس سبب عزوف ملاك الأراضي و تهريبهم من المشاركة في سياسة الاحتياطات العقارية البلدية لبلدية ميلة. و انخراطهم في السوق العقارية الموازية من خلال لجوئهم إلى البيع الفوضوي لعقاراتهم. التي كان مردودها أفضل بالنسبة لهم كما سنستعرض فيه في العناصر اللاحقة، كما أنه يطرح أكثر من تساؤل عن عدم الاستغلال الجيد لهذه الفرصة من طرف مسيري بلدية ميلة في تلك المرحلة و تقصيرهم في تمويل محفظتها العقارية. بالإضافة إلى أن الاعتماد على هذا السعر الرمزي يمكن أن يكون سببا في عدم نجاح سياسة الاحتياطات العقارية البلدية سواء من خلال تثبيط تفاعل ملاك الأراضي معه من جهة و لتشجيعه على تبذير العقار و عدم عقلنته من طرف المشرفين على استغلاله و استهلاكه من جهة ثانية.

2- الكيفيات المالية لبيع أراضي الاحتياطات العقارية من قبل البلدية: وهي المرحلة

الثانية ضمن سياسة الاحتياطات العقارية البلدية. و التي من خلالها تشرع البلدية في التنازل

¹ الجريدة الرسمية عدد 82/45، قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 1982/11/06، المتضمن كيفية حساب سعر شراء البلديات للأراضي التي تدخل في عداد احتياطاتها العقارية و أسعار التنازل عنها.ص811

عن احتياطاتها العقارية، سواء للهيئات العمومية من أجل تنفيذ مشاريع تنمية أو الخواص لتنفيذ مساكنهم الخاصة.

أين يتم للبيع للصالح الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و الاشتراكية عن طريق البيع بالتراضي و الذي يكون هو الآخر في أغلبه عن طريق السعر الرمزي من خلال مداولة للمجلس الشعبي البلدي¹. أما بالنسبة للخواص فيتم من خلال ترشحات للاكتساب و يكون سعر التنازل يشمل ثمن الأرض مضاف إليه تكاليف التهيئة و ربح البلدية هذا الأخير يكون في حدود 7% من تكاليف التهيئة و ثمن الأرض². و بالرجوع إلى المرسوم رقم 332/82 المؤرخ في 1982/11/06، الذي يحدد كيفيات حساب أسعار شراء البلديات للأراضي التي تدخل في عداد احتياطاتها العقارية و أسعار التنازل عنها و من خلال الجدول رقم (27) أعلاه، نجد أن سعر تنازل البلدية عن احتياطاتها العقارية للخواص هو الآخر حدد من خلال سبعة مناطق و كل منطقة قسمت إلى منطقتين فرعيتين غير أنه يلاحظ ضمن هذا الجدول بعض النقاط المهمة نوجزها في:

- تواضع سعر التنازل و احتفاظه بالرمزية بدل سعر السوق و الذي لم يتعدى بأكبر البلديات بقلب العاصمة 100 دج/م². و بقي بمستويات دنيا بباقي المناطق خاصة بالبلديات الصغيرة و الصحراوية. و صل إلى 10 دج/م² في الفئة السابعة.
- قارب سعر التنازل ما يفوق عن 250 إلى 300% من سعر الاكتساب و إن كان في ظاهره يوحي بفارق ربح مهم للبلديات، إلا أنه بالكاد يغطي مصاريف التهيئة و غيرها من المصاريف التي جاءت على عاتقها.
- من خلال تتبع تفصيلات أسعار التنازل عن عقارات الاحتياطات العقارية البلدية نلمس ملامح الإسقاطات الاجتماعية ضمنها مزامنة مع انعكاسات المنظومة الاقتصادية الاشتراكية المعتمدة في تلك المرحلة.

- أما بالنسبة لبلدية ميلة و من خلال تواجدها بالمنطقة الخامسة فقد حدد سعر التنازل فيها في حدود 35 دج/م² بالنسبة للمنطقة الفرعية الأولى و 20 دج/م² بالنسبة للمنطقة الفرعية 2. و هي نفسها الأسعار التي وقفنا على اعتمادها في عديد عمليات تنازل البلدية عن بعض الأراضي المدمجة ضمن احتياطاتها العقارية. سواء تلك المتعلقة بالتجزئة

¹ جريدة رسمية عدد 76/17، مرسوم تنفيذي رقم 27/76، المؤرخ في 1976/02/07، يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابع للاحتياطات العقارية، م 6 و 5

² الجريدة الرسمية عدد 79/26، المرسوم 107/79، المؤرخ في 23 يونيو 1979، يتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير أسعار بيع الأراضي الداخلة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية و تحديد معدل الربحي عن تدخل البلدية، م 5.

الشمالية (35دج/م²) أو نظيرتها الجنوبية (35دج/م²)، و حتى بالنسبة لتلك للأرضية المخصصة لمصنع الخزف (35دج/م²) بمنطقة ميلا القديمة. و ذلك لكون هذه العقارات تنتمي إلى المنطقة الفرعية الأولى المتوتنة بالمحيط العمراني للتجمع الرئيسي لبلدية ميلا الذي هو مركز المدينة. و رغم كونها تفوق مرتين و نصف سعر الاقتناء إلا أنها لا تعكس القيمة الحقيقية للعقار الحضري و تبقى مجرد قيمة رمزية خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار تكاليف التهيئة و التنمية العمرانية.

- شكالت الأسعار المعتمدة في تنازل بلدية ميلا عن أراضي احتياطاتها العقارية أدنى الأسعار ضمن السوق العقارية في المدينة في تلك الفترة. و حتى العرفية منها كانت تفوقها بما يقارب الثلاثة أضعاف كما سنوضح ذلك في العناصر اللاحقة.

- اعتماد هذا الجدول في التقييم العقاري يؤكد على التعامل مع العقار الحضري وفق نظرة إدارية مركزية بدل النظرة الاقتصادية المحلية التي تعمل على إعطاء قيمة حقيقية للعقار الحضري. و منه فالمشرفين على إنتاج المشاريع العمرانية في مدينة ميلا لم يكن لديهم الخيار في تحديد السعر المناسب اقتصاديا للأوعية العقارية المراد بيعها.

- النسبة المعتمدة كفاءة بالنسبة للبلدية (7%) و التي في ظاهرها تبدو مقبولة إلى أنها مقارنة بالأسعار المعتمدة تبقى ضعيفة و لا تشجع على تنمية عقارية حقيقية، خاصة أمام ما تشهده عديد التجزئات المنجزة في إطار هذه العملية من عدم اكتمال أشغال التهيئة كتكسية الطرق و الأرصفة و قد تمت فيما بعد بتغطية من خزينة البلدية و التي لم يتم احتسابها في تكاليف التهيئة المعتمد عليها في تحديد هامش الفائدة. فأين محل هذه النسبة من تلك التكاليف؟

ثانيا- تطور سوق العقار الحضري في مدينة ميلا:

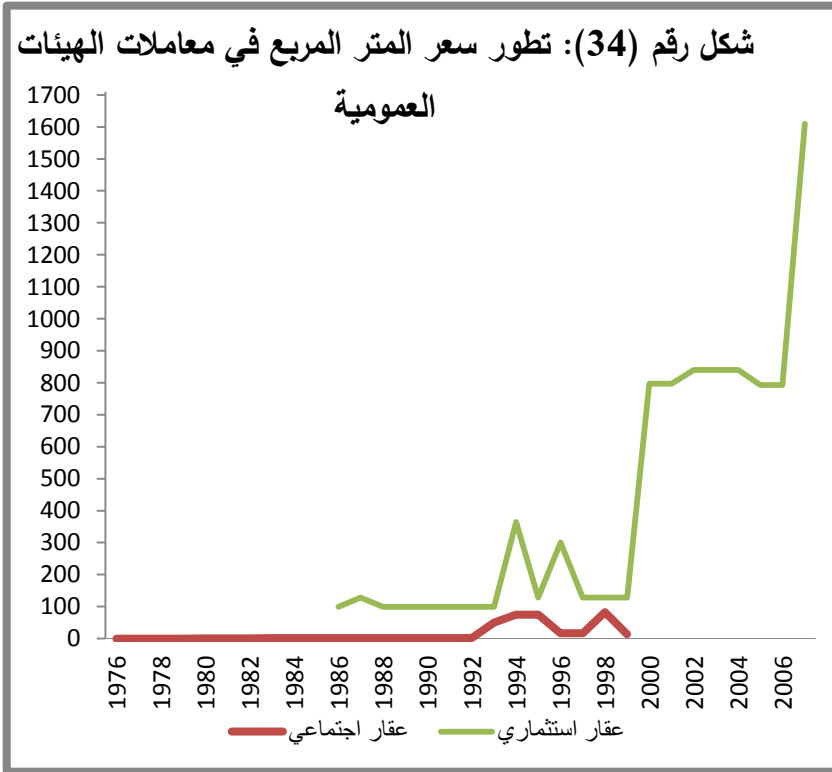
يعرف السوق العقاري من خلال مؤشرين رئيسيين هما العرض و الطلب بالنسبة لكل أنواع العقارات و كل ما يرتبط بهما. إذ يتميز العرض بمجموعة من المنتجات القابلة للتبادل في حين يتميز الطلب بجموع المشترين، و يعتبر هذا السوق مثاليا في حال سهولة و كفاءة التبادل و العكس يدل على سوق غير كفي¹. بالإضافة إلى أن العملية التعميرية رهان للعقار الحضري الذي يعتبر المحرك الأساسي لها. و وفرة الأرض الحضرية يوفر القاعدة المستقبلية للمشاريع العمرانية، غير أن الوفرة وحدها غير كافية لهيكله و توجيه النمو و التوسع

¹ أحمد عبد الكريم المحميد، مصطفى محمود أبوبكر، مصدر سابق. ص 51

العمراني للمدن، فبالإضافة إلى الملكية و الطبيعة القانونية للأرض هناك الجانب الاقتصادي للأرض. الذي يعتبر سلاح ذو حدين يمكن أن يكون محفزا و مشجعا للعملية التعميرية كما يمكن أن يكون معرقلا و كابحا لها. و ذلك من خلال سعره المتغير تحت تأثير عديد العوامل و المؤثرات، و التي من بينها وضعية العقار و وجهته. بالإضافة إلى كون العقار خاما أو أدخلت عليه عمليات التنمية العمرانية. و هو ما سنحاول التطرق إليه في هذا العنصر أين سنحاول تتبع التغيرات التي طرأت على أسعار العقار الحضري عبر مختلف المراحل و السنوات منذ الاستقلال إلى يومنا هذا من خلال:

1 - تطور متوسط سعر المتر المربع فيما بين الهيئات العمومية:

شهدت مدينة ميلة كغيرها من المدن الجزائرية غداة الاستقلال عديد البرامج و المشاريع التنموية التي حرصت الدولة على تنفيذها في أرض الواقع قصد تحسين مستوى الحياة الحضرية لسكانتها و التي سهرت على تجسيدها عديد القطاعات و الهيئات المحلية التي كانت دائما تبحث عن أوعية عقارية لتوطين مشاريعها. ما شجع عديد المعاملات العقارية بين مختلف الهيئات العمومية، التي كانت قبل سنة 1990 تتحصل عليها مباشرة من طرف البلدية باعتبارها المشرف، المخطط و المنجز و المسير و الموزع في تلك الحقبة. غير أنه



و بعد هذا التاريخ شاركها في العملية عديد الفاعلين عموميين و خواص. ما أنتج سوقا للمبادلات العقارية بين الهيئات العمومية للدولة. خاصة بعد صدور القانون 25/90 الذي حدد صلاحيات كل هيئة، و مهام كل متدخل في العقار الحضري. وساهم في إثراء السوق العقارية و تحرير

المصدر: مكتب الأملاك لبلدية ميلة + الملفات الإدارية للمشاريع

معاملاتها. و رغم كون هذا السوق العقاري بين الهيئات المحلية للدولة تنظيمي أكثر منه

اقتصادي، إلا أنه شهد تغيراً لأسعار المتر المربع من معاملة إلى أخرى ومن فترة إلى أخرى كما هو موضح في المنحنى البياني رقم (34) أعلاه:

إذ أنه و من خلال المنحنى البياني رقم (34) الذي تم إنجازه بالاعتماد على مجموعة من المعطيات المتعلقة بمختلف المعاملات العقارية المنجزة خلال تلك الفترات. سجلنا اعتماد السلطات المحلية و المتمثلة أساساً في البلدية و مديرية أملاك الدولة على نمطين من الأسعار:

الأول ذو طابع اجتماعي تنموي يخص الأراضي المتنازل عنها من طرف أملاك الدولة للبلدية أو من طرف هذه الأخيرة لصالح هيئات عمومية أخرى، بغرض إنشاء مشاريع اجتماعية تنموية في إطار سياسة وطنية أو توجيهات مركزية. و الذي للبلدية الحق في القيام بالمعاملة العقارية مباشرة و دون المرور على الوكالة العقارية بالنسبة لمعاملاتها مع الهيئات العمومية الأخرى سواء في ظل قانون الاحتياطات العقارية أو حتى قانون التوجيه العقاري¹. أين أُعتمد هنا على السعر الرمزي في أغلب المعاملات و التي كانت عقاراتها في أغلب الأحيان موجهة لتوطين تجهيزات عمومية و مرافق إدارية.

إذ أنه و قبل سنة 1985* لم يكن لدى إدارة أملاك الدولة أو البلدية باعتبارها المشرف على كل المعاملات العقارية ضمن محيطها العمراني مع الهيئات العمومية فارق بين وجهة العقار الحضري المتنازل عنه. سواء كانت مشاريع تنموية اجتماعية أو استثمارية اقتصادية. سواء كانت الأوعية المعنية ضمن محفظتها العقارية أو تابعة لأملاك الدولة بعد تنازل هذه الأخيرة عنها لصالح البلدية. إذ لم يتعدى سعر المتر المربع الخام المتنازل عنه طيلة الفترة الممتدة بين سنتي 1980 و 1982 ما يقارب 1 دج/م² و هو السعر الرمزي الذي تمت به مختلف معاملات التنازل بين أملاك الدولة و بلدية ميلة. لتشهد فترة ما بعد 1982 بداية زيادة طفيفة في هذا السعر الذي تراوح بين 1.45 إلى 1.68 دج/م² لمجمل المعاملات المقامة بين سنتي 1983 و 1992. و التي تبقى قيمها جد متواضعة في ظل الوفرة في العقار الحضري المنتج في إطار قانون الاحتياطات العقارية و الحاجة الملحة إلى المشاريع التنموية، سواء تلك المتعلقة بالتجهيزات العمومية أو الموجهة لإنجاز تجزئات سكنية. إذ لوحظ استمرار التنازل بنفس السعر بالنسبة للعقار التنموي الاجتماعي، إلى غاية سنة

¹ الجريدة الرسمية رقم 90/49، القانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، المادة 73. * و هي السنة التي تم فيها بداية تطبيق سعرين للتنازل عن العقار الحضري أين شهد سعر العقار الموجه للهيئات العمومية 1.45 دج/م² في حين اعتمد سعر 99 دج/م² في المعاملات الأخرى.

1993 أين سجل تغيرا ملحوظا لسعر المتر المربع الذي ارتفع إلى ما بين 50 و 74.74 دج/م² بين سنتي 1993 و 1995 نتيجة للتغير الحاصل في السياسة العامة للبلاد. و الانتقال إلى الرأس مالية و صدور قانون التوجيه العقاري، الذي بدأ من خلاله تثمين العقار الحضري و إعطائه قيمة أكبر. غير أن السلطات المحلية لم تتخلى عن نظرتها التنموية و سياستها الاجتماعية. أين حافظ سعر العقارات المتنازل عنها في إطار المشاريع الاجتماعية على تواضعه و بلغت أقصى قيمة له 82.96 دج/م² في سنة 1998. مع تميزه بالتذبذب و عدم الثبات في الوتيرة متأثرا بنوع التجهيز و الهيئة المشرفة عليه و حاجة المدينة له، و السياسة التنموية الاجتماعية للسلطات المحلية. أين يلجأ في بعض الأحيان إلى وضع سعر التنازل على حسب الغلاف المالي المخصص للعملية من طرف السلطات الولائية. أي أنه لا يوجد معيار محدد لتحديد سعر التنازل فلا الموقع و لا الخصائص التقنية للأرضية تدخل في العملية. و هو ما يبرر ذلك التذبذب في سعر المتر المربع إلى غاية سنة 1999 تاريخ توقف المعاملات بالسعر الرمزي بين الهيئات العمومية الذي تزامن مع تحول الوكالة الولائية للتنظيم و تسيير العقار الحضري إلى المجال الاستثماري و التوجه إلى تثمين العقار الحضري العمومي.

أما العقار الاستثماري و الموجه إما للهيئات العمومية الاقتصادية أو للمستثمرين الخواص فقد سجل بداية التعامل به في منتصف الثمانينات (1985)، من خلال تغيير السلطات المركزية لسياستها التنموية. و بدأ التفريق بين العقار الحضري الموجه للمشاريع الاجتماعية و ذلك الموجه للاستثمار الصناعي أو التجاري أو الخدماتي. فأصبح هناك سعرين في المعاملات العقارية سواء مع المؤسسات العمومية الاقتصادية أو المستثمرين الخواص. كذلك المعاملة بين بلدية ميله و البنك المركزي الجزائري التي تم فيها التنازل سنة 1987 على أرضية بمساحة 1200م² جنوب النواة الاستعمارية مقابل 128 دج/م²، أو مع البنك الوطني الجزائري أين تم تحويل 598م² سنة 1988 في قلب النواة الاستعمارية بنفس السعر. غير أنها تبقى قيما متواضعة و ذات قيمة رمزية خاصة عندما نعرف أن تلك الأراضي تحتل مواقع جد مميزة في مركز المدينة. ليبدأ سعر المتر المربع المتنازل عنه ينتعش نوعا ما في منتصف التسعينيات متزامنا مع الانعكاسات المترتبة عن التغيرات المستحدثة على السياسة العقارية و بداية نفاذ الاحتياطات العقارية البلدية. فقد عرف سعر التنازل ارتفاعا ملحوظا خاصة بعد سنة 1999، و الذي تزامن مع تحول الوكالة المحلية

للتنظيم و التسيير العقاري نحو التوجه الاستثماري و الاقتصادي و تخليها عن الجانب الاجتماعي. ما جعل الجماعات المحلية تغير في سعر تحويلاتها العقارية لهذه الأخيرة، و هو ما نسجله على المنحنى البياني أعلاه. أين نلاحظ توقف المعاملات العقارية في إطار التوجه الاجتماعي و انتقاله إلى النظرة الاستثمارية الاقتصادية بالإضافة إلى ظهور متعاملين خواص جدد في مجال الترقية العقارية. أين قفز سعر التحويل إلى ما يقارب 800دج/م² في السنوات الأولى للألفية الثانية ليتضاعف مباشرة إلى ما يقارب 1610دج/م² في سنة 2007 و هو متوسط سعر مختلف المعاملات العقارية التي قامت بها البلدية مع الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري في تلك السنة. غير أنه إذا نظرنا إلى هذا السعر بنوع من التفصيل فإننا نسجل بلوغه 2381.67دج/م² في إحدى تلك المعاملات. و الذي رغم ارتفاعه النسبي مقارنة مع باقي معاملات التنازل إلى أنه يبقى متواضعا و محدودا نوعا ما مقارنة مع المعاملات الأخرى في السوق العقارية لمدينة ميلة. سواء تلك المقامة بين الخواص فيما بينهم أو بين الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاري من جهة و الخواص من جهة أخرى. و هو ما سنحاول التطرق إليه في العناصر اللاحقة. كما أنه و من خلال مسح شامل قامت به الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري لسعر العقار الاستثماري للفترة الممتدة بين سنتي 2008 و 2014 فقد تم الوقوف على أن متوسط سعر المتر المربع لمختلف التحويلات للعقارات الاستثمارية قارب 3440دج/م² في حين كانت أقصى قيمة له هي 13281دج/م² و أدناها هي 1095دج/م²، و هي معدلات خاصة بولاية ميلة ككل و تنطبق على نظيرتها في مدينة ميلة¹. و يوحي ذلك التفاوت في سعر العقار الاستثماري إلى تغيره عبر الزمن (2008-2014) بالإضافة إلى تغيره في نفس الفترة متأثرا بمؤشرات أخرى فاقت حسب الوكالة 100 مؤشر تم الاعتماد عليها في صياغة هذا السعر. و هو ما يؤكد التوجه نحو تثمين العقار الاستثماري و إن كان بوتيرة متواضعة. و من كل هذه الحثيات يمكن الوقوف على النقاط التالية:

- أن سعر المتر المربع في المعاملات العقارية بين مختلف الهيئات العمومية يتأثر فقط بالعناصر السالف تفصيلها. و هي وجهة العقار الحضري و الهيئة المعنية باكتسابه و أهمية المشروع المراد إنجازه و حاجة المدينة إليه في سياستها التتموية، بالإضافة إلى

¹ ANIREF. Mercuriale des prix du foncier destiné à l'investissement Année 2014.P2
<http://www.aniref.dz/documents/Mercuriale-2014.pdf> . consulté le 20juin 2017

تأثيرات السياسات المركزية و الإستراتيجيات التخطيطية للدولة. و هي في عمومها عوامل تخطيطية تنموية. أما باقي المؤثرات التقنية كموقع الأرض أو خصائصها الهندسية و الطبوغرافية و حتى حالة السوق العقاري فقد كانت مهمة في وضع و تحديد سعر التنازل ضمن هذه المعاملات.

- للقرارات الإدارية دور جد مهم و أساسي في وضع و تحديد سعر المعاملات العقارية بين الهيئات العمومية.

- التعامل بالدينار الرمزي ضمن مختلف التحويلات العقارية بين مختلف الهيئات العمومية. سواء بين أملاك الدولة و البلدية أو بين هذه الأخيرة و مختلف الإدارات العمومية. ساهم في عدم تثمين العقار الحضري و عدم إعطائه قيمته الحقيقية. ما شجع على تبذيره و عدم عقلنته. بالإضافة إلى تثبيط إنتاج العقار الحضري و الاستثمار العقاري في نفس الوقت و إن كان بطريقة غير مباشرة عند الخواص.

- عدم ثبات سعر التنازل ضمن نفس الفترة الزمنية لم يكن تحت تأثير عوامل تقنية أو اقتصادية كالموقع و المساحة و التضرس أو الانبساط، بقدر تأثيره بالقرارات الإدارية و السياسة التنموية و توفر الأغلفة المالية لدى الهيئة الطالبة، و نوع المشروع اجتماعي تنموي أو استثماري اقتصادي.

- السعر المعتمد في معاملات الهيئات العمومية عادة ما يشكل تظليلا للسوق العقارية، و لا يعتمد عليه في التقدير الفعلي للقيمة العقارية لأي موضع. إذ نجد مثلا أن خبراء إدارة أملاك الدولة أو إدارة الضرائب عادة ما يلجؤون إلى السوق الحرة بين الأفراد في إنجاز خبراتهم و تقديم تقييماتهم. التي تعتبر كمرجع يعتمد عليه مختلف الفاعلين في السوق العقاري. خاصة عندما يتعلق الأمر بنزاع قضائي و يتطلب تعويضات تقدر استنادا إلى هذه الخبرات. و هو ما يؤكد عدم مصداقية الأسعار المعتمدة في المعاملات بين الهيئات العمومية و يجعل منها أسعارا غير حقيقية.

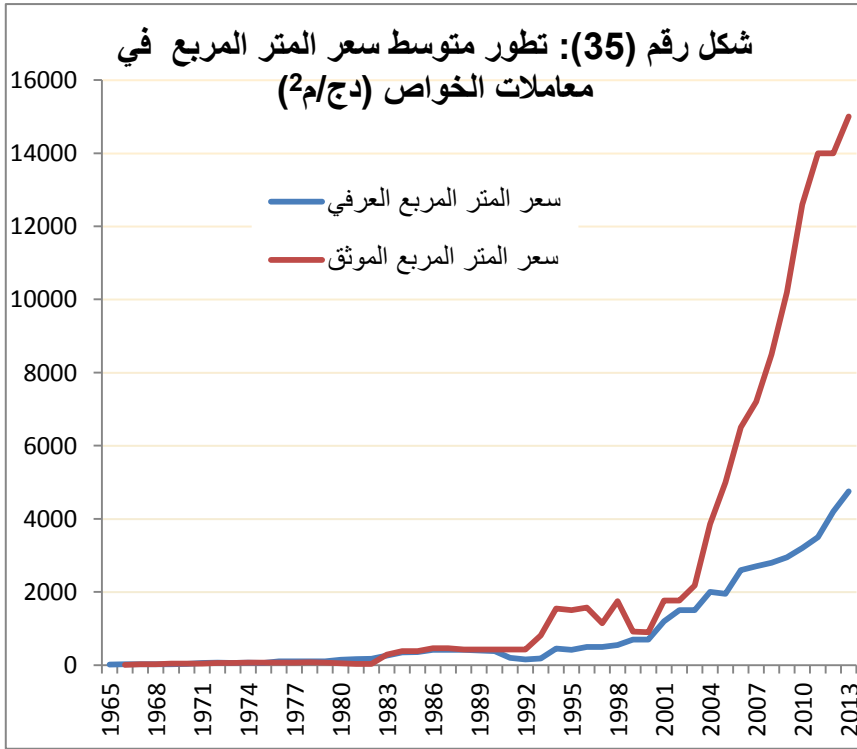
2 - تطور سعر المتر المربع في معاملات الخواص:

يرى "جاك فيريوس" أن السعر الحقيقي للعقار هو السعر الذي يمكن للمالك الحصول عليه خلال مبادلة أملاكه العقارية في ظل الظروف العادية.¹ إذ أن السوق العقارية تنشطها و تحرك دواليبها مختلف المعاملات العقارية مع أو بين الخواص لأنها المعبر الحقيقي عن

¹ Bernard de Polignac et autre. Expertise immobilière Guide pratique. GROUPE EYROLLES. Paris .2007. p34

قيمة العقار الحضري. و هي تتأثر بمختلف المعايير سواء التقنية أو الاقتصادية و حتى التخطيطية و التنموية أو التنظيمية. كما أن للعرض و الطلب دور جد فعال في تحديد ثمن الأوعية العقارية الصالحة للبناء و التعمير.

و من خلال دراستنا للسوق العقارية لمدينة ميلة تم الوقوف على نمطين للمعاملات العقارية في المدينة. أولاها السوق العقارية الموازية أو غير النظامية و التي تتم دون المرور ضمن الأطر القانونية و تنتهي بعقود غير رسمية أو كما يطلق عليها " العقود العرفية" (acte sous sain privé). و هي في الحقيقة الطريقة الأقدم و الأكثر انتشارا في مدينة



المصدر: مقابلات مباشرة مع أصحاب العقارات 2011-2015

ميلة. مقارنة مع النمط الآخر الذي يعتمد على العقود الموثقة في المعاملات العقارية. و الذي رغم محدوديته في السنوات الأولى للاستقلال، إلا أنه سجل حضورا لبأس به في السنوات اللاحقة خاصة بعد سنوات الثمانينات. و ذلك لكونه النمط المعترف به ضمن التشريعات

العقارية و العمرانية للجزائر المستقلة و يضمن حقوق المتعاملين.

أما من خلال تتبع الأسعار المعتمد عليها في هذه المعاملات، فإننا نسجل أن بداياتها كانت ضمن النواة الكولونيالية بين المعمرين و الأهالي. و التي نذكر من بينها تلك المعاملة التي تمت بين معمر و أحد الخواص سنة 1954 لوعاء عقاري بمساحة 1 آر مقابل 400 فرنك فرنسي. و أخرى لوعاء آخر بنفس المساحة و في نفس السنة مقابل 500 فرنك فرنسي. و من بين أكبر و أهم معاملة في تلك الفترة تلك المبرمة سنة 1962 بين أحد المعمرين و أحد الخواص شملت أكثر من 10 حصص متجاورة (جزيرة كاملة) مقابل 18000 فرنك فرنسي. و أخرى بمساحة 41 آر مقابل 60000 فرنك فرنسي. لتتوالى المعاملات العقارية

بعد الاستقلال على عدة مواقع و بأسعار تغيرت من معاملة إلى أخرى. قمنا بتجميع متوسطاتها في المنحنى البياني أعلاه. و الذي يمثل متوسط سعر المتر المربع لمختلف المعاملات العقارية التي تمت في كل سنة. و التي تحصلنا على تفاصيلها بدءا من سنة 1965 إلى سنة 2013 من خلال مقابلات مباشرة مع ملاكها. و التي تميزت بكونها كانت بقيم جد متواضعة إلى غاية سنة 1980 أين بدأت تشهد بعض الانتعاش. و تميزت كذلك بكونها متقاربة في سنوات الستينات و السبعينات بين النمطين العرفي و الموثق. إذ لم تتعدى 20دج/م² في السنوات الأولى للاستقلال، و التي تميزت بكونها تمت بعقود عرفية. و من خلال المنحنى البياني أعلاه وقفنا على شبه استقرار لسعر العقار العرفي الذي كان في حدود 20دج/م² إلى غاية 1970. أين بدأ بعدها يرتفع نوعا ما بشكل متدرج و بوتيرة شبه معتدلة إلى غاية ما بعد سنة 2001 أين زاد تسارع هذه الوتيرة.

كما يمكن الوقوف على أنه و رغم بداية التأكيد على العقود الموثقة دون غيرها بعد سنة 1971 ضمن التشريعات العقارية للجزائر المستقلة. إلا أن المعاملات العرفية حافظت على انتعاشها و سجلت في بعض الأحيان ارتفاع سعر المتر المربع فيها مقارنة مع نظيره المعتمد في المعاملات الموثقة. كالذي سجلناه بين سنتي 1981 و 1982 إذ لم يتجاوز سعره 35دج/م² بالنسبة للعقار الموثق، في حين بلغ 170.61دج/م² في نظيره العرفي. و هما السنتان اللتان شهدتا إنشاء أولى التجزئات العقارية في مدينة ميله. و اللذين حدد سعر التنازل فيهما بقرارات مركزية و من خلال قيمة رمزية نظرا لطابعهما الاجتماعي. غير أنه ما لبثت الأسعار لتعاود ارتفاعها. أين سجل بداية ظهور فوارق بين سعر المتر المربع الموثق و نظيره العرفي خاصة في بداية التسعينيات، أين سجل الفارق بين العقار العرفي و الموثق فوارق شبه ثابتة بين سنتي 1993 و 1998، التي بلغ فيها العقار الموثق(810-1750دج/م²) بما يقارب 3 إلى 4 أضعاف نظيره العرفي(180-550دج/م²). و هي الفترة التي رافقت عملية إنتاج التجزئات السكنية التي أشرفت عليها الوكالة العقارية و بداية التطبيق الفعلي لأدوات التعمير و رخص البناء. و هي نقاط احتسبت للعقار الموثق على حساب العرفي. لتتناقص وتيرته و يتقلص الفارق بينهما بين سنتي 1999 و 2004، إذ لم يتعدى مرة و نصف فقط. ليعاود اتساع الفجوة من سنة 2005 إلى سنة 2013، لكن بشكل متسارع هذه المرة، مترافقا مع حمى الطلب على العقار و ارتفاع أسعاره بصفة عامة. أين بلغ الفارق خلال هذه الفترة ما يقارب الثلاثة أضعاف بين العقار الموثق(5000-

15000 دج/م²) و نظيره العرفي (1950-4750 دج/م²). إذ أنه و رغم اشتراكهما في الوتيرة المتدرجة نحو الارتفاع، و رغم بعض التذبذب الذي كان مترافقا مع انجاز بعض التجزئات العقارية في سنوات التسعينيات و التي ساهمت في البداية في توفير معروض لبأس به من العقار الحضري، ساهم بدوره في فترات معينة في استقرار أسعاره أحيانا و انخفاضها أحيانا أخرى بسبب طابعه الاجتماعي. إلا أنها كانت وضعية محدودة و ظرفية و مرتبطة بمدى وفرة المعروض. الذي بمجرد نفاذه عاودت الأسعار في الارتفاع. كما أن الفجوة ازدادت تفاقما بين العقار العرفي و نظيره الموثق. أين بدأت حمى العقار و ارتفاع سعر الأراضي الحضرية يتسارع في سباق مع الزمن. خاصة بالنسبة إلى تلك الأوعية التي تملك عقودا موثقة التي تضاعف سعرها خلال 12 سنة الأخيرة بـ 8 مرات. أين بلغ متوسط سعر المتر المربع الموثق في سنة 2013 ما يقارب 15000 دج/م² بعد أن كان 1764.73 دج/م² في سنة 2001 ، و أربع مرات في نظيره العرفي الذي بلغ سعره 4750 دج/م² سنة 2013 بعد أن كان 1200 دج/م² سنة 2001. و هي طفرة غير طبيعية كانت نتيجة للاستقرار الأمني الذي شهدته البلاد بصفة عامة و المنطقة بصفة خاصة في تلك الفترة. و هو ما شجع السكان على استثمار مدخراتهم المالية في العقار الحضري من خلال اقتناء أوعية عقارية و تشيد المباني. خاصة أمام البحبوحة المالية التي شهدتها البلاد في تلك الفترة و انعكاساتها على الأفراد من خلال زيادات في الأجور و منح و علاوات...، بالإضافة إلى ظاهرة المضاربة العقارية التي استفحلت و انتشرت في تلك الفترة و ساهمت في رفع أسعار العقار الحضري.

و بصورة عامة فإنه يمكن تلخيص مختلف الهيئات المرافقة لتطور سعر العقار الحضري في مدينة ميلة في:

✓ تميز سعر المتر المربع بعدم الثبات و لو لفترة قصيرة متأثرا بعدد العوامل و المتغيرات. بل قد شهد في العديد من الأحيان تغيرات مفاجئة عادة ما كانت نحو ارتفاع قيمتها.

✓ تميز المعاملات العقارية في المدينة بنمطين مختلفين من حيث قيمتهما العمرانية و الاقتصادية. الأول متعلق في أغلبه بتلك العقارات المنتجة من طرف الهيئات العمومية بطريقة مخططة و نظامية يضاف إليها بعض المبادرات المخططة للخواص الشاذة أصلا. و التي تميزت بارتفاع سعرها مقارنة مع تلك المنتجة من طرف أغلب الخواص بطرق فوضوية

و غير شرعية. و ما يبرر ذلك التفاوت في فارق السعر بينهما هو القيمة القانونية للعقود الخاصة بهذه المعاملات و صلاحيتها للحصول على عقود التعمير من عدمه.

✓ إن ذلك التسارع في وتيرة سعر العقار الحضري في مدينة ميله بعد سنة 2000 يعكس عدم مصداقية الأسعار المعتمدة في السوق العقارية قبل تلك الفترة و يدل عن تميزها بعدم تثمين العقار الحضري و عدم إعطائه قيمته الحقيقية.

✓ إن تلك القيم المدرجة ضمن المنحنى البياني رقم (35) أعلاه هي متوسطات للأسعار المتداولة ضمن كل سنة. و تجدر الإشارة إلى انه هناك عقارات احتلت مواقع مهمة سواء بمركز المدينة أو على حافة الطرق الرئيسية شهدت قيما مرتفعة و تفوق بكثير تلك المتوسطات لكننا لم نركز عليها باعتبارها حالات شاذة و محدودة.

ثالثا: تقييم سعر العقار الحضري من طرف الهيئات العمومية:

التقييم العقاري هو عملية مهنية لتحديد قيمة تقديرية لشيء غير منقول استنادا على دراسات نوعية مستفيضة متكاملة للأسعار و القيمة الفنية الخاصة بالعقار موضع التقييم و كذلك لمثيله و لحالة السوق¹. أو هو تقدير للقيمة السوقية للعقار محل التقييم التي تحكمها مؤشرات عمرانية و أخرى تشريعية و ثالثة اقتصادية يجب على المقيم أخذها بعين الاعتبار لأجل الوصل لدراسة واقعية و ذات قيم حقيقية. إذ تُعرَفُ القيمة السوقية للعقار بأنها القيمة التقديرية الأكثر احتمالا التي يمكن أن يبلغها ذلك العقار في سوق مفتوح و منافس يخضع لاعتبارات السوق العادل. أو هو ذلك الثمن السائد في السوق العقاري بناء على تفاعل طبيعي بين جانبي العرض و الطلب في وقت معين و لأنواع مماثلة من العقارات في منطقة محددة تحكمها اعتبارات منافسة و عادلة².

و نظرا لتلك الأهمية الاقتصادية للعقار الحضري و نتيجة لكثرة المعاملات العقارية ضمن المحيط العمراني و خارجه، و أمام تشعبها و كثرة الإشكالات العقارية في ضمنها. و أمام حاجة الهيئات العمومية لأسعار محينة للعقار الحضري سواء لتنظيم المعاملات العقارية فيما بينها أو بهدف تعويض الخواص فيما تعلق بعمليات نزع الملكية، أو حتى لتقديم استشارتها للفصل بين الخصومات القضائية بين الملاك. تم إسناد عمليات التقييم و تحيين الأسعار العقارية إلى مصالح أملاك الدولة³، من خلال "أعوان التقييم" الذين يعملون

¹ أحمد عبد الكريم المحميد، مصطفى محمود أبوبكر، مصدر سابق، ص101.

² أحمد عبد الكريم المحميد، مصطفى محمود أبوبكر، المصدر نفسه، ص 60 و 61.

³ الجريدة الرسمية عدد 91/10، المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 1991/03/02، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، المادة 08.

على وضع تقييمات و تحيينات دورية لأسعار الأراضي منذ سنة 1999. التي تعتبر البداية الفعلية لتثمين العقار الحضري من خلال إيقاف عمليات التعميم و التخلي عن المعيار الموحد في عمليات التقييم. و وضع معايير محددة و معللة تسمح بوضع سعر حقيقي و فعلي للعقار الحضري ضمن كل منطقة و جزء من المدينة أو خارجها:

1- **مرحلة ما قبل 1999:** تميزت هذه المرحلة بالشمولية و السطحية في وضع تقييمات العقار الحضري من طرف مصالح أملاك الدولة التي كانت تعمل على مراقبة و توجيه مختلف المعاملات العقارية للجماعات المحلية في تلك الفترة من خلال تقييم أسعارها بمساعدة مصلحة مسح الأراضي. أين تحرص هذه المصالح على أن تكون تلك المعاملات تمت بسعر لا يقل عن متوسط ذلك السعر المحدد من طرف الهيئات و الوزارات المركزية للمنطقة التي يقع فيها العقار. أين قامت كل من وزارتا المالية و الداخلية على وضع شبكة لتقييم سعر العقار الحضري، تأخذ بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية لكل ولاية بالإضافة إلى حجمها و أهميتها المجالية. أين قسمت التراب الوطني إلى 5 فئات تضم الفئة الأولى الجزائر العاصمة باعتبارها قطب سياسي و اقتصادي و إداري شبه وحيد، ثم الفئة الثانية تم ضم فيها العواصم الجهوية الكبرى، ثم الفئة الثالثة ضمت 15 ولاية من الدرجة الثالثة من حيث الوضعية الاقتصادية و المجالية. ثم فئة رابعة تشكلت من مجموعة من الولايات السهبية و شمال الصحراء. و أخيرا فئة أقصى الصحراء¹. و التي أعتمد في تقسيمها إضافة إلى الوزن الاقتصادي إلى المعيار المجالي انطلاقا من المناطق الساحلية ثم الداخلية ثم الهضاب و شمال الصحراء ثم أقصى الصحراء. و قد ساهم معيار التركيز الديموغرافي كذلك في صياغة ملامحها من خلال تأثيره على الطلب على العقار. و هو ما نلاحظه في مدن عواصم هذه الفئات التي تميزت بتقاربها من حيث عدد السكان و الكثافة السكانية. و في نفس الوقت تم استحداث داخل كل فئة من هذه الفئات أربع حالات تحدد بعض الخصائص التقنية للعقار أطلق عليها مناطق، لكل منها مجموعة من الخصائص التقنية و التخطيطية خاصة ما تعلق بشبكات البنى التحتية. و ضع لكل منها سعر أدنى و آخر أقصى نلخصه في الجدول رقم (28) أسفله:

¹ Chérif rahmani,op.cit, p 286-287

جدول رقم (28): شبكة تقييم العقار الحضري المعتمدة في سنة 1982 (د/ج م²)

الولايات*1	أرضية مجهزة - مركز المدينة- أحياء سكنية	أرضية مجهزة بأحياء ضاحوية	أرضية قليلة التجهيز	أراضي تفتقد للتجهيزات
الجزائر	/	/	/	/
قسنطينة، وهران ، عنابة	250 - 150	180 - 120	120-80	60-30
باتنة، جيجل، سطيف، معسكر، مستغانم، بجاية، سيدي بلعباس، سعيدة، تلمسان، سكيكدة، بلدية، مدية، قالمة، تيارت، الشلف، تيزي وزو	150-120	120-80	80-50	50-15
أم البواقي، تبسة، البويرة، الجلفة، الاغواط، المسيلة، بسكرة، الجلفة، ورقلة، بشار،	80-60	60-30	30-20	20-10
تمنراست، أدرار	40-20	20/10	20-10	5

Source : Chérif rahmani, la croissance urbaine en algérie, O P U, Alger, 1982, p 287

غير أن ما يمكن الوقوف عليه في هذه الشبكة هو الشمولية و السطحية في التقييم انطلاقا من شمولية الفئات. التي اعتمدت على الولاية كمجال موحد رغم أن ضمن كل ولاية مجموعة من المدن تختلف فيما بينها من حيث الحجم و الوزن الإداري و الخصائص الاقتصادية و العمرانية و التقنية و القيمة العقارية و العرض و الطلب على العقار الحضري. كما أن هذه الفئات في حد ذاتها لا تستند إلى معايير معينة في تقسيمها ما عدا حجم عاصمة الولاية. و تشمل على بعض التناقضات خاصة بالنسبة للفئة الثانية. زد إليها محدودية معايير تصنيف المناطق ضمن كل فئة. التي استندت على معيارين فقط الأول الموقع و الثاني هو التجهيز بالشبكات. ما يوحي بنوع من السطحية و عدم التفصيل. ومنه إنتاج تقييمات إدارية أكثر منها اقتصادية.

أما من حيث الأسعار المعتمد عليها في عبارة عن تقييمات إدارية في عمومها كان الفارق بين أدنى و أقصى قيمة لها معتبرا نوعا ما، وصل إلى ضعف الحد الأدنى في بعض الحالات ما يوحي بعدم دقة هذه التقييمات. و سيزيد من تميع عملية التقييم و هشاشتها.

* عدد الولايات في تلك الفترة هو 31 ولاية فقط انطلاقا من التقسيم الإداري لسنة 1971.

أما بالنسبة لمدينة ميله و باعتبارها كانت مقر دائرة تابعة إلى ولاية قسنطينة و من خلال الاطلاع على بعض التقييمات المعتمدة في تلك الفترة و التي أوردنا بعضها في المنحنى البياني رقم (35) أعلاه. فقد طبق عليها معايير الفئة الثانية رغم الفارق الكبير في الخصوصيات العمرانية و الاقتصادية مع المدن الثلاث الكبرى المشكلة لهذه الفئة. و التي كانت أعلى قيمة لها تقارب تلك المعتمدة في المعاملات العقارية بين الخواص بصورة عرفية (170.60 دج/م²). و يجعلنا نتساءل عن المؤشرات المعتمدة من طرف الإدارة في وضع هذه التقييمات. كما أنه و من خلال الإطلاع على بعض التقييمات المنجزة من طرف مصالح أملاك الدولة أثناء عمليات تسوية المباني في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13. فقد تم الوقوف على مجموعة من الأسعار تغيرت بين 128.7 و 175.84 دج/م² في تلك التقييمات المنجزة بين سنتي 1990 و 1995¹ يعود ذلك التفاوت لتغير موضع العقار بالنسبة لمركز المدينة. و هو في عمومها كان خاصا بالأحياء الفوضوية المحيطة به (صناوة، الخربة، بن صالح...). و رغم كونها أسعار جاءت في إطار عملية خاصة و ذات هدف معين، و هو تسوية إدارية و تقنية لأراضي مباني قائمة ضمن النسيج العمراني للمدينة. إلا أنها ساهمت في إعطائنا صورة و لو غير معمقة عن الأسعار المعتمدة من طرف تلك الهيئات في تلك الفترة. و التي كانت تتقارب بشكل كبير مع تلك المبينة في الجدول أعلاه رغم كون الفارق الزمني بينهما يقارب عشر سنوات و يجعلنا نتساءل عن موضوعية تلك التقييمات.

2- مرحلة ما بعد 1999: أو ما نصلح عليه مرحلة تثمين العقار الحضري. و التي شهدت تحولا مهما في سياسة تقييم العقار الحضري تحت تأثير مستجدات السوق العقارية و انعكاسات السياسات العمرانية. إذ و من خلال اتصالنا بمصالح التقييم على مستوى مديرية أملاك الدولة لولاية ميله قمنا بالوقوف على جملة من النقاط المتعلقة بآليات و أسعار تقييم العقار الحضري في مدينة ميله كحالة لدراستنا، سيتم التطرق إليها في العناصر التالية:

2-1- آليات التقييم العقاري المعتمدة لدى مصالح أملاك الدولة: يعتمد مقيمو مديرية أملاك الدولة في إنجاز المهام الموكلة لهم في إطار دراسة و تحليل سوق العقار الحضري و صبر أغواره في إطار التعلية الوزارية رقم 07/2388 المؤرخة بتاريخ

¹ محاضر التقييم، الملفات الإدارية للمباني المعنية بالتسوية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13، المصلحة التقنية لبلدية ميله. 2012.

2007/03/26¹، و التي جاءت لتبيان و لفت انتباه هؤلاء المقيمين إلى الإختلالات المسجلة في الدراسات السابقة للسوق العقارية و الهفوات المتضمنة لها، و مختلف أوجه القصور و عدم الدقة لهذه الدراسات. مع التأكيد على ضرورة الاستعانة بكل ما يمكن من أجل إنجاز تقييمات دقيقة و موضوعية ذات مصداقية و تعكس القيمة الحقيقية لكل شبر من العقار الحضري مهما كانت خصائصه و مواضعه. خاصة أمام كون هذه الدراسات تعتبر مرجعا بالنسبة لكل الفاعلين العموميين لوضع أسعار مختلف معاملاتهم العقارية. و من بين أهم تلك الآليات المعتمدة من طرف مقيمي أملاك الدولة و الموصى بها ضمن هذه المذكرة نذكر:

- ✓ العمل الميداني و الاحتكاك بالخواص أصحاب المعاملات العقارية الحديثة سواء كانوا ملاكا أو مشتريين أو سماسرة أو حتى وكالات عقارية خاصة، و أخذ القيم الحقيقية لمعاملاتهم و من ثم اعتبارها كأنها أسعار شبه حقيقية للعقار الحضري.
- ✓ التواصل مع مختلف الهيئات و الإدارات العمومية و تتبع الأسعار المعتمدة في مختلف معاملاتهم العقارية خلال تلك الفترة. والتي من أهمها الوكالة الولائية للتنظيم و تسيير العقار الحضري (AWGRFU) و ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI).
- ✓ التنسيق مع مختلف مصالح مديرية أملاك الدولة خاصة منها مفتشية التسجيل و الطابع، مفتشيات أملاك الدولة المحلية. قصد الاستعانة بتقييماتها و مختلف الأسعار المستجدة عندها.
- ✓ التنسيق مع مصالح إعادة التقييم التابعة لإدارة الضرائب لأخذ تقييماتها بعين الاعتبار.
- ✓ التواصل مع مديرية الحفظ العقاري و غريلة معطياتها و الاستفادة من الأسعار الحقيقية المصرح بها من طرف المتعاملين العقاريين أثناء تسجيل معاملاتهم.
- ✓ التعاون مع الخبراء العقاريين الخواص أو المنضوون تحت المجالس القضائية و الاستفادة من خبراتهم و تقييماتهم.
- ✓ تقصي المعلومات من الميدان سواء ممن حضروا تلك المعاملات العقارية أو المهتمين بالعقار الحضري.

¹ التعليمات 2388/م/ع أ د ع/خ، مؤرخة في 2007/03/26، المتعلقة بإعداد و تحليل تقارير دراسة السوق العقاري، مديرية عمليات أملاك الدولة و العقارية، المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة المالية.

✓ غريلة و تتقيح المعطيات المتحصل عليها و الاعتماد على الخبرة في التأكيد على أكثرها واقعية و تعبيرا عن القيمة الحقيقية للعقار الحضري¹.

2-2- التقييمات و الأسعار المعتمدة: من خلال تتبعنا لمختلف دراسات و تحليل السوق العقاري لمدينة ميله من طرف مقيمي أملاك الدولة قمنا بالوقوف على عدة أنماط لهذه الدراسات اختلفت باختلاف المعايير المعتمدة في كل منها. أين تم فصل عملية التقييم العقاري ضمن هذه المرحلة إلى فترتين أساسيتين و ذلك تحت تأثير هذه المعايير:

أ- التقييمات المعتمدة ما بين 1999 و 2008: إذ أنه و في الفترة الممتدة بين سنتي 1999 و 2008 كانت عمليات التقييم تعتمد على معيار أساسي تمثل في تجهيز العقار بشبكات البنى التحتية من عدمه مع ربطه بالمكانة الإدارية للمدينة التي تم تقسيمها بين مقر ولاية، مقر دائرة و بلديات أخرى تقاديا للخلل المسجل في المراحل السابقة و تقليصا لشمولية المعايير (إذ تعتبر مدينة ميله مقر ولاية). بالإضافة إلى استحداث ثلاثة فئات للأراضي على شكل أراضي ذات قيمة عالية و أخرى عادية و ثالثة فلاحية. و التي رغم كونها تعكس جانبا مهما من قيمة العقار الحضري إلا أنها بقيت ناقصة و غير ملمة بتفاصيل القيمة التثمينية للأرض الحضرية. إلا أن هذه المعايير تغفل عديد الجوانب الأخرى التي تسمح بتثمين حقيقي للعقار الحضري.

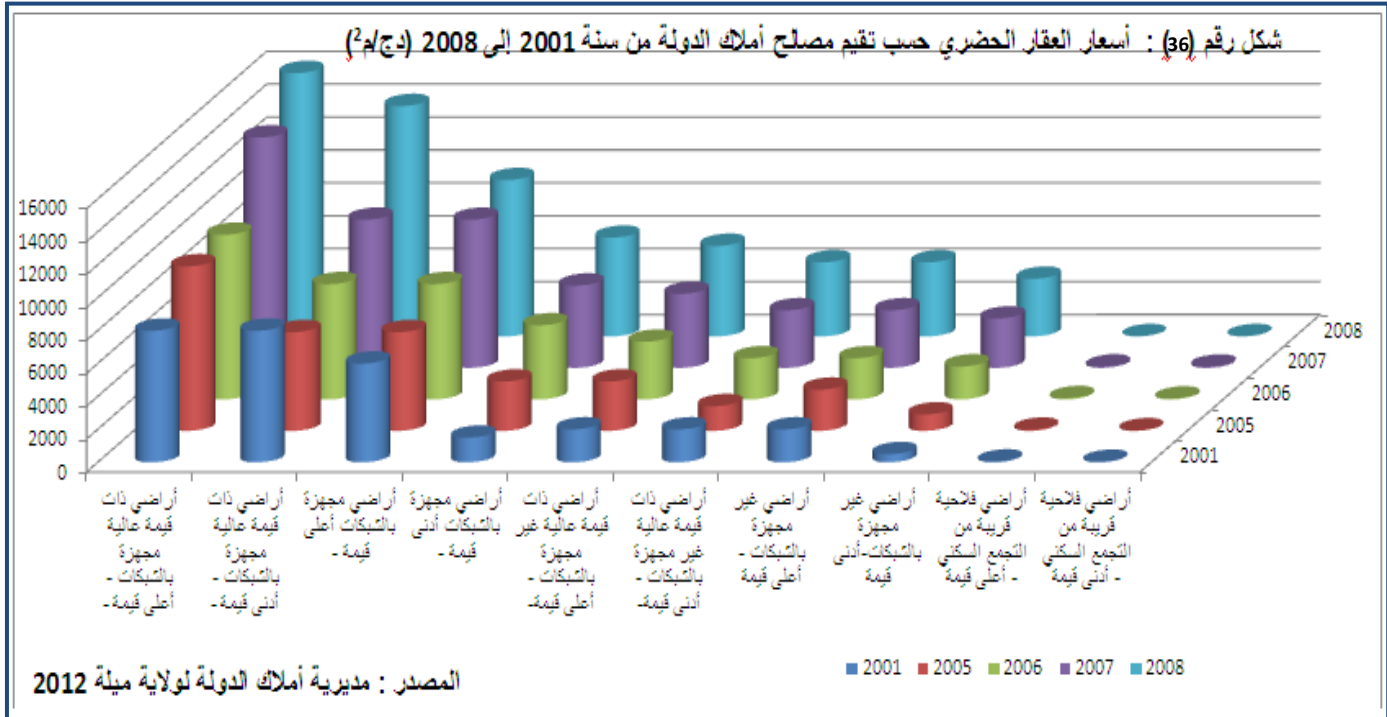
و من خلال المعطيات المتحصل عليها من مصالح التقييم لدى أملاك الدولة و المتعلقة بالفترة الممتدة من سنة 2001 إلى سنة 2008 قمنا بانجاز المنحنى البياني رقم (36) أدناه. و الذي قمنا من خلاله بالوقوف على الحيثيات التالية:

✓ ماعدا مؤشر شبكات البنى التحتية نجد أن باقي المؤشرات مميعة و لا ترتبط بصورة جيدة مع المؤثرات التقنية أو التشريعية أو الاقتصادية المرتبطة بالعقار الحضري. ما جعل منها تتسم بنوع من القصور و عدم الدقة. و يمكن لأي مستعمل لها أن يفهمها وفق تفكيره الخاص دون محددات واضحة و مضبوطة.

✓ الاعتماد ضمن كل مؤشر و ضمن كل فترة زمنية على قيمتين دنيا و قصوى بلغ الفارق بينهما ما بين 155 و 188%. يجعلنا نقف على أنه من المفروض أن هناك مؤشرات أخرى فرعية يمكن للمقيم إدراجها في عملية التقييم لم ترد ضمن تلك المعايير، أي أنه حتى ضمن نفس الفئة يمكن أن يرد تفاوت بين قيمة العقارات التي تتحكم فيها مؤشرات

¹ أعوان التقييم لدى مديرية أملاك الدولة لولاية ميله، 2015 و 2016.

أخرى يمكن تسجيل تأثيرها في عقار معين و غيابها في آخر. غير أنه يمكن الوقوف كذلك على مدى تباعد القيمتين التي تراوحت بين مرة ونصف إلى مرتين، ما يجعل منها شبه مميعة و تنقص دقتها و تفتح باب الاجتهاد واسعا أمام المقيم، ويمكن لمُقيمين إعطاء قيمتين متباعدتين لنفس العقار خاصة عند الاستعانة بهذه التقييمات من طرف هيئات أخرى. و هو أمر غير مقبول من الناحية الاقتصادية. ما يجعلنا نجزم على ضرورة إضافة مؤشرات أخرى أكثر تفصيلا و تدقيقا. و حصر حدود الفئة و تقريبها.



✓ تحديد فئة للعقارات المميزة ذات قيمة عالية شكلت أعلى سعر للعقارات ضمن هذه الفترة، تراوحت بين 133 و 168% عن نظيرتها في باقي الأراضي المجهزة بالشبكات، و بين 290 و 400% عن تلك غير مجهزة بالشبكات. غير أنه هنا لم تحدد المعايير المعتمدة في تصنيف عقار حضري ضمن هذه الفئة. و حسب المقيمين فإنها تلك المنتمية أصلا لفئة الأراضي المجهزة بالشبكات، غير أنها تتميز في ضمنها بأنها تتوضع على حواف الشوارع التجارية و الرئيسية ضمن مركز المدينة دون غيرها. مع إدراج فئة أخرى ذات قيمة عالية غير أنها غير مجهزة بالشبكات كانت ذات تقييم أقل بسبب افتقادها إلى هذه الشبكات. ما يجعلنا نتساءل كيف يمكن أن نصنف عقارا ذو قيمة عالية و هو لا يحتوي على شبكات، و كيف له أن يكون ضمن مواقع مميزة و في نفس الوقت يفتقد لهذه الشبكات.

و التي حتى و إن وردت في شكل حالات نادرة و شاذة إلا أنها ستفقد لا محال هذه الميزة ما ينقص من قيمتها التثمينية.

✓ كما أن فئة الأراضي ذات القيمة العالية و غير المجهزة بشبكات أعطي لها قيمة أقل من نظيرتها العادية و المجهزة بشبكات عبر مختلف التقييمات تراوحت ما بين 130% بالنسبة لأدنى قيمة سنة 2008 و 300% بالنسبة لأعلى قيمة سنة 2001 يؤكد على أن التوضع ضمن مواقع مميز وحده غير كافي للرفع من قيمة العقار و أن هناك مؤشرات أخرى بإمكانها أن تحدث التغيير في هذه القيمة.

✓ تغير قيمة العقار الحضري بين تلك العقارات المجهزة بشبكات عن نظيرتها غير المجهزة بنسب تراوحت بين ما يفوق مرة ونصف (170%) وما يقارب أربع مرات (400%). و هي مؤشرات توحى و تؤكد على أهمية شبكات البنى التحتية في تثمين العقار الحضري. و قد لجأ إليها المحققون دون غيرها من المؤشرات كموضع العقار بالنسبة لمركز المدينة، أو تغطية العقار بالمخططات العمرانية أو قربه من التجهيزات..، دلالة على أهمية شبكات البنى التحتية ضمن المجال العمراني و مساهمتها في الرفع من قيمة العقار الحضري. و يجعلنا نتفق على قاعدة مهمة في التنمية العمرانية للأراضي من خلال تزويدها بشبكات البنى التحتية لأجل الرفع من قيمتها العقارية. غير أن ما يسجل على هذا المؤشر هو عدم التفصيل في نمط و نوع الشبكات المؤثرة هنا و أيها أكثر تأثيرا. فبعض العقارات تحتوي على نوع معين و تفتقد لآخر، كما أن هناك اختلافا بين مدى تأثير كل نمط من هذه الشبكات على قيمة العقار الحضري. فالعقار المشمول بشبكات المياه الصالحة للشرب تختلف قيمته عن ذلك المشمول بشبكات الصرف الصحي، أو شبكات الكهرباء من عدمها. ضف إليها تعبيد الطريق و سفلتتها و كفاءتها، أو اجتماعها مع بعضها في موقع واحد. كلها متغيرات ضمن مؤشر واحد يمكن أن تزيد من قيمة الأرض الحضرية كما يمكن أن تنقص منها. و هو ما كان الأجدر تفصيلا لبلوغ الدقة المنشودة في مثل هذه التقييمات و إعطاء لكل قيمته الفعلية و الحقيقية.

✓ شكلت الأراضي ذات الصفة الفلاحية قيما جد متدنية رغم أننا أخذنا منها تلك القريبة من التجمع العمراني فقط و المحتمل دمجها ضمن المحيط العمراني في الفترات اللاحقة من جهة، و كونها شكلت عبر مختلف الفترات مستقبل مهم للبناء الفوضوي من جهة ثانية. و إذا أخذنا هذه التقييمات على أنها استقرار للقيمة الاقتصادية لهذا النمط من

الأراضي. فإن أسعارها المتدنية ستكون و لا شك مغرية للفئات الاجتماعية المتواضعة الدخل و حتى الغنية التي تبحث عن مساحات أوسع. إذ شكلت أسعارها عبر مختلف التقييمات أقل بـ 10 إلى 35 مرة من أدنى سعر ضمن تلك العقارات المنتمية للمحيط العمراني. حتى وحدة قياسها انتقلت من المتر المربع إلى الهكتار ما يوحي هنا بأن التقييم يتطرق لمساحات واسعة ذات استخدام فلاحى دون نظرة أو توجه عمراني في المستقبل. كما أن عديد الدراسات و التقييمات العقارية أثبتت ارتفاع قيمة هذا الصنف من الأراضي شبه الحضرية لقربها من الكتلة العمرانية و لارتفاع الطلب عليها سواء من الطبقات الفقيرة غير القادرة على تكاليف المدينة أو الغنية الباحثة عن مساحات عقارية أوسع.

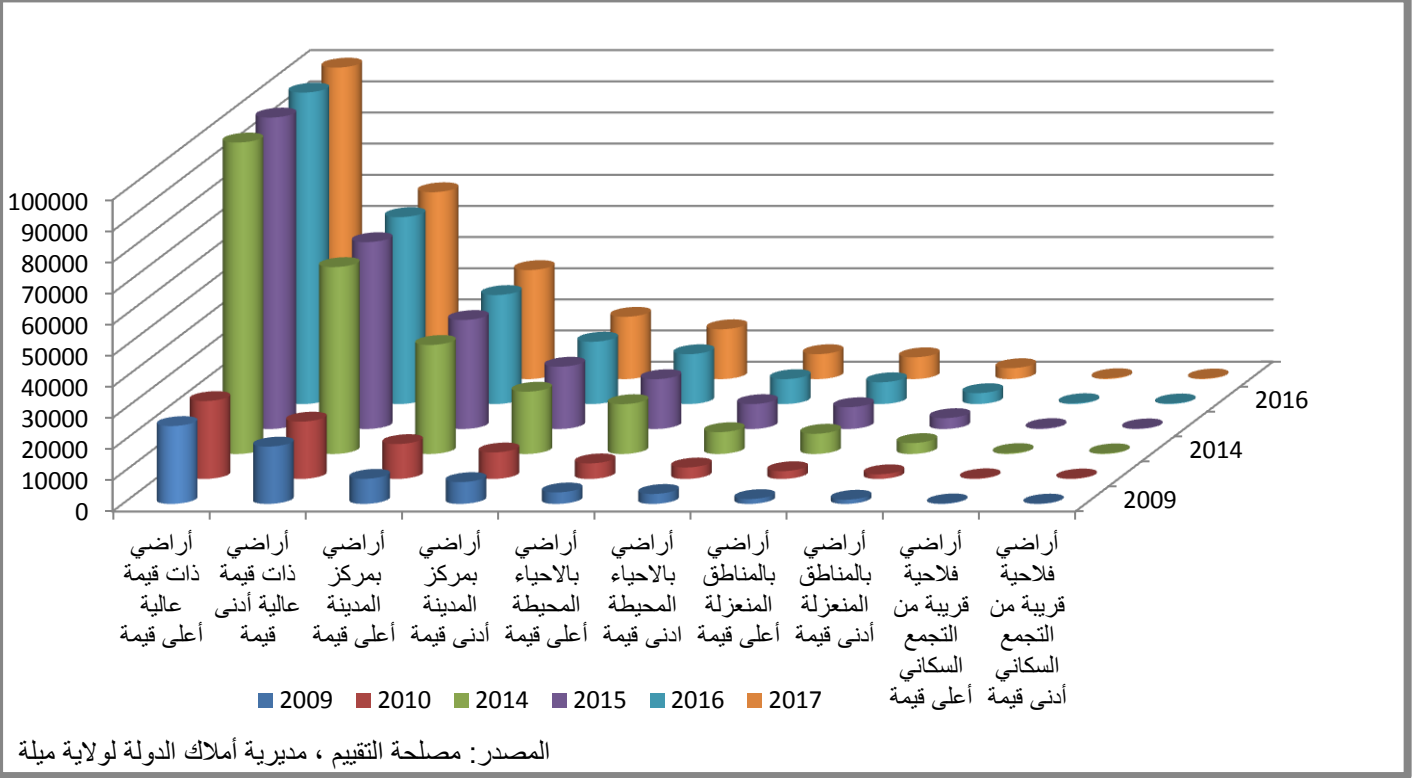
✓ كما نسجل و بوضوح ذلك التدرج التصاعدي لقيمة العقار الحضري في مدينة ميله ضمن نفس المؤشر من سنة إلى أخرى. غير أنه كان أكثر حدة بين سنتي 2006 و 2007 (بين 111 و 150%)، مقارنة مع سنتي 2007 و 2008 (بين 105 و 128%) بالنسبة للعقارات ذات قيمة عالية و المجهزة بشبكات في حين كانت بالنسبة لأدنى قيمة من نفس الفئة لسنة 2008 تقارب 150% من نظيرتها لسنة 2007 و التي حافظت على نفس ملامح الزيادة في جل المؤشرات المتبقية. و هي أرقام توحي بأن العقار الحضري عرف تزيادا في سعره حسب المؤشرات المعتمدة من طرف المقيمين من سنة إلى أخرى، غير أن وتيرته كانت أكثر بروزا فيما بعد سنة 2007.

✓ ذلك الاختلال في الوتيرة بين سنتي 2001 و 2005 بالنسبة لفئة الأراضي ذات القيمة العالية يرجع إلى أنه تم وضع سعر الأراضي ذات القيمة العالية في سنة 2001 كقيمة متوسطة بين الأعلى قيمة و أدنى قيمة في حدود 8000 دج و فصل في نظيره في سنة 2005 بين 6000 بالنسبة للقيمة الدنيا و 10000 دج/م² للقيمة العليا. ما يوحي في البداية بارتفاع القيمة الأولى (8000 دج/م² في 2001) عن القيمة الثانية (6000 دج/م² في 2005). لكنه في واقع الأمر غير ذلك لأن الأولى عبارة عن متوسط و الثاني عبارة عن قيم دنيا و عليا متوسطها كذلك في حدود 80000 دج.

ب- تقييمات ما بعد سنوات 2009: أما فيما بعد سنة 2009 و أمام محدودية المعايير السابقة في إعطاء صورة حقيقية للقيمة الاقتصادية للعقار الحضري و اتسامها بالشمولية. و في محاولة لتفصيلها أكثر حسب قيمته الفعلية، من خلال التعمق أكثر في حيثياته العمرانية خاصة ما تعلق منها بموقعه و نمطه. تم وضع مؤشرات جديدة للمقيمين و

التي حصلنا على نماذج لها، خاصة بمدينة ميلة للفترة الممتدة بين سنتي 2009 و 2017 نوجزها في المنحى البياني التالي:

شكل رقم(37) : تطور أسعار العقار الحضري في مدينة ميلة حسب تقييم مصالح أملاك الدولة ما بين سنة 2009 - 2017 (دج/م²)



إذ و من خلال المنحى البياني رقم(37) أعلاه قمنا بالوقوف على ذلك التفاوت في القيم المعتمدة في تقييم العقار الحضري من طرف مصالح أملاك الدولة و التي نوجز أهم ملامحها في النقاط التالية:

تم الاعتماد في تقييم العقارات الحضرية في مدينة ميلة في هذه المرحلة على خمسة مؤشرات مهمة ارتكزت في مجملها على المزايا العمرانية للعقار. خاصة ما تعلق بموقعه و قربه من مركز المدينة. إلا أننا نجدها مازالت بحاجة إلى التفصيل ضمن نفس الفئة من خلال مؤشرات فرعية أخرى كذلك المرتبطة بموقع العقار بالنسبة لمحور الطريق الرئيسي أو الثانوي، موقع العقار ضمن الجزيرة، عدد واجهات العقار المطلة على الطريق، استخدامات الأرض المجاورة و المحددة له..... :

✓ خصص للأراضي ذات القيمة العالية أعلى سعر بالنسبة للأراضي الحضرية في المدينة حسب المقيمين تراوحت قيمتها بين 18400 و 100000 دج/م² بين سنتي 2009 و 2017 و هي قيم جد مرتفعة و تخص العقارات ذات المواضع المتميزة وظيفيا. و تتعلق

بالأساس بتلك العقارات المتوضعة على حواف الطرق الرئيسية و التجارية في نفس الوقت و التي تشهد تهاافتا كبيرا و منافسة في الحصول على أوعية عقارية في ضمنها لما تملكه من مردودية اقتصادية كامنة تظهر مباشرة بعد استغلالها. و التي يمكن أن نصنف ضمنها تلك المتوضعة بشارع "أول نوفمبر" في جزئه المار بالنواة الكولونيالية أو شارع "صايغي" في الجهة الجنوبية للنواة الأوروبية أين تتوضع التجارة الراقية و مراكز التسوق و شارع "زغود علي" بالجهة الغربية لها و شارع "الحرية" بجهتها الشرقية. و هو ما جعلها تتفرد بهذه القيمة المرتفعة جدا مقارنة مع باقي الحالات. أما إذا نظرنا إلى العقارات المقيمة انطلاقا من هذا المؤشر بنوع من التفصيل فإنه يمكن الوقوف على استعمال قيمتين في العملية كانت الأولى متعلقة بسنتي 2009 و 2010 و الثانية متعلقة بسنوات 2014، 2015 و 2016 و 2017، و التي كانت متواضعة في الأولى مقارنة مع الثانية. التي فاق الفارق بينهما 3 إلى أربع مرات و شكل ما يقارب 320 و 400%. و هي قيم توحى بذلك التسارع في قيمة العقار الحضري خلال تلك الفترة. و هي تتقارب في ملامحها مع تلك النتائج التي توصلنا إليها من خلال التحقيق الميداني و الموضحة في المنحنى البياني رقم(35) أعلاه. لكنه يدفعنا للتساؤل مرة أخرى عن سر هذا التسارع و العوامل المحفزة له و أسباب هذه الطفرة في السوق العقارية.

✓ في حين تأتي الفئة الثانية مشكلة من باقي أراضي مركز المدينة و التي تضم باقي أجزاء النواة الكولونيالية، التي تراوحت فيها قيمة المتر المربع ما بين 7000 و 35000 دج/م² بين سنتي 2009-2017 أي ما يقارب 5 أضعاف. و قد شكلت ثلث نظيرتها في الفئة السابقة رغم محافظتها على قيمتها المرتفعة نوعا ما. لكونها تتوضع بقلب المدينة بالقرب من مختلف التجهيزات و المرافق التجارية و تتوفر بها كل شبكات البنى التحتية و المرافق و تصب فيها مختلف محاور الحركة الرئيسية. و التي هي الأخرى عرفت تغيرات مهمة من سنة إلى أخرى تراوحت بين 120 و 139% بين سنتي 2009 و 2010، و بقيت ثابتة بين سنتي 2015 و 2017، في حين شكل الفارق بين سنتي 2010 و 2017 ما يقارب 235 و 312% بما يؤكد تضاعف حجم الزيادة في تقييمات العقار الحضري في هذه الفترة.

✓ و تأتي في المرتبة الثالثة الفئة ذات القيمة العقارية المتوسطة التي تراوحت بين 3200 و 16000 دج/م² و هي تظم الأحياء المجاورة و المشكلة أساسا من الأجزاء الداخلية

لبعض التجزئات السكنية و بعض الأحياء الأخرى كتلك المطللة على الطريق المزدوج "أ" أو الطريق الوطني رقم "79" و التي تخص العقارات الموثقة هنا. و التي شهدت فارقا جد مهم بين أسعار العقار فيها سواء من سنة إلى أخرى أو من خلال القيم الدنيا و القصوى لنفس السنة التي وصلت إلى الضعف في سنوات 2016، 2017، و بلغت ثلاثة أضعاف بين سنتي 2010 و 2017.

✓ في حين تشكلت الفئة الرابعة من الأحياء المنعزلة التي تفتقد لشبكات البنى التحتية أو تفتقد لبعض المرافق و التجهيزات. وأعطى لها قيما متواضعة للعقار الحضري تراوحت بين 1350 و 7000 دج/م² و هي تخص بعض الأحياء الفوضوية و الأراضي المحيطة بها كحي الخربة العليا و صناوة العليا. و قد حافظت على نفس الملامح و السمات.

✓ أما الفئة الخامسة فقد تشكلت من الأراضي الزراعية القريبة من التجمعات العمرانية و المحيطة بها. و قد حافظت على تواضع قيمتها العقارية، التي تغيرت بين 96 و 286 دج/م². و هي قيم متواضعة تعكس النظرة الزراعية لهذه الأوعية رغم قربها من التجمع العمراني و ارتفاع نسبة احتمالية دمجها ضمن المحيط العمراني للمدينة، باعتبارها تشكل الضاحية الأولى على خط التماس مع المحيط العمراني. فقد أدرجناها ضمن هذا المنحنى رغم تواضع قيمتها و عدم انتمائها إلى المحيط العمراني لمدينة ميلة. إلا أننا أخذنا منها تلك المتواجدة بالقرب من التجمعات العمرانية باعتبارها معنية بالدمج ضمن المحيط العمراني و كونها الأكثر تعرضا لتأثيرات سوق العقار الحضري. و رغم ذلك فقد نظر إليها المقيمون من زاوية فلاحية لا من زاوية شبه عمرانية عند وضع تقييم لها. ما جعلها كذلك تعرف تقييمات جد متواضعة و تشهد في نفس الوقت تغيرا تصاعديا من سنة إلى أخرى رغم بساطة هذا التغير لكنه يوحى بوضعية الانتظار للارتفاع المتسارع.

✓ أما بالنسبة لتغير هذه التقييمات عبر السنوات فقد لاحظناها تنقسم إلى فئتين. أين كانت ذات تغيرات طفيفة بين سنتي 2009 و 2010 عبر مختلف الفئات و التقييمات. في حين شهدت شبه ثبات في ما بين 2014 و 2017 و هي تتطابق مع ما وقفنا عليه عند دراستنا لتطور سعر العقار الحضري في مدينة ميلة و تدل على ركود السوق العقارية.

2-3- اختلالات و هفوات عمليات التقييم: من خلال كل تلك الحثيات السابق

تسريحها و في محاولة لتجميع مختلف تلك الهفوات التي حالت دون الوقوف على تقييم حقيقي للعقار الحضري في مدينة ميلة يمكن أن نسجل النقاط التالية:

✓ إبقاء الاعتماد على القيم الدنيا و القصوى في عملية تقييم العقار الحضري يوحي بوجود مؤشرات أخرى لم تظهر في التصنيف يجب أن يعتمد عليها الخبراء في تحديد و بدقة قيمة كل عقار على حدى. ما يجعل الإدارة ملزمة بتفصيلها لتفادي التفاوت غير المبرر للتقييمات العقارية و ضبط حدود الاجتهاد بالنسبة للمقيمين و المستعملين لهذه التقييمات.

✓ رغم الخطوة المسجلة لهذه المعايير في التفصيل بعض الشيء في حيثيات الموقع بالنسبة للعقار الحضري إلا أنها تبقى ناقصة و بحاجة إلى تلمين أكثر موضوعية بالاعتماد على مؤشرات تقنية أخرى كموقع العقار بالنسبة للطرق الرئيسية، أو التقاطعات،

✓ البداية الفعلية لاستعمال سعر اقتصاد السوق في معاملات أملاك الدولة أو التقييمات المعدة من أعوانها لم تنطلق إلا في سنة 2001 و هو ما يتوافق مع تلك المعطيات التي توصلنا إليها بشأن سعر العقار الحضري في مختلف معاملات الهيئات العمومية في مدينة ميله. و التي توقفنا من خلالها على ذلك التغير الملحوظ على قيمته و لاحظنا من خلاله على بداية إعطاء قيمة حقيقية له. هذا من جهة و من جهة أخرى كان تاريخ ما بعد سنة 2000 بداية استعمال البلدية و الوكالة العقارية للسعر الحقيقي للعقار بدل القيمة الرمزية المظلمة للسوق. كل هذا يجعلنا نحكم على أن عملية إنتاج تقييمات حقيقية لسعر العقار الحضري قد عرفت ولادة عسيرة امتدت من سنة 1990 تاريخ انتقال السياسة العامة للبلاد إلى اقتصاد السوق و تحرير المعاملات العقارية إلى ما بعد سنة 2000 أين بدأت تظهر بعض الملامح التي تدل على القيمة الحقيقية للعقار الحضري في مخاض دام أكثر من 10 سنوات.

✓ من خلال التمعن في تلك الدراسات الاقتصادية للسوق العقاري نلمس في ضمنها ملامح اللمسة الإدارية أي أنه يتم التعامل معها وفق نظرة إدارية و ليس اقتصادية بسبب أن العديد منها تحكمها توجيهات مسبقة من الإدارة، و تأتي ضمن أعمال روتينية تفتقد إلى مؤشرات و خطوات حقيقية لتلمين العقار الحضري. و تجعل من عمليات التقييم مجرد تقارير إدارية يجب إيداعها وفق تاريخ محدد، أما مضمونها فليس مضمون الدقة و التفصيل في العديد من الأحيان.

✓ اتساع الفارق بين أدنى و أعلى قيمة لنفس المؤشر في ظل غياب تفصيلات تحدد و تكبح التصرف الفردي للمقيم أو مستعمل تلك الخبرات. يوحي بشمولية المعايير و عدم دقة عمليات التقييم.

✓ عدم التفصيل في المؤشرات و جعلها مؤشرات شاملة و عامة يجعل من نفس العقار و في نفس المنطقة يقيم بسعرين يمكن أن يكونا متباعدين من مقيمين مختلفين ما يفقد مصداقية التقييم.

✓ عدم التفصيل في قيمة العقارات حسب الوضعية القانونية و التشريعية. خاصة ما تعلق بتلك الأراضي المفتقدة للعقود، و أمام انتشارها الواسع و المهيمن على المنظومة العقارية لمدينة ميله. يجعلنا نفتقد لعنصر مهم في المعادلة الاقتصادية الحضرية. أمام الحجم الكبير للمعاملات الخاصة بهذه الفئة من الأراضي و وزنها ضمن المحيط العمراني. و يجعل عمليات التقييم مبتورة من أحد جوانبها.

✓ العودة إلى استعمال المؤشرات المعتمدة في ما قبل سنة 2008 في التقييم المعد سنة 2011 يوحى بتخبط الإدارة و افتقادها لإستراتيجية تثمينية للعقار تحرص على إعطائه قيمته الحقيقية. و غياب معايير حقيقية موحدة و فعالة في تقييم العقار الحضري.

✓ ثبات الأسعار المعتمدة في بعض السنوات يدفعنا إلى التساؤل عن مدى استقرار سوق العقار الحضري في تلك السنوات. و هل في ظل كل تلك المؤشرات لا نسجل أي تغييرات و لو بسيطة؟

✓ عند التمعن في المؤشرات المعتمدة ضمن هاتين الفترتين نسجل ذلك الانقطاع بين تلك المؤشرات و عدم تكاملها إضافة إلى نقص تفصيلاتها ما يجعل الإدارة مدفوعة إلى مراجعتها و تدقيقها أكثر مع الحرص على ضبط مؤشراتهما بما يسمح بإنتاج دراسة اقتصادية متكاملة تسمح بالرجوع إليها متى ما تطلب الأمر ذلك.

رابعا- العوامل المؤثرة في سعر العقار الحضري في مدينة ميله:

إن ذلك التدرج التصاعدي المسجل في أسعار العقار الحضري هو نتاج لمجموعة من العوامل و الظروف، التي رافقت فترة تلك المعاملات، سواء بصورة منفردة أو بشكل تشاركي. و التي كان لها بالغ الأثر في صياغة ذلك السعر. و من خلال تحليلاتنا السابقة لتلك التغييرات في سعر العقار الحضري بمختلف أنماطه قمنا بالوقوف على مجموعة من هذه الأسباب حرصنا على تلخيص أهمها في:

✓ الإستراتيجية التنموية و السياسة التخطيطية المتبعة من طرف الدولة كان لها بالغ الأثر على السوق العقارية في مدينة ميله. إذ نجد مثلا أن قانون الاحتياطات العقارية الصادر سنة 1974 ساهم بطريقة غير مباشرة في زيادة العرض بالنسبة للقطع الأرضية

الموجهة للبناء بطريقة غير شرعية بسبب تهرب الملاك الكبار من دمج أراضيهم و القيام ببيعها بعقود عرفية. بالإضافة إلى مساهمة الاحتياطات العقارية في إنتاج تجزئات سكنية ساهمت في إنتاج عقار حضري مخطط تم توزيعه بسعر رمزي لطابعه الاجتماعي كان أقل من نظيرتها في العقارات غير المخططة في بعض الأحيان. و أمام هذا العرض فقد عرفت الأسعار تواضعا طيلة فترة ليست بالقصيرة. إلى أن صدر قانون التوجيه العقاري الصادر سنة 1990 الذي ثمن الأرض الحضرية و ساهم في انتعاش سعرها من خلال تنظيم السوق العقارية ووضع أسس لها. كما كان لتوقف إنتاج التجزئات السكنية بعد سنة 2000 بالغ الأثر على سعر العقار الحضري بنمطيه العرفي و الموثق اللذان شهدا ارتفاعا متسارعا في الفترة الممتدة بين 2007 و 2013. كلها مراحل تراكمت مع استراتيجيات معينة كان لها إسقاطاتها على سوق العقار الحضري و سعره بالأخص.

✓ التحول السياسي من النظام الاشتراكي إلى الاقتصاد الحر عمل على تحرير السوق العقارية و نقلها من تأثير القرارات المركزية و الإدارية إلى تأثيرات السوق. التي تتحكم فيها مؤشرات العرض و الطلب و المضاربة، بالإضافة إلى الوزن الحقيقي للعقار سواء من حيث الجانب التقني(الانحدار و الجيوتقنية) أو التخطيطي (شبكات البنى التحتية، الشكل، الموضوع...)

✓ الزيادة السكانية التي دائما ما كان يرافقها زيادة في الطلب على الوحدات السكنية و منه الطلب على الأوعية العقارية. و زيادة الطلب في ظل تواضع العرض يساهم في زيادة سعر العقار الحضري. كما أن الأزمة السكنية التي تدل دائما على زيادة الطلب على السكن و منه الطلب على العقار المستقبل له جعل من هذه الأخيرة ذات تأثير على سعر العقار الحضري نتيجة لتأثيرها على زيادة حجم الطلب عليه و منه الرفع من قيمته السوقية. بالإضافة إلى كون الأزمة السكنية توحى بندرة في العقار السكني سواء المبني أو المخصص لاستقبال المباني السكنية و منه نقص العرض ما سيكون بدوره دافعا لارتفاع أسعار العقار الحضري.

✓ كان دائما لعمليات إنتاج التجزئات السكنية مساهمة في زيادة العرض و لو بصورة مؤقتة و آنية و منه المساهمة في تخفيض الأسعار أو كبح وتيرة زيادتها و لو لفترة قصيرة. أين كان كل إنشاء لتجزئة سكنية مخططة يرافقه انخفاض في سعر العقار الحضري خاصة تلك التجزئات الاجتماعية التي كان يتم التنازل فيها بسعر اجتماعي ناسف في عديد الأحيان

نظيره العرفي، و بمجرد نفاذ القطع الأرضية التي أنتجتها التجزئات تعاود الأسعار ارتفاعها. و هو ما ساهم في خلق ذلك التذبذب في أسعار المتر المربع. كما لا يفوتنا أن نقف على مساهمة التجزئات السكنية بالإضافة إلى زيادة العرض نجد مساهمتها في امتصاص الطلب ما انعكس بدوره على انخفاض سعر هذا الأخير و لو لوقت قصير.

✓ تنوع السياسات الإسكانية و تتأوبها على الساحة العمرانية ساهم في تخفيف الطلب على السكن أو العقار الحضري بصفة عامة. كبرامج السكن الريفي التي ساهمت في تخفيف الطلب على العقار الحضري و توجيهه نحو نظيره الريفي، أو السكن التساهمي الذي وجه الطلب على السكن نحو البناء العمودي الأقل استهلاكاً للعقار الحضري. و منه حصر المساحة العقارية المطلوبة، و منه حصر الطلب على العقار الحضري. ثم البيع بالإيجار و بعده الترقوي و غيرها من البرامج الإسكانية التي كان لها تأثير و لو بصورة ليست بالعميقة على سعر العقار الحضري من خلال مساهمتها في امتصاص جزء من الطلب على العقار الحضري و منه التأثير على سعره حتى و إن كان من خلال التخفيف من حدته التصاعديّة.

✓ الطبيعة القانونية للأرضية تساهم في التأثير على سعرها. إذ سجلنا ارتفاع سعر العقارات المنتمية للمشاريع السكنية المخططة مقارنة مع تلك المنتمية للمناطق الفوضوية لتميز الأولى بعقود موثقة تسمح بحصول صاحبها على رخصة البناء و عقود التعمير على عكس الثانية التي تحمل عقود عرفية غير معترف بها إدارياً و لا تشريعياً و تحرم صاحبها من حقوق البناء و التعمير بل تضعه أمام مخالفات تصل حتى إلى الهدم. كلها حيثيات ساهمت في اتساع الفجوة بين سعر العقار المخطط و الفوضوي.

✓ المرافق و البنى التحتية لها دور جد أساسي في تحديد سعر العقار الحضري. إذ نجد أن المناطق التي تفتقد إلى هذه الشبكات تشهد أسعاراً متدنية مقارنة مع تلك المخدومة. و التي نجدها أكثر بروزاً بين التجزئات السكنية المجهزة بكل الشبكات مقارنة مع الأحياء الفوضوية المفتقدة لها. حتى ضمن هذه الأخيرة نجدها تشهد تحسناً أسعار عقاراتها بمجرد تحصلها على مشروع لإحدى البنى التحتية. و هو ما سجلناه بالنسبة لحي الخربة الذي يعرف تناقص لسعر المتر المربع كلما اتجهنا إلى الجهة الغربية منه. و التي تتشكل من الأجزاء الحديثة المفتقدة لعمليات التنمية العمرانية مقارنة مع تلك المتوضعة شرقه. أو كما سجلناه بتجزئة بوالمرقة التي بمجرد استفادتها من مشاريع لإعادة انجاز شبكة مياه الشرب و الصرف الصحي عرفت تحسناً لأسعار العقار الحضري في ضمنها. و بمجرد الشروع في

سفلتة طرق بعض الأجزاء منها (الجزء الشمالي) عرفت انتعاش سعر المتر المربع في ضمنها مقارنة مع باقي الأجزاء التي لم تشملها عملية السفلتة.

✓ موقع العقار بالنسبة لمحاور الطرق و المواصلات هو ما سجلناه في تجزئة بوالمرقة التي شهدت ارتفاعا لسعر المتر المربع بالنسبة للحصص المطلة على الطريق الوطني رقم 79 التي بلغ سعر المتر المربع فيها 5000 دج مقارنة مع تلك المتوطنة داخله و التي وصل سعر بعضها 1400 دج/م² (بين سنتي 1998 و 2000).

✓ موقع العقار بالنسبة للجُزيرة و محاور الطرق. إذ نجد أحسن مثال عن ذلك بالنسبة لتجزئات الوكالة العقارية التي وضعت عدة أسعار للتنازل، مثلا في تجزئة بن معمر المنشأة سنة 1998، كان الأول خاص بالحصص التي تطل بواجهة واحدة على الطريق (720 دج/م²) و الثاني خاص بالحصص التي تطل بواجهتين على الطريق (800 دج/م²)، أما تلك التي تطل بثلاث واجهات على الطريق فقد حدد بـ 900 دج/م². و كذلك بالنسبة لتجزئة بوالرقايد المنشأة سنة 1996 التي شهدت سعر 1350 دج/م² لذات الواجهة و 1450 دج/م² لذات الواجهتين و 1550 دج/م² لذات ثلاث واجهات. وهي أمثلة بسيطة عن الظاهرة التي تشهده بفوارق جد معتبرة في معاملات الخواص.

✓ موقع العقار بالنسبة لمركز المدينة (النواة الأوروبية) أين شهدت العقارات المتوطنة فيه قيما جد مرتفعة بلغت في إحدى المعاملات سنة 2013 ما يقارب (31000 دج/م²) في حين لم تتعدى 15000 دج/م² في معاملة بنفس السنة في قطعة أرضية مطلة على الطريق الوطني رقم 79 بتجزئة بوالمرقة.

✓ القرارات الإدارية لها دور جد كبير في التأثير على سعر العقار الحضري خاصة العمومي. و الذي شهد في عديد الأحيان أسعارا غير حقيقية و رمزية و هو ما ساهم في تظليل السوق العقاري في مدينة ميلة و عدم تثمينه، و منه الانعكاس على باقي المعاملات العقارية. كتلك التي سجلناها بتجزئة بن معمر و التي بقرار إداري تم تخفيضها إلى 180 دج/م² للحصص ذات الواجهة و 200 دج/م² لذات الواجهتين و 220 دج/م² لذات ثلاث واجهات بعد أن كانت 720 و 800 و 900 دج/م² على التوالي. و كذلك بالنسبة لتجزئة بوالرقايد التي شرع بالبيع فيها بسعر 1350 و 1450 و 1550 دج/م² ثم تم تخفيضها بقرار إداري إلى 1000 و 1100 و 1200 دج/م² على التوالي. و هو ما يعتبر أحد مبررات التصاعد المتسارع لسعر العقار الحضري في الفترات اللاحقة بعد نفاذ التجزئات السكنية

العمومية و التوقف عن إنشائها. و منه توقف تأثير القرارات الإدارية على سعر العقار الحضري.

✓ المضاربة العقارية كان لها دور جد كبير في التأثير على السوق العقارية في المدينة و التحكم في سعر الأرض الحضرية لما تشهده من التقليل من العرض عن طريق إخراج عقارات من السوق العقارية و المضاربة في أسعارها فيما بعد. ما ساهم في الارتفاع المتسارع لأسعار العقار الحضري في المدينة.

✓ ظهور بوادر ثراء لدى الخواص، أو ما يعرف بظاهرة الأثرياء الجدد في مرحلة ما بعد الأزمة الاقتصادية و الأمنية. خاصة في أواخر التسعينيات ما انعكس على زيادة الطلب على العقار الحضري و حفز التنافس عليه و المزيدة في سعره. ما كان له انعكاسه على سعر العقار الحضري، إذ و من بين الأمثلة التي لفتت انتباهنا، إحدى المزيادات على محل في مركز المدينة (حي بن قارة لخضر) بمساحة لا تزيد عن 27م² أين بلغ سعر المزيادة ما يقارب 37 مليون دينار جزائري، و هو مبلغ شبه خيالي يعكس حجم التهافت على العقار الحضري و الرغبة في التملك.

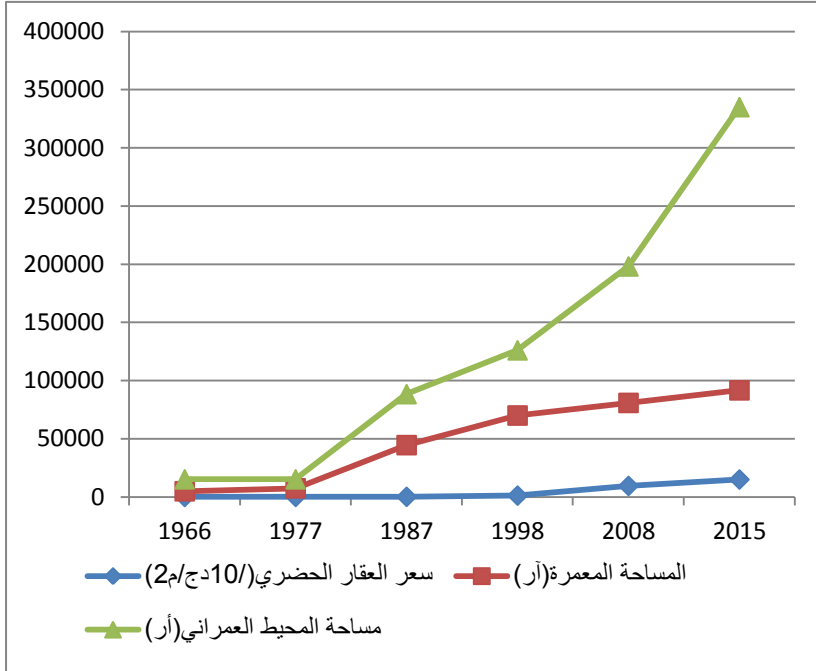
خامسا- العقار الحضري ضمن أهم المؤشرات الاقتصادية و الاجتماعية و العمرانية:

و تبقى كل تلك النقاط السابقة معالم مميزة للسوق العقارية في مدينة ميله، التي شهدت عديد الحالات الشاذة، و التي خرجت عن المألوف أو التوجهات العامة لهذه السوق. متأثرة بكيفية الشراء مباشرة من المالك الأصلي أو من سماسرة و مضاربين، و طبيعة العقار تجاري أو سكني ...، لكنها في عمومها تبقى تخضع لنفس التأثيرات و الحثيات. التي يمكن أن نضيف لها بعض التأثيرات العامة و التي هي تخص السوق العقاري في الجزائر ككل و التي نرى أن لها تأثيرات مهمة على السوق العقارية في المدينة، نوجز بعضها في:

✚ إذ و من خلال المقارنة بين تطور سعر العقار الحضري من جهة و تطور المساحة المعمرة و مساحة المحيط العمراني من جهة أخرى، يمكن الوقوف في البداية على عدم تأثير سعر المتر الربع بزيادة كل من هذين الأخيرين. و اللذين رغم تسجيلهما لزيادة معتبرة سواء للمساحة المعمرة فعلا أو للأراضي المدمجة ضمن المحيط العمراني ككل، خاصة في الفترة الممتدة بين 1977 و 1987 إلا أننا بقينا نسجل تواضعا لسعر العقار الحضري. الذي تغير في نفس الفترة بين 66 و 111دج/م²، و الذي رغم كونه قد تضاعف إلا أنه بقي دون مستوى الزيادة المساحية، و الذي يمكن أن نبرره بزيادة المعروض مقارنة

مع تواضع الطلب في تلك الفترة. غير أنه و بعد هذه الفترة بدأ نوع من التوافق بين المؤشرات الثلاثة أمام ما شهده سعر المتر المربع من زيادات قاربت وتيرتها نظيرتها

شكل رقم(38): تطور سعر العقار الحضري مقارنة مع تطور المساحة المعمرة و مساحة المحيط العمراني



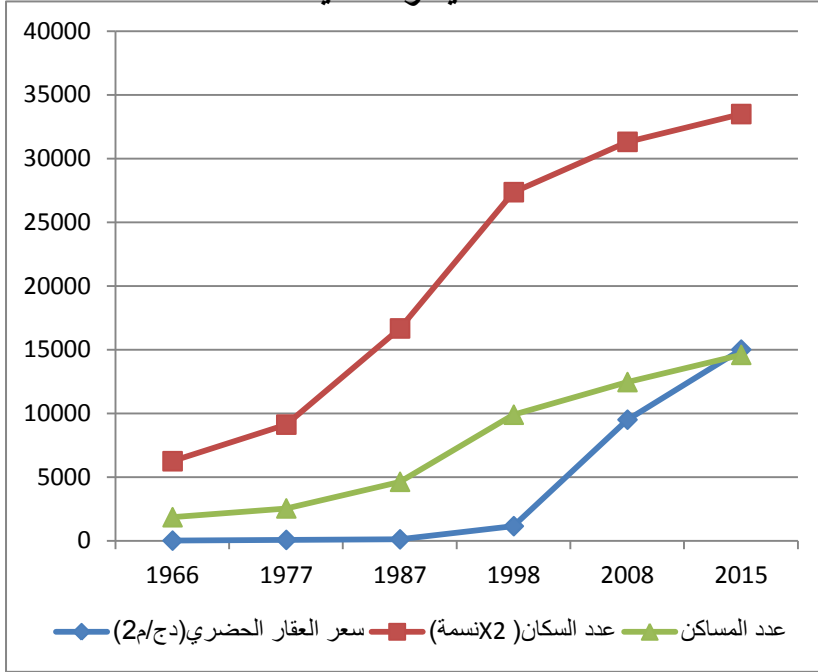
المصدر: تحقيق ميداني + PUD1961 و PUD 1981 و PUD89 و PDAU 96 و PDAU 2008 و PDAU 2015

المسجلة في زيادة المساحة المعمرة و مساحة المحيط العمراني.

غير أن هذه الظاهرة يمكن لنا تفسيرها وفق نقطتين أساسيتين، و هي أن زيادة المساحة المعمرة يدل على زيادة استهلاك العقار الحضري و منه زيادة الطلب عليه، ما سيكون له انعكاسات مباشرة على سعره من خلال قاعدة العرض و الطلب. أما زيادة مساحة

المحيط العمراني فهي من الناحية النظرية تدل على زيادة إنتاج الأرض الحضرية. غير أنها ميدانيا تنقصها عملية التنمية و تبقى على المخططات فقط. و منه فهي ستبقى خارج السوق العقارية إلى غاية استفادتها من مشاريع عمرانية تنموية. و هو ما يبقى مؤجل إلى حين، و منه عدم الرفع المباشر للعرض العقاري. الذي كان يمكن لزيادته كبح ارتفاع سعر العقار الحضري. كما أن تلك الزيادات المعتبرة لمساحة المحيط العمراني و ما يرافقه من زيادة مساحة العقار الحضري المرصود من طرف أدوات التهيئة و التعمير ما هو إلا دليل على مسابقة الجماعات المحلية للطلب المتزايد على العقار الحضري سواء من طرف الخواص أو الهيئات العمومية بهدف تلبية حاجاتها و توفير عرض مقابل ذلك الطلب المرتفع. و الذي لا شك أن له تأثيرات جد مباشرة على ارتفاع سعر العقار الحضري ما لم تتم تدميته.

شكل رقم(39): تطور سعر العقار الحضري مقارنة مع الزيادة السكانية و السكنية



المصدر: تحقيق ميداني 2011-2015 + التعداد العام للسكن و السكن 66-77 - PADU2015 +2008-98 -87

أما بالنسبة للمؤشرات السكانية و السكنية فقد لاحظنا من خلال المنحنى البياني رقم (39) أن هناك ترافقا في الارتفاع و الزيادة بين المؤشرات الثلاثة أين كان هناك تأثير للزيادة السكانية على ارتفاع سعر العقار الحضري نتيجة لزيادة الطلب على هذا الأخير بسبب زيادة الحجم السكاني. و منه زيادة سعر المتر المربع. غير أن

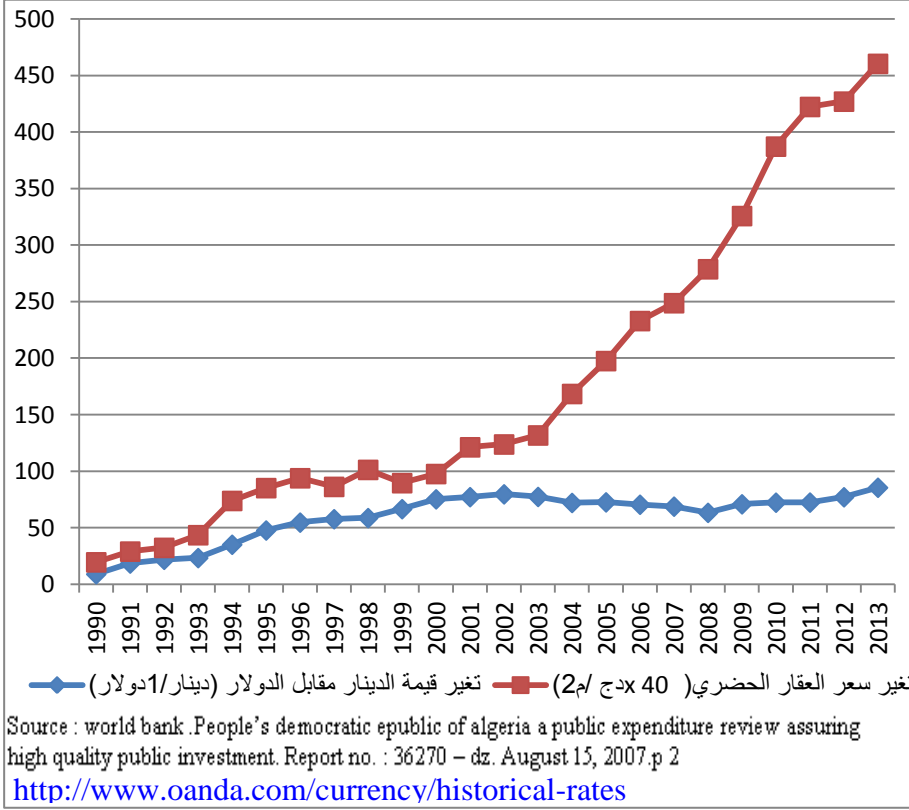
هذا الترافق في الارتفاع لم يكن دائم متوافقا في وتيرة الزيادة و هو

ما يظهر بوضوح على المنحنى البياني الذي يظهر من خلاله اختلاف ملحوظ في شدة الانحدار من فترة إلى أخرى بين سعر العقار الحضري من جهة و الزيادة السكانية و السكنية من جهة أخرى. أين شهدت الفترة الممتدة بين 1966 و 1998 زيادة معتبرة في عدد السكان وفق معدل نمو مرتفع مقارنة مع زيادة متواضعة لسعر العقار الحضري لم تكن بنفس الوتيرة. لتشهد الفترة الممتدة بين سنتي 1998 و 2015 تسارعا في وتيرة زيادة سعر العقار الحضري مقارنة مع تباطؤ وتيرة الزيادة السكانية و السكنية لهذه الفترة مقارنة مع الفترات السابقة من جهة و تطور سعر العقار الحضري من جهة أخرى. ما يجعلنا نبرر ذلك بتشارك مؤشرات اقتصادية و عمرانية و اجتماعية أخرى مع المؤشر الديموغرافي في التأثير على وتيرة زيادة سعر العقار الحضري و يحد من تأثير الزيادة السكانية لوحدها على سعر العقار الحضري.

كما أن تقارب مؤشري سعر العقار الحضري و إنتاج الوحدات السكنية و تقاطعهما في فترة ما بعد 2008 فهو كذلك ينم عن تزايد الطلب على السكن و منه زيادة الطلب على العقار الحضري الذي بدوره يعمل على ارتفاع سعر العقار الحضري.

وضعية النقد خاصة ما تعلق بتدني قيمة الدينار و منه تأثير هذه الأخيرة على القيمة الفعلية للعقار الحضري، أين كان لتلك التغيرات التي طرأت على قيمة الدينار مقارنة مع العملات الأجنبية خاصة الدولار تأثير جد كبير على القيمة النقدية للعقار الحضري التي

شكل رقم (40): العلاقة بين تدني قيمة الدينار و تغير سعر العقار الحضري خلال الفترة الممتدة بين 1990-2013



كانت تتغير تحت تأثير هذا التراجع. و التي و من خلال المنحنى البياني رقم (40) أعلاه سجلنا توافقهما الكبير خلال الفترة الممتدة بين 1990 و 2013. كما سجلنا من خلاله تلك العلاقة الطردية بين قيمة الدينار و سعر العقار الحضري اللذان سجلا ترافقا عكسيا أي كلما كان تدني

لقيمة الدينار مقارنة مع الدولار رافقه

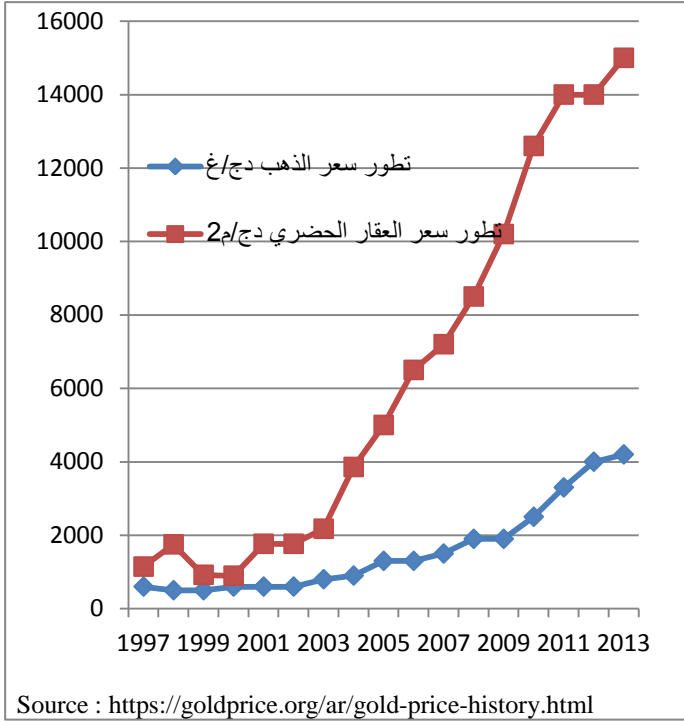
ارتفاع في سعر العقار الحضري. و لعل الصورة ستكون أكثر وضوحا إذا ما استعملنا قيم الصرف غير الرسمية في السوق السوداء التي ستكون أكثر إبرازا لهذا التوافق.

بالإضافة إلى تلك العلاقة المتوافقة بين كل من تطور سعر العقار الحضري و تطور أسعار الذهب. أين عرف المؤشران تزايدا متدرجا و متوافقا لقيمتها التي كانت بنسب بسيطة فيما قبل سنة 2003. لتشهد زيادة أكثر تسارعا بعد هذه السنة لكنها أكثر بروزا و أكثر شدة فيما بعد سنة 2009. و هو ما يجعلنا نبحت عن مدى تأثير أسعار الذهب على سعر العقار الحضري. التي يرى عديد الاقتصاديين أنها مرجعا لمختلف الأسعار و التقييمات الاقتصادية. و هو ما وقفنا عليه من خلال المنحنى البياني رقم (41) أسفله. خاصة و أن كلاهما أصبح يشكل ملاذا للمدخرين الذين يبحثون عن أمان اقتصادي

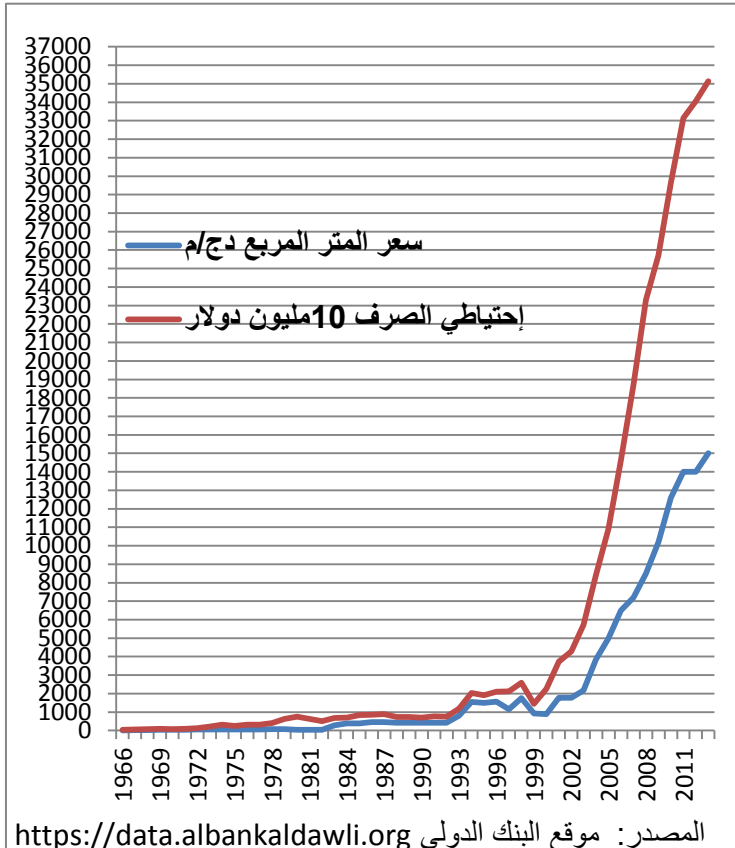
لمدخراتهم. ما جعل من المؤشرين مترافقين في الارتفاع و جعل من العقار الحضري يتأثر بسعر الذهب بصورة مباشرة.

شكل رقم (41): تغير سعر العقار الحضري مقارنة مع

سعر الذهب



شكل رقم(42): تغير سعر العقار الحضري مقارنة مع احتياطي الصرف



أما بالنسبة لسنتي 1999 و 2000

فأن الانخفاض الشاذ لسعر العقار الحضري و الواضح في المنحنى البياني رقم(41) رغم الارتفاع و إن كان بوتيرة بسيطة و متدرجة بالنسبة لسعر الذهب فهو حالة استثنائية و تبقى هذه الحالة شاذة و ظرفية كان سعر العقار الحضري فيها يخضع لتأثير عوامل أخرى كوفرة العرض من خلال الشروع في بيع القطع الأرضية ضمن تجزئة بوالمرقة(521 و 34حصه). لكن سرعان ما عاودت

أسعار العقار الحضري في الارتفاع خلال سنة 2001 و ما والاها.

بالإضافة إلى الوضعية الاقتصادية للبلاد و خاصة ما تعلق بمخزوناتهما من احتياطي الصرف و الذهب. الذي انعكس بشكل مباشر على نشاط مشاريع التنمية العمرانية و ما رافقها من ارتفاع الطلب على العقار الحضري سواء من طرف الهيئات العمومية أو الخواص. بالإضافة إلى انعكاساته المباشرة على الأفراد كذلك، من خلال تحسن مستويات دخولهم كتحسن الأجور ومنه تنامي متطلباتهم العقارية. و هو

ما يبرره التطابق المسجل في المنحنى البياني رقم (42)، و الذي قمنا من خلاله بالمقارنة بين تطور احتياطات الصرف من الدولار و الذهب للجزائر عبر مختلف السنوات، و التي حصلنا عليها من موقع البنك الدولي، و تطور سعر العقار الحضري في مدينة ميله كعينة عن باقي المدن الجزائرية. أين كان لانخفاض احتياطي الصرف في سنوات الأزمة 1987-1993 تأثيره على مختلف الأسواق الجزائرية سواء الاستثمارية أو العقارية التي هي الأخرى عرفت ركودا و تواضعا لقيمتها السوقية. ثم بدأ المؤشران يتحسنان بصورة مترافقة و بوتيرة جد متقاربة إلى غاية سنة 2000 التي تميزت بانتعاش الاقتصاد الجزائري و ارتفاع احتياطي الصرف. الذي أنعش معه السوق العقارية ما ساهم في ارتفاع أسعار العقار الحضري بصورة متزامنة و متوافقة عبرت عن مدى تأثر هذا الأخير بحجم الاحتياطي. و ما يؤكد هذه العلاقة هو الوضع الحالي للسوق العقارية التي تميزت بالركود إن لم نقل بالكساد في السنتين الأخيرتين متأثرة بتراجع احتياطي الصرف للجزائر و ما يرجعه كذلك بعض الخبراء إلى الارتفاع الجنوني لأسعار العقار التي تجاوزت كل التوقعات و القدرات في الفترات السابقة.

أما ذلك الانخفاض لسعر العقار الحضري مقارنة مع احتياطي الصرف بين سنتي 1978 و 1981 في مدينة ميله فيرجع لحالة ظرفية ارتبطت بالسياسة المنتهجة من طرف الإدارة و المتعلقة ببداية إنتاج العقار الحضري المجزأ في إطار الاحتياطات العقارية. الذي تم التعامل في ضمنه بسعر اجتماعي محدد مركزيا. و منه جعله بمنأى عن تأثيرات العوامل و المؤشرات الخارجية. ليتعاود التطابق المتصاعد بين المؤشرين بصورة جد متقاربة عبر مختلف السنوات الأخرى.

سادسا - انعكاسات أسعار العقار الحضري على البيئة العمرانية للمدينة: إن تلك القيم و التغيرات التي شهدتها أسعار الأراضي الحضرية بمختلف أنماطها كان لها انعكاسات جد مباشرة على البيئة العمرانية لمدينة ميله سواء من خلال المساهمة في إنتاج أنماط عمرانية متنوعة أو التأثير على حجم و جهة التوسع العمراني للمدينة و حتى اقتصادها الحضري. و التي سنوجز أهمها في النقاط التالية:

- ساهمت أسعار الأراضي في توجيه نمو المدينة في العديد من مراحل توسعها و التي سجلنا بروزها أكثر من خلال مساهمة السعر المتواضع للعقار الحضري العرفي في خلق محاور للتوسع الفوضوي للمدينة التي كانت جد منافسة لتلك المخططة و الموجهة من طرف المخططات العمرانية. نذكر منها محور الخربة في الجهة الغربية للمدينة الذي ساهم

السعر المتواضع للمتر المربع فيه في استقطاب العمليات التعميرية بطريقة فوضوية و بشكل تراكمي (10دج/م² سنة 1970، 39دج/م² سنة 1971، 163دج/م² سنة 1990، 4500دج/م² سنة 2013). كما كان لسعر العقار العرفي المتواضع في منطقة صناوة خاصة العليا الدور الكبير في استقطاب النمو العمراني باتجاه هذا المحور و بشكل جد معتبر عبر مختلف مراحل نمو مدينة ميله (20دج/م² سنة 1969، 40دج/م² سنة 1978، 163دج/م² سنة 1995، 1500دج/م² سنة 2011). و نفس الشيء بالنسبة لمحور أولاد يوحامة الذي كان على شكل امتداد للنمط المخطط، لكن تواضع سعر العقار العرفي مقارنة مع نظيره الموثق، و الذي يمكن أن نلاحظ ذلك الفارق الكبير بينهما انطلاقا من المنحنى البياني رقم(35) أعلاه ساهم في تسريع حجم النمو العمراني على هذا المحور. كما يمكن أن نقف هنا على أن العقار العرفي ساهم في خلق أكثر من موقع للتوسع العمراني للمدينة بصورة شبه متزامنة عبر مختلف مراحل التوسع و هو ما يؤكد مساهمة سعر العقار الحضري في توجيه نمو المدينة و إن كان على حساب المخططات العمرانية و بعكس رغبات و تصورات مسيرتها.

- سعر العقار الحضري ساهم و بشكل قوي في صياغة ملامح البيئة العمرانية للعديد من أجزاء المحيط العمراني و إن كان ذلك بشكل غير مباشر. أين ساهم تواضع سعر العقار الحضري العرفي في توطين مشاريع عمرانية غير مخططة على مساحات معتبرة من المحيط العمراني. ما ساهم في إنتاج بيئة عمرانية متدهورة و مناطق متخلفة عمرانيا، تفتقد لشبكات البنى التحتية و النفعية و المرافق و التجهيزات الخدماتية، و تفتقد لأدنى اشتراطات البناء و التعمير و فنيات التصميم و التخطيط. إذ أن تواضع سعر العقار العرفي ساهم في استفحال ظاهرة البناء الفوضوي في المدينة الذي شكلت مساحته ما يفوق 46.92% من مساحة المحيط العمراني. و جعله يسيطر على المشهد العام للمدينة و يعطي صورة جد سلبية على تركيبها العمرانية و تخطيط استخدامات الأرض فيها. ما كان له انعكاسات جد كبيرة على البيئة العمرانية و الوظيفية و البصرية للمدينة. و ساهم في تدني مستوى الحياة الحضرية على أجزاء معتبرة منها. بالإضافة إلى تشاركه في استفحال عديد المشاكل الحضرية ضمن المدينة من خلال كونه شكل عبئا على مختلف شبكات البنى التحتية و التجهيزات الخدماتية من خلال تطفل هذه الأحياء على مرافق و تجهيزات الأحياء المخططة

المجاورة لها و المبرمجة لخدمة حجم معين من السكان. ما ساهم في زيادة التزام و الضغط عليها و منه تدهورها و عجزها عن تقديم الخدمة الموكلة لها بكفاءة.

- مساهمة الأسعار المعتمدة في المعاملات العقارية العرفية في تثبيط الاقتصاد الحضري للمدينة. سواء من خلال عدم تامين العقار الحضري من خلال كثافته البنائية المتواضعة، أو من خلال كون معاملاته تتم خارج الأطر الرسمية ما يحرم الخزينة من عوائد مهمة. بل بالعكس فهذا النمط يكبدها إنفاقات جد معتبرة للتقليل من تدهور أنسجته و الرقي ببيئتها العمرانية. باعتبارها فرضت نفسها كأمر واقع ضمن النسيج العمراني للمدينة. أين بلغ إجمالي الأغلفة المخصصة لتنفيذ مشاريع البنى التحتية ضمن هذه الأحياء الفوضوية في مدينة ميله خلال الفترة الممتدة بين 2005 و 2010 ما يقارب 172025072.1 دج موزعة على ما يقارب 21 مشروع خصصت لتنفيذ جملة من مشاريع البنية التحتية ضمن هذه الأحياء¹. و نحن هنا تحصلنا على تلك المتعلقة فقط بالمشاريع المبرمجة من طرف ميزانية البلدية (Prélèvement)، دون إدخال تلك البرامج القطاعية الممولة من طرف السلطات الولائية، التي حتما سوف ترفع من حجم هذه الأغلفة و تزيد من إبراز ذلك العبء الاقتصادي المسلط على خزينة البلدية. و الذي ساهم فيه تواضع سعر العقار العرفي بطريقة غير مباشرة من خلال تشجيعه لاستفحال هذا النمط من الأنسجة العمرانية ضمن المحيط العمراني للمدينة.

- كما ساهم ارتفاع سعر العقار الحضري الموثق في المساهمة في الرفع من أزمة السكن. من خلال كونه أصبح عائقا أمام عديد الأسر في تشيد مساكنهم الخاصة، أين كان عاملا سلبيا في هذه المعضلة. إذ ساهم الارتفاع المتسارع لسعر المتر المربع منه في عدم تمكن العديد منهم في الحصول على أوعية عقارية ضمن المشاريع العمرانية المخططة أو ما يعرف بالتجزئات العقارية. و أمام غياب مشاريع الترقية العقارية السكنية عن المدينة يجعل من كل العبء يقع على عاتق الدولة و يجعل من السكن الاجتماعي الملاذ الأول و الأخير للسكان و يزيد الضغط عليه ما يرفع من أزمة السكن.

- ارتفاع سعر العقار الحضري الموثق ساهم في استفحال ظاهرة المضاربة العقارية التي بدورها ساهمت في تجميد أوعية عقارية و إبقائها دون تنمية و حال في العديد من المواقع دون تناسق بيئتها العمرانية. و جعلها تعاني عديد الاختلالات البصرية و

¹ مصلحة الإدارة و الوسائل العامة ، بلدية ميله، الميزانية الإضافية لسنة 2010.

الانقطاعات الحضرية. و حال دون إسقاط العديد من المشاريع على أرض الواقع و حرم السكان من الاستفادة من مشاريع أنجزتها الدولة لصالحهم و أنفقت عليها أغلفة مالية معتبرة كدعم للاستقرار الاجتماعي.

- ارتفاع سعر العقار الحضري ساهم في رفع نسبة الفئات الاجتماعية المتكئة على الدولة في الحصول على مسكنها. ما ساهم في رفع عدد قوائم المنتظرين للسكن و زاد من العبء المسلط على الجماعات المحلية. الذي يتحول مع مرور الوقت إلى ضغط اجتماعي يؤثر على السلم الاجتماعي ضمن المدينة، و يرفع من نسبة الاحتجاجات كلما كان هناك توزيع للسكن. ما كان له عديد الانعكاسات على العديد من الميادين و المستويات و ساهم في تعمق الأزمة و تشتت قوة البرامج التنموية في المدينة و تدني مستوى البيئة الاجتماعية فيها.

سابعاً- التنمية العمرانية كآلية لرفع القيمة العقارية و تحسين البيئة الحضرية:

الأرض الحضرية الخام هي تلك الأرض العذراء التي لم تشملها عملية التنمية الحضرية بعد. أو أن مالكيها الأصلي لم يستثمر أية مبالغ مالية في تنميتها. غير أنها تنتمي إلى المحيط العمراني. و بالتالي فهي موضوع مختلف العمليات التعميرية، و هي محل أطماع عديد المستثمرين العقاريين الذين يبحثون عن تنميتها قصد الرفع من قيمتها في السوق العقارية و جذب أكبر قدر من الزبائن. أين أثبتت عديد الدراسات مثلاً أن "سعر الأرض السكنية يزداد بنسبة (90%) في حالة توفر الكهرباء والماء والطرق المعبدة، و بنسبة (49.2%) متى ما تم التمديد للخدمة الكهربائية، و تزيد بنسبة (27.9%) إذا ما تمت سفلة الشوارع"¹. و قد أصبح يطلق عليها المختصون و أصحاب المال و الأعمال "الصناعة العقارية". التي أضحت تركز عليها عديد الاقتصاديات و السياسات الحكومية لدى عديد الدول. و تصل في العديد منها إلى ما يقارب 25% من ناتجها المحلي. كالمملكة العربية السعودية التي تفوق فيها 15% من ناتجها المحلي و تأتي في المرتبة الثالثة بعد كل من البترول و الغاز و الصناعات التحويلية و استقطاب ما يقارب 21مليار ريال من الاستثمارات الأجنبية².

¹ علي بن سالم بن عمر باهمام، "الإسكان الميسر، تطوير لأنموذج مستقبلي من الإسكان في المملكة العربية السعودية"، مجلة العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، عدد 15، 2003، ص 15.

² أحمد عبد الكريم المحميد، مصطفى محمود أبوبكر، مصدر سابق، ص 49 و 50

1- التنمية العقارية في مدينة ميله:

رغم كل تلك الحثيات إلا أننا نسجل تواضع عمليات التنمية العقارية في مدينة ميله من طرف الخواص. والتي حرص ملاك الأراضي فيها على التقسيم العشوائي لعقاراتهم دون تكبد عناء حتى وضع مخططات بسيطة لها، و هو ما يعكسه الانتشار الكبير للأحياء الفوضوية في المدينة و التي احتلت 429.75 هـ بما نسبته 46.92 % مساحة محيطها العمراني. و هو ما يعكس ثقافة الاستهلاك العشوائي للعقار الحضري في مدينة ميله الذي ينقص من قيمته و ينفي عقلنته و تسييره المنظم و المثمن. خاصة إذا علمنا أن الأراضي المستقطبة لهذا النمط ذات ملكية خاصة. إذ لم نسجل في مدينة ميله في البداية إلا محاولتين من القطاع الخاص ملاك الأراضي فيما يخص الترقية العقارية للأراضي* تمت من طرف ورثة بوالمرقة تمثلتا في تجزئتي 521 قطعة سنة 1996 و 36 قطعة سنة 2002 على التوالي، ثم بعدها كانت محاولة أخرى خاصة بصاحبها بن طيار في منطقة صناوة العليا بعد عشر سنوات من آخر مبادرة للخواص و بالضبط سنة 2012 و رابعة سنة 2017 لأصحابها ورثة بوعروج. أما باقي المشاريع فقد تمثلت في تجزئات كل من البلدية و الوكالة الولائية لتنظيم و تسيير العقار الحضري. أما فيما يخص مشاريع الترقية العقارية السكنية* فقد سجلنا غيابها شبه الكلي و التام عن النسيج العمراني للمدينة. ما عدا بعض مشاريع السكن الجماعي سواء تلك التابعة للهيئات العمومية أو بعض المستثمرين الذي يعملون على الاستفادة من أوعية عقارية عمومية بأثمان مدعمة و في مواقع مميزة لإنشاء بعض مشاريع السكن الجماعي في إطار السكن التساهمي و الترقوي أحيانا. لكنها تبقى مجرد مشاريع نقطية إذا ما قارناها بتلك المبادرات الفردية المتعلقة بالبناء الفوضوي و بتلك المساحات الشاسعة التابعة للخواص و المسيطرة على الوعاء العقاري ضمن المحيط العمراني لمدينة ميله.

و محاولة منا لإبراز الجدوى الاقتصادية لمشاريع التنمية العقارية و تبيان مردوديتها سواء المباشرة على صاحبها أو المردودية الكامنة التي ستعكس على المدينة ككل في المستقبل و المتعلقة بالبيئة العمرانية و التكامل الاقتصادي بين أجزاء النسيج العمراني لمدينة

* تجزئات الترقية العقارية للأراضي: ويكون هنا دور المتعاملين الخواص هو القيام بإنجاز مختلف الأشغال المتعلقة بالأرضية. انطلاقا من عملية التجزئة، مروراً بمختلف عمليات التهيئة والتعمير من تسطیح الطرق ومد مختلف الشبكات. على أن تسند عملية إنجاز المباني إلى المستفيدين.

* تجزئات الترقية العقارية السكنية: و تختلف هذه العملية عن سابقتها بكونها تمتد إلى إنجاز المباني بنمط راقى و جذاب على شكل فيلات. و يقوم بهذه العملية إما مستثمرون خواص أو تعاونيات عقارية.

جدول رقم(29): تكلفة التنمية العمرانية لنماذج من مشاريع للترقية العقارية للأراضي ضمن مدينة ميلة

المشروع	تجزئة "أ"	تجزئة "ب"	تجزئة "ج"
السنة	1995	1998	2017
المساحة	16.781	10.5930	4.09
تكلفة اقتناء الرعاء العقاري	8788161.21 10.51%	2125200.00 4.102%	ملكية خاصة
تكلفة الدراسة و المصاريف الإدارية	1017468.56 1.22%	642276.65 1.24%	831265.8 1.22%
تكلفة شبكات الطرق و الأرصفة	32989703.14 39.45%		32897343.54 48.47%
تكلفة شبكة الصرف الصحي		8053700.92 54.19%	17720820.15 26.11%
تكلفة مياه الشرب			1353638.69 1.99%
تكلفة شبكة الإنارة العمومية	40837288.72 48.83%	20952594.00 40.47%	10091333.28 14.87%
تكلفة شبكة الكهرباء			4199366.01 6.18%
تكلفة الغاز	/	/	775062.47 1.14%
تكلفة شبكة الهاتف			
مجموع تكاليف التنمية العقارية للمشروع	83632621.63 100%	51773771.57 100%	67037564.14 100%
المساحة المتنازل عنها	80372.00	49710.3	25812.8
تكلفة المتر المربع المهيأ - دج -	1040.57	1014.51	2597.067
سعر البيع دج/م ²	720- 800- 900-	1400- 1997.50 - 2045.40 -	-12000.00 15000.00

المصدر: أصحاب المشاريع

جدول رقم(30): تكلفة التنمية العمرانية لنماذج من مشاريع للترقية العقارية المبنية ضمن مدينة ميلة

سنة	المساحة	تكلفة اقتناء الوعاء العقارية	تكلفة الدراسة	تكلفة الإنجاز	اجمالي التكاليف	إجمالي المساحة المبنية لكل الطوابق	تكلفة المتر المربع المبني	سعر البيع
السنة	م ²	دج	دج	دج	دج	م ²	دج/م ²	دج/م ²
مشروع- أ - مركز أعمال	1997	341055.00 1.04%	32356598.27 98.96%	32697653.27 100%	3393.26	9636.06	13500 - 20000 - 25000	-
مشروع- ب - مركز أعمال	2013	4752320.00 %3.95	3902821.65 3.25%	111509190.00 92.80%	120164331.65 100%	8905.2 م ²	13493.73	50000 إلى 80000

المصدر: أصحاب المشاريع

ميلة. أين حاولنا تتبع الجانب الاقتصادي لمشاريع الترقية العقارية في المدينة و نظرا لشح المعلومات و بقاء لغة الأرقام من الأسرار خاصة إذا تعلق الأمر بالكلفة و المبالغ المالية. تمكنا من الحصول على معطيات لبعض نماذج للترقية العقارية في المدينة أردنا الرمز لها بالحروف لحساسية الموضوع. و حاولنا من خلالها الإمام بنمطي التنمية العقارية سواء تلك الخاصة بالأراضي أو المباني، إذ و من خلال الجدولين رقم (29) و (30) أعلاه الموضحين لمجموعة من التكاليف المرافقة للتنمية العمرانية للأراضي و التنمية العقارية المبنية على التوالي لجملة من المشاريع العمرانية قمنا من خلالها بالوقوف عند جملة من النقاط التالية:

تكلفة اقتناء الوعاء العقاري و رغم تشكيلها لنسبة متواضعة تغيرت ما بين (1.04-10.50%) مقارنة مع باقي تكاليف الترقية العمرانية. والتي رغم أنها تكاليف غير حقيقية بسبب حصول صاحب المشروع عليها بالسعر الرمزي يقل بكثير عن سعرها الحقيقي. إلا أنها تشكل القاعدة الأساسية لكل مشروع عمراني. لذلك فالتحكم في الأرضية تشريعيا و مساحيا هو أولى و أهم نقطة بالنسبة للمرقي العقاري. و نظرا لكون نسبة معتبرة من الأوعية العقارية ضمن أملاك الخواص فهذا يحتسب لهم و يجعل من مفتاح الترقية العقارية بين أيديهم. فلماذا نسجل غيابهم عن العملية؟

أما تكاليف الدراسة فهي تبقى جد متواضعة و لا تتعدى 1.24 إلى 3.25% من تكلفة مشروع و تقارب 6.06 دج/م² بالنسبة للترقية العقارية للأراضي و 438.26 دج/م² المبني بالنسبة للترقية العقارية المبنية، و هي قيم جد متواضعة. رغم ذلك فإننا نسجل عزوف العديد من أصحاب الأراضي عنها، حتى و إن كان بطريقة غير رسمية. لما لها من فوائد تسمح لهم بالاستفادة القصوى من عقاراتهم و إنتاج أكبر قدر من المساحة المعروضة للبيع، أو على الأقل إنتاج بيئة عمرانية تضمن الحد الأدنى لمستوى الحياة الحضرية. و ترفع من الرغبة في السكن فيها رغم نقائصها في البنى التحتية. ومنه استقطاب أكبر قدر من الزبائن ما سينعكس بدوره على سعر التنازل و منه على الفائدة.

و التي بإمكانها كذلك إعطائنا دراسة لجدوى المشروع من خلال مختلف القياسات و الحسابات التي ترافقها. و بالتالي إعطائنا نظرة أولية عن حجم التكلفة المالية للمشروع و منه إعطاء تصور مسبق لصاحب المشروع عن كيفية تمويل المشروع و مراحل إنجازه و ترتيب الأولويات. و من ثم تقدير حجم الفائدة المتوقعة من المشروع و منه وزنه الاقتصادي.

تعتبر تكاليف إنجاز شبكات البنى التحتية بالنسبة للتنمية العقارية للأراضي حجرة العثرة للعديد من المرقيين العقاريين و التي تتطلب أغلفة مالية جد معتبرة تشكل ما بين 88.28 إلى 98.76%، من التكلفة الإجمالية للمشروع و هي تتراوح بين 439.94 و

1618.74 دج/م² و هي أول جزئية يتطرق إليها ملاك الأراضي و يتحججون بها، سواء لافتقادهم للسيولة أو لعدم اقتناعهم أصلاً بضخ أموال ضخمة في مثل هذه في مشاريع يجهلون مردوديتها، ما يجعلهم يلجؤون إلى الطريق السهل و الأقل مخاطرة في رأيهم من خلال الاكتفاء بالتقسيم غير المقنن للأرض فقط. جاهلين الفائدة من ورائها و التي يمكن أن ترفع من قيمة عقاراتهم بـ 90% عن سعر تلك الخام.

و تشكل هذه التكاليف مجتمعة ما يمكن تسميته باستثمار حقيقي. فبالإضافة إلى تطلبه لضخ أموال مهمة هو كذلك فكر و منهج يجب أن نزرعه لدى ملاك الأراضي ضمن المحيط الحضري للمدينة.

و هو ما نسجله كذلك فيما يخص تكاليف تنفيذ المباني فيما يخص مشاريع الترقية العقارية المبنية و التي تقارب 98.96% من تكلفة تنفيذ المشروع التي تتراوح بين 9535.55 و 12521.81 دج/م² المبني. و هي قيمة مرتفعة نوعاً ما. و تتطلب أغلفة مالية معتبرة تراوحت بين 32 مليون و 120 مليون دينار جزائري بالنسبة للمشروعين. و تتطلب مرافقة مالية للمستثمر بهدف ضمان توفير تمويل للمشروع على شكل قروض مدروسة مدى التسديد و تنمashi و طبيعة الاستثمار.

كما أن هذا النوع من الاستثمارات يتطلب دراسة لجدوى المشروع اقتصادياً بغرض تحديد وجهته و طبيعة استخدامه بما ينمashi مع الفائدة الاقتصادية و نوع العقارات المطلوبة في السوق العقارية من جهة و يراعي توجيهات أدوات التهيئة و التعمير من جهة ثانية.

و من خلال الجدولين رقم (29) و (30) أعلاه لاحظنا كل تلك التكاليف الداخلة في مشاريع الترقية العقارية و مدى حجم الأغلفة المالية التي تتطلبها. حيث بلغت مثلاً تكلفة المتر المربع المهيأ في مشاريع الترقية العقارية للأراضي ما بين 1014.51 و 2597.067 دج/م². في حين تراوحت تكلفة المتر المربع المبني ما بين 9636.06 و 13493.73 دج، لكن في نفس الوقت تمكنا من الحصول على أسعار البيع و التنازل و التي قمنا بتدوينها في الجدولين أعلاه و التي من خلال تتبعنا لمختلف حيثياتها تمكنا من الوقوف على النقاط التالية :

- بالنسبة لمشروع التجزئة "أ" أعتمد على أسعار اجتماعية مدعمة في سعر التنازل لذلك نجدها أقل من سعر التكلفة، بل تم تخفيضها إلى أقل من ذلك (180 - 200-

220دج/م²) و هي لا تعكس قيمتها التجارية الحقيقية لكونها جاءت بناء على قرارات إدارية و تحت تأثير حيثيات اجتماعية و كون الوكالة العقارية هنا قامت بإتمام مشروع خاص بالبلدية صاحبة التوجه الاجتماعي في هذا النوع من المشاريع العمرانية. و هي ليست الوحيدة ضمن تجزئات مدينة ميلة التي تم التنازل فيها بسعر اجتماعي و التي رغم فوائدها الاجتماعية إلا أنها كانت لها انعكاساتها السلبية على التنمية العقارية في المدينة.

- أما التجزئة "ب" و التي رافقت مرحلة تثمين العقار الحضري و إنتقال عمليات التعمير من الفكر الاجتماعي إلى الترقية العقارية الاستثمارية، أين تم وضع أسعار مختلفة للبيع كانت في البداية بـ 1400دج/م² بفارق 385.49دج عن تكلفة المتر المربع المهيأ ثم أعتمد على المزايدة العلنية التي رفعت سعر البيع إلى ما بين 1997.50 إلى 2045.40 دج/م² ليلغ الفارق الكلي المتوقع بين تكلفة الاستثمار في المشروع و سعر البيع الكلي إلى ما يقارب 39757800.84دج أي ما يقارب 40 مليون دينار جزائري و هي فائدة صافية محتسب فيها جميع التكاليف حتى تكلفة الأرضية في حد ذاتها أي أن الفائدة من هذا المشروع الاستثماري يتوقع أن تفوق 76.79% من تكلفة التنمية العقارية. و هو هامش جد معتبر يعكس أهمية الاستثمار العقاري رغم أن الأسعار المعتمدة كانت تحت صفة اجتماعي استثماري في نفس الوقت. فكم سيبلغ هامش الربح في ظل التسارع الذي يشهده سعر العقار الحضري في الوقت الحالي؟

- و هو ما يمكن أن نقف عليه من خلال المشروع -ج- الذي أعتمد فيه على سعر البيع بين 12000.00 و 15000.00دج/م² بهامش فائدة تراوح بين 9402.93 و 12402.93دج/م². و هي إذا ما قارناها مع نظيرتها المعتمدة في العقار العرفي (3000 و 4750دج/م²) فإن الفارق يتراوح بين الضعفين و ثلاث أضعاف. و هو ما يبرز حجم الفارق بين الفائدة التي يمكن أن يجنيها صاحب العقار عند انتهاجه لطريق التنمية العقارية المخططة بدل البيع الفوضوي سريع المكاسب لكنه قليل الفوائد. على عكس مشاريع التنمية العقارية المخططة للأراضي و التي رغم تطلبها لبعض الإجراءات و بعض الاستثمارات لأغلفة مالية تستعمل لتنمية الأرض الحضرية الخام، إلا أن لها فوائد مضاعفة تسيل لعاب ذوو النظرة الاقتصادية.

✓ أما بالنسبة لمشروع مركز الأعمال -أ- فقد وضعت عدة أسعار للبيع حسب مستوى كل طابق تغيرت بين 13500دج/م² للطابق الثاني و 25000 دج/م² بالنسبة للطابق

الأرضي ليشكل مجموع الأسعار المتوقعة للبيع ما يقارب : 59248361.5 دج أي بهامش ربح يقارب 26550708.23 دج (2.7 مليار سنتيم) أي بما نسبته 81.20% من إجمالي تكلفة الاستثمار و هي نسبة معتبرة تعكس مدى الفوائد الاقتصادية لمشاريع الترقية العقارية للمباني و يبرز المردودية المترتبة عن الاستثمار العقاري.

✓ و هو كذلك ما تؤكد أرقام المشروع "ب" الذي وقفنا من خلاله على ذلك الفارق بين تكلفة المتر المربع المبنى و سعر البيع المتوقع و التي تراوحت بين 3 و 6 أضعاف و هي تبرز حجم الفائدة الاقتصادية التي توفرها عمليات التنمية العقارية للمباني. و الذي رغم كونه قيد الإنشاء إلا أنه و نتيجة لحجم الطلب على العقار المبنى في المدينة و أمام قلة المعروض سيكون حتما ذو مردود معتبر.

✓ كما أن هذه الاستثمارات العقارية و فوائدها تجعلنا أن نرجع إلى الوراء قليلا. فبعد أن كانت الوكالة العقارية عبارة عن وكالة محلية أسس رأس مالها الأصلي من خزينة البلدية و اكتسبت عقاراتها من الاحتياطات العقارية البلدية. و بعد تخليها عن طابعها الاجتماعي و اتجاهها إلى الطابع الاقتصادي و بقيت تحصل على الأراضي العقارية من البلدية مقابل تعويض رمزي. في حين تقوم ببيعها بعد تنميتها بسعر اقتصادي يصل إلى عدة أضعاف سعر التنازل من البلدية، دون أن تستفيد هذه الأخيرة من سنتيم واحد من هذه الفوائد، رغم أنها القاعدة الأم لهذه الوكالة و مصدر تمويلها الأولي. ما يفقد البلدية مصدرا للدخل يمكن أن يساعدها في إعادة تمويل محفظتها العقارية لتلبية حاجياتها التنموية. و يدفع الهيئات التشريعية إلى مراجعة حساباتها و عدم حرمان البلدية من مداخيل هي بحاجة لها على الأقل لمعاودة تمويل محفظتها العقارية.

2- عوائق التنمية العقارية: إن كل ما تقدم من حيثيات مرافقة لعمليات التنمية العمرانية للأوعية العقارية و تنمية المباني يجعلنا نقف عند مجموعة من العوائق و الإختلالات التي حالت دون انتعاش مشاريع الاستثمار العقاري لدى الخواص ملاك أغلب الأوعية العقارية بمدينة ميلة و عزوفهم عن هذه التجربة الاستثمارية كثيرة العوائد المالية و مضمونة الربح. نوجز أهمها في النقاط التالية:

✓ تطلب عمليات التنمية العقارية لأغلفة مالية جد معتبرة، أمام افتقاد أغلب الملاك لها، و ضعف المنظومة المالية و غياب التحفيزات الإدارية و تعقد إجراءات الحصول على

قرض ساهم في عزوف الملاك عن العملية. بالإضافة إلى غياب الثقافة التشاركية بين المؤسسات المالية كمول و أصحاب الأراضي كشريك لإنجاز مشاريع عقارية مشتركة وفق اتفاقيات تبرم بينهما.

✓ تعقد الإجراءات الإدارية المرافقة لعملية التنمية العقارية بدءا بالرخص و الشهادات كشهادة التعمير و رخصة التجزئة و رخص البناء في ظل تواضع الثقافة العمرانية لدى ملاك الأراضي، فيما يخص تتبع الإجراءات و إعداد الوثائق و...، كان له دور كبير في عدم تفاعلهم مع العملية.

✓ عدم مشاركة ملاك الأراضي في إعداد أدوات التهيئة و التعمير ساهم في عدم إسقاط رغباتهم ضمن هذه المخططات و منه عدم توافق المشاريع المبرمجة على أوعيتهم مع طموحاتهم الاستثمارية في بعض الأحيان.

✓ نقص الثقافة الاستثمارية لدى عديد الملاك و ضعف تقديراتهم الاقتصادية، أو حتى غيابها عن قواميسهم أصلا. في ظل غياب مستشارين اقتصاديين و عمرايين و حتى قانونيين يستعان بهم لتقديم المشورة لملاك الأراضي. جعل من مشاريع التنمية العقارية الخاصة مؤجلة إلى حين.

✓ غياب التوعية سواء من طرف الهيئات الإدارية أو نقابة المهندسين و نقاعس هذه الأخيرة في فرض نفسها في الميدان. من خلال المرافقة الاستشارية و التقنية لملاك الأراضي من خلال اتفاقيات تبرم معهم تسمح لها بتقديم الاستشارات و مختلف الخدمات التقنية لملاك الأراضي.

✓ الدعم الحكومي لعمليات التنازل عن الأوعية العقارية الخاصة بالتجزئات السكنية الموجهة لتوفير السكن للمواطنين. و اعتماد السعر الرمزي و الاجتماعي في معاملات البيع لهؤلاء ساهم في التأثير السلبي على سعر العقار في المدينة الذي تميز بتدنيه و تظليله للسوق العقاري لعدة سنوات. ما دفع بملاك الأراضي إلى عدم خوض تجربة التنمية العقارية خوفا من انعكاسات ذلك على مشاريعهم و مردودية استثماراتهم. رغم أن هذه

النقطة غاب تأثيرها بعد سنة 2000 بسبب توقف عملية إنتاج التجزئات العمومية و نفاذ الاحتياطات العقارية و توجه الوكالة العقارية إلى الاستثمار العقاري بدل المشاريع الاجتماعية إلا أن تخوفهم مازال قائماً.

✓ عدم وضوح الوضعية التشريعية للعديد من الأملاك العقارية في ظل تعدد الورثة و تشعب الحقوق و الأنصبة و غياب ثقافة التسيير المشترك للعقار عن طريق مستشارين مختصين "séquestre" مَيَّع العملية و أفقدها عديد الإيجابيات،

✓ افتقاد عديد الملاك لعقود الملكية و عدم نقلها عند غياب المالك الأصلي إلى الورثة أو حيازتهم على عقود عرفية فقط يحرمهم من الحصول على الرخص و التصاريح ما يجعل مشاريعهم مرهونة بالعشوائية و عدم الشرعية. و حرم العديد من الملاك المفترضين للأوعية العقارية من حقوقهم العمرانية و جعلهم يلجؤون للسوق الموازية عن طريق البيع بعقود عرفية سريعة المكاسب و قليلة الفوائد بدل التنمية العقارية المخططة و النظامية.

ثامنا - المضاربة العقارية:

المضاربة في اللغة من ضرب يضرب و هي الخروج و السير في الأرض، إما للتجارة أو ابتغاء الرزق أو للزراعة، أما عند الفقهاء فقد عرفت على أنها " توكيل المال لشخص آخر ليتجر به و الربح مشترك بينهما"²⁵، ليتطور فيما بعد مفهومها الاقتصادي على أنها احتكار لسلعة أو سندات معينة و شرائها بسعر منخفض و الانتظار لارتفاع سعرها و إعادة بيعها و جني الفائدة التي هي عبارة عن الفارق بين سعر الشراء و سعر البيع.

إذ يلجأ عديد الملاك إلى إبقاء عقاراتهم دون تنمية عمرانية و في نفس الوقت خارج السوق العقارية بهدف البحث عن عائد مالي من خلال انتظار ارتفاع سعرها في السوق العقاري نتيجة لأعمال التنمية التي تقوم بها الهيئات العمومية، و زيادة الطلب عليها في ظل اتجاه الأوعية العقارية الصالحة للبناء و التعمير إلى التناقص. هذا ما يطلق عليه المهتمين بالأرض الحضرية بالمضاربة العقارية، و التي يرى رواد المدرسة الاقتصادية الكلاسيكية أن سلبياتها أكثر من إيجابياتها. و على رأسهم الاقتصادي "إيدوارد تشمبرلين" (Edward

¹ محمد ندا ليدة، مصدر سابق، ص 521، 523

(camberlin) صاحب نظرية "التنافس الاحتكاري" و "جيون روبينسون" (jean robinson) مؤلف كتاب "اقتصاديات التنافس غير المتكامل" و هما من رواد المدرسة الكلاسيكية. و اللذين تطرقا لمختلف المعاملات الاحتكارية في السوق الاقتصادية. و التي من بينها المعاملات العقارية التي تعتبر من أنشط الأسواق و أكثرها جذبا لرؤوس الأموال. فهي تساهم حسب رأيهم في العديد من الإخفاقات الاقتصادية كالتضخم و عدم اكتمال الدورة الاقتصادية، و العمرانية من خلال البؤر السوداء التي تشكلها ضمن الأنسجة القائمة و تبعاتها على البيئة العمرانية و البصرية، و الاجتماعية لما تساهم فيه من حرمان عديد الأسر من الاستفادة من عقارات ساهمت الدولة في توفير بنيتها التحتية كدعم مباشر منها لتوفير المأوى لهم و منه التأثير على السلم الأهلي و المجتمعي. في حين هناك من رواد الفكر الليبرالي من يرونها إيجابية و محفزة للسوق العقاري لأنها تضمن تواصل الأسواق العقارية في إطار الزمان والمكان.

كما أن اتجاه العقار الحضري نحو المحدودية و نفاذ الاحتياطات العقارية البلدية و نقص الأوعية العقارية الصالحة للبناء و التعمير، في ظل توقف عملية إنتاج التجزئات السكنية العمومية منذ سنة 2000 في مدينة ميله، و أمام الطلب المتزايد عليها. كلها عوامل بالإضافة إلى أخرى ساهمت في استفحال ظاهرة المضاربة العقارية و ارتفاع قيمة الأرض في السوق العقارية. و هو ما شجع أصحاب الأوعية العقارية على المضاربة بها سواء من خلال السمسرة المباشرة أو البيع و الشراء كوسطاء بدون التملك أو من خلال التملك الطويل المدى. و لعل أهم محرك للمضاربة في مدينة ميله هو السعر الأولي للحصول على العقارات الذي كان بقيمة رمزية و بسعر منخفض على سعر السوق خاصة ما تعلق بالعقار العمومي منه. ما جعل من هؤلاء الملاك يفكرون في استغلال ذلك للحصول على أرباح إضافية. و شجع منتهزي الفرص من السماسرة و المضاربين على اقتناص أهم القطع و أكثرها تميزا سواء بالنسبة للموقع أو المساحة و الخصائص الطبيعية. ما ساهم في ارتفاع سعر المتر المربع من معاملة إلى أخرى إلى أن وصل إلى عدة أضعاف في بعض الأحيان، و الجدول رقم (31) أسفله يوضح بعض عينات التداولات التي شهدت مضاربة في السوق العقارية لمدينة ميله كعينات عن الظاهرة:

جدول رقم(31): عينات من سوق المضاربة العقارية بمدينة ميلة

الموقع	المساحة م ²	سنة الشراء	سنة البيع	سعر الشراء دج/م ²	سعر البيع دج/م ²	فارق السعر دج/م ²
التجزئة الشمالية	315	1981	2001	35.00	4444.44	4409.44
التجزئة الغربية	321	1986	2009	99.00	16025.64	15926.64
تجزئة الشهيد	360	1994	1999	1601.23	3610.11	2009.81
برزيق	300	1998	2010	1550	12101.00	10551.00
الكمونية(على الشياع)	405.5	2005	2007	1559.80	2466.09	906.29
تجزئة بوالمرقة	360	1999	1999	2083.33	2361.11	227.7

المصدر: تحقيق ميداني و مقابلة مباشرة مع بعض السماسرة

من خلال الجدول رقم(31) أعلاه تمكنا من الحصول على بعض المعطيات الخاصة بالمضاربة العقارية رغم حساسية الموضوع و تهرب جميع الأطراف من الخوض فيه فما بالك بأسعار المعاملات التي تتم بها، غير أنه على العموم فإن هذه المعطيات و رغم قلتها مكنتنا من الوقوف على بعض الحثيات:

✓ سجلت السنوات الأخيرة نشاطا جد معتبر لعمليات المضاربة، فبعد أن كان سعر العقار الحضري متواضعا و نتيجة لارتفاعه المتسارع في الفترة الأخيرة فقد ساهم في فتح شهية السماسرة و إغراء المضاربين، لما أصبح يوفره من فوائد معتبرة و أرباح غير متوقعة. أين سجل فارق السعر في معاملات المضاربة العقارية قيما جد معتبرة كانت أداها 906.29 دج/م² و وصلت إلى أكثر من 15926.64 دج/م² في إحدى المعاملات. كما أن العينة المأخوذة من تجزئة بوالمرقة هي عبارة عن سمسة مباشرة، إذ عمل أحد السماسرة على شراء عقار بقيمة 75 مليون سنتيم ليعاود بيعه في أقل من 20يوما بـ85 مليون سنتيم بهامش ربح 10ملايين سنتيم. و رغم كونها حالات خاصة ببعض القطع العقارية المتفردة و لا يمكن تعميمها على باقي المعاملات العقارية في مدينة ميلة و لا أخذها كنماذج لتقييم سعر العقار الحضري فيها، إلا أنه يجب التوقف عندها قصد فهم حثياتها و إسقاطاتها على السوق العقارية.

✓ إن المضاربة العقارية تحقق أرباحا مالية للسماسرة المضاربين على حساب الطبقات الاجتماعية و الاقتصاد الوطني. أين تحرص الجماعات المحلية على ضخ استثمارات مالية لإنشاء مشاريع البنية التحتية و التنازل عن أوعية عقارية لهذه الفئات بسعر رمزي مدعم. فيستغل هؤلاء السماسرة ذلك الفارق بين السعر المدعم و الحقيقي بصورة انتهازية، لها انعكاساتها على البيئة الاقتصادية للمجتمع من جهة و البيئة العمرانية من جهة أخرى و يجب وضع حد لها و كبح جماحها.

✓ إن لجوء بعض المستفيدين من قطع أرضية بسعر رمزي كدعم من الدولة لحق السكن إلى بيعها في السوق العقارية و البحث عن فوائد مالية من ورائها، يعكس مدا صدقية و أحقية هؤلاء في الاستفادة من دعم الدولة. و يطرح أكثر من تساؤل عن جدوى الاستثمارات و الأغلفة المالية التي تضعها الدولة لدعم الحياة الاجتماعية، وعن تحول المستفيدين من محتاجين للدعم الحكومي إلى سماسرة عقار. و في نفس الوقت تمكنا من الوقوف على بعض الحالات عن عدم قدرت بعض المستفيدين من أوعية عقارية مدعمة من تشيد مساكنهم لارتفاع تكاليف البناء و التشييد، و منه اللجوء إلى بيعها فيقعون مرغمين في فخ سماسرة العقار، ما يرهن حظوظهم في الحصول على مسكن مدعم في المستقبل، لكونهم استهلكوا نصيبهم في ذلك. ما يفرض على الدولة مراجعة طريقة و نمط دعم حق السكن للفئات الاجتماعية الهشة بعيدا عن العقار الحضري و عن القطع الأرضية و التجزئات السكنية. و في نفس الوقت ممارسة دور الرقابة و تتبع مآل تلك القطع و اتخاذ الإجراءات اللازمة في حال خروجها عن ما هو مسطر لها.

✓ إن توقف الهيئات العمومية عن إنتاج التجزئات السكنية ساهم في تناقص القطع الأرضية الموجهة لبناء المساكن أمام الطلب المتزايد عليها نتيجة لارتفاع معدلات التحضر و النمو الديموغرافي، جعل من هذه الأخيرة تشكل حلم كل أسرة، فزاحمها السماسرة كوسطاء ثم مضاربين، لتشهد الساحة في الآونة الأخيرة ارتفاع نشاط المضاربة تحت ضغط ارتفاع الطلب و تناقص العرض. إذ أن السوق العقاري يصبح يدور في حلقة مغلقة و تبقى نفس الأراضي تشهد عملية التبادل فتباع مرة و أخرى و ثلاثة و رابعة و...، و منه يبقى سعرها في ارتفاع.

✓ إن استفحال ظاهرة المضاربة العقارية بكل حيثياتها من ارتفاع خيالي في أسعار العقار الحضري، و إخراج أوعية عقارية مخططة من السوق العقارية و منه نقص

المعروض من العقارات المخططة و الموثقة، أمام الحاجة للسكن نتيجة للنمو الديموغرافي المتزايد. ساهم في استفحال ظاهرة البناء الفوضوي غير المخطط، و شجع على نشاط السوق العقارية الموازية داخل المجال الحضري، و أدخل عقارات زراعية إلى السوق العقارية الحضرية. و منه خلق مناطق متخلفة عمرانيا متطفلة على الأنسجة المخططة تزامها في مرافقها و تجهيزاتها ما سينعكس لا محال على بيئتها العمرانية و الوظيفية. و ساهم في خلق سوق ثانية للمضاربة العقارية تختص بالعقارات العرفية.

✓ إن نشاط المضاربة العقارية ساهم في الإبقاء على أراضي حضرية شاغرة دون استغلال ضمن الأنسجة العمرانية في انتظار من يدفع أكثر. جعل من هذه الأخيرة تشكل بؤرا سوداء ضمن هته الأنسجة و تسيء إلى بيئتها العمرانية و البصرية. خاصة عندما نسجل تركيز المضاربين على تلك العقارات المميزة المتوضعة على حافة الطرق الرئيسية و في مركز المدينة و واجهاتها الحضرية. ما يحرم المدينة من عقارات هي بحاجة لها و يدفعها إلى ضم أراضي زراعية إلى محيطها العمراني، و إنفاق أموال إضافية لتنمية البنى التحتية و مد الشبكات و إنجاز المرافق. و يجعل منها تساهم في تظليل توقعات الاحتياجات المستقبلية للمدينة.

✓ كما شهدت المدينة في الآونة الأخيرة انتشار ظاهرة تملك العقارات، و حمى التسابق للاستحواذ على أكبر عدد من العقارات و المساحات و إخراجها من السوق العقارية. من خلال سعي بعض الملاك إلى اكتساب أكبر عدد من الأراضي و المباني ضمن المحيط العمراني. و ذلك في إطار فكر اقتصادي انتهازى يجعل من ضخ الأموال في العقارات أكثر أمانا و مردودية من وضعها في البنوك حسب طريقة تفكير هؤلاء. أمام التسارع الكبير في وتيرة ارتفاع أسعارها ما جعل منها تجارة جد مربحة على الأمدين القريب و البعيد. فأصبحت السمسرة العقارية ملجأ للأصحاب المال الانتهازى من خلال الشراء و التجميد للعقار دون أي إضافة أو أي استثمار و انتظار ارتفاع الأسعار و معاودة البيع. و هو ما جعل من المضاربة العقارية تحل محل التنمية العقارية و تحول دون تطورها في مدينة ميله.

✓ إن قصور المنظومة البنكية و عدم مرونة إجراءاتها و اتسام عديد معاملاتها بالتصرفات الربوية. ساهم في تحول أصحاب المال إلى العقار الحضري كملجأ للدخار رغم عدم حاجتهم إليه. لما يملكه من أمان و سهولة في التحكم و استرداد المال متى ما

استدعت الحاجة إلى ذلك، من خلال إدخال العقار إلى السوق و اشتداد الطلب عليه سيسرع بلا شك من عملية بيعه و جني فوائد معتبرة في نفس الوقت. ما جعل من العقار الحضري يحل مكان المؤسسات البنكية ضمن المنظومة المالية.

✓ إن افتقاد التشريعات الجزائرية إلى مواد تقن التملك العقاري و تضبطه قصد تنظيمه و منع السمسرة العقارية السلبية ضمن المجال الحضري. من خلال المضاربة دون الإنتاج العقاري يحتسب عليها و يجعل المضاربين يستفيدون من غياب الرادع في خلق سوق موازية تعمل على الرفع من أسعار العقارات و تثبط الإنتاج العقاري.

✓ إن نشاط المضاربة العقارية يساهم في تضيق نطاق المنافسة العقارية سواء من حيث المعروض الذي تعمل على تقليله و الانتقاص منه من جهة. أو من خلال عدد المتعاملين الذين يحتكرون مختلف المعاملات. و عملهم على رفع أسعار العقار الحضري و تضخيمها بما ينعكس سلبا على الاقتصاد المحلي للمدينة. و يجعل من قاعدة العرض و الطلب معادلة ناقصة في توقع أسعار العقار الحضري و يجعل من المضاربة المجهول الرئيسي فيها.

خلاصة الفصل:

من خلال مختلف النقاط السابقة قمنا بالتطرق إلى الوزن الاقتصادي للعقار الحضري، و الوقوف على مختلف تطوراتهِ. التي لاحظنا من خلالها التزايد المعترف و المتسارع لقيمة العقار الحضري، خاصة في السنوات الأخيرة و التي كانت مبالغ فيها نوعا ما، سواء تلك الخاصة بالمعاملات الموثقة أو العرفية. كما وقفنا على حجم التظليل الذي تفرضه الأسعار المدعومة للعقار العمومي على السوق العقارية و السعر الحقيقي للعقار الحضري. كما كان لعمليات التقييم المعدة من طرف مصالح أملاك الدولة عديد الهفوات التي حالت دون إعطاء تامين حقيقي و دقيق للعقار الحضري. هذا الأخير كان أكثر حساسية و تأثرا بعديد العوامل و المؤثرات التي ساهمت في صياغة ملامحه الاقتصادية. و الذي بدوره كانت له عديد الإسقاطات على البيئة العمرانية أين أنتجت العديد من مفرداتها تحت تأثير و توجيه ضغط سعر العقار الحضري. الذي كان للمضاربة العقارية دور جد مهم في صياغة قيمته الاقتصادية و بعض ملامح البيئة العمرانية للمدينة.

الفصل السادس:

حوصلة واقع الإختلالات و استشراف مستقبل التكافل العقاري و العمراني

1- حوصلة اختلالات المنظومة العقارية و العمرانية

2- توصيات إستشرافية

3- الارتقاء بالمشاريع العقارية من التبشير إلى عقلنة العقار الحضري

4- تصميم و بناء قاعدة بيانات عقارية و عمرانية وفق نظام معلومات

تمهيد:

بعد تفصيل كل تلك الحيثيات التي رافقت العلاقة التفاعلية بين العقار الحضري و العمليات التعميرية في مدينة ميله. و من خلال الوقوف على مجموعة من السلبيات و الهفوات التي شابت المنظومة العقارية و انعكاساتها على العملية التعميرية و النسيج العمراني بصفة عامة. سنعمل من خلال هذا الفصل على محاولة حوصلة لهذه الإختلالات و تجميعها. و من ثم ترتيب بعض التوصيات قصد تذييلها و التقليل من انعكاساتها على البيئة العمرانية. ثم محاولة العمل على وضع قاعدة بيانات عقارية و عمرانية على شكل مؤشرات و مخططات رقمية بالاعتماد على نظم المعلومات الجغرافية. تسمح للجماعات المحلية بتسيير و التحكم في العقار الحضري ضمن مجالها العمراني و مراقبته. مع دمج الجانب العمراني و الوضع العقاري و القانوني. من خلال التركيز على الحيثيات التشريعية لمختلف العقارات ضمن المحيط العمراني و جملة من الاشتراطات و المعايير التقنية المطبقة على كل جزء من النسيج العمراني للمدينة و التي نطمح أن تشكل لوحة قيادة تسمح لمصالحها التقنية بتسيير و مراقبة محيطها العمراني.

الفصل السادس: حوصلة واقع الإختلالات و استشراف مستقبل التكافل العقاري و العمراني

1- حوصلة اختلالات المنظومة العقارية و العمرانية: سمحت عمليات التشريح

السابقة لكل من المنظومة العقارية و العمرانية بالوقوف على جملة من الإشكالات حالت دون سلاسة العلاقة القائمة بينها. و شكلت نقطة عثرة أمام تصميم و تنفيذ مشاريع التنمية العمرانية في مدينة ميلة. و ساهمت بشكل أو بآخر في تدني كل من البيئة العمرانية و الوظيفية و البصرية و تثبيط الاقتصاد الحضري لمدينة ميلة. سنعمل من خلال هذا الجزء على تجميع و تلخيص أهم هذه الهفوات و الإختلالات من خلال النقاط الموالية :

أ- بالنسبة للجانب التشريعي و التنظيمي:

- تعامل قانون الاحتياطات العقارية بنظرة اشتراكية غير مثمّنة للأرض الحضرية ساهم بفشله و عدم التفاعل معه من طرف الملاك الخواص للأراضي. ما كان له انعكاسات سلبية على السياسة العقارية الحضرية للمدينة الجزائرية.

- عدم الكفاءة في تسيير إجراءات قانون الاحتياطات العقارية، خاصة ما تعلق بإتمام إجراءات الدمج و التنازل كإشهار العقود لدى المحافظة العقارية. أين سجلنا عقارات تم دمجها و تجزئتها في سنة 1981 و لم يتم إشهارها إلا سنة 1997، أي بعد أكثر من 16 سنة. ما جعل من العملية تساهم في تعقيد الوضعية العقارية في الوسط الحضري و نقل صورة سلبية عن قانون الاحتياطات العقارية ما عجل بإلغاء القانون.

- و رغم ذلك فإن توقف العمل بقانون الاحتياطات العقارية ساهم في بتر يد الجماعات المحلية و تجفيف منابع تمويلها بالعقار الحضري. ومنه عجز مدن العديد منها على توفير مواطن لتوتيد مشاريعها التنموية، خاصة مدينة ميلة المتميزة بسيطرة الملكية الخاصة على منظومتها العقارية، و قلت العقار العمومي بصفة عامة و الأراضي التابعة لأملاك البلدية بصفة خاصة.

- انتقاد الجماعات المحلية للسلطة التشريعية على العقار الحضري بعد توجه البلاد إلى اقتصاد السوق و صدور قانون التوجيه العقاري. ساهم في خلق نوع من عدم الأمان العقاري لهذه الأخيرة و ساهم في عجزها عن إسقاط أدواتها التعميرية على أرض الميدان. و منه عجزها عن التحكم في مجالها العمراني.

- افتقاد أدوات التهيئة و التعمير للتشريعات الوقائية من جهة و الزجرية من جهة أخرى، التي تمكنها من إسقاط و فرض توجهاتها في الميدان و تمنع التعدي عليها، أو بالأحرى تعاقب مخالفتها من طرف ملاك الأراضي و تسطر الإجراءات الواجب اتخاذها لمطابقة تلك المخالفات مع مضمونها أو إزالتها. في ظل التصادم بين تقديس الملكية الخاصة و اشتراطات توجيه عمليات التعمير، بما يضبط مختلف عمليات التدخل و يحد من عمليات التعمير العشوائية. إذ تعتبر أدوات التهيئة و التعمير أدوات تآطيرية للعملية التعميرية تكسب صاحب الملكية العقارية القاعدة التقنية و القانونية لتنفيذ مشروعه أي أنها تضمن له الحق في الحصول على رخص و شهادات تسمح له بتنفيذ مشروعه و استغلاله فيما بعد، لكنها لا تلزمه في نفس الوقت بالنقيد بها زمانيا. لأن التشريع يقدر حق الملكية أولا و قبل كل شيء، ثم توفر الإرادة ثم رأس المال لدى المالك الذي يعطي له حق استعمال حقه في البناء أو تأجيله أو تغييره.

- افتقاد أدوات التهيئة و التعمير لآليات تسمح بالتحكم في العقار الحضري سواء ما تعلق بحجزه على ذمة الاستخدام المخصص له و منع تصرف مالكة فيه بحجية قانونية أو حتى آليات مراقبة فعالة تلزم المالك بالرجوع إلى الإدارة في حال الرغبة في تنمية عقاره. خاصة في ظل استفحال المعاملات العرفية. جعل من هذه الأدوات مجرد تصاميم تفتقد لموازن القوة لافتقادها للتحكم في المعيار الأول فيها و هو المعيار العقاري. الذي يشكل عدم امتلاكه إضعافا لقوتها و تفريرا لمحتواها.

- ذلك التناقض الواقع بين حجية عقود الملكية على الشياخ و قوتها التشريعية في إثبات حقوق الملكية من جهة، مع عدم توافقه مع الحثيات التقنية و الإدارية المعتمدة في تسليم عقود التعمير من جهة ثانية. ساهم في خلق نوع من التصادم و ضياع للحقوق و الواجبات. و جعل منه ثغرة تشريعية يستغلها العديد من الانتهازيين و سماسرة العقار في التحايل على المشتريين من جهة و إحراج الإدارة من جهة أخرى.

- رهن عملية استرجاع الأوعية العقارية العمومية المدمجة ضمن المحيط العمراني ذات الطبيعة الفلاحية بموافقة اللجنة الولائية المستحدثة من خلال المرسوم رقم 03/313 و كذلك موافقة المجلس الشعبي الولائي رغم تموضعها ضمن المحيط العمراني، ما يساهم في

إفقاد أدوات التهيئة و التعمير لقوتها و يرهن تطبيقها و إسقاط توصياتها في يد اللجنة الولائية و المجلس الشعبي الولائي. خاصة إذا ما أضفنا لها تلك الأراضي الواقعة في يد الخواص. ما يجعل من إسقاط الأدوات التعميرية رهين الطبيعة القانونية للأوعية العقارية سواء من حيث نمط الاستغلال أو نمط الملكية. خاصة أمام كون أغلب الأراضي الحضري تتوزع بين أملاك الدولة و الخواص.

- الانتشار المعبر للمعاملات العرفية في السوق العقارية الحضرية ساهم في إخراج جزء معتبر من العقار الحضري عن الأطر العمرانية المنظمة و ساهم في إنتاج بيئة عمرانية مختلة. ما شكل معضلة حقيقية لدى عديد المدن و هفوة للمنظومة العقارية، خاصة في مدينة ميله. التي كان جزء معتبر من أراضي محيطها العمراني نتاح عن هذه المعاملات، و جب إيجاد حل لها.

- الاكتفاء بعدم الاعتراف بالعقود العرفية دون وضع إجراءات وقائية و زجرية للمستثمرين في التعامل بها. جعل منها ورقة ضغط على المشرفين على العمليات التعميرية في المدينة و مهرب لملاك الأراضي من ما تفرضه أدوات التهيئة و التعمير من معايير و اشتراطات و جعل من التعمير الموازي ينافس نظيره المخطط و أساء للبيئة العمرانية و الوظيفية للمدينة بدل خدمتها.

- تأخر عمليات المسح العقاري بالوسط الحضري للعديد من المدن كان له انعكاسات جد عميقة على بيئتها العمرانية، و ساهم في خلق عديد النزاعات و الإشكالات التسيرية للمجال العمراني. و أبقى عديد الأوعية العقارية خارج عمليات التنمية العمرانية تنتظر الفصل في وضعيتها التشريعية.

- قصر الرؤية التشريعية فيما يتعلق بالعلاقة المستحدثة بين البلدية و الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري. من خلال خلق علاقة انتهازية تجلب الفائدة للطرف الثاني على حساب الطرف الأول المالك الأصلي لرأس المال العقاري. و كأنه كسر لجناح البلديات و تجفيف لمنابع قوتها. ما ساهم في حرمانها من مصادر للدخل لها أحقية بها، يمكنها الاستعانة بها لإعادة تمويل محفظتها العقارية.

- توقف عملية إنتاج التجزئات السكنية العمومية بعد سنة 2000 ساهم في استفحال ظاهرة البناء الفوضوي من جهة و المضاربة العقارية من جهة ثانية. أمام تحجيم العرض و تزايد الطلب على الأوعية العقارية السكنية.

- غياب قاعدة معلومات عقارية رقمية لدى الهيئات الإدارية المسيرة للمجال الحضري يجعل من عملها ذو صعوبة و مفتقد للدقة، رغم إمكانية تكوينه في ظل الوسائل التقنية و التكنولوجية المتوفرة.

- تعامل الإدارات المسيرة للعقار الحضري بنوع من الجفاء فيما بينها، و هشاشة التنسيق مع بعضها البعض خدمة للصالح العام. من خلال تعامل كل منها على أساس المهمة الموكلة لها و فقط دون خلق روابط و مسارات فيما بينها للتبادل السلس للمعلومة. في ظل غياب آليات رقمية للولوج لقاعدة البيانات لكل منها من طرف الإدارات الأخرى بصلاحيات محدودة تتعلق بالاطلاع و استعمال المعلومة.

ب- بالنسبة للجانب التخطيطي و التصميمي:

- التعامل مع أدوات التهيئة و التعمير كوثائق إدارية تفتقد إلى التوجه الإستشراقي و نظرة تخطيطية تتماشى مع الإستراتيجية التنموية للمدينة، و لا تأخذ بالحسبان مختلف المشاريع التنموية للمدينة. ما جعل من مسيري المدينة يتعاملون معها وفق منظور عكسي يبدأ بتوطين المشروع العمراني الخارج عن حسابات أدوات التعمير ثم العمل على مراجعة هذه الأخيرة و فرض عليها تلك المستجدات. و هو ما يدل على أن العملية التخطيطية تسير بطريقة عكسية تحول دون التحكم في الاستهلاك العقلاني للعقار الحضري و حوكمته.

- اعتماد عمليات التعمير في مدينة ميلة على المشاريع العمرانية النقطية المنفصلة عن بعضها البعض دون مخططات تنسيقية فيما بينها و ربط العديد منها بشكل حتمي بحدود الأوعية العقارية و عجز المخططات العمرانية في تفادي ذلك. ما حال دون التنسيق الحضري بين هذه المشاريع، و عدم استمرارية النسيج العمراني للمدينة. و ساهم في خلق فواید عقارية بين هذه المشاريع، كانت في البداية على شكل زوائد هامشية ذات مساحات و أشكال غير قابلة للتنمية، و في الجهة المقابلة نفس الشيء. ما يجعل منها في النهاية مساحات مهدورة بين تلك المشاريع. خاصة في ظل كثافة الشبكة الهيدروغرافية في بعض الأجزاء منها. ما ساهم في قتامة سلبيات النمط الانشطاري للنسيج العمراني. و تذبذب للعقار الحضري في المدينة.

- بالإضافة إلى عدم الاستغلال الجيد للأوعية العقارية من خلال البحث عن توطين المشاريع العمرانية بما يضمن هندستها المنتظمة و السهولة دون التأقلم مع شكل الأوعية العقارية. ما ساهم في العديد من الأحيان في ترك بعض الجيوب العقارية ذات الأشكال

الحادة الزوايا أو المتعرجة و ذات المساحات المحدودة فلا تستغل من طرف المشروع في ذاته و لا تسمح بتوطين مشاريع أخرى. فتبقى تشكل فواقد عقارية غير وظيفية بما يتعارض مع قواعد الاقتصاد الحضري و تثمين العقار الحضري.

- الاعتماد على محاضر اختيار الأرضية لتوطين المشاريع العمرانية بدل مخططات التعمير كان له انعكاسات جد سلبية على عملية ترشيد و عقلنة العقار الحضري. و استغلاله العشوائي من جهة و الإخلال بالجانب الوظيفي و تخطيط استخدامات الأرض في المدينة من جهة ثانية. لكون هذه الأخيرة لا تأخذ المعايير التخطيطية في تقدير المساحة الضرورية لتوطين تلك التجهيزات بقدر اختيارها للأرضية على حسب موقعها و المهم هو توفر الوعاء العقاري العمومي و إن كان زائدا عن حاجتها، ما ساهم في العديد من الأحيان في تبذير العقار الحضري و عدم عقلنته.

- عدم التقيد بتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير عند وضع هذه المحاضر. فيتم توطين استخدامات بدل تلك المبرمجة ضمن هذه الأدوات. فتختل المعايير و تضمحل المساحات و يصبح التخصيص و توزيع الأرض يتسم بالعشوائية و يفتقد إلى أي مؤشرات تنظيمية أو تخطيطية.

- عدم الاعتماد على معايير تصميمية و تخطيطية في تحديد نصيب كل تجهيز من المساحة و التوزيع العشوائي للعقار الحضري بدون أي سند تصميمي و تخطيطي أثناء إعداد أدوات التهيئة و التعمير تحجبا بغيابها عن المنظومة التشريعية و التخطيطية الجزائرية أحيانا أو بقدوم تلك المتوفرة و عدم تحينها أحيانا أخرى.

- الإفراط في المساحات المخصصة للتجهيزات، و ما رافقها من احتوائها على فضاءات حرة داخلية معتبرة المساحة و غير وظيفية في أغلبها.

- عدم تثمين العقار الحضري سواء من خلال الكثافات البنائية المتواضعة أو العلو المتواضع للمباني.

- إغفال جانب تثمين العقار الحضري في توطين المشاريع السكنية خاصة ما تعلق بنمط البناء الفردي و الجماعي سواء من حيث نصيب و نسبة كل منهما (40-60%) أو حتى في مناطق توضعهما. كأن نجد توطن التخصيصات ذات الكثافات البنائية المتواضعة على أوعية عقارية مهمة و ذات قيمة سوقية مرتفعة تتطلب تثمينا و استغلالا مكثفا و مثمنا لها.

- الإفراط في المساحات المخصصة للفراغات الخارجية على غرار محاور الحركة و ملحقاتها خاصة ما تعلق بغياب التدرج الهرمي لأبعادها، و المساحات الحرة ككل في ظل الافتقاد إلى معايير و مؤشرات تقنية يتم الرجوع إليها أثناء تصميم المشاريع العمرانية.

- توطن مشاريع السكن الجماعي في الفترة الأخيرة بشكل مشاريع نقطية منتشرة و موزعة، ساهم في العديد من الأحيان إما في توطنها على مواقع محدودة المساحة و بالتالي حرمانها من عديد الفراغات العمرانية المكتملة للحياة في السكن الجماعي كمواقف السيارات و المساحات الخضراء. و إما توطنها في مساحات معتبرة و منه حصولها على أكثر من احتياجاتها من الأرض لتوطين هذه المفردات، ما سيكون له هو الآخر إما انعكاس على البيئة العمرانية أو عدم عقلنة العقار الحضري. ما يحتم علينا التوقف عند هذه النقطة و مراجعة آليات تخطيط و تنفيذ هذه المشاريع من خلال تخطيط مسبق لمواقع تساهم في استقبال احتياجات سكان المدينة على المدى المتوسط إن لم نقل البعيد في مناطق محددة و مدروسة. و استغلالها الأمثل و الرفع من كثافتها البنائية مع مراعاة مختلف حاجياتها العمرانية و تخطيطها بأفضل طريقة عقلانية.

- التوطين النقطي للتجهيزات العمومية بصورة متفردة يساهم في تبذير العقار و إفراط في حجم استهلاكه، من خلال تخصيص لكل تجهيز مساحات مكتملة يمكن أن تشترك فيها عديد التجهيزات.

- التصميمات المعتمدة ساهمت في العديد من الأحيان من اعتماد التجهيزات العمومية على مساحات معتبرة خاصة فيما تعلق باحتوائها على أفنية ذات مساحات معتبرة في العديد من الأحيان خارجة عن متطلباتها مع تسيبها. أمام كونها تفتقد للفعالية الوظيفية في معظمها، ما ساهم في العديد من الأحيان في تبذير مساحات عقارية يمكن استغلالها في توطين مشاريع أخرى. ما يحرم مسيري المدينة من إمكانية استغلالها في توطين تجهيزات أخرى في ظل توطنها في مواقع مهمة و حيوية من الناحية الوظيفية أو الاقتصادية. و يجعل من العملية التصميمية تفتقد لترشيد و عقلنة العقار الحضري.

- عدم وجود تناسق هندسي و ترابط تصميمي بين المشاريع العمرانية ضمن القطاع العمراني الواحد ما خلق في العديد من الأحيان انقطاعا حضريا داخل القطاع في حد ذاته، الذي بدوره يساهم في فقدان مساحات عقارية في شكل فواقد عقارية في أماكن التجاور بين المشاريع العمرانية، الذي ينعكس بدوره على عقلنة العقار الحضري. ما يتطلب إدراج

مخططات التنسيق ضمن المشاريع العمرانية و سن تشريعات و تنظيمات تقنية تساعد المصممين و أصحاب المشاريع من تقادي هذه الإشكالية.

- توطن عديد التجهيزات المتناقضة وظيفيا و اقتصاديا مع مواقعها الملاصقة لمركز المدينة، و التي يشتد فيها الطلب على العقار الحضري و ترتفع قيمته. خاصة أمام كون العديد منها تجهيزات مساحية لا تثمن العقار الحضري من جهة و مسيئة للبيئة العمرانية أكثر من خدمتها لها من جهة أخرى. التي نذكر منها السوق الأسبوعي في حي بوالطوط، حظيرة الجزائرية للمياه في حي الإخوة بلطار، محطة الحافلات في حي العربي بن رجم...، ما ساهم في حرمان المدينة من أوعية عقارية مهمة و حرم السكان من تجهيزات ضرورية لحياتهم اليومية.

- سيطرة الملكية الخاصة على الأراضي المحيطة بالمدينة يرهن عمليات التعمير فيها ويساهم في استفحال ظاهرة البناء الفوضوي و عدم احترام أدوات التهيئة و التعمير. و يخلط أوراق توزيعات استخدامات الأراضي و يكبح المبادرات التصميمية.

- إغفال المخططات العمرانية لنمط ملكية الأرض أثناء توطين استخدامات الأرض فيها، و عدم أخذها بعين الاعتبار لرغبات ملاك هذه الأراضي ساهم في عديد الأحيان في تفاعلهم السلبي مع توجيهاتها، و تصرفهم بشكل فردي و خارج الأطر القانونية في استغلالهم لممتلكاتهم العقارية.

- افتقاد الساحة التقنية لمعايير و مؤشرات تضبط مختلف الممارسات التصميمية سواء تلك المتعلقة بالحصص و تقسيم المساحات و الأبعاد الدنيا و القصوى المسموح بها أو تلك التي تضبط العلاقة بين كل من هذه الأوعية و الكتلة المبنية بما يضمن المؤشرات البيئية و العمرانية من جهة و يثمن العقار الحضري من جهة ثانية.

ج- اختلالات اقتصادية و مالية:

- التعويض الرمزي لملاك الأراضي الحضرية عند دمجها في الاحتياطات العقارية البلدية كان العامل الرئيسي لعزوفهم و تهريبهم من الانخراط في العملية، و المسارعة في بيعها في السوق الموازية بطريقة عرفية. ما عجل في فشل سياسة الاحتياطات العقارية و عدم نجاحها بشكل كبير.

- الاعتماد على السعر الاجتماعي في التنازل عن العقار الحضري للأفراد أو المستثمرين لتنفيذ مشاريعهم السكنية و الاستثمارية ساهم في عدم تثمين العقار الحضري و

منه تثبيط للاقتصاد الحضري للمدينة و حرمان الجماعات المحلية و المدينة ككل من مداخل يمكن أن تساهم في الرقي ببيئتها العمرانية. تم التخلي عنها لصالح أفراد محدودين دون الآخرين.

- الاعتماد على السعر الاجتماعي في تنازل الدولة عن الأوعية العقارية للأفراد ضمن التجزئات العقارية ساهم في تظليل السوق العقارية لفترات جد طويلة. و كان لها انعكاساتها على القيمة الحقيقية للعقار الحضري، و شجع في عديد الأحيان نشاط المضاربة العقارية. كما كان له دور أساسي في تثبيط مبادرات الخواص و عزوفهم عن تنفيذ مشاريع التنمية العقارية المخططة لغياب عنصر المنافسة و عدم الجدوى الاقتصادية لتلك المشاريع في ظل تواضع سعر العقار العمومي.

- التعامل بالسعر الرمزي فيما بين الهيئات العمومية أثناء عمليات التحويل و تخصيص الأوعية العقارية تحت ذريعة الطابع الاجتماعي و التنموي ساهم في عدم تثمين العقار الحضري و عدم إعطائه قيمته الحقيقية ما شجع على تبذيره و عدم عقلنته من طرف هذه الأخيرة و مبالغتها في تقدير حاجياتها.

- غياب المرافقة المالية لعمليات التنمية العمرانية رهن هذه الأخيرة و جعل من العبء يأتي على طرف واحد. في ظل قصور المنظومة المالية و افتقادها لآليات تسمح بإبرام شراكة بين المؤسسات المالية و ملاك الأراضي الحضرية.

- غياب هيئات عمومية مالية تسهر على تحفيز السوق العقارية الاستثمارية للترقية العمرانية من خلال المساهمة في شراكات مع القطاع الخاص في الإنتاج العقاري المثمن وفق اتفاقيات تضمن مصلحة الطرفين.

- قصور المنظومة المالية شجع على تنامي ظاهرة المضاربة العقارية و أجبر العديد من الانتهازيين على اللهث وراء تملك العقارات و السمسرة العقارية بدل الاستثمار العقاري و تنمية الأراضي الخام. ما كان له انعكاساته على البيئة العمرانية و الوظيفية للمدينة. و ميع جهود الهيئات العمومية في تحقيق السلم الاجتماعي و التنمية العمرانية و الاقتصادية.

2- توصيات إستشرافية:

و التي سنحرص من خلالها على تجميع لجملة من التوصيات و الاقتراحات. نهدف من ورائها إلى تدارك تلك الهفوات السابقة و رأب الصدع بين المنظومة العقارية من جهة و البيئة العمرانية من جهة أخرى. حاولنا تبويبها ضمن العناوين التالية:

أ- توصيات تنظيمية و تشريعية:

- العمل على إكمال عمليات المسح و الإسراع في وضع المخططات المسحية خاصة تلك المتعلقة بالوسط الحضري. باعتبارها حجر العثرة أمام الجماعات المحلية لتسيير العقار الحضري والتحكم فيه و ضبط مختلف التصرفات المرتبطة به. بالإضافة إلى كونه أحد الأسباب الرئيسية التي حالت دون الإسقاط الجيد لأدوات التهيئة و التعمير بصفة عامة و المشاريع العمرانية بصفة خاصة.

- العمل على وضع حلول تشريعية قصد تسوية العقود العرفية للعقارات الحضرية من خلال تفعيل شهادة الحياة التي يتم إعدادها وفق تحقيق عقاري و العمل على إشهارها. ما يساهم في ضبط الحثيات التشريعية للعقار الحضري و يسهل من عمليات الإنتاج المقنن له. و من ثم الإنتاج العمراني المخطط.

- تحكّم الهيئات العمومية في العقار الحضري يسمح لها بالتحكم في نمط و طريقة تنميته و منه التحكم في مختلف الحثيات التقنية و التصميمية للمشاريع العمرانية و منه القدرة على تطبيق توجهاتها المتعلقة بعقلنة العقار الحضري. لذلك فإن ضرورة العودة إلى العمل بالاحتياطات العقارية وفق رؤية جديدة أصبح حتميا. من خلال اعتمادها كسياسة لتسيير العقار الحضري و التحكم في الأوعية العقارية المستقبلية للتوسعات العمرانية على المدى القريب و المتوسط و حتى البعيد. من خلال منع التصرف فيها و تشديد عقوبة من يخالف ذلك خارج إطار الدولة. مع أن دمجها سيكون بسعر السوق أو من خلال عمليات تشاركية بين المالك و البلدية. مع ضبط عمليات التنمية العقارية وفق المخططات العمرانية. يجعل من الدولة تتحكم في العقار الحضري و تمنع المضاربة العقارية و تمتلك مقاليد السلطة العقارية في المدينة. مع ضمان حق الأفراد في المعاملات المحدودة و صغيرة المساحة المرتبطة بالاحتياجات الفردية دون المضاربة و السمسرة.

- تفعيل دور الوكالة الولائية لتنظيم و تسيير العقار الحضري إلى تتبع سوق العقار الحضري و استعمال حق الشفاعة نيابة عن الجماعات المحلية. عندما يتعلق الأمر بأوعية عقارية يمكن استعمالها للصالح العام لتوفير تجهيزات عمومية و مشاريع سكنية ذات كثافة مرتفعة. و التي تكون غير معنية بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. و إسقاط أدوات التهيئة و التعمير بمرونة و سلاسة.

- إشراك شرطة العمران في مراقبة المعاملات العقارية من خلال استحداث مصلحة داخلها تهتم بالعقار الحضري. و العمل على توجيهها إلى التحري عن كل المعاملات المتناقضة مع التشريعات القانونية من جهة و أدوات التعمير من جهة أخرى (شرطة عقارية محلية). و توفير التشريعات القانونية التي تسمح بالحيلولة دون القيام بهذه المعاملات من خلال عقوبات زجرية و تنظيمية.

- تفعيل دور الوكالة العقارية و نقلها من وظيفة التطفل على العقارات العمومية إلى البحث عن مصادر أخرى للحصول على أوعية عقارية من الخواص أو من خلال الدخول معهم في شراكات استثمارية وفق اتفاقيات يساهم فيها الخواص بالأوعية العقارية و تحرص الوكالة على تنميتها وفق أطر تخطيطية و تثمينية ترفع من قيمتها العمرانية و الاقتصادية. وفق مبدأ الفائدة و المصلحة المتبادلة.

- ضرورة مراجعة التشريعات المتعلقة بتسيير الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقار الحضري قصد إشراك البلدية في الاستفادة من العوائد التي تجنيها هذه الأخيرة من استثماراتها العقارية، لكونها القاعدة الأساسية لنشأتها و تشكيل رأس مالها، و الممول الرئيسي لها بالأوعية العقارية و من حقها جني الثمار و الاستفادة من تلك الفوائد في تمويل محفظتها العقارية و منه توفير الأوعية العقارية المستقبلية لمشاريعها التنموية.

- مراجعة النظام الضريبي على الملكيات العقارية، من خلال الرفع من الغرامات المالية على أصحاب الأوعية العقارية غير المبنية ضمن المحيط العمراني، بالإضافة إلى تلك المبنية و غير المسكونة، و كذلك على الملكية الثانية فأكثر بالنسبة لكل فرد ضمن المحيط العمراني، و منه ترشيد العقار الحضري و الدفع إلى استغلاله الأمثل و كبح جماح المضاربة العقارية. مع حصر مساحة الملكية العقارية السكنية المسموح بها للمالك الواحد ضمن المحيط العمراني.

- مراجعة الضريبة المحتسبة على المعاملات العقارية للأراضي الخام التي لا تشهد أي تحسينات أو إضافات للحد من السمسرة العقارية غير الشرعية.

- إشراك اللجنة الولائية المنبثقة عن المرسوم 03/313 المكلفة بالبحث في عمليات استرجاع الأوعية العقارية الفلاحية المدمجة ضمن المحيط العمراني لأجل توطين مشاريع عمرانية عليها، و ممثلين عن المجلس الشعبي الولائي في عمليات إعداد أدوات التهيئة و التعمير لتجنب تعارضهما تسهيلا لعمليات الاسترجاع في المستقبل.

ب- توصيات التنمية العقارية:

- العمل على تحفيز مبادرات الملاك قصد القيام باستثمارات عقارية من خلال تقديم مرافقة مالية و تقنية لهم. لما تملكه العملية من تأثيرات جد عميقة على التنمية العمرانية و المنظومة الاقتصادية للمدينة و الدولة ككل.

- القيام بدراسات للجدوى الاقتصادية لمشاريع التنمية العقارية للأراضي و العمل على تبليغها لملاك الأوعية العقارية. قصد توجيه المستثمرين العقاريين نحو المشاريع الأكثر طلبا في السوق العقارية. و من ثم توفير عرض عقاري تنافسي ثم حجم طلب مرتفع. و منه إنتاج مشاريع عقارية ذات منفعة مجتمعية و تتماشى مع أدوات التهيئة و التعمير. هذا من جهة و من جهة أخرى إبراز الفارق بين فوائد التنمية العقارية و نظيرتها الفوضوية و منه تحفيز الملاك على المبادرة و توجيههم نحو التعمير المخطط و المنظم.

- تفعيل دور المؤسسات المالية و نقلها من صف التمويل إلى وظيفة الاستثمار العقاري من خلال دخولها في شراكات مع ملاك العقارات و منه تحفيزهم على المبادرة و التنمية العقارية.

- أمام عجز الخواص و حتى الدولة أحيانا عن تمويل عمليات التنمية العقارية يمكن الاستفادة من جزء من الأرض لتمويل مشاريع البنى التحتية للأرض المراد تنميتها. من خلال مقايضة أوعية عقارية مع شريك اقتصادي مقابل إنجاز شبكات البنى التحتية للمشروع العمراني على شكل شراكة نسبية و موقوفة على هذا البند بين صاحب العقار و الممول المالي.

- خلق هيئة مرافقة تقنية و إدارية تساعد ملاك الأراضي الحضرية في إنتاج مشاريع عمرانية مخططة و منظمة و ذات مردودية اقتصادية، على غرار تلك المنشأة لمرافقة المستثمرين الاقتصاديين الآخرين (ANDI, ANIREF...). تحرص على التواصل معهم و توعيتهم و تزويدهم بمختلف المعلومات و التوجيهات التي تشجعهم على ولوج عالم التنمية العقارية و نقلهم من سماسة إلى مستثمرين عقاريين. مع العمل على تسهيل اندماجهم ضمن المنظومة التشريعية من خلال التواصل مع مختلف الإدارات لتسوية وضعية عقاراتهم و إيجاد الحلول المناسبة لذلك من جهة، و تسهيل إجراءات حصولهم على عقود التعمير المطلوبة من جهة أخرى.

ج- توصيات التخطيط و التصميم العمراني:

- إعادة تخطيط بعض الموقع و إزالة الأسيجة بين التجهيزات العمومية (تجهيزات حي بالطوط، تجهيزات حي DNC)، ما سيسمح بالحصول على أوعية عقارية مناسبة شكلا ومساحة تساهم في تلبية و لو جزء من الطلب على العقار الخدماتي و تسمح بتثمين العقار العمومي و عقلنته.

- التقليل من نسبة استحواذ النمط الفردي ذو الكثافات المتواضعة على مساحة المحيط العمراني. مع التركيز على النمط متعدد الطوابق خاصة في المناطق التي تشهد ارتفاعا في سعر العقار الحضري في المشاريع المستقبلية. لما يتسم به من تحكم في استهلاك العقار الحضري مقارنة مع عدد المساكن المنتجة من جهة، و المساحة اللازمة لها من جهة أخرى. مع مراجعة أدوات التهيئة و التعمير في الجزء المتعلق بالأنسجة القائمة قصد تكثيفها و الاستغلال العقلاني للعقار الحضري في ضمنها و تغليب نمط السكن الجماعي على حساب السكن الفردي.

- العمل على حصر و تحديد الجيوب العقارية ضمن المحيط العمراني و تجميع مختلف المعطيات الهندسية و التشريعية و التقنية و التخطيطية لكل منها من خلال تشكيل بنك معلومات عقاري و عمراني يسهل من عملية استعمالها السليم. قصد استغلالها العقلاني و المدروس.

- الاستفادة من التقنيات الحديثة في معالجة المجاري المائية و التقليل من مساحات ارتفاعاتها و الاستفادة منها في عمليات التعمير الخفيفة كالمساحات الخضراء و الساحات العامة...

- الرفع من معدلات الكثافة البنائية المسموح بها من خلال تعديل المعايير المعتمدة في ذلك دون الإخلال بالبيئة الصحية. و كذلك بالنسبة لعلو المباني للرفع من مؤشرات تثمين الأرض.

- مراجعة طرق التصميم الحضري خاصة ما تعلق منها بشبكة التقطيع و تجنب الزوايا الحادة فيها و الأقواس القصيرة التي تخلق مساحات مهدورة، مع السماح بالمرونة التصميمية للكتل المبنية خاصة ما تعلق بالتراجع و مساحة الاستلاء من أجل استغلال كل شبر ضمن المحيط العمراني. كالاتماد على النمط المتعامد الذي يعتبر من أفضل

الأساليب التصميمية التي تدعم وتبرز الجانب العقلاني في تجزئة الأرض، مع تميزه بسهولة التحكم في المساحات و زوايا الجزيرات و يعمل على تقليل الفواقد العقارية.

- التأكيد على الدور الذي يلعبه التصميم المعماري لنمط السكن الجماعي في استهلاك العقار الحضري خاصة ما تعلق منه بما يعرف بمخطط الكتلة (Plan de masse) و تصميم المستويات (Plans de niveaux) و الشكل الهندسي للبنائية؛ و طريقة توزيعها بالنسبة لبعضها البعض و بالنسبة لمحاور الطريق و المواقف. مع التأكيد على ضرورة وضع معايير تقنية تضبط هذه العلاقة و تضمن حداها الأدنى قصد عقلنة العقار الحضري و التحكم في استهلاكه المفرط و التأكيد على التوازن الفضائي ضمن الموقع.

- العمل على تقليص أطوال و أبعاد الطرق و الشوارع، بما يساهم في تقليل استهلاكها للعقار دون إهمال التوازن الوظيفي للمشروع، كالتصميم بنظام التدرج الهرمي من المجال العام إلى الشبه العام إلى الخاص. و ما يرافقه من تغيير في الأبعاد. مع استعمال الطرق ذات النهايات المغلقة . بالإضافة إلى التقليل من الطرق المخصصة للآليات، و تعويضها بممرات للمشاة أقل عرضا. بما يسمح بتقليل نسبة استحواد محاور الحركة على الأرض و منه استهلاك أقل للعقار.

- ضرورة تجميع التجهيزات العمومية ضمن مشروع واحد على شكل حي إداري تشترك فيه مباني التجهيزات في المساحات الحرة و منه العمل على التقليل من هدر العقار الحضري في تخصيصات مزدوجة و بدون فعالية.

- التعامل مع محاضر اختيار أرضية المشاريع العمرانية كآلية إدارية و تقنية مكملة لتوجيهات التهيئة و التعمير و منبثقة عن الأدوات التعميرية و متماشية مع توجيهاتها مع الحرص على عدم تعارضهما أو خروجها عن ما هو مسطر من قبلها. مع ضرورة تحيين شبكة التجهيزات العمومية التي تضبط مختلف المعايير المساحية و التخطيطية لمختلف التجهيزات العمومية قصد ضبط كل التصرفات المتعلقة باختيار الأرضيات.

- مراجعة الوضع الخاص بالنسبة لمركز المدينة (النواة الأوروبية) الذي هو بحاجة إلى إعادة هيكلة خاصة أمام انتشار الملكيات غير المستغلة و المتدهورة ضمن أنسجته بسبب إشكالية تعدد الورثة و تشعبهم و كثرة الصراعات فيما بينهم.

- وضع دفاتر تقنية تحدد المؤشرات المثلى و المعايير المناسبة لتخطيط و تنمية القطاعات العمرانية و تحينها من فترة إلى أخرى. و التي تحرص على الاستغلال العقلاني للأرض و تثنم العقار الحضري. و في نفس الوقت تساهم في ضمان البيئة العمرانية السليمة و توفر الراحة الداخلية و الخارجية للساكنة بدون إفراط و لا تفريط. سواء تلك المتعلقة بالكثافة البنائية و علاقة المبنى بالمباني المجاورة و محاور الحركة، أو المفردات العمرانية الأخرى في حد ذاتها من علو المباني و اتصالياتها، مساحة الحصص و المساحة المبنية و أبعادها، مواقف السيارات، الطرق...

- وضع الآليات التشريعية و التصميمية التي تشجع على إنجاز مشاريع للتجزئات السكنية خارج المحيط الحضري ضمن مناطق ريفية أو جبلية. أين وفرة العقار و تواضع أسعاره، و منه توفير عرض يمكن أن يلبي رغبات طالبي السكن الفردي ضمن هذا النمط و في نفس الوقت تخفيف الضغط على نظيره الحضري و التقليل من المساحات المخصصة لهذا النمط ضمن الوسط الحضري و تعويضه بالنمط المتعدد الطوابق الأكثر اقتصادا للأرض.

- وضع الآليات التشريعية و التصميمية للتدخل على الأحياء الفوضوية. التي تسمح باندماجها ضمن المخططات العمرانية و منه البيئة العمرانية. من خلال إعادة هيكلة نسيجها و فرز الأوعية الشاغرة في ضمنها، قصد تكثيفها و تثمين الأراضي المستقبلية لها.

- العمل على المطابقة بين توزيع استخدامات الأرض و عمليات التنطيق ضمن أدوات التهيئة و التعمير مع حدود الملكيات العقارية قصد الاستفادة من إيجابيات التشريعات العمرانية بالنسبة للمصلحة العامة من جهة. و تشجيع مبادرات الخواص ملاك الأراضي في التنمية العقارية بما يتفادى التصادم بين رغباتهم و توجيهات أدوات التهيئة و التعمير من جهة أخرى.

د - توصيات للتثمين الاقتصادي للعقار الحضري:

- ضرورة تعامل الهيئات العمومية ضمن المحيط العمراني بالسعر الحقيقي للعقار الحضري و التوقف عن سياسات الدعم الاجتماعي لهذا الأخير، خاصة عندما يتعلق الأمر بتوفير أوعية عقارية للأفراد لإنشاء مساكنهم أو الخواص لتنفيذ استثماراتهم. و التي يمكن استبدالها بمساكن اجتماعية متعددة الطوابق بالنسبة للسكن أو توفير أخرى خارج التجمعات

العمرانية خاصة في المناطق الريفية و الجبلية التي تشهد تواضعا لأسعار الأرض قصد إنشاء تجزئات سكنية أو توطين استثمارات الخواص.

- ضرورة التعامل بالسعر الحقيقي للعقار الحضري بين الهيئات العمومية مهما كانت طبيعة المشاريع العمرانية المبرمجة. الذي سيعمل على تثمين العقار الحضري و عدم الإسراف في استعماله من جهة. و توفير للجماعات المحلية موارد مالية نظير هذه التنازلات هي بأمس الحاجة لها لتمويل محفظتها العقارية و تنفيذ مشاريعها التنموية.

- مراجعة المنظومة المالية و خلق مرونة في تمويل مشاريع التنمية العقارية من خلال خلق مؤسسات مالية عقارية تساهم في مرافقة الخواص ملاك الأراضي في تنمية عقاراتهم وفق الأطر التنظيمية و التشريعية و التخطيطية المحددة. من خلال شراكات بين هذين الطرفين وفق مبدأ تبادل المنفعة.

- العمل على المطابقة قدر الإمكان بين القيمة الاقتصادية للأوعية العقارية من جهة و استخدامات الأرض التي ستوطن عليها من جهة أخرى. بما يضمن تثمين للأرض الحضرية و توازن البيئة الوظيفية للمدينة.

هـ- توصيات خاصة بتقييم العقار الحضري:

- ضرورة التفصيل أكثر في معايير التقييم من خلال إضافة معايير ثانوية للمعايير الرئيسية قصد ضبط تنقل تلك القيمة بين حافتي القيمة الموضوعة، كالموضع بالنسبة للطرق و التقاطعات و الشكل و القرب من الاستخدامات.

- وضع مخططات محينة للقيمة العقارية يتم من خلالها وضع تطبيق لسعر العقار الحضري مع الحرص على إخراج الحالات الخاصة و إبرازها ضمن عمليات التطبيق لتجنب التعميم و الشمولية في العملية. فالعمل من خلال المخططات يسهل عملية استعمال التقييمات و تحد من الاجتهاد خاصة فيما يخص تصنيف العقار ضمن فئة معينة دون أخرى.

- العمل على إسناد عمليات التقييم لإطارات ذات كفاءة اقتصادية و تشريعية و عمرانية. من خلال تكوين الأطارات الحالية و الرفع من مستواهم عن طريق تربيصات وطنية و دولية تسمح بالركي بالخبرات و التقييمات التي ينجزونها إلى الاحترافية. و تفرغهم إلى هذه المهام فقط قصد التعمق أكثر و الوصول إلى تقييمات حقيقية و محينة.

- ضرورة التعامل مع العقار الفلاحي المتوضع على المحيط المباشر للمدينة وفق نظرة شبه حضرية بدل التعامل معها من منظور فلاحي فقط لكونها معنية بالعملية التعميرية و لو بعد حين، و تشكل محل استقطاب عديد الزبائن.

3-الارتقاء بالمشاريع العقارية من التبذير إلى عقلنة العقار الحضري:

لقد تم الوقوف في الفصول السابقة على عديد الإختلالات التصميمية التي ساهمت في تبذير العقار الحضري. كان لها بالغ الأثر على كفاءة عديد المشاريع العمرانية. و التي سنحرص من خلال هذا الجزء على محاول إعادة تصميم بعضها و محاولة عقلنة العقار الحضري فيها، دون المساس بأبجديات البيئة العمرانية و الوظيفية السليمة فيها من خلال جملة من المبادئ التصميمية العامة نوجزها في:

- إعادة تصميم المشروع و العمل على الاستغلال الجيد و العقلاني للعقار من خلال محاولة رفع الكثافة السكنية و البنائية.

- المحافظة على سلامة البيئة العمرانية و ضمان الحد الأدنى من المسافات و المساحات.

- المحافظة على تباعد المباني بما يضمن حق التهوية و الشمس و الرؤية مقارنة مع علو و حجم المباني باستعمال قاعدة $(L = H)$.

- المحافظة على الفراغات الخارجية و تفعيل وظيفتها المكتملة للمجال السكني من مواقف للسيارات و المساحات الخضراء و مساحة لعب الأطفال و المسارات وفق ما يصطلح عليه الاستعمال العقلاني للفضاءات المشتركة.

- ضمان الموصولية و تسهيل الحركة ضمن المشروع السكني و الخدماتي. مع مراعاة التدرج الهرمي للشوارع.

- التقليل من الفوائد العقارية و المساحات المهذورة و إعطاء وظيفة لكل شبر ضمن المشروع.

- الرفع من حجم المساحة المبنية إلى أقصى درجة مع ضمان سلامة البيئة الصحية و الوظيفية و البصرية ضمن المشاريع العمرانية.

3-1- مشروع 500 مسكن اجتماعي (STE): و هو عبارة عن حي سكني من نمط

السكن الجماعي أنجز سنة 1995 من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري. توطن على أرضية تابعة للاحتياجات العقارية البلدية ذات انحدار يتراوح بين 5 و 7 % باتجاه الشمال.

يقع شمال غرب النواة الأوروبية في حي العربي بن رجم. و هو نسبة إلى تسميته يضم ما يقارب 500 مسكن بالإضافة إلى ابتدائية. ونتيجة لوجود أوعية عقارية تتخلل مبانيه فقد تم توطين بعض المرافق في ضمنها على غرار ملعب جوارى و مسجد في طور الإنجاز، بالإضافة إلى ما يقارب 48 مسكن اجتماعي. غير أن هذه العملية أكسبته عديد الإختلالات التصميمية و عدم تثمين للعقار الحضري، نتيجة للتكثيف العشوائي والتوطين غير المدروس لهذه التجهيزات ضمن تلك الجيوب. وهو ما نطمح إلى مراجعته من خلال المخطط رقم (27) والجدول رقم (32):

أ- سلبيات و اختلالات المشروع الحالي:

- المبالغة في المساحات المفتوحة التي شكلت ما يفوق 84.44% من مساحة أرضية المشروع.

- طريقة تصميم مخطط الكتلة ساهم في خلق فواقد عقارية و صعوبة في توتيد المباني وضبط العلاقة فيما بينها من جهة. و مع الطرق و مواقف السيارات من جهة ثانية.

- المبالغة في أطوال الطرق في المشروع التي فاقت 221.7م/هـ و هي قيمة جد معتبرة في مثل هذا النمط من المشاريع العمرانية.

- احتواء المشروع على عديد الفواقد العقارية التي بقيت بدون وظيفة عمرانية و تفتقد لأي إضافة جمالية و بيئية.

- ضعف الكثافة البنائية و التبذير الواضح للعقار الحضري.

- عدم تأقلم التصميم العمراني مع شكل الوعاء العقاري ما خلق مساحات هامشية مهدورة على حواف المشروع.

ب- مبادئ إعادة التصميم: عملنا من خلال هذه العملية على محاولة الاستغلال العقلاني للعقار الحضري. من خلال إعادة تصميم مختلف المفردات العمرانية للمشروع، خاصة ما تعلق منها بمخطط الكتلة. الذي سنتدخل من خلاله على محاور الحركة و مواقف السيارات و الفضاءات الحرة و توطين الكتل المبنية من خلال ضبط علاقتها مع بعضها البعض من جهة و محاور الحركة و مواقف السيارات من جهة أخرى. من خلال ضمان الحد الأدنى من المعايير المسموح بها و التي أسقطناها ضمن المخطط رقم (33) أسفله وفق المبادئ التالية:

- التقليل من الفواقد العقارية و عقلنة العقار

- الاعتماد على مباني ذات 20 شقة (4/p) و ذات (ط+4) و قد أثبت هذا النوع من العمارات عديد الفوائد من حيث استهلاكه العقلاني للعقار، و انخفاض تكلفة التنفيذ خاصة ما تعلق بالهيكل و الأجزاء و المساحات المشتركة. كما يعمل تجميع المباني على خفض تكلفة شبكات البنى التحتية.
- توتيد المباني بطريقة مدروسة هندسيا و بصريا بما يضمن علاقتها السليمة مع بعضها البعض و مع محاور الحركة و ترشيد العقار الحضري و تقادي خلق فواقد عقارية.
- العمل على الموازنة بين مساحة الكتلة المبنية و غير المبنية و التقليل من هيمنة هذه الأخيرة من خلال العمل على رفع الكثافة البنائية. مع مراعاة التوازن الوظيفي و البيئي ضمن المشروع.
- التقليل في أطوال الطرق ضمن المشروع و منه مساحة استحواذها على العقار و تشجيع حركة المشاة و تأمينها. مع العمل بمبدأ التدرج الهرمي للأبعاد و القياسات.
- العمل على تجميع الأوعية العقارية الموفرة ضمن كتلة واحدة ليسهل إستغلالها.
- الرفع من المساحة المخصصة للمواقف أين تم توفير 286 موقف للسيارات ضمن المشروع. و تصميمها بطريقة معقلنة للعقار الحضري.
- إنشاء ثلاث ملاعب ضمن المشروع وتوفير مساحة مهمة من المساحات الخضراء ما سهم في الرقي بالجانب البيئي و الوظيفي للمشروع السكني.

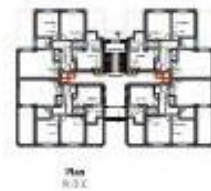
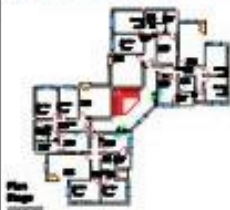
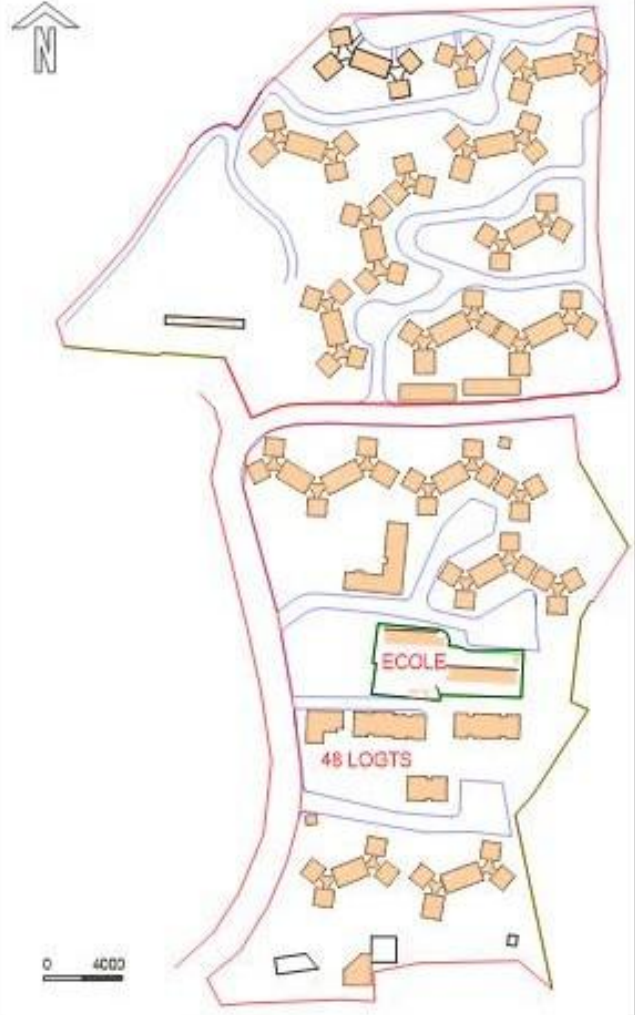
**أين تمكنا من خلال هذا النموذج من الوقوف على تبخير مساحة
عقارية قاربت 4.08هـ ضمن هذا المشروع حرصنا على
توفيرها من خلال إعادة تصميمه بطريقة مستدامة و معقلنة
للعقار الحضري.**

مخطط رقم (33)

مشروع 500 مسكن

النموذج المقترح

الوضع القائم



المساحة المبنية



حدود المشروع



مساحة خضراء



محاوير الطررق



المساحة الموقرة



حدود المساحة المبنية



جدول رقم(32): بطاقة تقنية لمشروع 500 + 48 مسكن الحالية و المقترحة

المشروع: 500 + 48 مسكن (STE)					الخصائص التقنية
الموقع: حي العربي بن رجم					
الفارق	النموذج المقترح		الوضع القائم		
	النسبة	المساحة	النسبة	المساحة	
/	احتياطات عقارية بلدية		احتياطات عقارية بلدية		ملكية الوعاء العقاري
4.53 - هـ	47.14%	4.04 هـ	100%	8.57 هـ	المساحة المستغلة
/	/	شبه منحرف	/	طولي غير منتظم	الشكل العام:
21- مبنى	/	30 (مبنى)	/	51 مبنى(عمارة)	عدد المباني(عمارة)
/	/	20 شقة/عمارة	/	10 شقق/عمارة	عدد الشقق في المبنى
/	/	F3	/	F3	نمط الشقة
52 + شقة		600		48+500	إجمالي عدد الشقق
0.15 - هـ	29.21%	1.18	15.56%	1.33	المساحة المبنية
4.75+ م/هـ	/	7.43 مبنى/هـ	/	2.68 مبنى/هـ	الكثافة البنائية
4.38 - هـ	70.79%	2.86 هـ	84.44%	7.24 هـ	المساحة غير المبنية
0.77- هـ	4.46%	0.18 هـ	11.12%	0.95 هـ	مساحة الطرق
0.27+ م	/	7.00 م	/	6.73	متوسط عرض الطريق
960.31- م	/	229.69 م (26.80 م/هـ)	/	1.19 كم (221.7 م/هـ)	أطوال الطرق
0.4235+ هـ	19.15%	0.7735 هـ	4.06%	0.34820 هـ	مساحة مواقف السيارات
0.1499+ هـ		0.1934 هـ	/	0.0435 هـ	متوسط مساحة الموقف
4.03- هـ	47.27%	1.91 هـ	69.25%	5.94 هـ	باقي الفراغات
4- هـ		4	/	08	عدد المواقف
		286 سيارة		غير محددة	إجمالي طاقة استيعاب المواقف
/		/	/	4.41 م	تباعد المباني(الواجهة الجانبية):
/		38.57	/	19.32 م	تباعد المباني(الواجهة الأمامية):
/		/	/	6.46 م	بعد المباني عن الطريق
/		3 م	/	10.17 م	بعد المباني عن موقف السيارات

المصدر: إنجاز الباحث 2016

3-2- مشروع تجزئة بن معمر (334 قطعة): و هو عبارة عن مشروع للسكن الفردي، أنشئ سنة 1995 من طرف الوكالة الولائية لتنظيم و تسيير العقار الحضري، على شكل تجزئة اجتماعية بهدف تلبية الطلب المتزايد على السكن. من خلال توفير ما يقارب 334 قطعة أرضية مخصصة لاستقبال مباني سكنية. توطن في الجهة الغربية للنواة الاستعمارية على غرار أغلب التجزئات العقارية، تم تخصيص في ضمنه أربع أوعية عقارية لاستقبال التجهيزات. تم توطین على اثنان منها عيادة متعددة الخدمات و روضة. يتميز بإنحداره المتوسط باتجاه الشمال (حوالي 8%). غير أن عملية التصميم العمراني للمشروع شابها جملة من النقائص.

أ- اختلالات عمليات التصميم: شهدت عملية تصميم مشروع 334 قطعة عدة اختلالات تصميمية نوجزها في:

- اعتماد عملية التصميم على تقاطعات محاور الطرق بزوايا مائلة ساهم في إنتاج جزيرات ذات أشكال غير منظمة، الذي بدوره ساهم في إنتاج قطع أرضية ذات حواف غير منتظمة يصعب تتميتها ما جعل منها تنتج فواقد عقارية ذات مساحات مهمة.

- طريقة التصميم العمراني هذه ساهمت في إنتاج عدد معتبر من الفواقد العقارية (18 فاقد) استحوذت على ما يقارب 12494.36 م^2 و هي مساحة معتبرة قاربت 8.11% من مساحة المشروع. تؤكد على الاستغلال المبذر للعقار الحضري و عدم تثمينه.

- عدم التعامل مع بعض الأجزاء ذات الخصوصيات الطبوغرافية الصعبة لكنها قابلة للتنمية ساهم في التخلي عن أوعية عقارية ذات مواضع مميزة و قيمة اقتصادية مهمة لقرنها من مركز المدينة و محاور الطرق الرئيسية.

- طريقة التصميم ساهمت في الزيادة من طول شبكة الطرق من جهة و عروضها غير المتدرجة من جهة ثانية. ما ساهم في استهلاك أكثر للعقار الحضري و الرفع من تكاليف التنمية العقارية للمشروع.

- عدم تأقلم التصميم العمراني للمشروع مع الشكل الخارجي و حدود الوعاء العقاري للمشروع ساهم في خلق مساحات هامشية شكلت فيما بعد فواقد عقارية.

ب- مبادئ إعادة التصميم: سنحرص من خلال هذه العملية على محاولة إعادة تصميم مخطط التجزئة للمشروع مع العمل على تثمين جيد للعقار الحضري، و الحرص على ضمان بيئة عمرانية سليمة تضمن على الأقل أدنى المعايير الموصى بها. أين سمحت

العملية من رفع عدد القطع الأرضية من 334 قطعة إلى 377 قطعة، و التي بدورها ساهمت في رفع إجمالي مساحة القطع الأرضية من 280372م² إلى 111247.43م² أي بتوفير ما يزيد عن 30875.43م². و هي مساحة جد معتبرة يمكن الوقوف على أهميتها بمقارنتها مع عائدها الاقتصادي من خلال تطبيق سعر المتر المربع في تلك المنطقة. و المخطط رقم (34) و الجدول (33) التاليين يوضحان ذلك. و اللذين تم التركيز على المبادئ التالية في صياغة حيثياتهما:

- الاعتماد على النمط الشطرنجي ذو الزوايا القائمة في تصميم محاور الطرق، لما له من مزايا تثنينية و عقلانية في استغلال العقار الحضري، و إنتاج قطع أرضية منتظمة الشكل و متحكم في مساحتها.

- التحكم في أطوال الطرق و نسبة استحواذها على العقار الحضري الذي لم يتعدى 19.90% من مساحة المشروع بدل 34.29% المحدد ضمن المشروع الأصلي. و العمل بمبدأ التدرج الهرمي للشوارع من خلال تحديد عرض الطرق الثالثة ب 10م و ربطها بطريق ثانوي ذو عرض 14م الذي بدوره تم ربطه بطرق أولية قائمة تمثلت في (مفترق الطرق بالصوف- تجزئة 525 قطعة) و (الطريق المزوج "أ")

- الاعتماد على الطرق ذات النهايات المغلقة لتوفير الخصوصية و التقليل من المرور العابر من جهة و التقليل من أطوال الطرق و الشبكات النفعية من جهة أخرى.

- العمل على تناسق توجيه محاور الطرق مع جهة الانحدار لتجنب تصادمها مع السيلان و في نفس الوقت تفادي تعارضها مع الميول المسموح بها (10%).

- ضمان الحد الأدنى لأبعاد و مساحة الحصص التي عملنا من خلالها على تطبيق القاعدة (ط = 2ع)، (24م/12م) بما يوفر مساحة 288م كحد أدنى لكل قطعة أرضية. و هي تحترم التوصيات المتعلقة بالنمط المتصل في البناء الفردي المعتمد عليه في إعادة تصميم هذا المشروع.

المحافظة على المساحات المخصصة للتجهيزات العمومية وتحديد أخرى كمساحات خضراء.

- القضاء على الفوائد العقارية و ضم تلك التي فرضتها حدود المشروع إلى القطع المجاورة لها. ما يسمح بإعطاء مساحة أكبر للمالك و حرية أكبر للمعماري في تصميم المبنى من جهة، و الاستفادة من ثمنها كعوائد اقتصادية بالنسبة لصاحب المشروع من جهة

أخرى. بدل تركها مهملة و بدون فائدة و تشجع على ضمها بطرق غير قانونية من أصحاب القطع المجاورة و منه تحول التجزئة من مخططة إلى فوضوية.

ما ساهم في زيادة مساحة القطع السكنية بما يقارب 3هكتارات

جدول رقم(33): بطاقة تقنية لتجزئة بن معمر (334قطعة)

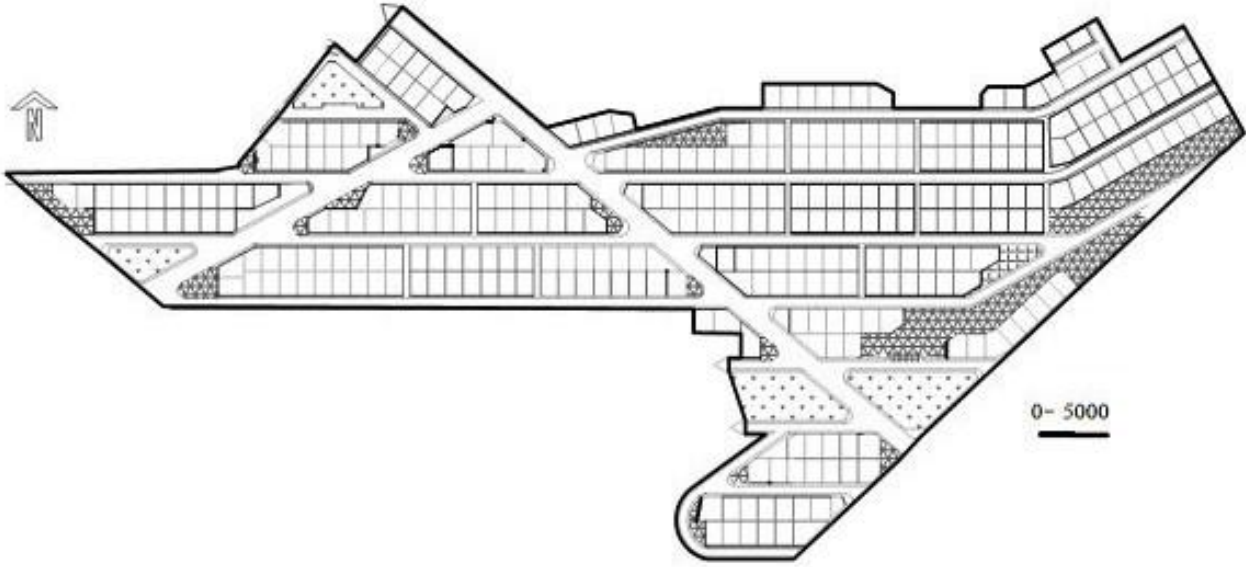
المشروع: تجزئة بن معمر (334 قطعة)					الخصائص التقنية
الموقع: الجهة الغربية					
الفارق	النموذج المقترح		الوضع القائم		
	النسبة	المساحة	النسبة%	المساحة	
	احتياطات عقارية		إحتياطات عقارية		ملكية الوعاء العقاري
	/	15.40		15.40هـ	المساحة المستغلة
	/	غير منتظم		غير منتظم	الشكل العام:
43	/	377		334	عدد الحصص
30875.43	72.84	111247.43	52.20	80372.00	مجموع مساحة القطع
² م 73.12	/	> ² م 288	/	² م 214.88	متوسط مساحة الحصة
/	/	24*12م	/	18*13م	متوسط أبعاد القطعة
/	/	60-58%	/	60%	معامل الاستلاء
/	/	24.48م/هـ	/	21.69م/هـ	الكثافة البنائية
	19.90	² م30648.2	34.29	² م 52809	مساحة الطرق
	/	14-10م	/	17-10م	متوسط عرض الطريق
-1068.08	/	2674.67م	/	3742.75م	أطوال الطرق
1363.9	/	² م 1363.99	/	--	المساحات الخضراء
259.38	6.97	² م 10740.38	6.81	² م 10481	مساحة التجهيزات
-12494.36	00	00		² م 12494.36	الفوائد العقارية

المصدر: إنجاز الباحث 2016

مخطط رقم: 34

مشروع تجزئة بن معمر 334 قطعة

الوضع القائم



النموذج المقترح



3-3 - مشروع حي إداري مقترح ضمن (pos1): و هو عبارة عن مشروع حي إداري برمج لتوطين مجموعة من التجهيزات الإدارية على أرضية تابعة لورثة بوالمرقة عبدالقادر و أخوه. أين حرص على برمجة توطين مجموعة من التجهيزات كمقر الدائرة و المحكمة و مقر أمني...، و الذي شهد تبذيرا للعقار الحضري و عدم عقلنته من خلال الإسراف في تخصيص العقارات و المبالغة في المساحات الحرة و الخضراء.

أ- سلبيات و اختلالات ضمن المشروع: من خلال تتبع مختلف الحيثيات التصميمية للمشروع و محاولة الوقوف على مدى عقلنته للعقار الحضري و مدى احترامه لمختلف المؤشرات و المعايير التصميمية، قمنا بالوقوف على مجموعة من الإختلالات و النقائص نوجزها في:

- التوزيع العشوائي للمساحات العقارية على مشاريع التجهيزات بدون الاحتكام إلى أي مؤشر أو معيار تخطيطي و لا تقدير للمساحة الضرورية و الحقيقية لاحتياج كل تجهيز. ساهم في رصد مساحات جد معتبرة لتجهيزات هـ. و مي زائدة عن حاجتها و منه العمل على تبذير العقار الحضري و عدم عقلنته و هو ما سنحاول تبيان من خلال بعض الأمثلة في الجدول رقم (34) أدناه و الذي وقفنا من خلاله على فوارق جد معتبرة بين ما حددته المعايير التخطيطية و بين ما تم رصده لكل تجهيز ضمن مخطط شغل الأرض رقم(01)، بل حتى بعض التجهيزات على غرار تلك التي تم تسميتها بتجهيز إداري كانت الفوارق بينها جد معتبرة و لم تحافظ حتى على نفس المساحة ما يوحي لنا ان التعامل معها كان وفق ما تنتجه خطوط الرسم على المخطط أي ان التصميم هو من أنتج تلك المساحات و ليست المعايير هي من تنتجها.

جدول رقم(34): الفارق بين المساحة المخصصة و المبرمجة لبعض التجهيزات ضمن POS1

التجهيز	المساحة المخصصة ضمن POS1 م ²	المساحة ضمن شبكة التجهيزات م ²	الفارق بين المساحتين م ²
الأمن الحضري	6436.02	1000.00	+5432.02
المحكمة	4527.79	2500.00	+2027.79
تجهيز إداري	7060.00	5000.00	+2000.00
دار التضامن	1240.00	575.00	+865.00
مركز ثقافي	4926.70	4196/1400	+730.70/3526.70

المصدر: مخطط شغل الأرض (POS01)+ شبكة التجهيزات العمومية

- تضمين التجهيزات لمساحات حرة جد معتبرة بمعدل 76.94% من مساحة التجهيز و هي مساحة جد مبالغ فيها توحى بنوع من تبذير العقار الحضري و عدم ترشيده من طرف مصممي المشروع.

- مساحة الكتلة المبنية اعتمدت في أغلبها على أشكال هندسية غير مستمرة تكثر بها الزوائد و النتؤات عملت على تميع المساحة العقارية. رغم تتميز مباني التجهيزات بنسبة استحواذ بمعدل 25.75% و هي نسبة جد متواضعة.

- عملية التجزئة و التقسيم ساهمت في خلق جزيرات ذات أشكال غير منتظمة تحتوي العديد منها على زوايا الحادة التي يصعب تميمتها و تحول دون الاستغلال الأمثل للوعاء العقاري في ضمنها و المساهمة في خلق جيوب و زوايا غير مستغلة ضمنه.

- تخصيص مساحة معتبرة لمحاور الحركة و الطرق بنسبة تقارب 33.96% من مساحة المشروع و هي نسبة معتبرة تفوق المعدلات التخطيطية المعتمدة في مثل هذا النوع من المشاريع. و ما ساهم في رفع نسبتها ذلك المحور في وسط المشروع الذي فاق عرضه 22م على طول 505.09م بنهايات لا يزيد عرضها عن 9م أي بدون إضافة وظيفية. و بدون مبرر لأن هذا النوع من المشاريع لا يتطلب مساحات سير كبيرة بقدر حاجته إلى مواقف سيارات لقلّة كثافة الحركة فيه بقدر طول مدة الانتظار و ركن السيارات.

- وجود مساحات للارتفاقات ضمن المشروع ساهم في رفع نسبة المساحات المفتوحة ضمنه و هو ما يعكس سيطرة اللون الأخضر ضمن المخطط. و جعل من المشروع أقرب إلى حديقة إيكولوجية منه إلى مشروع للتجهيزات الخدمائية. أين شكلت المساحات الحرة ما نسبته 85.69% من إجمالي مساحة المشروع و هي نسبة جد معتبرة توحى بإفراط جد معتبر في استهلاك العقار الحضري ضمن مدينة تعاني أزمة عقارية و ضمن مشروع يتوضع على أرضية ذات ملكية خاصة لم تكتسبها الإدارة العمومية بعد.

- الاعتماد على الفكرة الكلاسيكية الممثلة في الأسيجة الخارجية بالنسبة لكل تجهيز على حدا. رغم تواجدها ضمن حي إداري ساهم في خلق جيوب عقارية ضمن هذه التجهيزات بين الكتلة المبنية و السياج دون وظيفة. و إن كانت التصميمات الحديثة بدأت تتخلى عن الأسيجة لما لها من انعكاسات على سلوكيات الأفراد وشعورهم بالانتماء إلى المكان و منه المحافظة عليه و التعامل معه بإيجابية من جهة، و استغلال تلك المساحات

من خلال ضمها للكتلة المبنية ضمن التجهيز أو تضاف لمسارات حركة المشاة من جهة أخرى.

- تركز المشروع على الجانب الجمالي و إبراز الجانب التصميمي على حساب الجانب الوظيفي و عقلنة العقار الحضري.

ب- مبادئ إعادة التصميم: سنحرص من خلال هذا التدخل على إعادة التصميم العمراني من خلال التدخل على شبكة التقطيع و إعادة فرز الجزيرات و منه المساحات العقارية الخاصة بتوطين التجهيزات و ضبط تلك المخصصة لمحاور الحركة و الجدول رقم (35) و المخطط رقم (35) الموالين يوضحان ذلك. و اللذان تم انجازهما بالاعتماد على المبادئ التالية:

- حذف الأسيجة لريح المساحة و أنسنة المشروع.

- توظيف مبدأ الاستغلال المشترك للفضاءات و المساحات الحرة بين التجهيزات قصد عقلنة العقار.

- الرفع من نسبة المساحة المبنية مقارنة مع تلك الحرة بهدف توفير أكبر قدر من المساحات الوظيفية دون إهمال التوازن البيئي للمشروع. من خلال رفع معامل الاستلاء إلى 46.42% بدل 20.85%. و منه الزيادة من حجم المساحة المبنية التي شكلت 34.24% من إجمالي مساحة المشروع بدل 13.74% المقترحة ضمنه.

- الاعتماد في تصميم الكتلة المبنية على أشكال بسيطة و زوايا قائمة و أبعاد متوافقة مع التصميم الداخلي الذي يوفر أكبر مساحة مستغلة و يتفادى الفوائد الداخلية غير الوظيفية.

- تباعد المباني عن بعضها البعض ب 8م لضمان نوع من الخصوصية و التماشي مع التشريعات فيما يخص ترك 4م عن حدود كل واجهة بها فتحات.

- ضبط أبعاد الطرق بما يتماشى و حجم و نوع المشروع و جعلها أكثر وظيفية و تخفيض نسبة استحوادها من 30.30 إلى 13.4% من إجمالي أرضية المشروع.

- خلق مساحات لتوقف السيارات و توزيعها بتوازن عبر المشروع.

- التقليل في المساحة المخصصة لكل تجهيز بمراعاة الاشتراطات التخطيطية و دون مبالغة في استهلاك العقار الحضري بالاستعانة بتوصيات شبكة التجهيزات العمومية و تجهيزات مشابهة من واقع المدينة و إحياء مبدأ التشارك في المساحات الحرة.

مخطط رقم: 35

مشروع الحي الإداري مخطط شغل الأرض رقم 01

المشروع المقترح من طرف مكتب الدراسات

النموذج المقترح من طرف الباحث



- | | | | | | |
|--|----------------------|--|-----------------|--|---------------------|
| | محاور الطرق | | المساحة المبنية | | حواف شديدة الإتحدار |
| | حدود المساحة المبنية | | مساحة خضراء | | |

جدول رقم(35): بطاقة تقنية لمشروع الحي الإداري ضمن POS01 الحالية و المقترحة

الفارق	الوضع المقترح		المشروع ضمن POS1		
//	خاصة		خاصة		ملكية الأرض
	%100	2م ² 301468.6	%100	2م ² 301468.6	المساحة الكلية
+ 09		47		38	عدد التجهيزات
		شبه منحرف		شبه منحرف	الشكل العام:
+ 04		51		47	عدد المباني
//		3945/1 - 2م ² 40757/7		-1199 2م ² 18999.72	مساحة التجهيز
//		579 - 5218 2م ²		-225 2م ² 7093.72	المساحة المبنية للتجهيز
+ 61680.62	34.24	2م ² 103213	13.78	2م ² 41532.38	المساحة المبنية الكلية
-108512.50	39.50	2م ² 19105.4	42.33	2م ² 127617.9	المساحة غير المبنية ضمن التجهيزات
+ 0.13		1.69م/هـ		1.56م/هـ	الكثافة البنائية
- 50967.81	13.4	2م ² 40386	30.30	2م ² 91353.81	مساحة الطرق و الأرصعة
- 6.5		9م		15.5 م	متوسط عرض قارعة الطريق
- 8.1		3523.8م		3532.71م	أطوال الطرق
00		6م		6م	متوسط عرض الرصيف
- 2200	2.07	2م ² 6256	2.8	2م ² 8456	المساحات الخضراء
//	4.64	2م ² 13994.6	4.64	2م ² 13994.6	مساحة الارتفاق
//	6.14	2م ² 18513.91	6.14	2م ² 18513.91	أنسجة قائمة

المصدر: انجاز الباحث 2016

- تفادي تسمية التجهيزات و ربطها بمساحة معينة خاصة أمام كونها تشترك في كونها ذات استخدام إداري. لتوفير مرونة أكبر للمشروع و إعطاء حلول أكثر للهيئات العمومية في توطين احتياجاتها بما يتماشى و المستجدات الميدانية و مطابقتها مع المساحات المتوفرة من

جهة، و المعايير التخطيطية من جهة ثانية. إذ وجدنا مثلا أن كلا من مقرة الدائرة و مجلس القضاء و مقر مؤسسة سونلغاز قد تم إيجاد أوعية عقارية بديلة لها خارج المشروع و هي قيد الانجاز. و هو ما سيرهن تلك المسماة عليها ضمن المخطط.

- التخلي عن المساحات الخضراء المصممة وسط المشروع و الاكتفاء بتلك المتوضعة في الجهة الغربية منه. مع جعل مساحات الارتفاق أكثر وظيفية من خلال استغلالها كمساحات خضراء.

ما ساهم في زيادة عدد التجهيزات بتسع تجهيزات و المساحة المبنية تم رفعها إلى ما يقارب 6هـ

4-تصميم و بناء قاعدة بيانات عقارية و عمرانية وفق نظام معلومات جغرافي:

هي عبارة عن آلية عملنا من خلالها على رقمنة عديد المعلومات و المعطيات و المؤشرات و المعايير و تخزينها و تعليمها على المخططات. مع إمكانية استرجاعها و استغلالها بصورة سهلة و سريعة. من خلال استعمال برنامج "ARC GIS 10.3". قصد تسهيل عملية تسيير العقار الحضري و المجال العمراني من طرف الجماعات المحلية، و على رأسهم المصالح التقنية للبلدية، المكلفة بتوطين المشاريع العمرانية. و تسهيل عمليات اتخاذ القرار و تحليل المعطيات المتوفرة بطريقة آلية و ذات فعالية و مصداقية. سواء ما تعلق باختيار أرضيات هذه المشاريع، أو تسيير و مراقبة مختلف عمليات البناء و التعمير و القيام بمختلف عمليات الرقابة القبلية و البعدية لها على تراب البلدية. و التي يمكن اعتبارها زيدة بحثنا هذا و قد تطلبت منا جهدا كبيرا و وقتا طويلا سمح في الأخير بتشكيل قاعدة بيانات ضخمة قسمناها على فئتين رئيسيين:

4-1- قاعدة البيانات العقارية: و التي حرصنا من خلالها على تجميع و مختلف

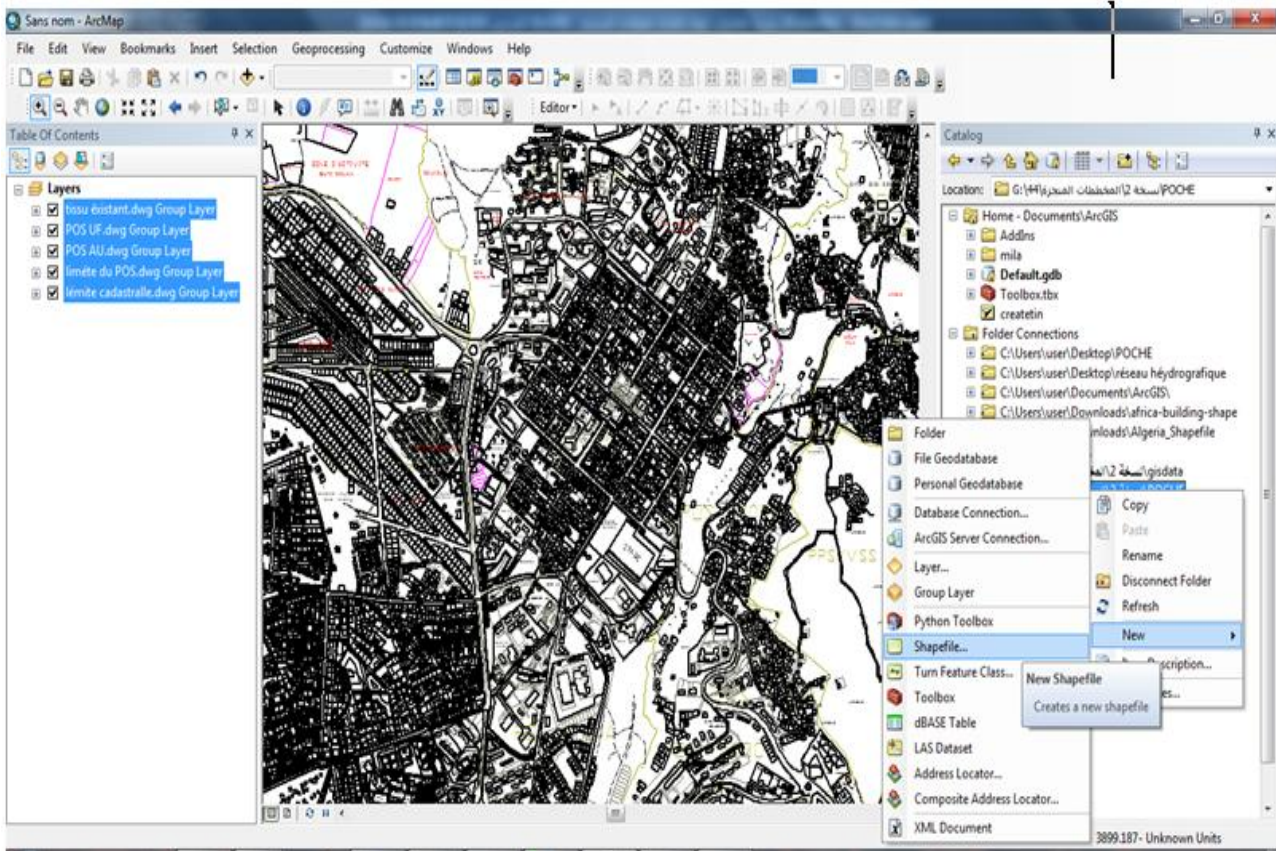
المعطيات العقارية ضمن المجال الحضري لمدينة ميلة. و محاولة صياغة نظام معلومات جغرافي يسمح بتسهيل عمليات اتخاذ القرار من طرف المصالح التقنية لاختيار أرضيات المشاريع العمرانية و التسيير الحسن للعقار الحضري. و ذلك من خلال تحديد للجيوب العقارية ضمن المحيط العمراني للمدينة و تجميع خصائصها التقنية و العقارية. سواء كانت

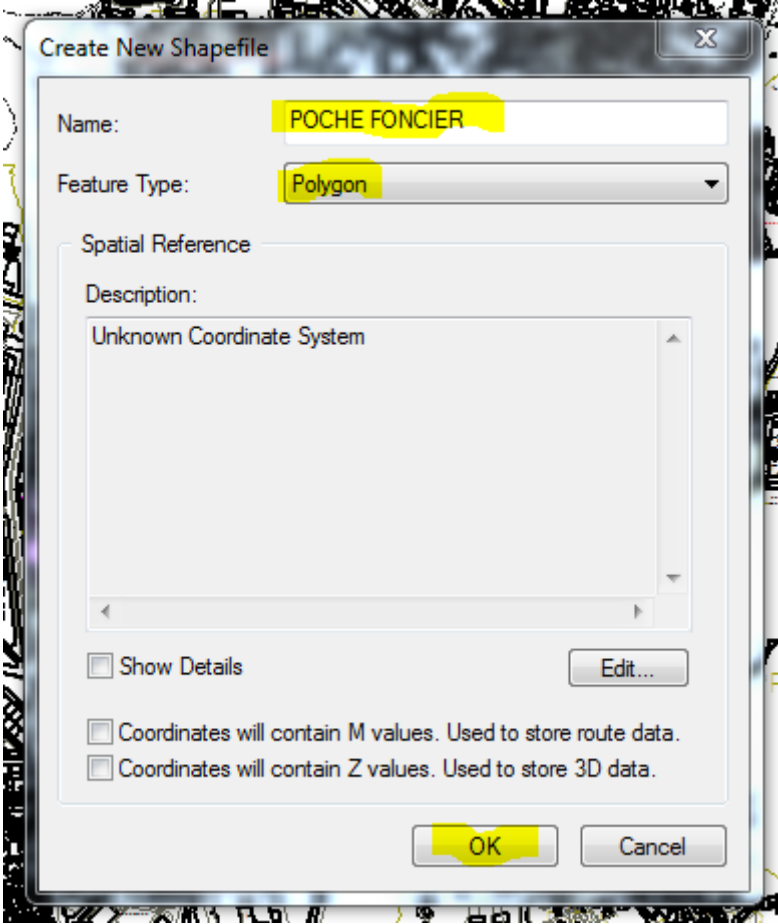
بين ثانيا النسيج القائم أو تلك المتعلقة بالأراضي القابلة للتعمير و المنجزة مخططات شغل الأراضي الخاصة بها.

4-1-1- إعداد قاعدة البيانات العقارية: و هي أهم و أطول مرحلة في العملية لتميزها بالتشعب و كثرة المعطيات الواجب إدخالها مع صعوبة الحصول عليها لتعدد الوثائق و المصالح و الهيئات المعنية بتوفيرها. و قد شكلت العصب الأساسي لهذه القاعدة و أكثرها حساسية لما تتطلبه من دقة في أدرج المعطيات و البيانات. أين تمت العملية من خلال:

أ- إنشاء خريطة أساس "SPATIAL DATA" تمكنا من توطين مختلف الطبقات المراد إنجازها. و ذلك بالاستفادة من مخططات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة ميلة "PDAU" و إدراجها ضمن برنامج "ARC GIS10.3"

ب- إنشاء طبقة "SHAPE FILE" ضمن برنامج "ARC GIS10.3" أطلقنا عليها اسم الجيوب العقارية "POCHE FONCIER" و هي الطبقة التي سندخل عليها المعطيات العقارية. كما في الصورة الموائية:

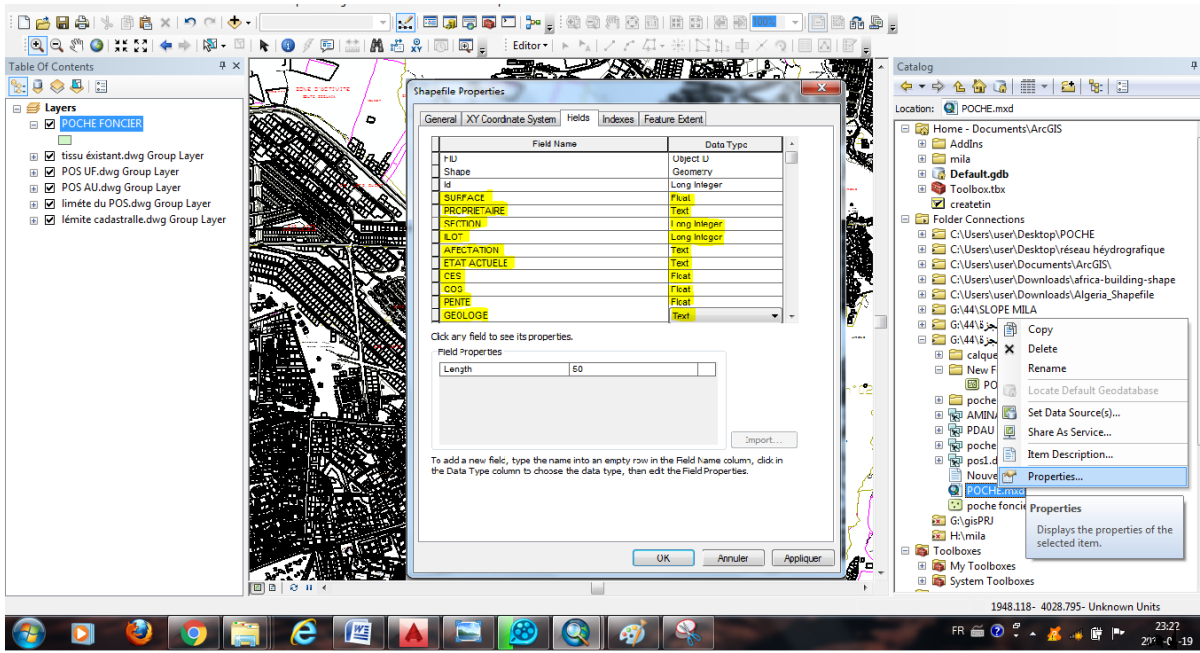




ج- ثم بعدها قمنا بتسمية الطبقة بـ "POCHE FONCIER" كما هو موضح في الصورة مع تحديد خاصية الطبقة و المتمثلة في أن العناصر الممثلة فيها تكون ذات نمط مساحي (POLYGON)

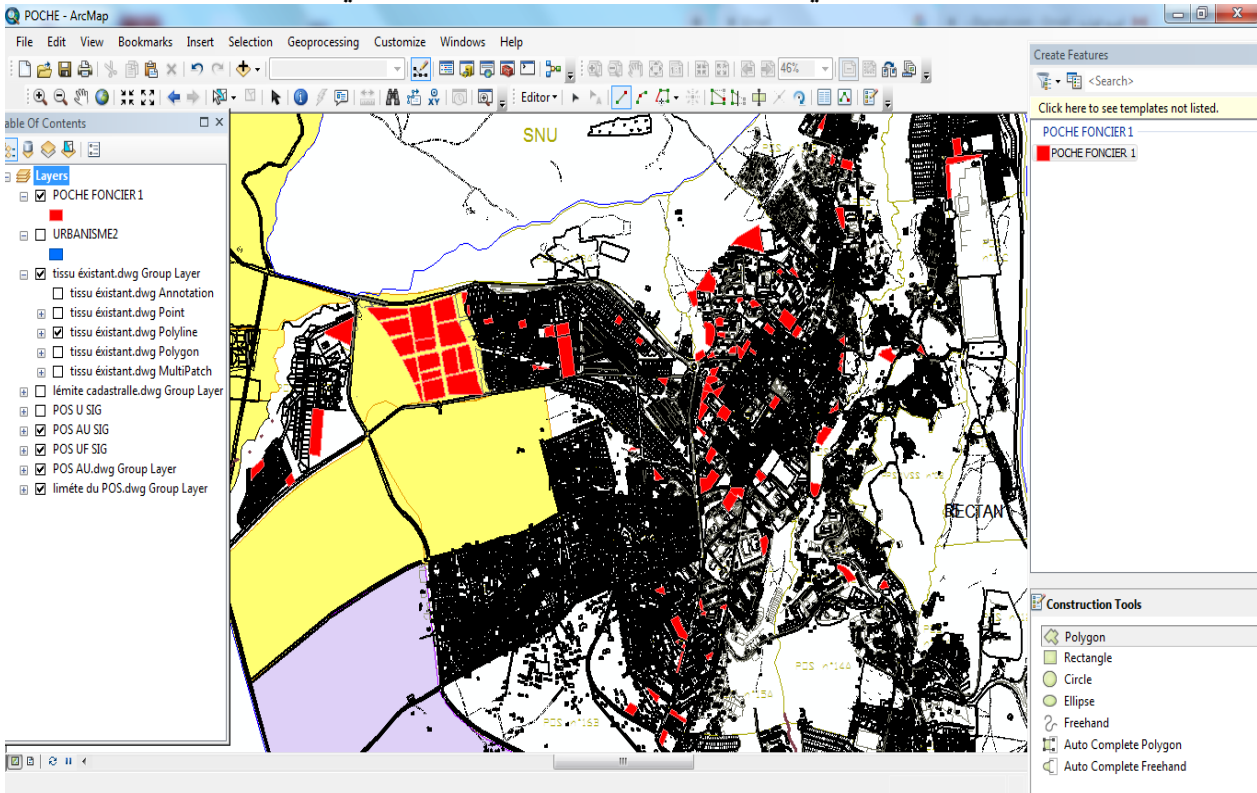
د- ثم نقوم بالضغط بزر

الفارة الأيمن على طبقة "POCHE FONCIERE" في قائمة "CATALOG" ثم نختار "PROPERTIES" لتظهر لنا قائمة أخرى خاصة بخصائص الطبقة تمثل معطيات إحصائية و بيانات وصفية للطبقة "DATA DESCRIPTIVE" . و نحدد من الجدول العمود "FIELDS" نحدد فيه المعايير التي سندخلها. و التي تعبر عن مجموعة من الخصائص التقنية و الإدارية و الفنية للعقارات، و التي يطلق عليها "نمذجة المعطيات و البيانات" على حسب الهدف المتوخى منها و بما يخدم المشروع من حيث ترتيبها و ترابطها. و هي مرحلة جد مهمة في هذه العملية لما تتطلبه من منهجية في الاختيار، خاصة ما تعلق بفعاليتها بالنسبة لخصائص العقارات. و الصورة الموالية توضح ذلك:



- أين يتم وضع في الجهة اليسرى سم المعيار "field name" و الجهة اليمنى نمط المعيار "data type". أين قمنا أثناء ذلك بوضع مجموعة من المعايير هي:
- المساحة "SURFACE": و التي قمنا فيها بتحديد مساحة كل جيب عقاري بالمتر المربع.
 - المالك "PROPERIETAIRE": أين قمنا فيها بتحديد مالك كل وعاء عقاري (بلدية، دولة، خواص).
 - القسم "SECTION": و التي عملنا من خلالها على تعريف القسم الذي ينتمي إليه الجيب العقاري انطلاقاً من مصفوفة المسح العقاري.
 - مجموعة ملكية "ILOT": و هي التي ترمز إلى رقم العقار ضمن هذا القسم.
 - تخصيص العقار "AFFECTATION": و التي من خلالها نؤكد هل تم تخصيص العقار أم لا، و ما تخصيصه من طرف أدوات التهيئة و التعمير إن وجد.
 - الوضعية الحالية "ETAT ACTUELLE": و التي من خلالها نؤكد على الوضعية الحالية للعقار مشغول، فارغ، بماذا مشغول...
 - معامل الاستلاء المسموح به CES
 - معامل شغل الأرض المسموح بها COS
 - انحدار الأرضية "PENTE" و التي نبين فيها طبوغرافية الأرضية
 - التركيبة الجيولوجية "GEOLOGIE": و التي نبين فيها التركيبة الجيولوجية للأرضية.

- الشكل الهندسي سواء كان منتظما أو غير ذلك
- مع إمكانية إضافة معايير أخرى.
- أما بالنسبة لنمط هذه المعايير "data type" سيسمح لنا عند إدخال المعطيات بتنظيمها وفق خصائصها فمنها ما يُعَرَّفُ بكتابات "TEXTE" أو بأرقام صحيحة "long integer" أو من خلال أرقام عشرية "float". و هنا على حسب خصوصية كل معيار اخترنا النمط المناسب.
- الحرص أثناء إدخال معلومات المعايير ذات نمط "TEXTE" باستعمال اختصارات مفهومة و واضحة مع توحيد هذه الاختصارات بالنسبة لكل معيار على جميع العقارات كالملكية مثلا (PROPRIETAIRE) قمنا بتعريفها ب: 'APC' لما تكون تابعة للبلدية، أو 'DOM' لما تكون تابعة لأملاك الدولة، أو 'PRIV' بالنسبة للخواص.
- أين قمنا من خلال هذه العملية بتعريف أكثر من 105 جيب عقاري بمساحة إجمالية قاربت 400895.23 م^2 تغيرت مساحاتها بين أدنى قيمة و المقدرة ب 210 م^2 و أقصاها ب 21692.30 م^2 ، و أغلبها أكبر من 1000 م^2 . كما تم إدخال أكثر من 1100 معلومة ضمن قاعدة البيانات و هي أصعب و أطول مرحلة في العملية. لما تتميز به من تنوع في المعطيات و الإدارات التي توفرها مع عدم مرونة مصالحها في إعطاء المعلومة.
- إذ أن العقارات المعرفة هي تلك المظللة باللون الأحمر كما في الصورة أدناه.



• مع الإبقاء على إمكانية تعريف عقارات جديدة حسب المستجدات خاصة ما تعلق بانجاز مخططات شغل أراضي غير المدروسة بعد. و التي سينتج عنها أوعية عقارية جديدة يمكن تعريفها فيما بعد و إدراجها ضمن قاعدة البيانات.

4-1-2- استعمال قاعدة البيانات العقارية: و هي العملية التي ستسمح لنا

بالاستفادة من هذه المعطيات عمليا، و التي يمكن أن تكون وفق طريقتين:

أ- الطريقة المباشرة: و هي الطريقة الكلاسيكية اليدوية، و التي من خلالها يمكن الإطلاع على الخصوصيات التقنية و قاعدة المعطيات بالنسبة لكل جيب عقاري على حدا و من ثم اختيار الجيب العقاري المناسب لتوطين المشروع، و ذلك بأخذ أداة "IDENTIFY" أو 'HTML POPUP' و من ثم الضغط على العقار المراد معرفة خصائصه كما في الصورة الموالية:

The screenshot shows the ArcMap interface with a cadastral map. Three data tables are displayed, each corresponding to a selected parcel. The tables contain the following data:

Parcel 1	
FID	9
Id	0
SURFACE	7432.39
PROPRIETAI	APC
SECTION	46
ELOT	36
AFFECTATION	
ETAT_ACTUE	HANGAR
VID	
CES	0.7
COS	1
PENTE	5
GEOLOGIE	MARNE
forme	IRREG

Parcel 2	
FID	66
Id	0
SURFACE	1273
PROPRIETAI	AWGRUF
SECTION	83
ELOT	38
AFFECTATION	EQUI
ETAT_ACTUE	VID
CES	0.6
COS	1
PENTE	10
GEOLOGIE	ARG GIP
forme	TRIANG

Parcel 3	
FID	33
Id	0
SURFACE	3367.72
PROPRIETAI	APC
SECTION	80
ELOT	251
AFFECTATION	SUITE
ETAT_ACTUE	HOPITAL
VID	
CES	0.7
COS	0.8
PENTE	8
GEOLOGIE	ARGIL
GIPSEAU	
forme	TRAP

ب- طريقة "SQL Structured Query Language": و هي عبارة عن طريقة لتحليل و معالجة المعطيات المدرجة ضمن قاعدة البيانات، و التي تساعد مستعمل قاعدة البيانات في اتخاذ القرار و الحصول على المعلومة في أقصر وقت و أقل جهد و أكثر دقة. و التي نتوصل إليها من خلال القائمة "Arc Toolbox" ثم في نفس القائمة نختار " Analysis Tools " ثم "Extract" ثم "Select" فتظهر لنا نافذة جديدة نختار منها:

- الطبقة المعنية بالمعالجة "Input Features" و التي في هذا المشروع هي "POCHE FONCIERE1"

- ثم مكان حفظ النتيجة المراد الحصول عليها و التي سيعرفها و يعطيها لنا على شكل طبقة جديدة ' Outputfeature Class '
- ثم الضغط على أيقونة 'SQL' التي من خلالها سنحدد المعايير و المؤشرات المراد حصرها، ومنه العقارات التي تتوفر فيها المؤشرات المرغوب فيها. فتظهر نافذة أخرى 'QUERY BUILDER' و التي تسمح لنا بوضع المؤشرات المرغوب توفرها ضمن العقار المبحوث عنه من خلال المؤشرات المدمجة ضمن قاعدة البيانات. كأن نحصر المساحة فوق 5000م² و الملكية تابعة للبلدية و CES أكبر من 0.6

فنتشكل لدينا المعادلة التالية:

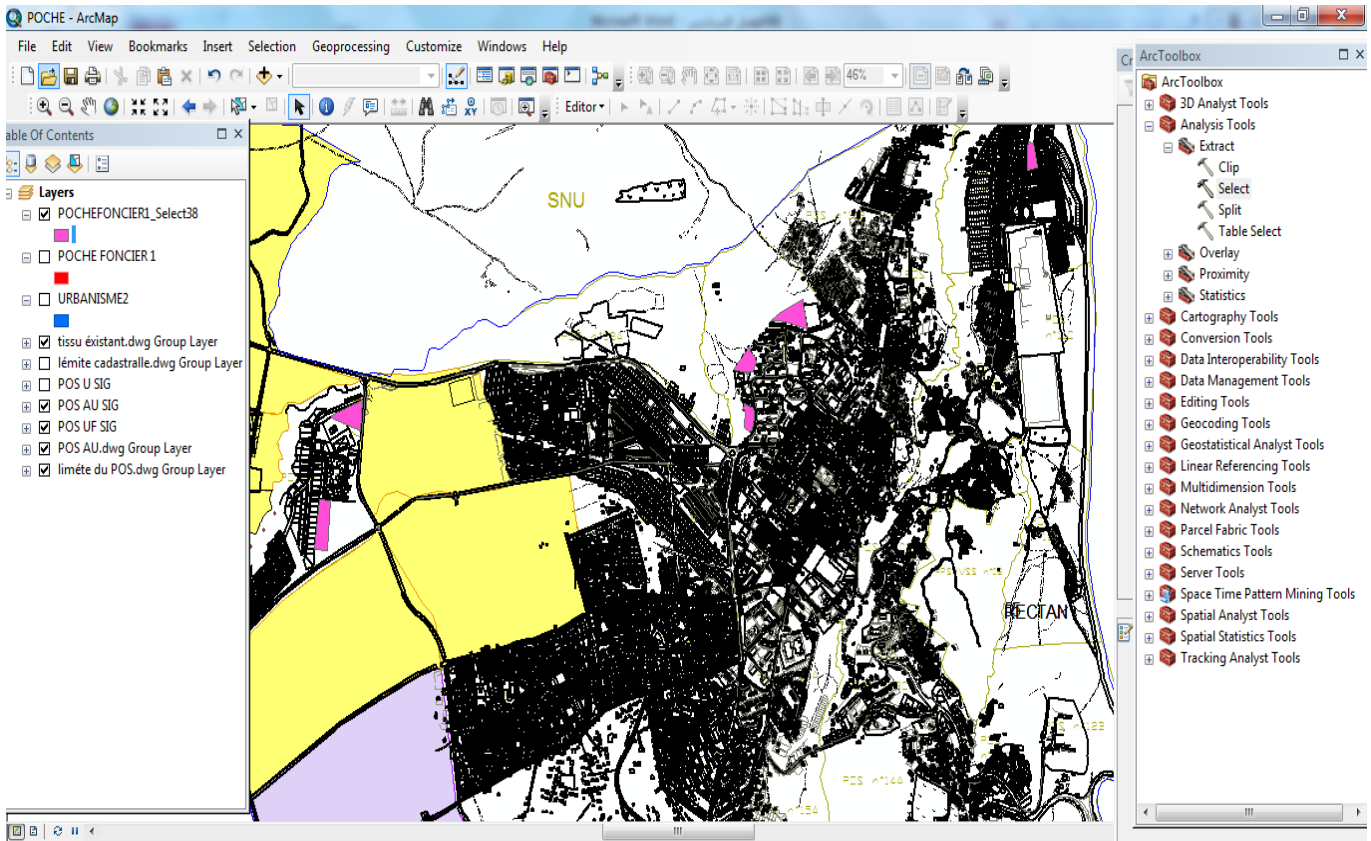
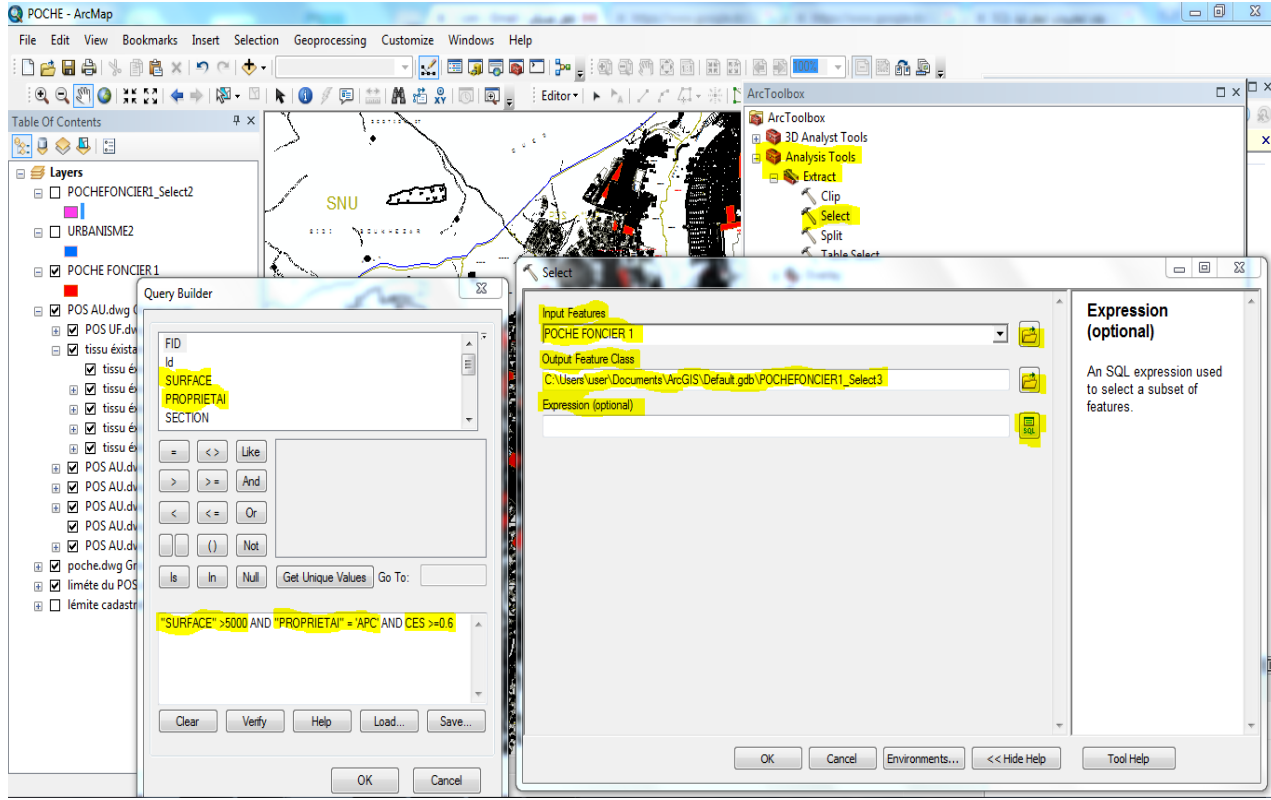
"SURFACE" >5000 AND "PROPRIETAI" = 'APC' AND CES >=0.6

و التي نتحصل عليها من خلال النافذة 'QUERY BUILDER' من خلال اختيار المعيار "SURFACE" ثم علامة > ثم المساحة المبحوث عنها و التي في المثال أكبر من 5000م²، ثم "AND" التي نربط بها مع معيار آخر الذي هو "PROPRIETAI" ثم "=" ثم 'APC' مثلا ثم "AND" ثم CES هو 0.6 مثلا و هكذا كلما أضفنا معيار آخر . كما هو موضح في الصورة أدناه.

و عند البحث عن وعاء عقاري مخصص من طرف أدوات التهيئة و التعمير فيمكن الاستعانة بمعيار "AFFECTATION" و الذي إما يضاف كمؤشر ضمن جملة من المؤشرات في المعادلة للسماح لنا بالمفاضلة بين مجموعة من الأوعية ذات نفس التخصيص أو الاعتماد عليه منفردا و تتبع توصيات أدوات التعمير في ذلك.

فنتج لدينا طبقة جديدة تظهر فيها العقارات التي تتوفر فيها الشروط المحددة فقط. و التي تظهر في الصورة الموالية باللون "البنفسجي" كما انه في حال اقتراح عدد كبير من

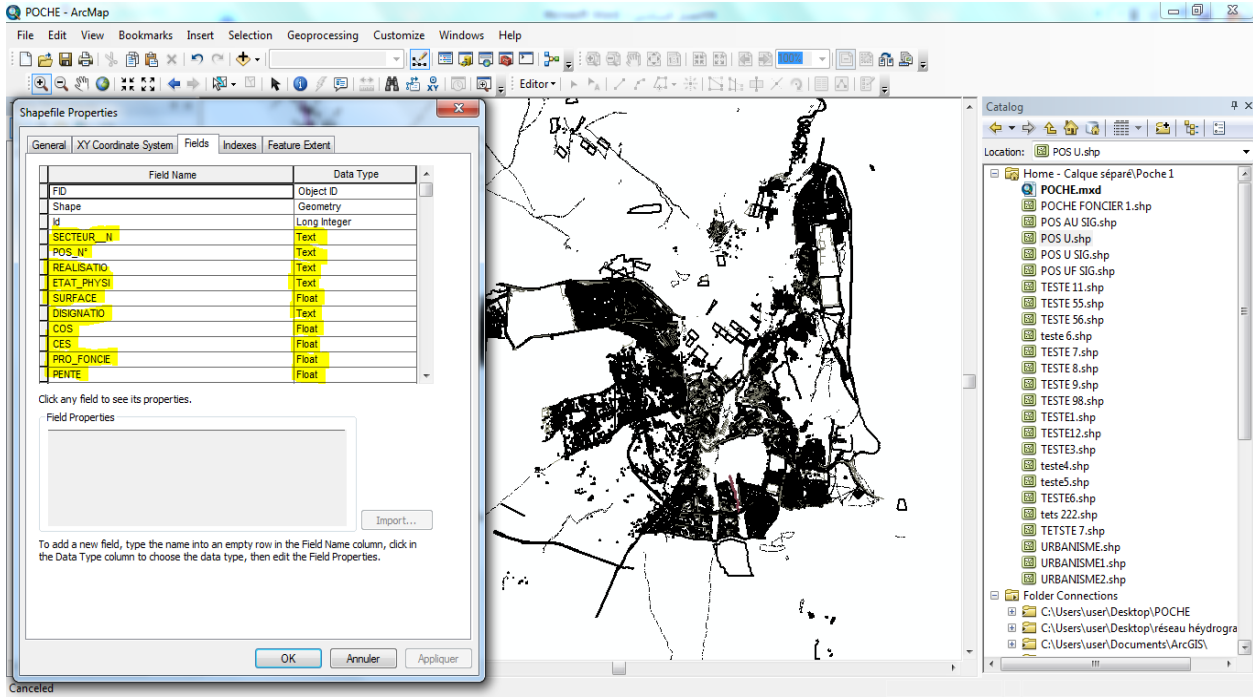
العقارات التي تتوفر فيها الشروط السابقة نقوم بإضافة اشتراطات و معايير أخرى و منه التدقيق أكثر في النتيجة. و منه إمكانية حصر القرار و تسهيل عملية اختيار الأرضية بطريقة دقيقة تراعي مختلف المتطلبات التقنية و العقارية للمشروع.



4-2- قاعدة البيانات العمرانية: و التي سنعمل من خلالها على بناء قاعدة بيانات جغرافية للمجال العمراني لمدينة ميلة، خاصة ما تعلق منها بعمليات البناء و التعمير. و محاولة صياغة نظام معلومات جغرافي يسمح بتسهيل عمليات المراقبة القبلية و البعدية لمختلف الممارسات العمرانية ضمن مجال الدراسة و يجعل من هذه المنظومة قاعدة معطيات تقنية و مجالية لمسيري المحيط العمراني لمدينة ميلة. من خلال سهولة الوصول إلى المعلومة و تعليمها في أرض الميدان. و منه التحكم أكثر في المجال العمراني و ذلك من خلال قاعدتين الأولى خاصة بأدوات التهيئة و التعمير و الثانية بعمليات البناء و التعمير:

4-2-1- قاعدة بيانات أدوات التهيئة و التعمير: و التي من خلالها عملنا على وضع مختلف الحثيات التقنية و المجالية لمختلف القطاعات العمرانية للمجال الحضري قصد تسهيل عملية الحصول على المعلومة المتعلقة بالمؤشرات التقنية و المجالية لكل قطاع و مخطط شغل الأرض تسمح للتقنين و المهندسين باستعمالها و الرجوع إليها متى ما تطلب الأمر ذلك أثناء ممارسة مهامهم اليومية سواء المتعلقة بمتابعة عمليات إعداد هذه الأدوات أو الإشراف على مختلف عمليات التعمير ضمن المجال الحضري دون عناء الرجوع إلى الأرشيف الورقي و البحث اليدوي.

أ- إعداد قاعدة بيانات أدوات التهيئة و التعمير: و هي تعتمد على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مختلف تقسيماته التي حرصنا على تتبعها من خلال إنتاج طبقة خاصة بالقطاعات المعمرة (SU) و أخرى للقطاعات المبرمجة للتعمير (SAU) و ثلاثة بقطاعات التعمير المستقبلي (SUF) بنفس الطريقة السابق شرحها. مع الحرص ضمن كل قطاع على ضبط حدود مخططات شغل الأرض التي تشكل فيما بعد الوحدات القاعدية لإدخال مختلف المعطيات التقنية و الإدارية الخاصة بكل مخطط شغل الأرض كما هو موضح في الصورة الموالية:

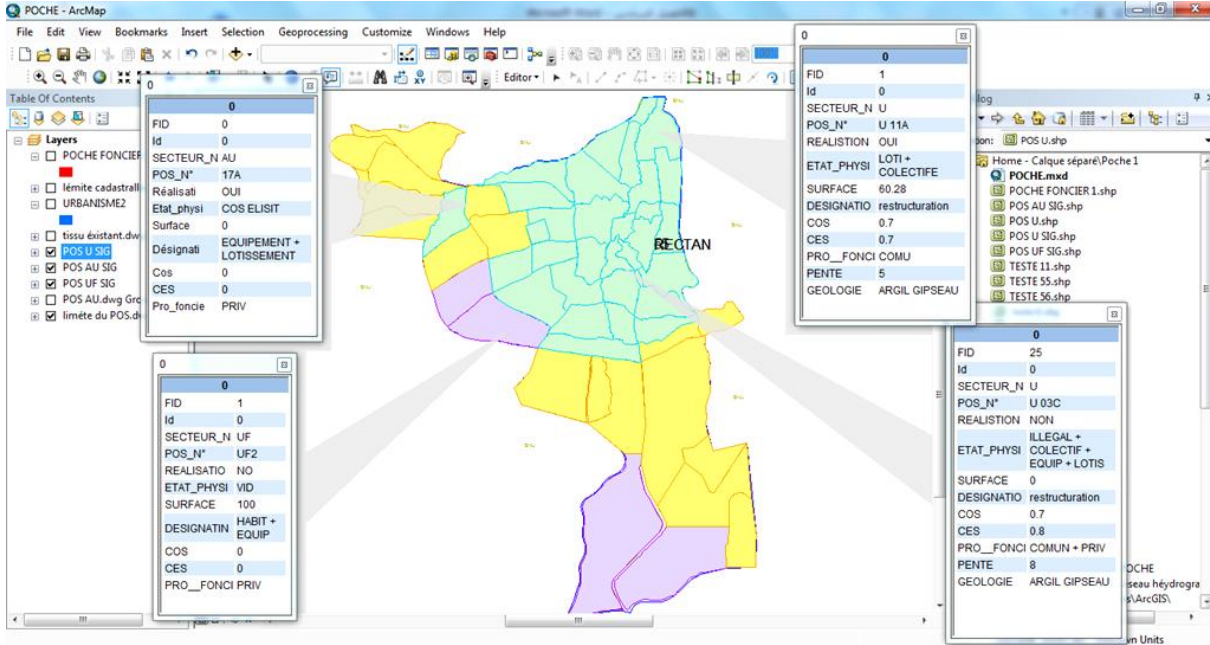


إذ و من بين المؤشرات المدرجة ضمن هذه القاعدة نذكر:

- رقم القطاع العمراني "SECTEUR-N"
- رقم مخطط شغل الأرض: "POS-N"
- إنجاز المخطط و المصادقة عليه "REALISATION"
- الوضعية الفيزيائية للمخطط "ETAT PHYSI"
- مساحة المخطط "SURFACE"
- تخصيص المخطط "DISIGNATION"
- معامل شغل الأرض المسموح به "COS"
- معامل الاستلاء المسموح به "CES"
- الملكية العقارية المسيطرة "PRO-FONCIE"
- انحدار الأرضية "PENTE"
- التركيبة الجيولوجية للأرضية "GEOL"

مع إمكانية إضافة مؤشرات أخرى و حتى إدراج التفاصيل التصميمية و التقنية لكل مؤشر تسمح فيما بعد باتخاذ القرار الصائب لما يتعلق بتوطين المشاريع العمرانية و تسييرها.

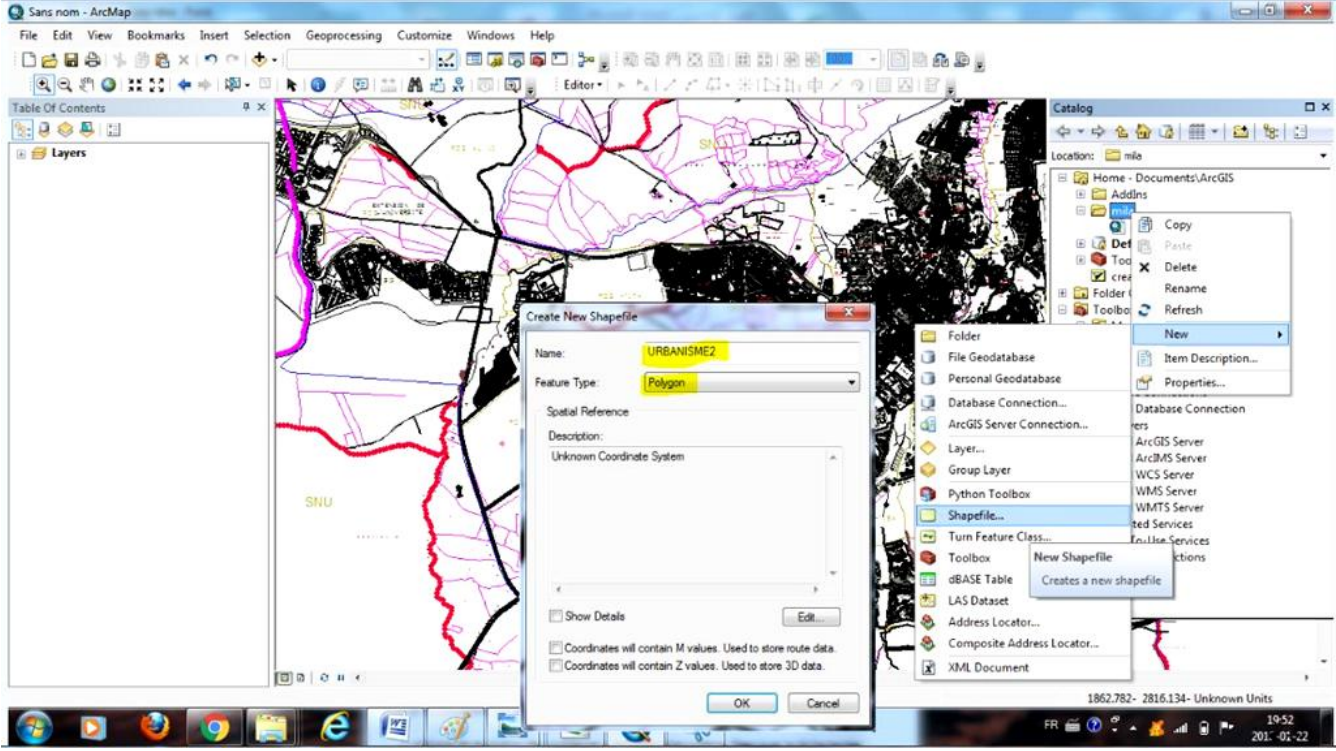
ب- استعمال قاعدة البيانات: و هنا يمكن استعمال الطريقة اليدوية البسيطة للوقوف على مختلف المعطيات التقنية لكل مخطط شغل الأرض و منه لكل جزء ضمنه. من خلال استعمال الأداةين "IDENTIFY" أو "HTML POPUP" كما هو موضح في الصورة الموالية:



4-2-2- قاعدة بيانات البناء و التعمير: و التي من خلالها سعيينا إلى وضع قاعدة معطيات تقنية و تنظيمية تسمح بمراقبة مختلف عمليات البناء و التعمير سواء تلك المتعلقة بالمراقبة القبلية من خلال تسهيل عملية دراسات الملفات ثم تشكيل أرشيف رقمي لمختلف الوثائق الإدارية و البيانية يتم الرجوع إليه متى ما طلب ذلك. أو الرقابة البعدية من خلال تتبع مختلف مراحل عمليات البناء على أرض الميدان و تشكيل قاعدة بيانية لمختلف مراحل البناء. و ذلك من خلال:

أ- إعداد قاعدة بيانات البناء و التعمير: عملنا من خلالها على تجميع مختلف الملفات التقنية للمشاريع العمرانية و على رأسها الملفات التقنية للتجزئات السكنية و مخططات شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمختلف مراجعته قصد تحديد المؤشرات المهمة و الضرورية للإشراف على عمليات البناء و التعمير ضمن مجال الدراسة. و تنظيمها وفق توصيات و اشتراطات مختلف أدوات التهيئة و التعمير و قبل إدخالها ضمن مشروع قاعدة البيانات أين قمنا بـ:

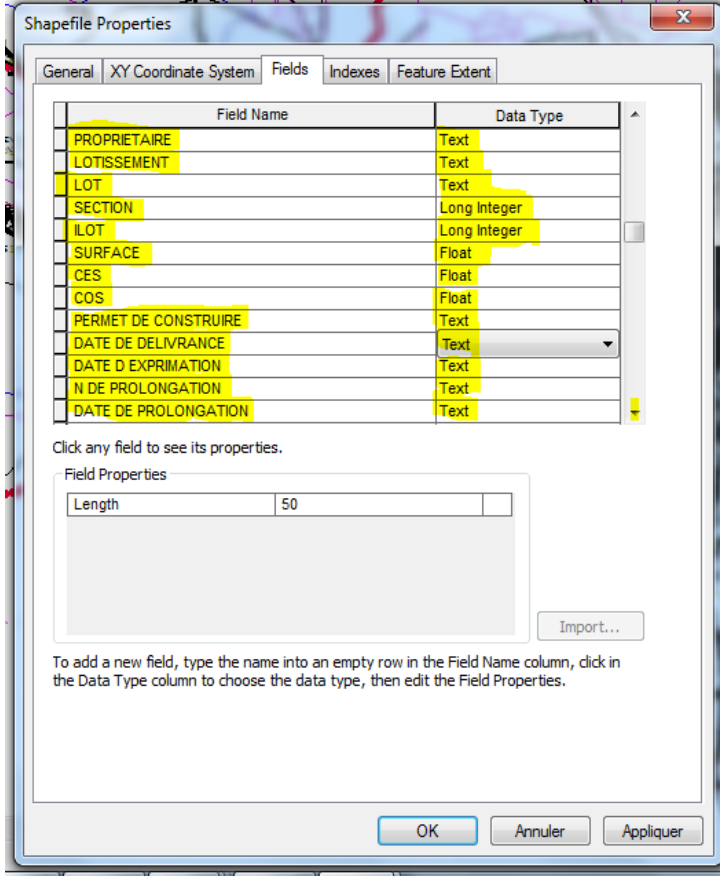
- إنشاء طبقة "SHAPEFILE" ضمن برنامج "ARC GIS10.3" أطلقنا عليها اسم "URBANISME2". و هي الطبقة التي سندخل عليها المعطيات العمرانية و المعايير التقنية للبناء. أين تمت العملية بنفس الطريقة السابق توضيحها. كما في الصورة التالية:



- و بنفس الطريقة السابقة نحدد المعايير التي سندخلها ضمن قاعدة البيانات العمرانية و التي عملنا على تحديدها بما يخدم المشروع من حيث ترتيبها و أهميتها، و قد تمثلت هذه المؤشرات في :

- المالك (PROPRIETAIRE)
- التخصيص (LOTISSEMENT)
- قطعة رقم (LOT)
- قسم (SECTION)
- مجموعة ملكية رقم (ILOT)
- المساحة (SURFACE)
- معامل الاستلاء المسموح به (CES)
- معامل شغل الأراضي المسموح به (COS)
- رقم رخصة البناء (N PERMET DE CONSTRUIRE)

- تاريخ التسليم (DATE DE DELIVRANCE)
- تاريخ إنتهاء الرخصة (DATE D EXPRIMATION)
- رقم التمديد (N DE PROLONGATION)
- تاريخ التمديد (DATE DE PROLONGATION)

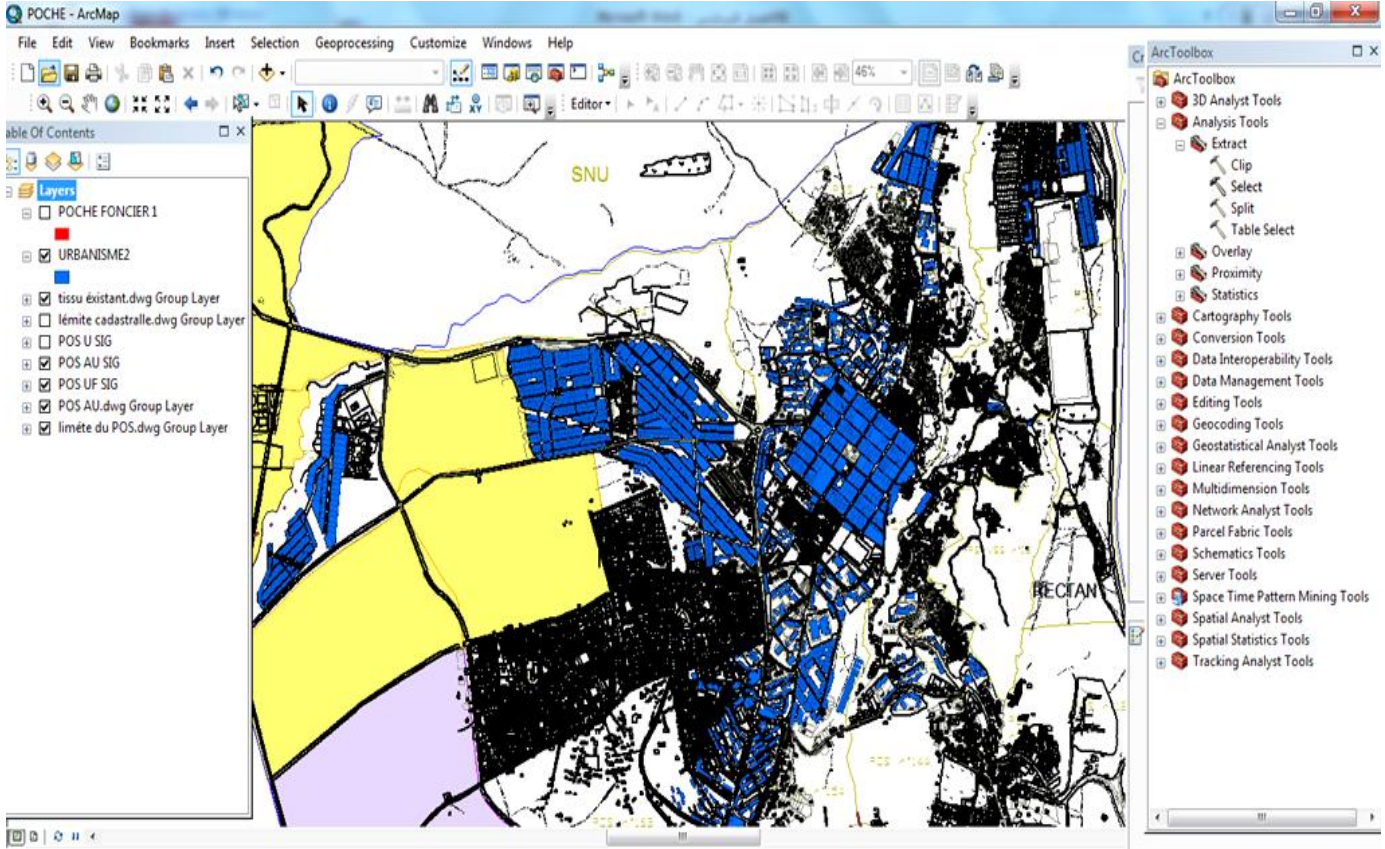


- تاريخ إنتهاء التمديد (DATE)
- (D EXPRIMATION
- عدد الطوابق (ETAGES)
- حالة الواجهة (FACADE)
- مخالفات (INFRACTION)
- شغل البناية (OCUPATION)
- المطابقة (CONFORMITE)
- نوع الطلب في إطار القانون (DEM 15/08)08/15
- قرار لجنة الدائرة (AVIS)
- (DAIRA
- قرار لجنة الولاية (AVIS)
- (WILAYA

- لتشكل في النهاية ما يفوق 23 مؤشرا، مع إمكانية إضافة مؤشرات أخرى و الصورة المقابلة توضح ذلك.
- ثم القيام بتحديد العقار المعني بإدراج قاعدة معلوماته الجغرافية و من ثم تكوين قاعدة المعطيات لكل عقار على حدا.

• أين قمنا من خلال هذه العملية بتعريف أكثر من 3583 عقار مبني أو في طور البناء أو انتظار البناء. و إدخال ما يفوق 17 ألف معلومة لقاعدة البيانات و قد تطلب منا ذلك وقتا مهما لتشعب المعطيات و تنوعها إذ أن العقارات المعرفة هي تلك المظلة باللون "الأزرق" كما في الصورة أدناه.

- وتبقى هذه القاعدة مفتوحة لإدراج بيانات جديدة حسب المستجدات و المتغيرات.



ب- استعمال قاعدة بيانات البناء و التعمير: و هي زبدة العمليات السابقة التي تهدف إلى تسهيل عمليات تسيير مصلحة التعمير و البناء على مستوى بلدية ميلة مع إمكانية تعميمها على جل البلديات. و التي يمكن الاستفادة منها و استعمالها بأحد الطرق التالية:

ب-1- الطريقة اليدوية: و التي تتم مباشرة من خلال قائمة البيانات بتتبع رقم الحصة و التخصيص و الضغط على الخانة المعنية في جدول البيانات الشامل. الذي يمكن الولوج إليه من خلال الضغط بزر الفأرة الأيمن على طبقة "URBANISME2"، ثم من القائمة إختيار "open attribut table". و من ثم يظهر جدول البيانات و ما علينا إلا الضغط على العقار المعني من خلال القائمة و الاطلاع على قاعدة معطياته التقنية و الإدارية. و التي بدورها تُعَلِّم العقار المعني مباشرة على المخطط أو العكس من خلال تعليم العقار المعني على المخطط فتظلل قاعدة بياناته على جدول البيانات كما هو موضح في الصورة الموالية:

ID	Shape	Id	PROPRIETAI	LOTISMENT	LOT_N	SECTION	ELOT	SURFACE	CES	COS	PERMET_CON	DATE_DELIV	DATE_EXPIR	DATE_PROLO	DATE_EXP_1	ETAGE	FACADE	INFRACTION	OCCUPATION
268	Polygon	0	HERIT	CITE FRERE BELA	26	80	27	0	0	0	78/94	21/09/1994	20/09/1997	24/05/1999	23/05/2001	5	ACHEVE	IMPLONTAION	NO OCUP
269	Polygon	0	HERIT	CETE FRERE BELA	89	80	27	0	0	0	78/94	21/09/1994	20/09/1997	24/05/1999	23/05/2001	0	ACHEVE	IMPLONTAION	NO OCUP
2870	Polygon	0	HERIT	CETE FRERE BAL	105	80	27	0	0	0	78/94	21/09/1994	20/09/1997	24/05/1999	23/05/2001	5	ACHEVE	IMPLONTAION	OCUP
2871	Polygon	0	WILAYA DE MILA	N COLONIAL	CENTRE	54	0	0	0.7	1	742/04 W	26/06/2004	25/06/2004			5	ACHEVE		OCUP
2872	Polygon	0		N COLONIALE	107	0	0	0	0	0	19/86	12/07/1986	11/07/1989			3	ACHEVE		OCUP
2873	Polygon	0		N COLONIALE	120	0	0	0	0	0	105/94	07/02/1994	06/02/1997			3	ACHEVE		OCUP
2874	Polygon	0		N COLONIALE	92	0	0	0	0	0	77/93	23/05/1993	22/05/1996			3	NON ACH		OCUP
2875	Polygon	0		N COLONIALE	96	54	0	0	0.7	1	75/93	13/04/1993	12/04/1996			2	ACHEVE		OCUP
2876	Polygon	0	BOUKRIFA RABEH	N COLONIALE	101	54	0	0	0.7	1	12/03	17/02/2003	18/02/2006			3	NON ACH		OCUP
2877	Polygon	0	ALI KHOUDJA	N COLONIALE	90	54	0	0	0.7	1	66/04	23/03/2004	22/02/2007			4	NON ACH		OCUP
2878	Polygon	0	LEMOUSSI NADJI	N COLONIALE	104	0	0	0	0	0	62/04	12/02/2004	11/05/2007			1	ACHEVE		NON OCUP
2879	Polygon	0	APC MILA	N COLONIALE	105	0	0	0	0	0	101/06	12/8/2006	11/08/2009			3	ACHEVE		OCUP
2880	Polygon	0	WILAYA	N COLONIAL	DIRICTIO	54	0	0	0.7	1	99/04	27/05/2004	26/05/2007			3	ACHEVE		OCUP
2881	Polygon	0	FADJ LAMN	N COLONIALE	118	0	0	0	0	0	89/04	22/05/2004	21/05/2007			3	NON ACH		OCUP

ب-2- طريقة "Structured Query Language" SQL و هذه التقنية تسمح

بتسهيل عمل المصالح التقنية أثناء دراسة و إعداد رخص البناء و حتى شهادات التعمير و رخص التجزئة و ما يعرف بالرقابة القبلية. أو أثناء الرقابة البعدية و متابعة عمليات البناء و التعمير ضمن المجال العمراني ، و ذلك من خلال سهولة الوصول إلى المعلومة التقنية و الهندسية:

- خاصة أمام كون عقود الملكية الجديدة (الدفاتر العقارية) تعتمد في تعيين العقارات على رقم القسم (section)، رقم مجموعة الملكية (ilot) بدل اسم التحصيل و رقم القطعة، ما يصعب من عمليات المطابقة بين التعيينين من طرف التقنيين و يتطلب منهم جهد و وقت أطول، و منه فهذا أول إشكال تساهم هذه الآلية في حله،

- تتبع الملف التقني و الإداري لكل عقار مع إمكانية الرجوع لمختلف حيثياته و المراحل التي مر بها.

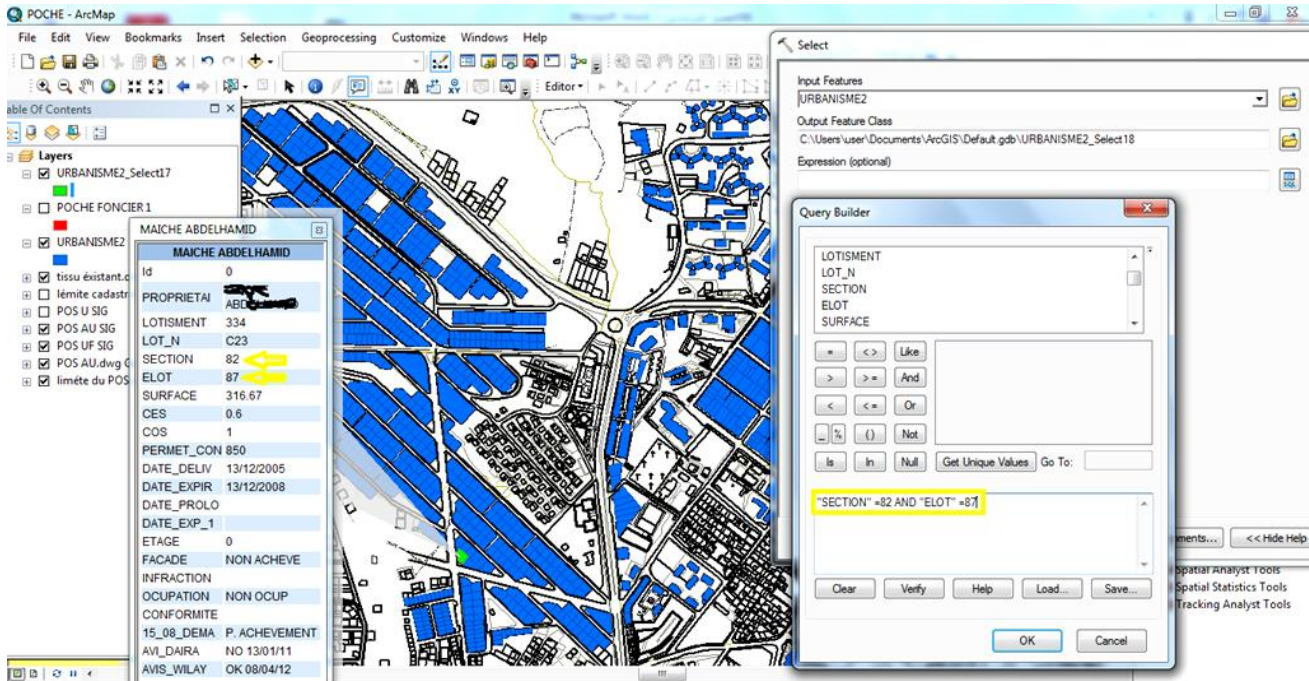
- بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى العقار المعني بطلب رخصة البناء و الاشتراطات التقنية المفروضة عليه. و ذلك عن طريق إحدى ثلاثة محددات:

- رقم القسم و مجموعة الملكية.

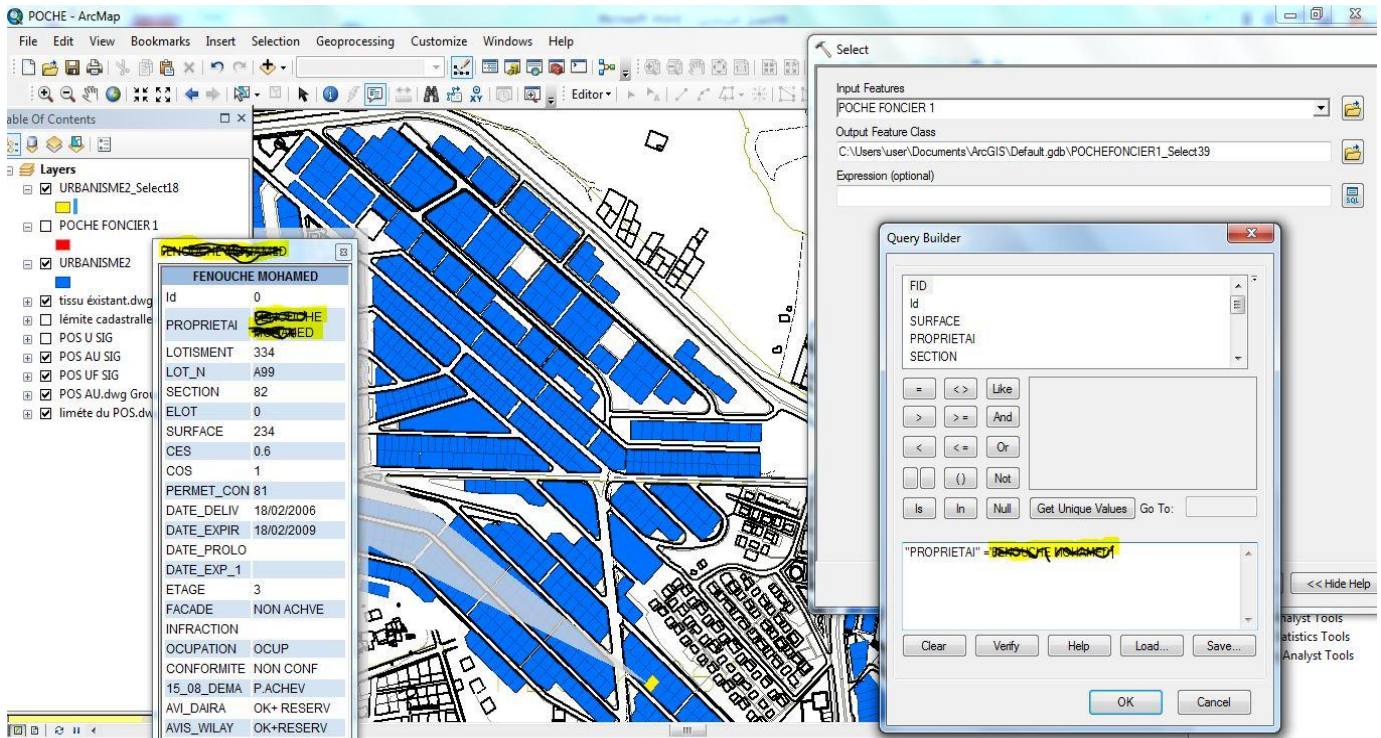
أو - اسم التخصيص و رقم الحصة.

أو - اسم و لقب المالك.

و ذلك من خلال أداة SQL كما هو موضح في الصورة الموالية، لمثال استعمال رقم القسم و مجموعة الملكية:



أو كمثال اسم المالك:



لتشكل هذه الأداة محاولة لوضع منظومة بسيطة تسمح للجماعات المحلية بتسيير محترف و مهني لكل من منظومتها العقارية من جهة و العمرانية من جهة ثانية. و يجعل من مصالح التعمير على مستوى كل من البلدية أو مديرية التعمير و البناء تؤدي المهام المنوطة بها بأقصر وقت و أكثر كفاءة. و تسمح لها بمراقبة و تسيير مجالها العمراني و العقاري بأكثر فعالية و تحكم. و رغم أنه يمكننا استعمالها بوضعيتها الحالية إلا أنها مازالت بحاجة إلى تطوير للرفع من فعاليتها الإدارية و التقنية.

**و قد تم وضع هذه النمذجة ضمن قرص مضغوط
مرفق بهذه الأطروحة في الملحق، يمكن الرجوع إليها و
استعمالها مهنيًا و أكاديميًا.**

خلاصة:

إن حال المنظومة العقارية في مدينة ميله يعاني العديد من التدهور و يشهد عديد الإخفاقات، كانت لها آثارها المباشرة على البيئة العمرانية و حالت دون التسيير الحسن للنسيج العمراني. و ما هي إلا عينة عن وضعية جل المدن الجزائرية. و قد ركزنا في هذا الفصل على محاولة التقليل من قتامة الوضع من خلال جمة من التوصيات أردفناها بمحاولة صياغة قاعدة بيانات جغرافية و تقنية لعلها تشكل نموذجا تعتمد عليه الجماعات المحلية في تسيير منظومتها العقارية و العمرانية.

الخنائمة العامة

الخاتمة العامة:

تتمتع الجزائر بمساحة جد واسعة، لدرجة أن وصفها البعض بالقارة. إلا أن المساحات الصالحة للبناء حول مدنها محدودة جدا و تعرف تناقصا مع الزمن، سواء تحت ضغط التكتل السكاني في المنطقة التلية في شمال البلاد، التي لا تمثل سوى 4% من مساحة الجمهورية في حين يتركز بها أكثر من 65% من السكان و 60% من المدن و 70% من الأنشطة الصناعية¹، أو تحت تأثير الحثيات الجيوتقنية و التشريعية أو المالية الضرورية لتهيئة المواقع المستقبلية للمشاريع العمرانية. و هو ما دفعنا إلى التطرق إلى هذا الموضوع بهدف السعي وراء تشريح حثيات العقار الحضري في المدينة الجزائرية بأخذنا لمدينة ميلة كعينة عنها.

أين تشكلت المنظومة العقارية في المدينة الجزائرية انطلاقا من عديد التراكمات التي ورثتها عبر مختلف الحقب التاريخية التي مرت بها، و السياسات المتبعة في كل منها. التي أنتجت أنماطا متنوعة للملكية العقارية. هذه الأخيرة كان لها إسقاطاتها المباشرة على بيئتها العمرانية سواء ما تعلق منها بتوجيه نموها العمراني و التحكم في وتيرته، أو مدى تماشيه مع المخططات العمرانية المعدة لتنظيم ذلك التوسع. و التي شكلت أداة أساسية في عملية رصد و إنتاج العقار الحضري في المدينة الجزائرية. كانت هي الأخرى أكثر تأثرا بكل من الحثيات التشريعية و التقنية للعقار الحضري أثناء صياغة ملامح النسيج العمراني و وضع توجهاتها التنموية. كما كان لأنماط الملكية لهذا الأخير بالغ الأثر في إسقاط هذه الأدوات على أرض الميدان من خلال حيلولة نمط الملكية الخاصة دون ذلك في العديد من الأحيان في مدينة ميلة. بل ساهم في انتشار البناء الفوضوي غير المخطط على جزء معتبر من المحيط العمراني للمدينة، و منه استباق استخدامات الأرض المبرمجة ضمن تلك الأوعية. ما كان له بالغ الأثر على توزيع استخدامات الأرض في المدينة و تركيبها العمرانية التي شهدت عديد الاختلالات و المتناقضات نتيجة تأثرها بإسقاطات نمط الملكية العقارية عليها. كما كان لطريقة التنمية العمرانية لعديد المشاريع الحضرية المخططة هفوات و إخفاقات في تميم العقار الحضري سواء من خلال الإخفاقات التصميمية التي شابت العديد منها. أو من خلال افتقادها للمؤشرات و المعايير التقنية التي تضبط تدخلاتها سواء ما تعلق

¹ محمد الهادي لعروق، التخطيط الحضري و الريفي في الجزائر أسس و رهانات التنمية المستدامة، جامعة قسنطينة1، الجزائر. ص1

منها بالكثافة البنائية أو علو المباني أو العلاقة بين الكتلة المبنية و الفضاء الحر بصفة عامة. و هو ما يجعل من العقار الحضري المتميز بندرته و قلت مساحاته و عدم تحكم الهيئات العمومية في جانبه التشريعي هو الآخر رهين العملية التصميمية و أكثر حاجة لعقلنته و حوكمته و استغلاله الذكي و هو ما تفتقده جل المدن الجزائرية.

إضافة إلى كل من الجانب التشريعي و التقني المرافق للعقار الحضري نجد الحيثيات الاقتصادية أو ما أردنا الاصطلاح عليه في هذه الدراسة بالوجه الآخر للأرض الحضرية. الذي شكل فاعلا جد مؤثر في العلاقة القائمة بين العقار الحضري و العملية التعميرية سواء من خلال مساهمته في توجيه النمو العمراني للمدينة أو من خلال تحكمه في توزيع نمط استخدامات الأرض فيها. خاصة أمام التحولات التي شهدتها سعره عبر الزمن تحت تأثير جملة من المؤثرات و الظروف، ساهمت في صياغة قيمته الاقتصادية و منه صياغة ملامح البيئة العمرانية للمدينة.

كل هذه الجوانب و الحيثيات ساهمت في إنتاج وضعية عقارية و أخرى عمرانية معقدة و جعلت من الجماعات المحلية في مدينة ميلة تقف عاجزة عن تسيير مجالها العمراني و التحكم فيه. ما يتطلب منها البحث عن حلول غير كلاسيكية في تسيير محيطها العمراني و الرقي ببيئتها العمرانية من خلال استعمال التكنولوجيات الحديثة في تسيير العقار الحضري و التي أوردنا ضمن هذا البحث بعض التوصيات التي تساعدنا في ذلك.

شرح الرموز

ACL : Agglomération Chef-lieu

ANIREF : Agence Nationale d'Intermédiation Et De Régulation Foncière

ALGRFU : Agence locale Du Gestion Et Régularisation Du Foncier urbain

AWGRFU: Agence Wilaya Du Gestion Et Régularisation Du Foncier urbain

CADAT : Casse Algérienne D Aménagement du Territoire

CNEP : Caisse Nationale D'épargne Et De Prévoyance

CNL : Casse National De Logement

ONS : office national des statistiques

PCD : Plans Communaux de Développement

PDAU : Plan Directeur D'aménagement Et D Urbanisme

PME : Plan de Modernisation et Equipement

PMU : Plan de Modernisation Urbaine

POG : Plan d Organisation Générale

POS : Plan D'occupation Des Soles

PU : Programme d'Urbanisme

PUD : Plan d'Urbanisme Directeur

PUP : Plan d'Urbanisme provisoire

RGPH : recensement général de la population et de l'habitat

SGCI :Société de Garantie du Crédit Immobilier

SRH : Société de Refinancement Hypothécaire

Z.U.P : Zone d'Urbanisation Prioritaire

ZAC : Zone D Activité Commerciales

ZUP : Zone d'Urbanisation Prioritaire

الملاحق

جواب

من القايد يحيى شريف احمد بن سليمان

كونسيلي جينرال بعائلة فسطنبة

صاحب نيشان الحرمة

الساكن بفصر الطير حكم سطى

اجاب به راييس الكمسيون بباريس

عن المسئلة الجزايرية

١٨٩١

سطى * مطبعة روكت *

73

احمد الله و حده

عدد ١٣٨٧ في ٢٨ جولييت سنة ١٨٩١

الى حضرة المعظم الاربع سعادة السيد راييس
اعضا المجلس الاعلى بباريس بعد اهدا اشرف
السلام عليكم كما يليف برقيق مقامكم انه قد ورد
علينا كتابكم السامي المورخ ٢٥ ماي سنة ١٨٩١
يتضمن عدة مسايل في جانب المسلمين سكان
القطر الجزايري تلتهمسون الجواب مني اليكم عنها
وهي مبنية على خمسة اصول * بالفصل الاول يتضمن
شان ترتيب التملك والاحوال النسبية المقرر لها
الفوانين المورخة سنة ١٨٦٣ و سنة ١٨٧٣ و سنة ١٨٨٧
وما نفول في نتائجها والشروط الواجبة في نزع
الاملاك من اربابها على مقتضى الفوانين
المورخة من سنة ١٨٥١ الى سنة ١٨٥٩ و قانون التمييز
بالاسما النسبية المورخ ٢٣ مارس سنة ١٨٨٢ والسلف
بالزيادة بين العرب وما يظهر في شان البانكة
ما علم ايها الحضرة السنية ان فواتين التملك
المذكورة لم يعد العمل بها الا بالضرر على المسلمين
اذ لا فتدا بها انلى لهم اراضيهم من ايديهم

وجلب لهم خساير واعمال شافذة كابدوها مع
كميصارات التملك والجميطراوات المكلجين
بالتحديد من سنة ١٨٦٣ الى الان ما نتجت بايدة
من ذلك ولا شاهدنا ها * وكذا الاراضي
المنزوعة من اربابها ولقد شاهدنا ثلاث اعراض
من اقرب جهة الينافد خرجت جميع اراضيهم من
ايديهم ولم يبق لبعضهم الا اقل الفليل الاول
عوش محانية حكم برج بو عريج والثاني عوش
عامر دايرة سطي والثالث عرش ريفه كمون ريفه
المعترحة ولما كان عرش ريفه هذا هو وطني ومسقط
راسي بها انا اوضح لمعالكم حاله من جانب
اراضيه مما ضاع منها وما بقي للماهالي وذلك
ان حملة ترابيه ١٦٨٣١٥ هيكتارا بدخل من ذلك في
حيازة الدوميسين ٦٠٠٠٠ هيكتار غيب و ٤٠٠٧١ هيكتارا
من جانب الخمس والثفان الخصوصي المصروب
به الوطن بسبب متنة سنة ١٨٧١ و ٣٠٠٠ هيكتارا
اراضي مخزن و ١٥٠٠ هيكتارا سباح ملح بالجملة
الصايرة في حيازة الدوميسين ١٠٤٥٧١ هيكتارا واحذ
من الباقي للكمينال ٣٠٥٤١ هيكتارا فتصير مع

ما قبلها ١٣٥١١٤ هيكتارا مكلها كانت للماهالي
يتصرفون فيها فلما رجعت ايديهم عنها لم يبق لهم
بعدها الا ٣٣٣٠٣ هيكتارا ويوجد في هذا الوطن نحو
ستمه الاون يتما تشتمل على نحو ستة وثلاثين
الى خمس من السكان ما اذا وزعت عليهم بقية
الشراب الخالص لهم على حسب البيوت
او النفوس فلا تحصل للواحد منهم الا اقل من هيكتار
واحد فهل ترى اذا ما كميصار التملك لتملك
سكان هذا الوطن كيف يتمكن لهم ان يقسم هذا
النصيب اليسر على الوف من النفوس التي صارت
بسبب ما نزع منها الى صيف كبير حتى اداهم
ذلك الى السحرث بالنصف من الغل مع الالتزام
لصاحب الارض بشروط ادا الغرامة كلها على السحرث
ومنهم من يكتري الارض بالقيمة العالية التي
تضاهي قيمة الشرا برادهم ذلك صيفا على صيف
ولا لهم مهرب من ذلك بهذا مما هو طار عندنا
ولا شك ان في مواطن اخرى يوجد ما هو اشد
منا صيفا

جدول رقم(01): توزيع المساحات ضمن المراجعة الأولى مخطط التعمير الرئيسي 1989

المجموع	أخرى	بساتين	مقبرة	ممرات المشاة	نشاطات	مواقف	طرق	ملاعب	مساحات خضراء	تجهيزات حضرية	السكن	إستخدامات الأرض
91.7	0	0	0	5.4	0.5	2.3	11.3	3.2	9.7	21.7	37.6	القطاع الأول
151	44.1	4.8	0	0	16.9	0.6	9.6	8.2	13.4	14.1	39.3	القطاع الثاني
105.7	0	54.5	0.8	1.6	0.4	0.8	3.1	0	12.2	5.1	27.2	القطاع الثالث
187.7	13.1	0	2.6	0	2.5	1.5	3.2	4.4	24.7	30.7	105	القطاع الرابع
260.9	28.4	0	0	5.4	2.6	1.1	24.8	5.1	32.4	41.9	119.2	القطاع الخامس
133.4	57.9	3.8	6.8	0	54.6	1	6.4	0	0	1.1	1.8	القطاع السادس
930.4	143.5	63.1	10.2	12.4	77.5	7.3	58.4	20.9	92.4	114.6	330.1	PUD
100	15.4234738	6.78202923	1.09630267	1.3327601	8.32975064	0.78460877	6.27687016	2.24634566	9.93121238	12.3172829	35.4793637	%

المصدر: لمخطط التعمير الرئيسي لسنة 1989

جدول رقم(02): استهلاك الاحتياطات العقارية في بلدية ميلة

المرحلة	السنة	المساحة	المساحة لكل مرحلة	النسبة
1989 - 1974	1979	1.4702	113.8123	39.03
	1980	2.26		
	1981	6.6713		
	1982	8.5499		
	1983	21.55		
	1984	-		
	1985	-		
	1986	11.50		
	1987	45.9649		
	1988	15.846		
	1989	-		
	1990	-		
	1991	13.10		
	1992	15.20		
2006 - 1990	1993	14.876	151.6991	52.03
	1994	38.1032		
	1995	25.2006		
	1996	17.9535		
	1997	1.043		
	1998	25.5930		
	1999	0.6262		
	2000	0.2771		
	2001			
	2002	0.2501		
	2003	و	2.7322	0.94
	2004			
	2005	0.28		
	2006			
	2007	1.9250		
المجموع	2016-1974	227.1736	228.24	92
المساحة المتبقية	مجموع الاحتياطات العقارية	23.3464	23.3464	08
		250.52	291.59	%100

المصدر: الملفات التقنية للمشاريع+ مكتب الأملاك العقارية لبلدية ميلة

الجدول رقم(03): بطاقة معلومات حول تجزئات مدينة ميله

المنجز	أصل الملكية العقارية	علو المباني	COS	CES	مساحة التجهيزات	مساحة الطرق م ²	المساحات الخضراء م ²	المساحة الكلية للقطع م ²	متوسط مساحة القطعة م ²	عدد الحصص	المساحة هـ	تاريخ الإنشاء	إسم التجزئة
البلدية	عائلة بوالصوف	ط+1	-	0.4	3907.25	29360.1	3907.25	29707	400- 270	115	6.671350	1981	الشمالية
البلدية	عائلة بوالصوف	ط+1	-	0.6	-	67710	2988.95	31487.75	308- 220	127	8.54	1982	الجنوبية
البلدية	عائلة بن محجوب+بوالمرقة	ط+2	- 1.24 1.86	0.65	-	14003.5	38225.24	60836.4	510 - 308	180 (ex163)	11.50	1982	الغربية
الوكالة العقارية	عائلة بن معمر	ط+2	-	0.6	10481	52809	24019	80372.00	- 214.88	334	16.781	1995	بن معمر
الوكالة العقارية	عائلة بن محجوب	ط+2	-	0.65	36451.8	40730.20	11870.7	49710.3	- 150 358.6	243	10.5930	1998	بن محجوب
الوكالة العقارية	عائلة بوالرفايد	ط+2	-	-	7052.94	36126.36	11910.41	36404.69	- 129.78 254	227	9.14944	1997	بوالرفايد
الوكالة العقارية	بلدية	ط+2	-	0.7	1108.26	7156.7	-	11590	122 - 96	119	1.9855	2000	ميلة القديمة
خواص	عائلة بوالمرقة	ط+2	-	- 0.4 0.7	-	47331.865	49057.84	142720.29	504- 170	521	25.42	1996	بوالمرقة 521قطعة
خواص	عائلة بوالمرقة	ط+2	1.8	0.6	-	6436.13	-	10174.88	241.75 478.45	36	2.106125	2002	بوالمرقة36قطعة
تعاونية عقارية	-	ط+2	- 1 1.2	0.5	-	4770.00	2470.45	17439.55	-342 453.75	48	0.2468	1996	الشهيد
تعاونية عقارية	-	ط+2	1.76	0.58	0	-	-	1190	- 189.5 199.75	06	0.1190	1999	البركة
تعاونية عقارية	-	ط+2	1.8	0.6	-	1161.10	-	2647.9	- 228.83 284.49	11	3809	2001	الأمل

تعاونية عقارية	-	ط+2	1.8	0.6	-	634.25	-	3300.75	-324.74 384.22	08	0.3935	-	ميلاف
تعاونية عقارية	-	-	-	-	-	-	--	-	-	90	2160.06	-	التعاونيات العقارية السبع
خواص		ط+2 او 12.6	2.1	0.7	7152.9	33567.48	2894.39	40648.61	300	154	7.922	2012	بن طيار
حواص		ط+2 او 12.7	2.31	0.66		13781.83	1272.8	25812.37	250	110	4.087	2017	بوعروج

المصدر: دفاتر الشروط للتجزئات

جدول رقم (04): التطور التاريخي لإستهلاك و إنتاج التجزئات السكنية للعقار الحضري

إنتاج التجزئات للعقار الحضري					إستهلاك التجزئات للعقار الحضري			المرحلة
النسبة من عدد مباني المدينة %	عدد مباني المدينة	النسبة من عدد المساكن %	عدد مساكن المدينة	عدد القطع الأرضية	النسبة من مساحة لمدينة %	مساحة التجزئات هـ	مساحة المدينة	
/	/	9.12	4627	422	5.87	26.72	455.39	ما بين 74-1989
49.97	3962	19.88	9961	1980	16.97	79.94	470.98	2016-1990
27.96	8589	16.47	14588	2402	11.64	106.66	916.37	المجموع

المصدر: المصالح التقنية لبلدية ميلة + الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري بميلة + تحقيق ميداني و معالجة الباحث

جدول رقم (05) استهلاك السكن الجماعي للاحتياجات العقارية في بلدية ميله

اسم المشروع	السنة	عدد المساكن	عدد المباني	الموقع	المساحة هـ
خزان الماء1	1980	70	7-	خزان الماء	0.66
بو الطوط	1983	400	40	بو الطوط	4.12
صناوة BEM	1993	100	10	صناوة العليا	1.86
بن لعريبي	1994	25	3	شارع التحرير	0.5
صناوة شركة مواد البناء	1995	60	6	صناوة السفلى	1.79
ste	1995	500	50	العربي بن رجم	6.25
خزان الماء	1996	200	20	خزان الماء	1.06
صناوة	1997	50	5	صناوة	0.44
حي صناوة السفلى	1998	90	9	حي صناوة السفلى	1.01
dnc	1998	300	30	الخربة العليا dnc	3.85
بن صالح	1998	130	13	حي بن صالح	0.79
حي الثنية	1999	470	47	حي الثنية	4.87
Dnc 2	1999	470	47	حي dnc	5.39
Lspحيور	2000	40	4	مفترق الطرق بوضوف	0.28
Lspحيور	2002	60	6	//	0.25
Lspحيور	2005	40	4	//	0.28
حي 240	2005	240	40	منطقة النشاطات	0.41
Lsp	2007	60	6	الاخوة بلعطار	0.88
Lspخزان الماء	2007	80	8	حي قصر الماء	0.53
Lspبو الصوف	2007	35مسكن	4	حي بتقلالة	0.21
بن معمر	2008	160	16	حي بن معمر	1.3
ميلة القديمة1	2010	140	14	ميلة القديمة	1.2
ميلة القديمة 2	2010	140	14	ميلة القديمة	1.3
Lsp ملعب بن صالح	2010	20	2	حي بن صالح	0.06
Lspالعربي بن رجم	2010	10	1	حي العربي بن رجم	0.07
Lsp بو الطوط	2010	20	2	حي بو الطوط	0.19
اجتماعي صناوة	2014	390	39	صناوة العليا	5
المجموع		4200	447		44.55

المصدر: الملفات التقنية للمشاريع + مصلحة التعمير لبلدية ميله

جدول رقم (06): الكثافة البنائية للقطاعات العمرانية في مدينة ميله

الكثافة البنائية الفعلية	الكثافة البنائية للقطاع (مبنى/هـ)	عدد المباني (مبنى)	المساحة المعمرة فعلا	مساحة القطاعات العمرانية (هـ)	القطاع العمراني
14.88	14.88	893	60	60	م الأروبي، سيدي بويحي
14.27	5.65	418	29.29	74	ميله القديمة
6.05	6.05	375	62	62	صناوة السفلى و سيدي علي العواد
7.4	7.01	249	33.66	35.5	حي خزان الماء، الإخوة بن زرافة
10.22	10.22	807	79	79	الخربة السفلى و العليا
10.97	10.25	579	52.77	56.5	بن معمر
14.73	14.73	803	54.50	54.50	بوالمرقة ، الغربي، بن محجوب
3.20	1.6	63	19.66	39.40	منطقة النشاطات القديمة
7.52	5.48	378	50.26	69.00	بن رجم العربي، بوالطوط ،
11.41	9.11	852	74.68	93.50	حي الطيايبي، الشمالي، بن صالح، الكوف
7.10	3.85	510	71.82	132.5	سيدي الصغير، م نشاطات ميله القديمة
2.52	1.31	89	34.44	68	المنطقة الصناعية صناوة
13.77	7.99	671	48.73	84.00	صناوة العليا
9.63	8.41	622	64.61	74.00	صناوة العليا طريق مارشو
9.18	2.64	198	21.57	75.00	لعوامر (طريق أولاد بوحامة)
7.01	7.01	813	116	116	الولاية، DNC، برزيق
6.20	2.77	269	43.38	97	بوالرقياد، 240، منطقة النشاطات
9.37	6.76	8589	916.37	1269.9	المدينة

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + تحقيق ميداني + google erthe

جدول رقم (07) تفصيل المساحات ضمن التجهيزات العمومية في القطاع العمراني التاسع

الفضاء الحر		الكتلة المبنية		مساحة القطعة الأرضية هـ	التجهيز
النسبة	المساحة هـ	النسبة	المساحة هـ		
75.08	0.6977	24.92	0.2316	0.9293	الروضة
87.69	0.1801	12.31	0.0253	0.2054	إبتدائية
80.08	0.2372	19.92	0.0590	0.2962	إبتدائية
77.11	0.2402	22.89	0.0713	0.3115	إبتدائية
76.34	0.7096	23.66	0.2199	0.9295	إكمالية
79.28	0.7837	20.72	0.2048	0.9885	إكمالية
70.83	0.2646	29.17	0.1090	0.3736	التكوين المهني
76.00	0.0494	24.00	0.0156	0.0650	مركزالتوجيه المدرسي
82.31	0.8102	17.69	0.1741	0.9843	المركز البيداغوجي
68.75	0.0585	31.25	0.0215	0.0800	مركز صحي
54.84	0.0954	45.16	0.0786	0.1740	مسجد
00	00	100	0.0447	0.0447	مسجد
76.49	0.2544	23.51	0.0782	0.3326	مديرية الصناعة و الطاقة
86.15	0.1605	13.85	0.0258	0.1863	مديرية النشاط الاجتماعي
68.70	0.1372	31.30	0.0625	0.1997	مديرية مسح الاراضي
79.53	0.1333	20.47	0.0343	0.1676	مديرية التعمير و البناء
78.58	0.1231	21.42	0.0384	0.1615	مديرية الموارد المائية
50.00	0.0347	50.00	0.0347	0.0694	غرفة التجارة و الصناعات التقليدية
52.74	0.0808	47.26	0.0724	0.1532	محلات الرئيس
66.52	0.4504	333.48	0.2267	0.6771	مركز تجاري
81.99	0.3396	18.01	0.0746	0.4142	مركز اتصالات الجزائر
75.85	0.3209	24.15	0.1022	0.4231	الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية
83.64	0.1544	16.36	0.0302	0.1846	SAA
26.20	0.7071	73.80	0.0817	0.1107	CAAR
32.03	0.0957	67.97	0.2031	0.2988	AWGRUF-BADR- CNL- CNAC
95.89	0.6009	4.11	0.0258	0.6267	محطة الحافلات
100	0.8568	00	00	0.8568	ملعب
100	2.0986	00	00	2.0986	السوق الاسبوعي

100	0.1373	00	00	0.1373	حديقة
58.23	0.0704	41.77	0.0505	0.1209	الصندوق الوطني للتقاعد
87.03	0.3203	22.97	0.0955	0.4158	فندق
42.75	0.0227	57.25	0.0304	0.0531	فندق
80.70	10.5476	19.30	2.5224	13.07	المجموع

المصدر: الملفات التقنية للمشاريع + المخططات العمرانية

جدول رقم (08): مساحة الأراضي المستولى عليها من طرف المعمارين الأروبيين خلال الفترة الممتدة بين 1860 و 1950(هـ)

السنة	المساحة (هـ)
1860	365000
1870	765000
1910	1847000
1929	2344000
1940	2720000
1950	2730000

Source :Jacques schnetzler. Le développement algérien. MASSON. Paris. 1981. P 169

جدول رقم(09): توزيع التوسع العمراني لمدينة ميلة حسب أصل ملكيات الأرض

المرحلة	أراضي ملك للخووص	أراضي ملك للبلدية	أراضي ملك للدولة
1962 - 1974	4.2	0.7	20.6
1974 - 1989	199.55	139.03	32.51
1990 - 2016	254.99	161.79	79.32
المجموع	458.74	301.52	132.43

المصدر: مصلحة الأملاك لبلدية ميلة+ مديرية أملاك الدولة+ تحقيق ميداني

جدول رقم(10):النمو السكاني و السكني و استهلاك العقار في مدينة ميله

السنة	عدد السكان (ن)	استهلاك العقار (آر)
1897	2348	830
1954	5584	4272
1966	12484	4890
1977	17267	7430
1987	33456	44539
1998	54713	69998
2008	62607	80817.5
2015	66970	91637

المصدر: PDAU +PUD + RGPH 66,77,98,2008

جدول رقم(11): تطور مساحة المحيط العمراني و عمليات رصد وإنتاج العقار الحضري عبر مختلف أدوات التعمير لمدينة ميله

المخطط	المحيط العمراني	القطاع المعمر	العقار الحضري المنتج
PUD1961	151.58	33	118.58
PUD1989	883.7	91.7	792
PDAU1997	1260.04	985	275.04
PDAU2008	1981	1269.9	711.1
PDAU2015	3349.9	1436.9	1913

المصدر: أدوات التهيئة و التعمير

جدول رقم(12): عدد و مساحة المشاريع التي تم تخصيص لها أوعية
عقارية من خلال محاضر اختيار الأرضية

السنة	المساحة المقطوعة (هـ)	عدد المشاريع (مشروع)
2006	4.54	20
2007	7.28	17
2008	6.58	22
2009	1.1	11
2010	14.45	21
2011	16.18	35
2012	6.86	24

المصدر: مديرية المصالح التقنية لبلدية ميله ماي 2013

رقم (13): تطور سعر المتر المربع في معاملات الهيئات العمومية

السنة	عقار اجتماعي	عقار استثماري
1976	/	/
1977	/	/
1978	/	/
1979	/	/
1980	1	/
1981	1	/
1982	1	/
1983	1.45	/
1984	1.45	/
1985	1.45	/
1986	1.45	99
1987	1.45	128
1988	1.68	99.35

99.35	1.68	1989
99.35	1.68	1990
99.35	1.68	1991
99.35	1.68	1992
99.35	50	1993
364.2	74.74	1994
128.7	74.74	1995
300	16.5	1996
128	16.5	1997
128	82.96	1998
128	13.8	1999
796.96		2000
796.96		2001
839.82		2002
839.82		2003
839.82		2004
792.82		2005
792.82		2006
1610		2007

المصدر: مكتب الأملاك لبلدية ميله + الوكالة العقارية + أملاك الدولة

جدول رقم رقم (14): متوسط سعر المتر المربع في معاملات الخواص

السنة	سعر المتر المربع العرفي د/ج/م ²	سعر المتر المربع الموثق د/ج/م ²
1964	17.5	
1965	17.5	
1966	20	10
1967	22	20
1968	20	24
1969	20	42.5
1970	32	45
1971	56	45
1972	70	60
1973	60	62
1974	64	65
1975	60	65
1976	100	65
1977	100	66
1978	100	73
1979	100	71
1980	150	47
1981	160.66	35
1982	170.61	35
1983	260	286
1984	350	385
1985	360	386
1986	420	462
1987	420	462
1988	420	422
1989	400	422
1990	380	422
1991	200	422
1992	153	422
1993	180	810
1994	450	1550

1500	420	1995
1570	500	1996
1144	500	1997
1750	550	1998
920	700	1999
895	700	2000
1764.73	1200	2001
1764.73	1500	2002
2173.91	1500	2003
3857	2000	2004
5000	1950	2005
6500	2600	2006
7200	2700	2007
8500	2800	2008
10200	2950	2009
12600	3200	2010
14000	3500	2011
14000	4200	2012
15000	4750	2013

المصدر: مقابلات مباشرة مع أصحاب العقارات 2011-2015

جدول رقم (15) : أسعار العقار الحضري حسب تقييم مصالح أملاك الدولة من سنة 2001 إلى 2008
(دج/م²)

2008	2007	2006	2005	2001	
16000	14000	10000	10000	8000	أراضي ذات قيمة عالية مجهزة بالشبكات - أعلى قيمة -
14000	9000	7000	6000	8000	أراضي ذات قيمة عالية مجهزة بالشبكات - أدنى قيمة -
9500	9000	7000	6000	6000	أراضي مجهزة بالشبكات أعلى قيمة -
6000	5000	4500	3000	1500	أراضي مجهزة بالشبكات أدنى قيمة -
5500	4500	3500	3000	2000	أراضي ذات قيمة عالية غير مجهزة بالشبكات - أعلى قيمة-
4500	3500	2500	1500	2000	أراضي ذات قيمة عالية غير مجهزة بالشبكات - أدنى قيمة-
4500	3500	2500	2500	2000	أراضي غير مجهزة بالشبكات - أعلى قيمة
3500	3000	2000	1000	500	أراضي غير مجهزة بالشبكات-أدنى قيمة
125	85	75	70	50	أراضي فلاحية قريبة من التجمع السكني - أعلى قيمة
100	75	50	35	35	أراضي فلاحية قريبة من التجمع السكني - أدنى قيمة

المصدر: مديرية أملاك الدولة لولاية ميلة

رقم(16) : أسعار العقار الحضري في مدينة ميله حسب تقييم مصالح أملاك الدولة
ما بين سنة 2009 - 2016 (دج/م²)

2017	2016	2015	2010	2009	
100000	100000	100000	25000	25000	أراضي ذات قيمة عالية أعلى قيمة
60000	60000	60000	18400	18400	أراضي ذات قيمة عالية أدنى قيمة
35000	35000	35000	11200	8050	أراضي بمركز المدينة أعلى قيمة
20000	20000	20000	8500	7000	أراضي بمركز المدينة أدنى قيمة
16000	16000	16000	5000	3680	أراضي بالأحياء المحيطة أعلى قيمة
8000	8000	8000	3680	3200	أراضي بالأحياء المحيطة أدنى قيمة
7000	7000	7000	2500	1553	أراضي بالمناطق المنعزلة أعلى قيمة
3500	3500	3500	1500	1350	أراضي بالمناطق المنعزلة أدنى قيمة
286	286	286	220	150	أراضي فلاحية قريبة من التجمع السكاني أعلى قيمة
195	195	195	150	96	أراضي فلاحية قريبة من التجمع السكاني أدنى قيمة

المصدر: مديرية أملاك الدولة لولاية ميله

جدول رقم (17): تغير سعر العقار الحضري مقارنة مع تغير قيمة الصرف

السنة	تغير قيمة الدينار مقابل الدولار (دينار/1دولار)	تغير سعر العقار الحضري (x) 40دج/م ²)
1990	9	10.55
1991	18.5	10.55
1992	21.8	10.55
1993	23.3	20.25
1994	35.1	38.75
1995	47.7	37.5
1996	54.7	39.25
1997	57.7	28.6
1998	58.7	42.63
1999	66.6	23
2000	75.3	22.38
2001	77.2	44.11
2002	79.7	44.11
2003	77.4	54.4
2004	72.1	96.4
2005	72.6	125
2006	70.5	162.5
2007	68.81	180
2008	63.34	215.5
2009	70.89	255
2010	72.32	315
2011	72.42	350
2012	77.12	350
2013	85.54	375

Source : world bank .People's democratic epublic of algeria a public expenditure review assuring high quality public investment. Report no. : 36270 – dz. August 15, 2007.p 2

جدول رقم (18): تغير سعر العقار الحضري مقارنة مع
سعر الذهب

تطور سعر الذهب دج/غ	تطور سعر العقار الحضري دج/م ²	
600	1144	1997
500	1750	1998
500	920	1999
600	895	2000
600	1764.73	2001
600	1764.73	2002
800	2173.91	2003
900	3857	2004
1300	5000	2005
1300	6500	2006
1500	7200	2007
1900	8500	2008
1900	10200	2009
2500	12600	2010
3300	14000	2011
4000	14000	2012
4200	15000	2013

المصدر: <https://goldprice.org/ar/gold-price-history.html>

جدول رقم(19): تغير سعر العقار الحضري مقارنة مع احتياطي الصرف

احتياطي الصرف 10مليون دولار	سعر المتر المربع دج/م	السنة	احتياطي الصرف 10مليون دولار	سعر المتر المربع دج/م	السنة
270	422	1990	27	10	1966
345	422	1991	44	20	1967
323	422	1992	53	24	1968
366	810	1993	41	42.5	1969
481	1550	1994	35	45	1970
416	1500	1995	53	45	1971
530	1570	1996	64	60	1972
967	1144	1997	153	62	1973
845	1750	1998	247	65	1974
515	920	1999	190	65	1975
1356	895	2000	250	65	1976
1962	1764.73	2001	259	65	1977
2515	1764.73	2002	323	73	1978
3545	2173.91	2003	552	71	1979
4569	3857	2004	706	47	1980
5917	5000	2005	591	35	1981
8145	6500	2006	479	35	1982
11497	7200	2007	401	285	1983
14801	8500	2008	319	385	1984
15511	10200	2009	454	385	1985
17046	12600	2010	384	462	1986
19137	14000	2011	434	462	1987
20059	14000	2012	319	422	1988
20144	15000	2013	309	422	1989

المصدر: <http://www.oanda.com/currency/historical-rates>

المراجع

الكتب:

- أحمد إبراهيم حسن، تاريخ النظم القانونية، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001.
- أحمد خالد علام، تخطيط المدن، المكتبة الأنجلو سكسونية، القاهرة، 1998.
- أحمد عبد الكريم المحميد، مصطفى محمود أبوبكر، الأملاك العقارية إدارة الأملاك تقييم عقاري تثمين عقاري، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2015.
- أحمد علي إسماعيل، دراسة في جغرافية المدن. الطبعة الرابعة. دار الثقافة للنشر و التوزيع. القاهرة. 1988.
- أحمد كمال الدين عفيفي، نظريات في تخطيط المدن، هجر للطباعة و النشر و التوزيع و الإعلان، مصر، 1997.
- أسهمان سعيد، دراسات في التاريخ الحضاري لليمن القديم، دار الكتاب الحديث. مصر، 2003.
- بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري و العمراني في المدينة الجزائرية العوامل و الفاعلون ، دار مداد يونيفارسيستي براس، الجزائر، 2009.
- بن يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية،الجزائر،2004.
- تيجاني بشير، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997. 111ص.
- حياة سيدي صالح، اللجان البرلمانية الفرنسية و قضايا الجزائريين 1871-1895، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012.
- خلف الله بوجمعة، تخطيط المدن و نظريات العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.

- خلف حسين علي الداليمي، تخطيط المدن - نظريات أساليب معايير تقنيات ، دار صفاء للطباعة و النشر و التوزيع، المملكة الأردنية، 2015.
- روبرت سنكلير، ترجمة. عوض يوسف الحداد، فون تونين و التوسع الحضري، مقالات في الجغرافيا الحضرية، دار الكتب الوطنية. بنغازي، ليبيا، 2002.
- سليم حسن، مصر القديمة في الدولة القديمة و العهد الأهناسي، الجزء الثاني، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 1992.
- سليم حسن، مصر القديمة في عهد الأسرة 21، الجزء السابع، الطبعة الثانية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 1994.
- سليم حسن، مصر القديمة في عهد الأسرة 21، الجزء الثامن، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 1994.
- شارل رويير جيرون، ترجمة عيسى عصفور، تاريخ الجزائر المعاصرة ، منشورات عويدات، بيروت 1982.
- شامة اسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
- صالح عباد، الجزائر تحت الحكم التركي، 1514- 1830، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2011.
- عبد الحميد دليمي، دراسة في العمران السكن و الإسكان، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع عين مليلة، الجزائر، 2007.
- عبد الرزاق أحمد سعيد صعب، التخطيط الحضري للمدينة بين التطبيق و النسيان، مجلة دراسات تربوية، 2009.

- عبد العزيز فيلالي، إبراهيم بحان، مدينة ميلة في العصر الوسيط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2017.
- عبد القادر لقصير، احياء الصفيح، دراسة ميدانية في علم الاجتماع الحضري، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، لبنان، 1993.
- عقون محمد العربي، الاقتصاد و المجتمع في الشمال الافريقي القديم، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
- عمار بوحوش، التاريخ السياسي للجزائر من البداية و لغاية 1962، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1997.
- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2000.
- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر، 2010.
- علي عكاشة و آخرون، اليونان و الرومان، دار الأمل للنشر و التوزيع، إربد، العراق، 1991.
- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار هومة، الجزائر، 2011.
- عمر ممدوح، شرح شريعة حمو رابي، بغداد، 1984. www.google.com
- قدوح بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- غنيم عثمان محمد، تخطيط إستخدامات الأرض الريفي والحضري (إطار جغرافي عام) ، الطبعة الثانية، دار صفاء للنشر و التوزيع، الأردن، 2008.
- ف ديكوف، س فوكاليف، ترجمة نسيم واكيم اليازجي، الحضارات القديمة الجزء الثاني، منشورات دار علاء الدين، دمشق، 2000.

- مبروك عمر، المنافسة في السوق العقارية بالمغرب، منشورات المعهد الوطني للتهيئة و التعمير، الرباط، 2015.
- محفوظ قداش، جيلالي صاري، الجزائر صمود و مقاومات 1830، 1962، ترجمة أوزاينية خليل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012.
- محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهيئة، جامعة قسنطينة، الجزائر 1997.
- محمد دويدار، مبادئ الاقتصاد السياسي- الجزء الأول-، مطبعة التوني، الإسكندرية، 1993.
- محمد عبد الستار عثمان، المدينة الاسلامية، دار عالم المعرفة، المجلس الوطني للثقافة و الفنون و الآداب، الكويت، أوت 1988.
- محمد عبد الهادي الشنقيري، مذكرات في تاريخ القانون المصري، دار الفكر العربي، مصر، 1977.
- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010.
- محمد الصريفي، التسويق العقاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2013.
- محمد أنور حسن الخطيب، إتجاهات التخطيط و التطور المستقبلي لبلدتي العيزرية و أبوديس، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2003.
- محمد ندا لبدة، الإستثمار العقاري و دوره في الأزمة المالية العالمية، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2012.
- محمود الأمين، شريعة حمو رابي، دار الوراق للنشر المحدودة، لندن، 2007.
- نصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية و الوقف و الجباية الفترة الحديثة، دار المغرب الإسلامي، بيروت، 2001.

- نصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.

- يحي لطفى عبد الوهاب، اليونان مقدمة في التاريخ الحضاري، دار النهضة العربية، لبنان. 1979.

- يوسف التوني ، معجم المصطلحات الجغرافية، دار الفكر العربي، مصر، 1976.

أطروحات الدكتوراه:

- أحمد سيساوي، البعد البايلكي في المشاريع السياسية الاستعمارية الفرنسية من فالي إلى نابوليزن الثالث 1838-1871، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة 2، الجزائر، 2013-2014.

- أمبارك محمد فرج، تطور نظام ملكية الأراضي في الاسلام. أطروحة دكتوراه في التاريخ الإسلامي، قسم التاريخ جامعة الخرطوم، السودان، 2007.

- كمال بن صحراوي، أوضاع الريف في بايلك الغرب الجزائرياً و آخر العهد العثماني، أطروحة دكتوراه في التاريخ الحديث، قسم التاريخ و علم الآثار، جامعة وهران، الجزائر، 2012-2013.

رسائل الماجستير:

- بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوية ميلة القرارم الإطار القانوني كلفة التعمير الانعكاسات المجالية و الاجتماعية، رسالة ماجستير، معهد علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 1، 2008-2009.

- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، 2009-2010.

- فاطمة عبد اللطيف الشركسي، العوامل الطبيعية و أثرها على نشأة مراكز العمران و نموها في شعبة مصراتة ، رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة 7 أكتوبر، ليبيا، 2007-2008.

- راضية بن زكري ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة. رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر.باتنة. 2010.

- خنيش عبد الفتاح، التوسع الزراعي في افريقيا القديمة خلال الفترة الرومانية، رسالة ماجستير، قسم التاريخ، جامعة قسنطينة2، الجزائر 2012-2013.

- ريدة يوسف ديب، تنظيم مناطق المخالفات بإستخدام نظم المعلومات الجغرافية مثال مدينة حصين، رسالة ماجستير، كلية الهندسة المعمارية ، جامعة البعث، سوريا، 2003.

- سعدي سليم، القانون و الأحوال الشخصية في كل من العراق و مصر 2050-332ق م، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية و الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2010.

- عمار نؤارة، الخريطة الأثرية لمدينة ميله و وضوحها في العهد الروماني، رسالة ماجستير، كلية العلوم الانسانية جامعة قسنطينة2012.

- لعور نهاد، محزم عايدة، مدينة ميله آفاق التوسع العمراني، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، جوان 2003 .

- معنصر عماد، البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي وانعكاساته على استهلاك العقار وتسيير المدينة، ماجستير في هندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2009.

الجرائد الرسمية:

- الجريدة الرسمية 62/12، الأمر رقم 020/62، المؤرخ في 02 أوت 1962، المتعلق بحماية و تسيير الاملاك الشاغرة.

- الجريدة الرسمية رقم 63/15، المرسوم رقم 88/63، مؤرخ في 18 مارس 1963، متعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، تم إلغاؤه من خلال المرسوم التنفيذي 278/80 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980.

- الجريدة الرسمية عدد 66/36 ، المرسوم التنفيذي رقم 102/66، المؤرخ في 6ماي 1966، الذي يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة الى الدولة.
- الجريدة الرسمية رقم 70/104، الأمر رقم 91/70، المؤرخ في 15/12/1970، المتعلق بتنظيم التوثيق.
- جريدة الرسمية عدد 71/97، الأمر 73/71، مؤرخ في 71/11/8، يتضمن الثورة الزراعية.
- الجريدة الرسمية رقم 74/19، الأمر رقم 26/74، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.
- جريدة رسمية عدد 75/105، مرسوم رقم 103/75، مؤرخ في 27/08/1975، يتضمن تطبيق الأمر 26/74
- الجريدة الرسمية رقم 74/17، المرسوم الرئاسي رقم 27/76، مؤرخ في 07 فبراير 1974، يتضمن يحدد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية.
- الجريدة الرسمية عدد 75/77، القرارين الوزاريين المؤرخين في 17 جوان 1975، يتضمنين : إحداث مكاتب للتوثيق ملحقه، و تحديد عدد ومقرر و إختصاص مكاتب التوثيق على التوالي، ص 983
- الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 75/77، الأمر رقم 85/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق بالقانون المدني معدل و متمم.
- الجريدة الرسمية عدد 76/25، مرسوم رقم 76/63، مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- الجريدة الرسمية عدد 76/17، مرسوم تنفيذي رقم 29/76، مؤرخ في 07/02/1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية.
- الجريدة الرسمية رقم 76/17، المرسوم التنفيذي رقم 28/76، مؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد كفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء.

- الجريدة الرسمية عدد 76/25، المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.
- الجريدة الرسمية عدد 79/26، المرسوم التنفيذي رقم 108/79، المؤرخ في 1979/06/23، يتضمن تأسيس نظام تسيبقات الخزينة العامة لامتلاك و تهيئة الأراضي المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية البلدية.
- الجريدة الرسمية عدد 79/12. قرار مؤرخ في 1979/11/11، عن والي ولاية قسنطينة، يتضمن التنازل مجانا لصالح بلدية ميلا عن قطعة أرض حضرية قصد بناء مدرسة ذات 5 أقسام و ثلاث مساكن. ص 183.
- الجريدة الرسمية عدد 79/26، المرسوم 107/79، المؤرخ في 23 يونيو 1979، يتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير اسعار بيع الاراضي الداخلة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية و تحديد معدل الربح عن تدخل البلدية
- الجريدة الرسمية رقم 82/06، القانون رقم 02/82، مؤرخ في 12 ربيع الثاني 1412، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ص 255.
- الجريدة الرسمية عدد 82/45، قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 1982/11/06، المتضمن كيفية حساب سعر شراء البلديات للأراضي التي تدخل في عداد احتياطاتها العقارية و أسعار التنازل عنها. ص 811
- الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 90/49، القانون 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، ص 1560.
- الجريدة الرسمية رقم 90/52، قانون رقم 29/90، مؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ص 1652.
- الجريدة الرسمية 90/52، القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الملاك الوطنية، معدل و متمم بالقانون رقم 08/14 مؤرخ في 2008/06/20.
- الجريدة الرسمية رقم 90/56، المرسوم التشريعي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري و تسيير ذلك، ص 1803.

- الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 176/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ص 964.
- الجريدة الرسمية عدد 91/21، القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف.
- الجريدة الرسمية عدد 91/21 ، القانون 11/91، مؤرخ في 1991/4/27، متعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- الجريدة الرسمية عدد 91/60، المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 91/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفايات ذلك.
- الجريدة الرسمية 60/91، مرسوم تنفيذي رقم 91/454 ، المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة، معدل و متم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/303 المؤرخ في 1993/12/08.
- الجريدة الرسمية عدد 93/51، المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 1991/04/27، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- الجريدة الرسمية عدد 93/14، المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري.
- الجريدة الرسمية عدد 95/20، الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري.
- الجريدة الرسمية عدد 95/55، الأمر رقم 95/26، المؤرخ في 1995/09/25، المعدل و المتمم للقانون 25/90، المادة 85.
- الجريدة الرسمية عدد 95/60، المرسوم التنفيذي رقم 310/95، المؤرخ في 1995/10/10. المتعلق بشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين، كما يحدد حقوقهم و واجباتهم، ص 3
- الجريدة الرسمية عدد 01/29، القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 ، المعدل و المتمم للقانون 10/91.

- الجريدة الرسمية عدد 02/83، القانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 ، المعدل و المتمم للقانون 10/91
- الجريدة الرسمية عدد 03/57، المرسوم التنفيذي رقم 03/313، المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، الذي يحدد شروط و كفاءات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، المادة 2 و 3.
- الجريدة الرسمية رقم 03/68، المرسوم التنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ 22 ديسمبر سنة 1990.
- الجريدة الرسمية عدد 06/10، القانون 02/06، المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق
- الجريدة الرسمية العدد 07/44، المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.
- الجريدة الرسمية ، العدد 07/44 ، المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها .
- الجريدة الرسمية عدد 08/44، قانون رقم 08/15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها. ص 19.
- الجريدة الرسمية عدد 09/06، القانون رقم 18/09، مؤرخ في 20/01/2009، المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري
- الجريدة الرسمية عدد 09/27، مرسوم تنفيذي رقم 154/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات. ص 28.
- الجريدة الرسمية عدد 09/27، مرسوم تنفيذي رقم 155/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلي لجنة الدائرة و لجنة الطعون المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما. ص 36.
- الجريدة الرسمية عدد 09/27. مرسوم تنفيذي رقم 156/09 مؤرخ في 20 ماي 2009، يحدد شروط و كيفية تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها. ص 39

- الجريدة الرسمية عدد 09/57، المرسوم التنفيذي رقم 315/09، المؤرخ في 2009/10/06، الذي يحدد أصناف الطرق و شبكات التهيئة العمومية.
- الجريدة الرسمية عدد 15/07، المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كيفية تحظير عقود التعمير و تسليمها.ص4
- جريدة رسمية رقم 74/91، الأمر 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري المعدل بالمادة 56 من القانون 09/79 المؤرخ 1979/12/31 المتعلق بقانون المالية لسنة 1980 جريدة رسمية عدد 79/53، المعدل و المتمم بالمواد 65 و 66 و 67 من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن لقانون المالية لسنة 2015 جريدة رسمية 14/78. المعدل و المتمم بالمادتين 89 و 92 من القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 جريدة رسمية عدد 17/76
- التعليلة الوزارية 008 الصادرة في 28 اكتوبر 1996، المتعلقة بوضع المواصفات التقنية والمالية في مجال تهيئة الأراضي الموجهة للسكن.
- التعليلة 2388/م/مع أ د ع/خ، مؤرخة في 2007/03/26، مديرية عمليات أملاك الدولة و العقارية، المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة المالية.
- التعليلة الوزارية رقم 91/16، المؤرخة في 91/02/17، المتعلقة بتطبيق قانون التوجيه العقاري 25/90.
- مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي، المذكرة رقم 2384، دور مدير أملاك الدولة في اطار اعداد شهادة الحياة، 20015/03/12.
- المديرية العامة للاملاك الوطنية، تعليلة رقم 2004/3752، المتعلقة بتحديد شروط و كفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني طبقا للمادة رقم 53 من قانون المالية لسنة 1998.

المقالات:

- احمد رجائي، منظومة التقييم العقاري، بحث من الإنترنت، www.google.fr.
- عبد السلام أديب، تاريخ إقتصاد الربيع في المغرب، مدونة الحوار المتمدن، عدد 2012/11/2012، 14/3911، <http://www.ahewar.org/debat/show.art.asp?aid=332347>

- عبد الحفيظ عوض حفظ الله، "أسس التصميم الحضري و الإسكان و تخطيط الأحياء السكنية بمدينة ينبع الصناعية"، ندوة الإبداع و التميز في النهضة العمرانية، المملكة العربية السعودية، 1999.

- عبد الغني بوشلوش، القانون 08/15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية رؤية ميدانية بين الأمل و التطبيق، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013

- علي بن سالم بن عمر باهمام، "الإسكان الميسر، تطوير لأنموذج مستقبلي من الإسكان في المملكة العربية السعودية"، مجلة العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، عدد 15، 2003.

تقارير:

- المملكة العربية السعودية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالات الوزارة لتخطيط المدن، استمارة تدقيق مخططات تقسيمات الأراضي السكنية.

- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تجسيد نظام مسح الأراضي متعدد الوظائف تحت إشراف وزارة التجارة و وزارة المالية ، http://www.an-cadastre.dz/images/contenu_depliant.pdf ، 2017/11/07.

- تقرير الحاج أحمد المقدم للجنة المكلفة بتطبيق قانون سيناتيس كونسيلت في مدينة ميلة، مصلحة الأرشيف، المديرية الجهوية سطيف.

- وثيقة تاريخية نادرة على شكل مراسلة بين القايد " يحي شريف أحمد بن سليمان" و رئيس المجلس الإسلامي الأعلى باريس. مطبعة " روكة" سطيف .1891.
www.gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

مراجع باللغة اللاتينية:

Livers :

- Appleton , histoire de la propprité prétorienne de 1 acton publicienne. 1890.
- Beaujeu-Garnier.J&chobot.G. chabot. Usban géography translated by GM

Yglesias and SH beaver. Longmans. London.1967

- Bernard de Polignac et autre. Expertise immobilière Guide pratique. GROUPE EYROLLES. Paris .2007.

- Dictionnaire des communes de l'Algérie, villes, villages, hameaux ..., pierre fontana, imprimeur-éditeur. Alger.1903.

- Chérif rahmani, la croissance urbaine en algérie, office des publication universitaire, Alger,1982.

- Hadjiedj.A, Chaline.C, Mj.Alger, Les nouveaux défis de l'urbanisme, Paris, l'Harmattan, 2003.

- Harper and gottman, the human geography, johnwilley and press, new yourk, USA, 1967

- Jacques schnetzler. Le développement algérien. MASSON. Paris. 1981.

- Les cahiers de la recherche architecturale(C.R.A.). L'umeble. Edition Parenthèse. n 22. 1ertrim.1987.

- Maouia saidouni. Éléments d'introduction a l'urbanisme. Casbah édition. alger. 2000.

- Ministère de l'urbanisme et de la construction, l'aménagement des lotissements, Alger, OPU,

- O. Behrends & al. Frontin. L'œuvre géomantique Luxembourg. Office des publications officielles des Communautés européennes. 1998.

- P.Malaure, droit civil,les obligations,cujas, paris,1995

- Pierr.Laborde. Les espaces urbaines dans le mond.Collection nathan cuniversité .France. 1992.

- RODOLPHE daresté. la propriete en algerie. Challamel aine. paris 1864

- STEPHANE gsell. atlas archéologique de l'algérie.adolphe jourdan imprimeur-librairie- éditeur- Alger. 1911.

Thèses :

- François B, L'État de Publius Sittius et la Numidie Cirtéenne (Ier siècle avant J.-C.-Ier siècle après J.-C.), Thèse d'État, Université de Paris IV – Sorbonne, juin 1989.

Revus :

- Mustapha Salim RADI, ANIREF Voice, Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, alger, janvier2010.

- Sinlair robert. Von thunen and urban spraw. Annals of the association of american géographers. Vol57.USA. 1967.

- Didier Guignard. «Les archives vivantes des conservations foncières en Algérie ». l'Année du Maghreb. <https://journals.openedition.org/anneemaghreb/2555?lang=en>.

Rapports :

- AGENCE NATIONALE DU CADASTRE. Fiche sur la législation foncière actuelle en Algérie. <http://www.an-cadastre.dz/index.php>
- ANIREF. Mercuriale des prix du foncier destiné à l'investissement Année 2014. <http://www.aniref.dz/documents/Mercuriale-2014.pdf>
- BEM . PDAU de la commune de mila . rapport dorientation. MILA 1997.
- Caisse algérienne d'aménagement du territoire. Plant d'urbanisme. Phase A étude du site.apc de mila.alger.
- Didier Guignard. «Les archives vivantes des conservations foncières en Algérie ». l'Année du Maghreb. <https://journals.openedition.org/anneemaghreb/2555?lang=en>.
- Département de Constantine, arrondissement de Constantine, commune de mila, tribu de mila, rapport sénatusse consult tribu de mila.
- France international expertise foncière. Fiche sur la législation foncière actuelle en Algérie. <https://www.formesdufoncier.org/pdfs/FicheFoncier-Algerie.pdf.13/04/2015.p01>.
- Ministre d urbanisme et de l habitat. Grille théorique des équipement. CNERU.1995.
- Ministre d éducation nationale. Typologie des infrastructure scolaires. Primaires- moyens- lycée. 2018.
- URBA-TECH SETIF. 1^{ère} révision du PDAU de la commune de mila. rapport dorientation. volume1. MILA2008.
- URBACO . PDAU intercommunal de Mila- Zeghaia- Sidi Merouane- Ain Tinn. RAPORT DORIONTATION. MILA. 2015.
- Société Française des Urbanistes. La loi Cornudet. http://www.urbaniste.com/wp-content/uploads/2018/04/180328_MGhorayeb_Cornudet_DiapoMeP.pdf.

الفهارس

فهرس الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
01	تقدم عمليات مسح الأراضي في الجزائر 2006-2010-2017	86
02	رخص البناء المسلمة في مدينة ميله خلال الفترة الممتدة بين 2006 و 2011	96
03	النمو السكاني و السكني و استهلاك العقار في مدينة ميله	185
04	توزيع المساحات ضمن القطاع الأول لمخطط التعمير الرئيسي 3	196
05	توزيع المساحات ضمن القطاع الحضري الثاني لمخطط التعمير الرئيسي 3	197
06	توزيع المساحات ضمن القطاع الحضري الثالث لمخطط التعمير الرئيسي 3	197
07	توزيع المساحات ضمن القطاع الحضري الرابع لمخطط التعمير الرئيسي 3	198
08	توزيع المساحات ضمن القطاع الحضري الخامس لمخطط التعمير الرئيسي 3	199
09	توزيع المساحات ضمن القطاع الحضري السادس لمخطط التعمير الرئيسي 3	200
10	توزيع المساحات ضمن مخطط التعمير الرئيسي 3	200
11	القطاعات المعمره ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 1997	203
12	القطاعات المعمره PDAU2008	210
13	القطاعات القابلة للتعمير PDAU2008	212
14	قطاعات التعمير المستقبلي PADU 2008	214
15	القطاعات المعمره، مراجعة م، ت، ت، ت، 2015	218
16	القطاعات القابلة للتعمير مراجعة م، ت، ت، ت، 2015	221
17	قطاعات التعمير المستقبلي (UF) مراجعة م، ت، ت، ت، 2015	223
18	التطور التاريخي لإستهلاك و إنتاج التجزئات السكنية للعقار الحضري 2017-1974	239
19	استهلاك السكن الجماعي للعقار الحضري 2017-1974	247
20	إستهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري 2017	253
21	أصل ملكية الأراضي المستقبلية للتجهيزات العمومية	260

266	علو المباني في مدينة ميله	22
271	الكثافة البنائية ضمن القطاعات العمرانية لمدينة ميله	23
292	الكثافة البنائية ضمن القطاع العمراني الرابع	24
309	الكثافة البنائية ضمن القطاع العمراني السابع	25
325	الكثافة البنائية في القطاع العمراني التاسع	26
333	أسعار شراء و تنازل البلديات للأراضي المراد دمجها ضمن احتياطاتها العقارية	27
347	شبكة تقييم العقار الحضري المعتمدة ابتداء من سنة 1982 (دج/م ²)	28
372	تكلفة التنمية العمرانية لنماذج من مشاريع للترقية العقارية للأراضي ضمن مدينة ميله	29
373	تكلفة التنمية العمرانية لنماذج من مشاريع للترقية العقارية المبنية ضمن مدينة ميله	30
381	عينات من سوق المضاربة العقارية بمدينة ميله	31
406	بطاقة تقنية لمشروع 500 + 48 مسكن الحالية و المقترحة	32
409	بطاقة تقنية لتجزئة بن معمر (334 قطعة)	33
411	الفارق بين المساحة المخصصة و المبرمجة لبعض التجهيزات ضمن POS1	34
415	بطاقة تقنية لمشروع الحي الإداري ضمن POS01 الحالية و المقترحة	35

فهرس الصور

رقم الصورة	عنوان الصورة	الصفحة
01	لوحة كلدانية توضح تقسيم الأرض بمدينة دونغي	23
02	أرض مكنتره	26
03	مستخرج من مسح الأراضي لمستعمرة رومانية الأورنج	26
04	نصب توثيد حدود الكنتره	26
05	باب البلد و جزء من الصور البزنطي	134
06	دكاكين تجارية بالمدينة القديمة	134
07	عين رومانية بالمدينة القديمة	134
08	بعض مباني ميله القديمة	164
09	بستان حديث ضمن أرضية مخصصة للتعمر POS AU02	227

231	مباني النمط الفوضوي و إستهلاك العقار	10
234	أرضيات تابعة للخواص في إنتظار إستقبال البناء الفوضوي	11
238	مباني التجزئات السكنية و إستهلاك العقار الحضري	12
242	أرضية مخصصة لإستقبال تجزئة سكنية	13

فهرس الأشكال

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
01	خصائص العقار الحضري	15
02	العقار الحضري، التخطيط العمراني، المدينة، علاقات متداخلة و معقدة	19
03	مدينة الغد لتيودور فريتش	31
04	المدينة الحدائقية لهوارد	32
05	نموذج المدينة لجيمس بوكنغهام	35
06	نظرية الحلقات المركزية	36
07	نظرية القطاعات لهويت	39
08	نظرية النويات المتعددة	40
09	مبدأ نظرية فون تونين	43
10	مخطط نظرية فون تونين	44
11	نظرية العرض و الطلب	46
12	النمط العام لأسعار الأراض و إرتباطه بمحاور الحركة	47
13	أصناف الملكية العقارية في الحكم العثماني	51
14	تطور مساحة الأراضى المستولى عليها من طرف المعمرين الأوروبيين خلال الفترة الممتدة بين 1860 و 1950(هـ)	66
15	الوضعية القانونية للأراضى في الجزائر في نهاية مرحلة الإستثمار الفرنسي	70
16	الوضعية التشريعية للملكية الخاصة للأراضى إبان الاستعمار الفرنسي	71
17	الفاعلون و صلاحياتهم ضمن السياسات العقارية الحضرية	108
18	الفاعلون في المنظومة العقارية ضمن مرحلة الاقتصاد الحر	112
19	أهم العلاقات بين أهم الفاعلين	121
20	ملكية الأراضى المتوسع عليها لمدينة ميله	159

159	ملكية الأراضي المبرمجة لتوسع مدينة ميله	21
159	ملكية الأراضي المتوسع عليها و المبرمجة ضمن مدينة ميله	22
167	استهلاك العقار الحضري في مدينة ميله عبر المراحل التاريخية	23
174	معدل استهلاك العقار الحضري	24
175	توزيع التوسع العمراني لمدينة ميله حسب أصل ملكيات الأرض	25
182	إستهلاك الإحتياجات العقارية في مدينة ميله	26
186	النمو السكاني و إستهلاك العقار في مدينة ميله	27
186	انتاج المساكن مقارنة مع استهلاك العقار الحضري	28
225	تطور مساحة المحيط العمراني و عمليات رصد و إنتاج العقار الحضري عبر مختلف أدوات التعمير لمدينة ميله	29
256	نصيب كل إستخدام من المساحة الكلية للتجهيزات	30
260	أصل ملكية الأراضي المستقبلية للتجهيزات العمومية	31
262	عدد و مساحة المشاريع التي تم تخصيص لها أوعية عقارية من خلال محاضر اختيار الأرضية	32
266	توزيع علو مباني مدينة ميله	33
337	تطور متوسط سعر المتر المربع في معاملات الهيئات العمومية	34
342	تطور متوسط سعر المتر المربع في معاملات الخواص (دج/م ²)	35
351	أسعار العقار الحضري حسب تقييم مصالح أملاك الدولة من سنة 2001 - 2008	36
353	تطور أسعار العقار الحضري في مدينة ميله حسب تقييم مصالح أملاك الدولة ما بين سنة 2009 - 2017 (دج/م ²)	37
363	تطور سعر العقار الحضري مقارنة مع تطور المساحة المعمرة و مساحة المحيط العمراني	38
364	تطور سعر العقار الحضري مقارنة مع الزيادة السكانية و السكنية	39
365	العلاقة بين تدني قيمة الدينار و تغيير سعر العقار الحضري خلال الفترة الممتدة بين 1990 و 2013	40
366	تغيير سعر العقار الحضري مقارنة مع سعر الذهب	41
366	تغيير سعر العقار الحضري مقارنة مع احتياطي الصرف	42

فهرس الخرائط

الرقم	عنوان الخريطة	الصفحة
01	الإسقاطات المجالية لإجراءات فرنسة الملكية العقارية في الجزائر 1896	65
02	خريطة تقدم أشغال المسح في الجزائر لسنة 2006	87
03	الموقع الجغرافي لمدينة ميله	136
04	الموقع الإداري لبلدية ميله بعد التقسيم الإداري لسنة 1984	137
05	خريطة الانحدار لبلدية ميله	139
06	مجسم طبوغرافي ثلاثي الابعاد لبلدية ميله	142
07	الشبكة الهيدروغرافية في بلدية ميله	143
08	الخريطة الجيولوجية لبلدية ميله	145
09	القيمة الفلاحية لأراضي بلدية ميله	145
10	توزيع الكثافات البنائية عبر القطاعات العمرانية في مدينة ميله	272
11	موقع القطاعات العمرانية المدروسة	279

فهرس المخططات

الرقم	المخطط	الصفحة
01	محاكاة لنمط الملكية إبان الحكم العثماني في مدينة ميله	149
02	المخطط العقاري للنواة الاستعمارية لمدينة ميله لسنة 1886	152
03	الأراضي المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية لمدينة ميله	157
04	ملكية الأراضي المتوسع عليها و المبرمجة للتوسع في مدينة ميله	160
05	مخطط ميله القديمة 1888	163
06	التطور العمراني و استهلاك العقار الحضري في مدينة ميله	166
07	التطور العمراني و استهلاك العقار الحضري حسب ملكية الأراضي المتوسع عليها في مدينة ميله	176
08	مخطط التعمير الرئيسي الأول لمدينة ميله 1960	189
09	مخطط التعمير الرئيسي الثاني لمدينة ميله 1981	192

195	مخطط التعمير الرئيسي الثالث لبلدية ميله لسنة 1989	10
203	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الأول لسنة 1997	11
212	المراجعة الأولى للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مدينة ميله 2008	12
219	المراجعة الثانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مدينة ميله 2015	13
232	الانتشار المجالي للبناء الفوضوي في مدينة ميله	14
241	توزيع استخدامات الأرض في مدينة ميله	15
254	توزيع و استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري ضمن المحيط العمراني لمدينة ميله	16
267	علو المباني في مدينة ميله	17
281	مخطط طبوغرافي للقطاع العمراني الرابع	18
283	مخطط أصل الملكية العقارية للقطاع العمراني الرابع	19
284	مخطط شبكة التقطيع للقطاع العمراني الرابع	20
286	مخطط استخدامات الأرض ضمن القطاع العمراني الرابع	21
288	مخطط المرفولوجية العامة و التصميم العمراني للقطاع الرابع	22
297	مخطط طبوغرافي للقطاع العمراني السابع	23
299	مخطط أصل الملكية العقارية للقطاع العمراني السابع	24
301	مخطط شبكة التقطيع للقطاع العمراني السابع	25
303	مخطط استخدامات الأرض ضمن القطاع العمراني السابع	26
305	مخطط المرفولوجية العامة و التصميم العمراني للقطاع السابع	27
315	مخطط طبوغرافي للقطاع العمراني التاسع	28
316	مخطط أصل الملكية العقارية للقطاع العمراني التاسع	29
317	مخطط شبكة التقطيع للقطاع العمراني التاسع	30
319	مخطط استخدامات الأرض ضمن القطاع العمراني التاسع	31
321	مخطط المرفولوجية العامة و التصميم العمراني للقطاع التاسع	32
405	مشروع 500 مسكن STE	33
410	مشروع تجزئة بن معمر 334 قطعة	34
414	مشروع الحي الإداري مخطط شغل الأرض POS01	35

فهرس المواضيع

01	المقدمة العامة
10	الفصل الأول: العقار الحضري مفاهيم متعددة و اهتمام ضارب في عمق التاريخ
10	تمهيد
11	أولاً- تعاريف و مفاهيم :
11	1- المدينة:
11	2- العمران:
11	3- التعمير:
11	4- التخطيط الحضري:
12	5- الأرض:
12	6- العقار
13	أ-الأراضي العامرة:
13	ب- الأرض القابلة للتعمير:
13	7- الملكية العقارية:
13	ثانياً- أنواع العقار الحضري:
13	1- الأرض الحضرية:
14	2- المباني:
14	ثالثاً- خصائص العقار الحضري:
14	1- خصائص فنية و تقنية
14	1-1- الثبات
14	1-2- الديمومة
15	1-3- التمايز
15	2- خصائص قانونية
16	2-1- حقوق الملكية و الحقوق العينية
16	2-2- التسجيل و الإشهار
16	2-3- الرهن و الحيازة

16	2-4- الشفعة و المنفعة العمومية
17	3- خصائص اقتصادية
17	3-1- الندرة
17	3-2- المرونة
17	3-3- مميزات الموقع و الموضع
18	3-4- البيع و الإيجار
18	رابعاً: العقار الحضري، التخطيط العمراني، المدينة، علاقات متداخلة و معقدة
20	خامساً- العقار عبر الحضارات:
21	1- الحضارة المصرية القديمة:
22	2- حضارات ما بين النهرين (Mésopotamie):
24	3- الحضارة اليونانية:
25	4- الحضارة الرومانية:
29	5- شبه الجزيرة العربية و الحضارة الإسلامية:
30	سادساً- العقار الحضري ضمن نظريات نمو و تخطيط المدن:
31	1- مدينة الغد لتيودور فريتش (T.Fritsch):
32	2- المدينة الحدائقية لايبينزار هاورد (ebenzer howard):
33	3- نظرية التضاعف الهندسي للودفينج هلبيرزيمر (L.Hilberseimer):
34	4- مدينة الغد للكوربوزيه (le corbusier):
35	5- نظرية نموذج المدينة لجيمس بوكنجهام (J.Bukingham):
36	سابعاً- العقار الحضري و نظريات التركيب العمراني:
36	1- نظرية الحلقات المركزية لبرجس:
38	2- نظرية القطاعات لهومر هوبت:
40	3- نظرية النوى المتعددة لهاريس و أولمان
41	ثامناً - العقار و أفكار الإقتصاد الحضري:
42	1- نظرية الربيع العقاري لديفيد ريكاردو (إنجلترا 1772 - 1823):
42	2- كارل ماركس و الربيع العقاري

43	3-نظرية قيمة الأرض و الإيجار الاقتصادي لفون ثونين(ألمانيا 1826):
45	4-هيرد
46	5-ريتشارد أتكليف:
46	6-النظرية الكلاسيكية و العرض و الطلب
47	7-نمط سعر الأرض في المدينة:
49	خلاصة الفصل
50	الفصل الثاني: السياسات العقارية و منظومة تسيير العقار الحضري في الجزائر
50	تمهيد:
51	أولاً- تطور السياسة العقارية في الجزائر:
51	1 - مرحلة الحكم العثماني:
52	1-1- أراضي البايلك:
53	1-2- أراضي المخزن:
54	1-3- الأراضي عرش:
55	1-4- الأراضي ملك:
56	أ- ملكيات قريبة من المدن:
56	ب- الممتلكات الخاصة بالأقاليم الجبلية:
56	1-5- أراضي الوقف و الحبوس:
57	1-6- أراضي الصحراء:
58	2- مرحلة الاستعمار الفرنسي
58	2-1- البحث عن محافظة عقارية للدولة:
59	2-1-1- الأمر المؤرخ في 1844/10/01
59	2-1-2- الأمر المؤرخ في 1845/11/09
60	2-1-3- الأمر المؤرخ في 1846/07/21
60	2-1-4- القانون المؤرخ في 1851/06/16
61	2-1-5- المرسوم المؤرخ في 1854/04/02
61	2-1-6- المرسوم المؤرخ في 1860/07/25

62	2-2- فرنسة المنظومة العقارية الجزائرية:
62	2-2-1- مرسوم "سيناتوس كونسيلت
63	2-2-2- المرسوم المؤرخ في 1863/05/23
64	2-2-3- قانون فارني:
68	2-3- تدخل منمق لتجميل الصورة:
68	2-3-1- المرسوم المؤرخ في 1956.03.26
69	2-3-2- المرسوم المؤرخ في 1959/01/03
69	2-3-3- المرسوم المؤرخ في 1959.10.21
70	2-3-4- المرسوم المؤرخ في 1961/01/18:
72	3- مرحلة ما بعد الاستقلال:
73	3-1- العقار الزراعي كأولوية:
74	3-2- بداية الإلتفات للعقار الحضري
74	3-3 - أنماط الملكية العقارية للجزائر المستقلة
75	أ- الأملاك الوطنية:
75	ب- أملاك الخواص:
76	ج- الأملاك الوقفية:
76	ثانيا- العقار الحضري في ضوء التشريعات:
76	1- تنوع وتعقد الأنظمة العقارية بالوسط الحضري وآثارها.
77	أ- قانون الاحتياطات العقارية:
80	ب- قانون التوجيه العقاري:
82	ج- قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:
83	2- مسح الأراضي و محاولة معالجة تراكمات المنظومة العقارية
89	3- التشريعات العقارية و العمرانية تداخل و ترافق
89	3-1- تداخل التشريعات العقارية و العمرانية:
91	3-2- اكتساب الأراضي المدمجة ضمن أدوات التعمير:
92	3-3- عقد الملكية العقارية و عقود التعمير:

97	ثالثا- المخططات العمرانية كآلية لرصد و إنتاج العقار الحضري:
99	1- المخططات العمرانية الاستعمارية للجزائر:
99	1-1- مخطط الترافف و الإحتياجات:
99	1-2- مخططات التهيئة و التوسع و التحسين
100	1-3- مخططات العصرية و التجهيز:
100	1-4- برامج التعمير (P.U) :
101	2- المخططات العمرانية للجزائر الاشتراكية:
102	2-1- المخطط الرئيسي للتعمير:
103	2-2- مخطط التعمير المؤقت:
104	2-3- مخططات التنمية البلدية (PCD):
105	3- المخططات العمرانية للجزائر الحديثة:
105	3-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):
106	3-2- مخطط شغل الأرض:
106	3-3- مخططات التجزئة العقارية:
108	رابعا- الفاعلون، وزنهم و دورهم ضمن المنظومة العقارية الحضرية:
109	1 - الفاعلون الشرعيون:
109	1-1- فاعلون مؤسساتيون:
109	1-1-1- الهيئات المالكة:
109	أ- البلدية:
111	ب- الوكالة الولائية للتنظيم و تسيير العقار الحضري:
113	ج- مديرية أملاك الدولة:
115	د- المؤسسات الخاصة الدولة:
115	1-1-2- الهيئات المساعدة و الوسيطة:
116	أ- المحافظة العقارية:
118	ب- مديرية مسح الأراضي:
119	ج- المؤسسات المالية:

120	د- الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري:
122	1-2-1 - فاعلون خواص و مهنيون:
122	1-2-1-1 - الخواص:
122	أ- الملاك الخواص:
122	ب- التعاونيات العقارية
123	1-2-2-1 - مهنيون:
123	أ- الموثقون:
124	ب- الخبراء العقاريون:
125	ج- المهنيون
125	د- الوكيل العقاري:
126	1-2-3-1 - الساكنة:
127	2- الفاعلون غير الشرعيون:
128	أ- خواص بدون وثائق:
128	ب- كتاب عموميون:
129	ج- السماسرة و المضاربون:
130	خلاصة الفصل
131	الفصل الثالث : النمو المجالي و استهلاك العقار الحضري في مدينة ميله بين الواقع و المخططات العمرانية
131	تمهيد
132	أولاً: أسباب اختيار مدينة ميله كمجال للدراسة :
132	ثانياً: تقديم مجال الدراسة:
132	1-لمحة تاريخية
135	2- الموقع:
135	أ- الموقع الجغرافي:
136	ب- الموقع الفلكي:
136	ج- الموقع الإداري:

136	3- الموضوع:
138	أ- الانحدار
141	ب- الشبكة الهيدروغرافية
144	ج- التركيبة الجيولوجية
147	د- القيمة الفلاحية للأراضي
147	ثالثا- العقار الحضري و إشكالية النمو العمراني:
147	1 - أنماط الملكية العقارية في مدينة ميله
148	1-1- الحكم العثماني
148	أ- الملكيات الخاصة
149	ب- أملاك البايلك
149	ج- أملاك الوقف
150	د- أملاك العرش
150	1-2- العهد الاستعماري:
152	1-2-1- العقارات الحضرية:
153	أ- عقارات موجهة للمصالح العمومية:
153	ب- عقارات مطلوبة للتمليك:
153	ج- عقارات مقترحة للبيع للمعمرين:
153	د- عقارات مخصصة للبيع مستقبلا:
154	1-2-2- العقارات الحدائقية:
154	أ- عقارات خصصت كاحتياطات عقارية عمومية
154	ب- عقارات ممنوحة للمعمرين:
154	ج- عقارات مقترحة للبيع:
155	1-3- مرحلة ما بعد الاستقلال:
156	أ- البنية العقارية الحضرية لمدينة ميله بعد 1974:
158	ب- البنية العقارية بعد سنة 1990:
159	ب-1- أراضي تابعة لأملاك الدولة:

161	ب-2- أراضي تابعة لأملاك البلدية:
161	ب-3- أراضي تابعة للخواص:
163	2- التطور العمراني و استهلاك العقار الحضري في مدينة ميله
163	2-1- النواة الأولى - ميله القديمة-(قبل 1867):
165	2-2- النواة الإستعمارية و مرحلة ما بين (1867 - 1962):
167	2-3- التوسعات الحديثة:
167	أ- ما بين 1962 و 1974:
168	ب- ما بين 1974 و 1990:
170	ج- ما بين 1990 و 2016
174	3- الملكية العقارية و توجيهها للنمو العمراني للمدينة:
175	3-1- النواة القديمة للمدينة:
175	3-2- النواة الأوربية:
175	3-3- مرحلة ما بين 1962 إلى 1974:
177	3-4- مرحلة ما بين 1974-1990:
178	3-5- مرحلة ما بين 1990-2016:
181	4- استهلاك الاحتياطات العقارية البلدية:
185	5- استهلاك العقار الحضري و النمو السكاني و السكني:
188	رابعا- المخططات العمرانية كآلية لرصد و إنتاج العقار الحضري في مدينة ميله:
188	1- مخطط التعمير الرئيسي (PUD):
188	1-1- مخطط التعمير الرئيسي الأول 1960:
191	1-2- مخطط التعمير الرئيسي الثاني 1981:
194	1-3- مخطط التعمير الرئيسي الثالث 1989:
194	أ- القطاع الحضري الأول:
196	ب- القطاع الحضري الثاني:
197	ج- القطاع الحضري الثالث:

198	د- القطاع الحضري الرابع:
199	هـ- القطاع الحضري الخامس:
199	و- القطاع الحضري السادس:
202	2- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:
202	2-1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الأول"PDAU1997":
204	2-1-1- القطاعات المعمرة:
205	2-1-2- القطاعات القابلة للتعمير:
206	أ- القطاع الأول (UB1):
206	ب- القطاع الثاني(UB2):
206	2-1-3- القطاعات المبرمجة للتعمير المستقبلي(UF):
208	2-2- المراجعة الأولى للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008:
209	أ- القطاعات المعمرة:
212	ب-القطاعات القابلة للتعمير (AU):
214	ج- قطاعات التعمير المستقبلي:
216	2-3- المراجعة الثانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2015:
217	أ- القطاعات المعمرة:
220	ب-القطاعات القابلة للتعمير (AU) في حدود 2023:
222	ج- قطاعات التعمير المستقبلي(UF) في حدود 2033:
225	3- حوصلة أدوات التهيئة و التعمير في مدينة ميلة:
229	خلاصة الفصل
230	الفصل الرابع: العقار الحضري و إنعكاساته على التركيبة العمرانية لمدينة ميلة
230	تمهيد
231	أولاً- الملكية العقارية و إستخدامات الأرض في مدينة ميلة:
231	1- الاستخدام السكني
231	1-1- النمط الفوضوي و اللاشعري:

237	1-2-1-النمط المخطط و الشرعي:
238	1-2-1-التجزئات السكنية:
239	أ- مرحلة ما بين 1974 و 1990:
240	ب- مرحلة مابعد 1990:
246	1-2-2-السكن الجماعي:
252	2- التجهيزات و المرافق العمومية:
252	1-2- التجهيزات العمومية و استهلاك العقار الحضري:
252	2-1-1-التجهيزات التعليمية:
255	2-1-2- التجهيزات الصناعية و النشاطات:
256	2-1-3- الاستخدامات الإدارية:
257	2-1-4- الاستخدامات الدينية:
258	2-1-5- الاستخدامات الرياضية:
258	2-1-6- الاستخدامات الصحية:
258	2-1-7- التجهيزات التجارية:
259	2-1-8- الاستخدامات السياحية:
259	2-1-9- التجهيزات الترفيهية:
259	2-2- طبيعة الأوعية العقارية المستقبلية للتجهيزات العمومية
262	2-3- محاضر إختيار الأرضية، توطين عشوائي للإسخدامات و تبذير للعقار:
265	ثانيا- العقار الحضري و الكثافة البنائية
265	1- علو المباني و تثمين العقار الحضري(التكثيف العمودي):
270	2- الكثافة البنائية و الاستغلال العقلاني للعقار الحضري:
277	ثالثا-التصميم العمراني بين المتطلبات البيئية و التصميمية و عقلنة العقار الحضري
277	1- العينات المدروسة:
277	1-1- القطاع العمراني الرابع:

278	2-1- القطاع العمراني السابع:
279	3-1- القطاع العمراني التاسع:
280	2- المرفلوجية و التصميم العام للقطاعات العمرانية المدروسة
280	1-2- القطاع الحضري الرابع:
280	2-1-1- الموقع:
281	2-2-1-الموضع:
281	أ- الطبوغرافيا:
282	ب- التركيب الجيولوجي:
282	ج- الشبكة الهيدروغرافية
282	2-3-1-2- أصل الملكية العقارية:
283	2-4-1-2- التصميم العمراني و المرفلوجية العامة:
284	أ- الشكل و الحدود:
285	ب- التصميم الحضري و المرفلوجية:
285	ج- إستخدامات الأرض:
287	د- الكتلة المبنية و المساحات المفتوحة:
288	د-1- مساحة الحصص:
289	د-2- مساحة الكتلة المبنية:
290	د-3- شبكة الطرق و المساحات الحرة
292	هـ- الكثافة البنائية:
293	و- علو المباني و تقيم العقار الحضري
293	ن- التصميم الحضري و عقلنة العقار:
295	ي- المساحات ضمن القطاع العمراني الرابع بين الوقع و المعايير التخطيطية
296	2-2- القطاع الحضري السابع:
296	2-1-2-الموقع:
297	2-2-2-الموضع:

297	أ- الطبوغرافيا:
298	ب- الشبكة الهيدروغرافية:
298	ج- الجيوتقنية:
298	2-2-3- أصل الملكية العقارية:
300	2-2-4- التصميم الحضري و المرفلوجية العامة
300	أ- الشكل و الحدود:
301	ب- التصميم الحضري و المرفلوجية:
302	ح - استخدامات الارض
304	د- الكتلة المبنية و المساحات المفتوحة
304	د-1- مساحة الحصص
306	د-2- مساحة الكتلة المبنية
307	د-3- شبكة الطرق و المساحات الحرة:
308	هـ - الكثافة البنائية:
310	و - علو المباني
311	ن- التصميم الحضري و عقلنة العقار الحضري:
313	ي- المساحات ضمن القطاع العمراني الرابع بين الوقع و المعايير التخطيطية
314	2-3- القطاع الحضري التاسع:
314	2-3-1- الموقع:
314	2-3-2-الموضع:
315	أ- الطبوغرافيا:
315	ب- الشبكة الهيدروغرافية:
316	ج- الجيوتقنية:
316	2-3-3- أصل الملكية العقارية
317	2-3-4- التصميم الحضري و المرفلوجية العامة:
317	أ- الشكل و الحدود:

318	ب- التصميم العمراني و المرفلوجية:
318	ج - إستخدامات الأرض:
321	د- الكتلة المبنية و المساحات المفتوحة:
325	هـ - الكثافة البنائية:
326	و- علو المباني
327	ن- التصميم الحضري و عقلنة العقار الحضري
328	ي- المساحات ضمن القطاع العمراني التاسع بين الوقع و المعايير التخطيطية
330	خلاصة الفصل
331	الفصل الخامس: الجانب الاقتصادي للعقار الحضري ، الوجه الآخر للأرض الحضرية
331	تمهيد
332	أولا - الوجه المالي للاحتياجات العقارية البلدية
332	1- الكيفيات المالية لامتلاك أراضي الاحتياطات العقارية من قبل البلدية
334	2- الكيفيات المالية لبيع أراضي الاحتياطات العقارية من قبل البلدية
336	ثانيا - تطور سوق العقار الحضري في مدينة ميله
337	1 - تطور سعر المتر المربع فيما بين الهيئات العمومية:
341	2 - تطور سعر المتر المربع في معاملات الخواص:
345	ثالثا- تقييم سعر العقار الحضري من طرف الهيئات العمومية:
346	1- مرحلة ما قبل 1999
348	2- مرحلة ما بعد 1999
348	2-1- آليات التقييم العقاري المعتمدة لدى مصالح أملاك الدولة
350	2-2- التقييمات و الأسعار المعتمدة
350	أ- التقييمات المعتمدة ما بين 1999 و 2008
353	ب- تقييمات ما بعد سنوات 2009:
356	2-3- اختلالات و هفوات عملية التقييم

358	رابعاً- العوامل المؤثرة في سعر العقار الحضري في مدينة ميله:
362	خامساً - العقار الحضري ضمن أهم المؤشرات الاقتصادية و الاجتماعية و العمرانية
367	سادساً- انعكاسات أسعار العقار الحضري على البيئة العمرانية للمدينة
370	سابعاً- التنمية العمرانية كآلية لرفع القيمة العقارية و تحسين للبيئة الحضرية:
371	1-التنمية العقارية في مدينة ميله:
377	2- عوائق التنمية العقارية
379	ثامناً- المضاربة العقارية:
385	خلاصة الفصل
386	الفصل السادس: حوصلة واقع الاختلالات و استشراف مستقبل التكافل العقاري و العمراني
387	تمهيد
387	1- حوصلة اختلالات المنظومة العقارية و العمرانية
387	أ-بالنسبة للجانب التشريعي
390	ب-بالنسبة للجانب التخطيطي و التصميمي
393	ج- اختلالات اقتصادية و مالية
394	2- توصيات استشرافية
395	أ-توصيات تنظيمية و تشريعية
397	ب- توصيات التنمية العقارية
398	ج- توصيات التخطيط و التصميم العمراني
400	د- توصيات للتنمين الاقتصادي العقار الحضري
401	هـ- توصيات خاصة بتقييم العقار الحضري
402	3- الارتقاء بالمشاريع العمرانية من التبذير إلى عقلنة العقار الحضري
402	3-1- مشروع 500 مكن اجتماعي(STE)
403	أ- سلبيات و اختلالات المشروع الحالي:
403	ب- مبادئ إعادة التصميم

407	3-2- مشروع تجزئة بن معمر 334 قطعة
407	أ-اختلالات عمليات التصميم:
407	ب- مبادئ إعادة التصميم:
411	3-3- مشروع حي اداري مقترح ضمن pos1
411	أ- سلبيات و اختلالات ضمن المشروع
413	ب- مبادئ إعادة التصميم:
416	4- تصميم و بناء قاعدة بيانات عقارية و عمرانية وفق نظام معلومات جغرافي
416	4-1- قاعدة بيانات عقارية
417	4-1-1- إعداد قاعدة البيانات العقارية:
421	4-1-2- استعمال قاعدة البيانات العقارية:
421	أ- الطريقة المباشرة:
422	ب- طريقة "Structured Query Language" SQL
414	4-2- قاعدة بيانات عمرانية
424	4-1-2- قاعدة بيانات أدوات التهيئة و التعمير
424	أ- إعداد قاعدة بيانات أدوات التهيئة و التعمير
426	ب- استعمال قاعدة البيانات العقارية:
426	4-2-2- قاعدة بيانات البناء و التعمير:
426	أ- إعداد قاعدة بيانات البناء و التعمير:
429	ب- استعمال قاعدة بيانات البناء و التعمير:
429	ب-1- الطريقة اليدوية:
430	ب-2- طريقة "Structured Query Language" SQL:
433	خلاصة الفصل:
434	الخاتمة العامة
436	شرح الرموز
437	الملاحق

458	المراجع
472	فهرس الجداول
473	فهرس الصور
474	فهرس الأشكال
476	فهرس الخرائط
476	فهرس المخططات
478	فهرس المواضيع
494	الملخص باللغة العربية
495	الملخص باللغة الفرنسية
496	الملخص باللغة الانجليزية

الملخص:

للعلمية التعميرية علاقة جد وطيده بالعقار الحضري باعتباره الوعاء المستقبل للمشاريع العمرانية في المدينة و المحرك الرئيسي لها، تعمل جملة من الأدوات و الآليات على رصده و تنظيمه، و الذي يتميز بجملة من الخصائص التشريعية المرتبطة أساسا بنمط الملكية و أخرى تقنية متعلقة بمساحة و جيوتقنية الأرض و ثالثة اقتصادية تتعلق بالقيمة و السعر.

هذه المؤشرات كان لها انعكاساتها المباشرة على استخدامات الأرض و التركيبية العمرانية في مدينة ميله. و حالت دون إسقاط البرامج و الأدوات التعميرية على أرض الميدان، و ساهمت في استفحال عديد الإختلالات التخطيطية و التصميمية في المدينة. و حتى العملية التصميمية في حد ذاتها كان لها عديد الهفوات فيما تعلق بعقلنة العقار الحضري و تثمينه.

كلها حيثيات حاولنا التوقف عندها ضمن هذه الدراسة و تتبع تفصيلاتها و الوقوف على مواطن الداء فيها. و من ثم محاولة صياغة جملة من التوصيات و الاقتراحات مع محاولة بناء قاعدة بيانات عقارية و عمرانية وفق نظام معلومات جغرافي (SIG) تسمح بتثمين و تسيير أحسن للعقار الحضري و المجال العمراني ضمن المدينة..

الكلمات المفتاحية:

العقار الحضري - البيئة العمرانية - التصميم العمراني - الملكية العقارية -
السوق العقارية - تثمين العقار - الفوائد العقارية -

Résumé :

Le processus d'urbanisation a une forte relation avec le foncier urbain que ce dernier Le futur conteneur de projets urbains dans la ville et son moteur principal, Cette propriété foncière se caractérise par une variété de caractéristiques législatives liées principalement au type de propriété et d'autres techniques liées à la superficie et à la géotechnique du terrain en plus des caractéristiques économiques liées à la valeur et au prix.

Ces indicateurs ont eu un impact significatif sur la composition urbaine de la ville de Mila et ont également empêché la projection du contenu des programmes inclus dans les plans d'urbanisations. Ce qui a contribué à l'émergence de déséquilibres de planification et de conception dans la ville.

A travers cette situation nous essayons dans cette étude a analyser la situation actuelle et de développer un certain nombre de formules et de propositions qui valorisent la bonne gestion et planification du foncier urbain avec la tentative de construire une base de données foncière et urbanistique selon un système d'information géographique (SIG) pour permettre une meilleure évaluation et gestion du foncier urbain et des opérations d'urbanisme dans la ville.

Mots-clés :

Le foncier urbain - L'environnement urbain - la conception urbaine
- la propriété foncière - Le marché foncière - Valorisation du foncier
- pertes foncières -

Summary :

The process of urbanization has a strong relationship with the urban land, being the receiving container of urban projects in the city and their main engine. This land property is characterized by a variety of legislative features mainly related to the type of property and other techniques related to the area and geotechnical terrain, in addition to economic characteristics related to value and price.

These indicators had a significant impact on land use and the urban framework of the city of Mila and also prevented the projection of the content of the programs included in the urban plans. This has contributed to the emergence of planning and design disequilibria in the city. Even the design process had many faults related to the rationalization and valorization of urban land.

We tried in this study to analyze the current situation and develop a number of formulas and proposals that value the good management and planning of urban land for our study area. with the attempt to build a land database according to a system of geographic information (GIS) to enable better assessment and management of urban land and town planning operations in the city.

Keywords :

Urban land - Urban environment - urban design - land ownership -
Land market - Land valuation - land losses-