

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد الحميد بن باديس - مستغانم -

كلية العلوم الاجتماعية

قسم علم الاجتماع

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في علم الاجتماع الحضري

تحت عنوان:

آليات تسيير العقار في الجزائر بين القانون و الواقع - دراسة ميدانية بمدينة فرندة -

تحت إشراف الأستاذة:

كراببة أمينة

من إعداد الطالبة:

مداني كلثوم أمينة

السنة الجامعية: 2012 - 2013

الإهداء:

إلى والدي في خدمة الخلود ترحما

إلى والدتي العنون براء و حبا

إلى إخواني مودة و تقديرا

إلى أساتذتي و زملائي تقديرا و عرفانا

إلى صديقاتي إخلاصا و تقديرا و معزة

إلى كل الذين ساهموا في تحقيق نجاحي و طموحي

أمانة كلثوم

كلمة شكر:

أتوجه بالشكر و التقدير إلى الأستاذة المشرفة "كرابية أمينة"

على حسن قبولها للإشراف

كما أتوجه بالشكر إلى أساتذتي الكرام على مساعدتي على إنجاز

هذا العمل العلمي

و إلى كل الإداريين في مختلف المؤسسات العامة و الخاصة

الذين ساعدوني

و إلى كل من قدم لي يد المساعدة من الصديقات و الزملاء.

أمينة كلثوم

مقدمة:

إن لتنمية المدن و تنظيمها أهمية قصوى في حياة الشعوب و المجتمعات، إذ تعتبر من أهم الدعائم الرئيسية لقيامها وتسيير حياة المواطنين، و من هنا كان تطبيق التشريعات الخاصة بتنظيم البناء و تخطيط المدن من المعايير الهامة التي يقاس بها تقدم المجتمعات، إذ أن تسيير المدن و التخطيط لمستقبلها يقتضي التحكم في تسيير العقار كأولويات لإنتاج فضاءات عمرانية منسجمة و مسايرة مع السياسة التنموية و الاقتصادية للوطن و لتحقيق ذلك أوجب التمعن في الآليات القانونية التي تحكم تسيير العقار كونه يمثل الانطلاقة الأولية لعملية التخطيط العمراني و المجالي، و من هنا يعد التسيير العقاري من القواعد الأساسية و القضايا الجوهرية التي تتحكم بشكل كبير في تطور و ازدهار المدن، إذ يحتل التسيير العقاري و العمراني في المدن الجزائرية حيزا كبيرا في اهتمام السلطات، باعتباره المحرك التنفيذي للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية و العمرانية بأبعادها المحلية و الإقليمية، كون العقار ثروة لا تزول و يلعب التسيير العقاري دورا أساسيا في تحقيق مبادئ المنظومة التنموية، كما يساير مختلف المشاريع الاستثمارية، و قد أصبح موضوع العقار محل تشريعات عديدة و كم هائل من القوانين و المراسيم و الرامية في مجملها إلى وضع آليات و صيغ قانونية تتحكم في تسيير العقار و المدن من أجل تحقيق طموحات الأفراد و المجموعات، و خلق المحيط الحضري الملائم، بما يخدم توفير السكن و المرافق في إطار التخطيط الناجح. و ضمن هذا الإطار، جاءت محاولتنا هذه لتناول آليات تسيير العقار في الجزائر بين القانون و الواقع، من خلال أبعاده السوسولوجية و الحضرية، و لتحقيق هذا المسعى قسمنا دراسة البحث إلى إطارين التمهيدي و الميداني و فصلين نظريين، حيث تناولنا في الإطار التمهيدي الاشكالية البحثية و أهم الافتراضات، بحيث يعد هذين الأخيرين المحدد الفعلي لمسار بحثنا ككل، ثم أسباب اختيار الموضوع، ثم عرجنا على الأهداف المسطرة للدراسة، أما فيما يليها فقد حاولنا تبيان المنهج الذي جعلناه نبراس دراستنا للوصول إلى الحقيقة التي نرمي إليها، و التقنية المستخدمة في ذلك و التي رأيناها الأكثر ملاءمة لموضوع الدراسة، و لتسليط

الضوء على الظاهرة المدروسة من مختلف جوانبها تطرقنا إلى تحديد بعض المفاهيم و التي تبدو أساسية لتيسير فهم منجزات بحثنا، لنخلص في نهاية هذا الفصل إلى إدراج و استعراض أهم المقاربات النظرية التي تضي على بحثنا شرعية أكثر، و مما يعد مرتكزا للتنظير وهو التراكم المعرفي و الاستمولوجيا و هذا يتجلى في الدراسات السابقة التي اعتمدها لتأسيس بحثنا هذا.

أما الفصل النظري الأول، يحتوي على مبحثين فقد تعمدنا أن نستله بتمهيد عام لمراحل تسيير العقار في الجزائر و دور الرواسب السالفة في انتاج المدينة الجزائرية، و استعراض أهم المحطات التي مر بها العقار بداية من مرحلة الاستعمار وصولا إلى مرحلة الاستقلال، معرجين بذلك إلى الأنواع العقارية، والمبحث الثاني تطرقنا إلى الأهمية التي يكتسبها العقار نظرا للخصائص المميزة له، و أهم تصنيفاته القانونية و التقنية.

و انصب اهتمامنا في الفصل الثاني على مبحثين حيث يحوي المبحث الأول على آليات تسيير العقار في الجزائر و أهم الأنظمة القانونية المتحكمة فيه، ثم المبحث الثاني الذي يحوي المصالح المتدخلة في تسييره و تطرقنا في نهاية المبحث إلى الدور الذي تلعبه السياسة الحضرية في تسيير العقار.

و يأتي الفصل التمهيدي و الأخير متضمنا مبحثين فالأول يبرز مجال الدراسة و المتمثل في مدينة جزائرية صغيرة "مدينة فرندة" حيث تم الاحاطة بتاريخها و نشأتها و كذا الموقع و الموضع المجالي، كما حاولنا ادراج طبوغرافية المدينة، ثم التطور العمراني للمدينة و مراحل توسعها على امتداد حقبات زمنية، و استخدام الأرض بها انتقالا بذلك إلى الدراسة الديموغرافية للمدينة مشيرين بذلك إلى التعريف بالأرضية المراد دراستها كنموذج، لنصل في الأخير إلى النتائج التي استخلصناها من المقابلات، حول مشاركة الفاعلين الاجتماعيين في انتاج المدينة و قضية التقييم للسياسة الحضرية في الجزائر و المتعلقة بظواهر العقار، حيث تعد هذه الأفكار المقياس الحقيقي للدراسة. و من هذا كله يتبادر إلى أذهاننا تساؤل

حول ما مدى نجاعة الإجراءات المتخذة من طرف الهيئات المسؤولة في مجال تطبيق القانون من ناحية تسيير العقار الحضري.

الفهرس:

كلمة شكر

إهداء

الفهرس

ملخص

Résumé

أ..... مقدمة

الإطار التمهيدي للدراسة :

الإقترابات النظرية :

5..... إشكالية البحث

6..... فرضيات البحث

7..... أسباب إختيار الموضوع

8..... أهداف الدراسة

الإقترابات المنهجية :

10..... منهج البحث

10..... عينة البحث

11..... تقنيات البحث

11..... تحديد المفاهيم

13..... المقاربات النظرية

18..... الدراسات السابقة

الإطار النظري للدراسة:

الفصل الأول: العقار في الجزائر

تمهيد 22

المبحث الأول: لمحة عن العقار في الجزائر

مراحل التسيير العقاري في الجزائر:

- مرحلة الاستعمار 24

- مرحلة بعد الإستقلال 31

أنواع العقارات 37

المبحث الثاني: مميزات العقار و تصنيفاته

خصائص العقار 40

أهمية العقار 42

التصنيف القانوني للعقار 43

التصنيف التقني للعقار 44

خلاصة الفصل الأول 48

الفصل الثاني: تسيير العقار في الجزائر

تمهيد 50

المبحث الأول: آليات تسيير العقار و نظامه القانوني

آليات تسيير العقار 52

الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار 55

المبحث الثاني: أهم المصالح ودور السياسة الحضرية في تسيير العقار

المصالح المتدخلة في تسيير العقار 60

دور السياسة الحضرية في تسيير العقار 64

68..... خلاصة الفصل الثاني

الإطار الميداني:

المبحث الأول: لمحة عن المدينة

71..... تمهيد

72..... الموقع و الموضع

74..... طبوغرافية مدينة فرندة

75..... التطور العمراني لمدينة فرندة

77..... مراحل التوسع العمراني

80..... التطور المجالي

81..... استخدام الأرض بالمدينة

82..... السكان

83..... خلاصة المبحث الأول

المبحث الثاني: الدراسة التحليلية للمدينة

85..... نموذج حول منطقة التوسع

85..... أهم المشاريع العمرانية

86..... دليل المقابلة

89..... تحليل المقابلات

94..... مناقشة المقابلات في ضوء الفرضيات

95..... نتائج المقابلات

97..... الخلاصة العامة

المراجع

الملاحق

فهرس الأشكال:

الصفحة	العنوان	الرقم
41	الخواص المميزة للعقار	1
63	مخطط توضيحي للمتدخلين على العقار	2
73	خريطة موقع مدينة فرندة	3
76	خريطة تبين التطور العمراي لمدينة فرندة	4
79	خريطة تبين عوائق التوسع لمدينة فرندة	5

فهرس الجداول:

الصفحة	العنوان	الرقم
82	تعداد السكان عبر التجمعات	1
88	البيانات الشخصية للمبحوثين	2

الفصل الميداني

المحط الأول: لمحة عن الملائكة

- تمهيد :

تعود نشأة مدينة فرندة إلى العصور القديمة، والمتمثلة في بعض القلاع، كقلعة بني سلامة الموجودة في منطقة " تا وغزوت" والمجوهرات القديمة إضافة إلى ذلك الكهوف الرباعية الموجودة فيضيعات "القوارير" التي ترجع للقرن الأول قبل المسيح، والحصن الروماني القديم الذي يقع على بعد 04 كلم جنوب منطقة " تا وغزوت"، ومنطقة لجدار التي تعود إلى العهد الروماني حيث نجد بها آثار لدكاكين إلى يومنا هذا، وبقدوم قبائل بني هلال في منتصف القرن 12 واستقرارهم بقلعة بني سلامة، وكذا تعد المنطقة التي مكث بها العلامة ابن خلدون وقام بتأليف مقدمة كتابه "ديوانالعبر"، وكل هذا الإرث التاريخي من قلاع وتجارة وما شابه ذلك يدل على أن مدينة فرندة هي مدينة قديمة⁽¹⁾.

(1) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لدائرة فرندة سنة 2004، ص 09 .

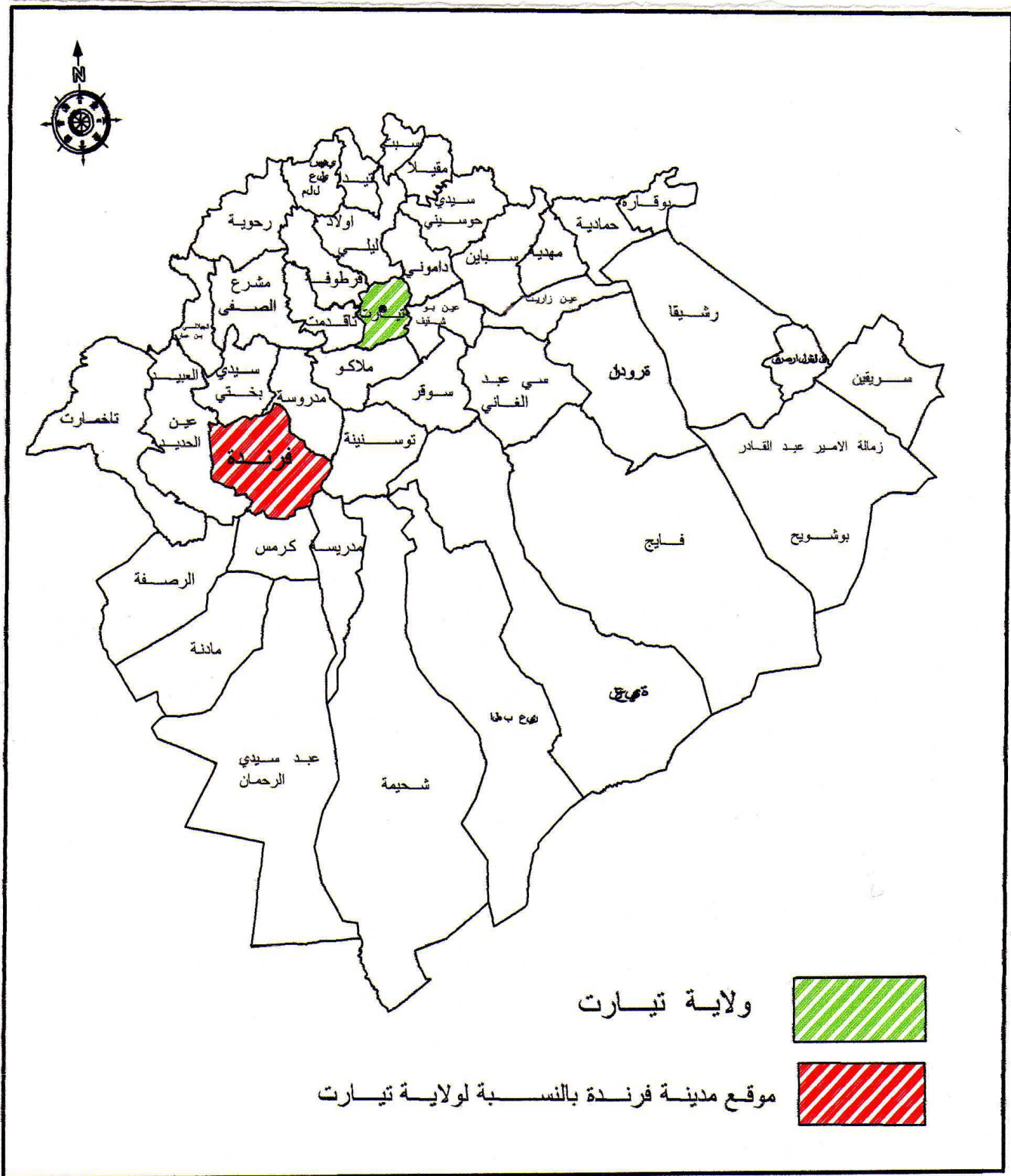
الموقع:

تقع بلدية فرندة في إقليم الهضاب العليا الغربية، في الجهة الغربية لولاية تيارت على بعد 50 كلم من مركز الولاية يحدها من الشمال بلدية مدغوسة، والشمال الغربي بلدية سيدي بختي، والجنوب بلدية عين كرمس، ومن الغرب بلدية عين الحديد، ومن الشرق بلدية مدريسة.

الموضع:

تتوضع مدينة فرندة على منطقة منخفضة هضبية تتخللها ارتفاعات تتراوح بين 1100 مترو 1260 متر مشكلة بذلك سلسلة جبال فرندة المتمثلة في "الجبل الكبير" 1177 متر، "الجبال الصغیر" 1140 متر، "جبل بوغشوة" 1086 متر في الجنوب الغربي، و"جبل بومبيا" 928 متر في الغرب، كما تقع على الضفة الغربية ل"وادي التحت"، الذي يمتد من الجنوب الشرقي إلى الشمال الغربي ويعد هذا الأخير من أهم أودية المنطقة، كما يتوسط مجالها البلدي على جانبي الطريق الوطني رقم 14 الذي يمثل موقع استراتيجي بالنسبة لتوسع النسيج العمراني⁽¹⁾.

⁽¹⁾المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 11.



الخريطة رقم 01 : تبين موقع مدينة فرندة بالنسبة لولاية تيارت

طبوغرافية منطقة فرندة:

تتميز طبوغرافية منطقة فرنده بوجود أربع خصائص فيزيائية وهي:

- **تجمع جبلي:** ويشغل الجهة الشمالية بنسبة 50% من مساحة البلدية، وهي متكونة من عدد من الجبال التالية: **توبسين، شداد، سردون، تسرت، حود.. الخ،** هذه السلسلة متوسط ارتفاعها 1100م، هذه الجبال هي منابع لمجاري مائية: **واد فرجة، تاشت، حود.**
- **مجموعة من التلال:** تشغل الناحية الجنوبية الشرقية لمجال البلدية بنسبة 25% من المساحة العامة، وارتفاعها يزداد كلما اتجهنا من الشمال إلى الجنوب، وهو متغير بين 1100 و1260م، تقارب هذه التلال فما بينها تعطي مظهرا على شكل سهول عليا، تتكون هذه الجبال من المارن وغالبا ما تكون هذه الأخيرة قابلة للفلاحة.
- **منخفض واد التحت:** يشغل الجزء الجنوبي الغربي من المجال البلدي متجه نحو الشمال الغربي والجنوب الغربي، متوسط ارتفاعها نحو 800م.
- داخل هذا المنخفض توجد أربع جبال: **الجبل الكبير، الجبل الصغير، جبل بوغشوة** وجبل بومبيا ترتفع كلما اتجهنا نحو الشمال، هذه الوحدة لها مؤهلات تنموية اجتماعية واقتصادية:
 - أرض ذات قيمة فلاحية جيدة.
 - مصدر مائي مستواه الثابت 15م-30م.
 - مصدر مائي جوفي آخر يوجد على عمق 300م و400م، كما توجد به حاليا 03 أبار .
 - تجمع صخري يتواجد في الجنوب الشرقي⁽¹⁾ .

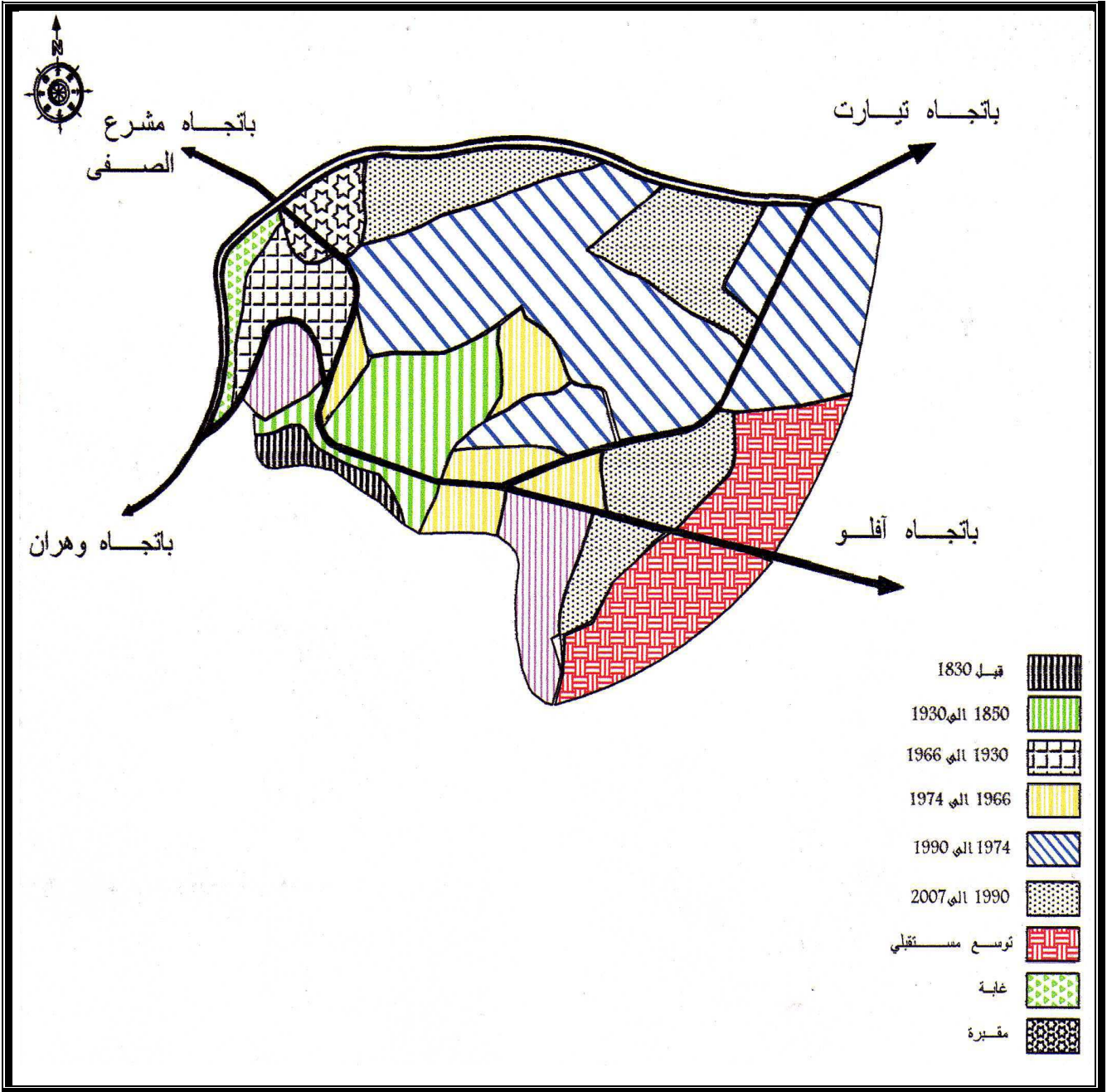
⁽¹⁾المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 12 .

التطور العمراني لمدينة فرندة:

عرفت مدينة فرندة توسع عمراني عبر مراحل مختلفة:

- (1) - قبل 1850: في هذه الفترة بداية تكوين المدينة بوجود المدينة القديمة "القصبة" بعد وصول المستعمر إليها سنة 1843، وفي سنة 1880 أصبحت مدينة فرندة مقر لبلدية مختلطة وتميزت هذه الفترة بنمو عمراني بطيء.
- (2) - 1966-1974: تميزت هذه الفترة بإنشاء ثلاثة أحياء بالمدينة وهي:
حي "black house" بالشرق، و حيين في "les castors" شمال المدينة.
- (3) - المرحلة الأخيرة: تميزت بنشأة الأحياء الغير مخططة المتمثلة في حي "حطاباحمد" في الشمال الشرقي للمدينة، بالمقابل كانت هناك أحياء ذات بناء منتظم في الشمال والشرق إلى جانب ظهور بعض التجهيزات التعليمية كمركز التكوين المهني وثانوية ومدارس، و ظهور أحياء ذات تمطت جزئية المتمثلة في "حيالقدس" و "الانتفاضة"، "اللوز"، "العناصر" بإضافة إلى ظهور السكن الاجتماعي التضامني، والشروع في إنجاز مخطط شغل الأرض على طول الطريق الرابط بين مدينة "فرندة" و "عين كرمس" (1).

(1) المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 16 .



الخريطة 2: تبين التطور العمراني لمدينة فرندة .

مراحل التوسع العمراني:

عرفت مدينة فرنده ثلاث مراحل أساسية تمثلت في:

المدينة la madina الأوربية، مدينة المركز العسكري.

قبل 1850: بلغ عدد سكان مدينة فرنده حوالي 100 ساكن على مساحة تقدر ب 12 هكتار حيث تميزت بوجود مساكن منتظمة ذات خطة رباعية لها ساحات خضراء في خلفيات المنازل، مداخل المدينة عبارة عن أبواب:

باب الكبير، باب التحت....، كما تم بناء مسجد سيدي الناصر وهذا يدل على أن طابع البناء كان إسلامي .

الفترة ما بين 1850-1930: سنة 1843 تمثل وصول أول جيش فرنسي عسكري الى مدينة فرنده، وفي سنة 1850 أصبحت مقر بلدية مختلطة، وما ميز هذه الفترة ظهور بعض التجهيزات الإدارية من أجل الوظائف العسكرية، وفي سنة 1930 عرفت مدينة فرنده توسع عمراني باتجاه الشمال الشرقي بالنسبة للمدينة القديمة ذات طابع أوروبي.

الفترة ما بين 1930-1966:

تميزت هذه الفترة بمواصلة المدينة امتدادها ناحية الشرق بتحديد الطرق والشوارع واستقبال سكان المسلمين من خارج المدينة وتم في هذه الفترة بناء مجموعة من الفيلات والعمارات من ثلاثة إلى خمسة طوابق بالإضافة إلى بعض التجهيزات الإدارية والإقتصادية وبناء الثكنات العسكرية في الجهة الغربية.

الفترة ما بين 1966-1993: في هذه الفترة سجلت ميلاد متوازي لحيين ونمطين سكنيين:

- سكنات غير شرعية عشوائية متمثلة في "حي حطاب أحمد" على الناحية الشمالية⁽¹⁾ .

⁽¹⁾المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 20 .

- النمط الآخر سكنات مخططة على شكل تجزئات سكنية أو المناطق السكنية الحضرية الجديدة $ZHUN_1$ و $ZHUN_2$ الأولى في الغرب والثانية في الجنوب الغربي في إطار مخطط العمران الموجه بالإضافة إلى إنشاء تجهيزات صحية، تعليمية، مركز تكوين مهني، قاعة علاج، مستوصف... الخ .

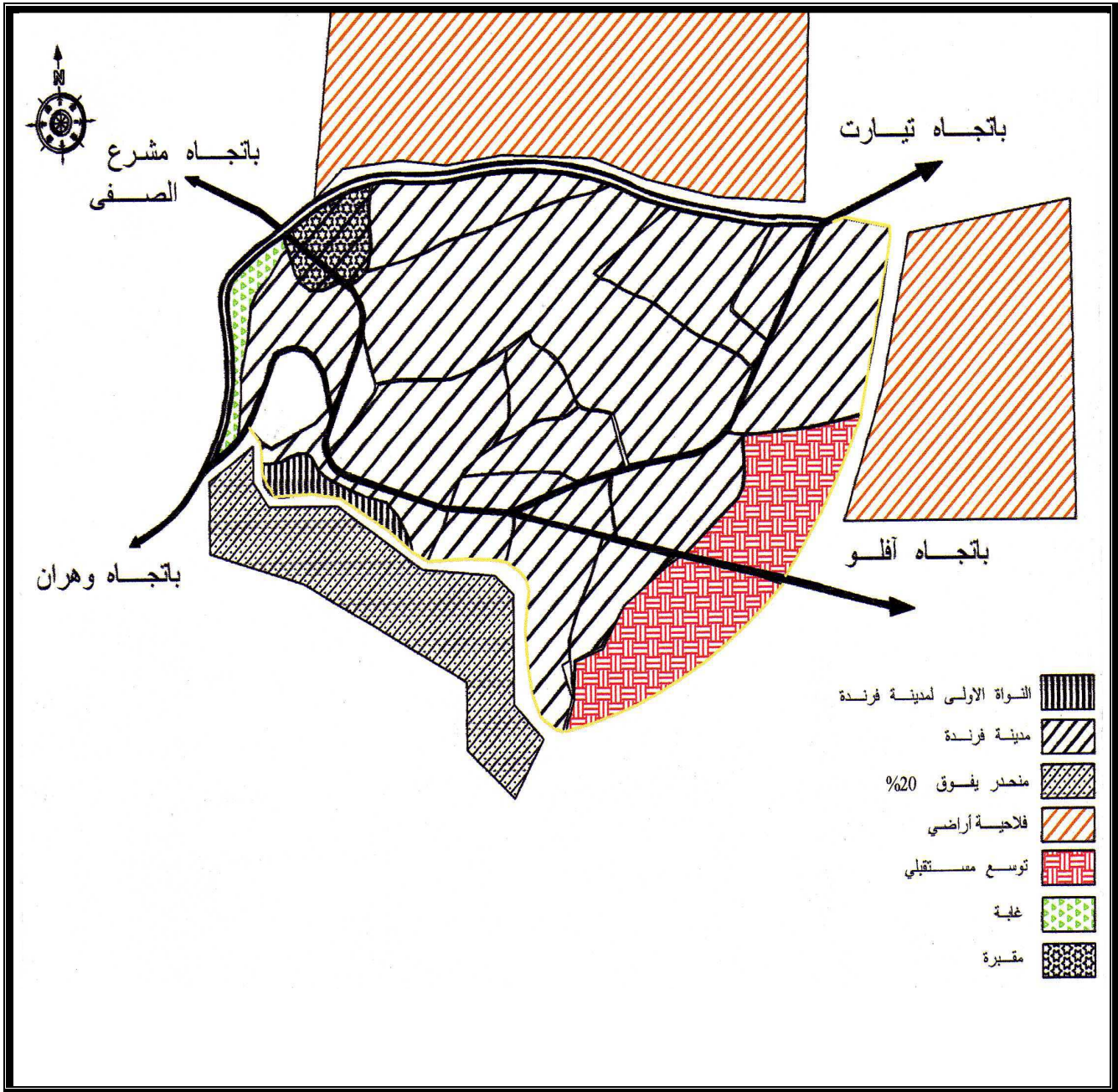
الفترة ما بين 1993-2004 :

عرفت هذه المرحلة توسع عمراني سريع بسبب التوافد السكاني على المدينة وهذا لأسباب عديدة، حيث تم إنشاء مجموعة من العمارات في الجهة الجنوبية الغربية، وتمثلة في حي **220** مسكن بالإضافة إلى إنجاز مساكن **CNL** ذات نمط فردي ونصف جماعي بحي النصر والانتفاضة كما تم إنجاز بعض العمارات التي برمجت في إطار تنفيذ مخطط شغل الأرض الذي تمت المصادقة عليه في **فيفري 2000** على طول الطريق الذي يربط بين بلديتي فرندة وعين كرمس وهذا على حساب الأراضي الزراعية⁽¹⁾ .

(1) المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص22

عوائق التوسع:

الخريطة رقم (3) : تبين عوائق التوسع لمدينة فرندة .



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة فرندة 1987 بلدية فرندة .

التطور المجالي:

المدينة عامة مرتبطة بطبوغرافية المنطقة ومدينة فرندة تتميز بطبوغرافية ذات طبيعة متباينة.

- في الجنوب والجنوب الغربي للمدينة تتميز بوجود انحدارات تفوق 20% ضف إلى ذلك الغابة الموجودة في الغرب والشمال الغربي التي تمثل عائق أمام التوسع العمراني .
- في الشرق منطقة النشاطات والأراضي الفلاحية ذات قيمة فلاحية جيدة يتراوح انحدارها ما بين 0 إلى 05%، تمثل هذه المنطقة الأفضل للبناء مساحة التعمير تفوق 120 هكتار.
- الشمال والشمال الغربي يتراوح ارتفاع هذا القسم ما بين 1000 و 1100 متر تتراوح نسبة الانحدار في هذا الجزء ما بين 15 و 20% وهي محددة بالمقبرة والغابة، الطريق البلدي الذي يربط بين بلدية فرندة وبلدية سيدي بختي.
- ومما سبق ذكره نستخلص ما يلي:

إلى حد الآن التطور المجالي لمدينة فرندة يتجه نحو محورين أساسيين:

- الأول اتجاه الشمال والشمال الغربي ذو ارتفاع 1000 إلى 1100 متر هذا المحور محدود من الشمال بالمقبرة والغابة.
- المحور الثاني اتجاه الشرق يصل حتى ارتفاع 1112 متر هذا المحور قرر إنجازة في ZHUN₁ والمحدودة بمنطقة النشاطات⁽¹⁾.

⁽¹⁾ مخطط التوجيهي، مرجع سابق ص 24 .

استخدام الأرض بمدينة فرندة :

إن تعاقب الفترات الزمنية على مدينة فرندة والمساحة التي يشغلها أي نسيج حضري مهما كان نوعه ليست منسجمة مع شبكة المواصلات، ووضع المباني وكثافة المساحة المبنية، كل هذا لا يظهر بنفس الكيفية والكمية بإضافة إلى التباين المرفولوجي للوظائف المتنوعة وكباقي مدن الوطن فمدينة فرندة اكتسبت مجموعة من الوظائف منذ نشأتها إلى يومنا هذا ومن أهم الوظائف التي تستخدم فيها الأرض في المدينة .

أ- الوظيفة السكنية :

1 – السكن الفردي :

من الملاحظ بمدينة فرندة إن السكن الفردي هو الغائب في المدينة وكل هذه السكنات الفردية معظمها أنجزت وفق مخطط التجزئة، وتتمركز في حي الانتقضة، حي الأمير عبدالقادر.. الخ .

2 – السكن الجماعي والنصف الجماعي:

من بين أحياء السكنات الجماعية : حي 440 مسكن، حي 220 مسكن، حي 92 مسكن، حي 60 مسكن، حي 50 مسكن وعمارات الموجودة بحي بن يزدي، وحي 160 مسكن الذي أنجز من 3/2 في إطار مخطط شغل الأرض 2000 .

ب – التجهيزات والخدمات:

وتتمثل في التجهيزات التعليمية والصحية والثقافية والإدارية والملاحظ أن المدينة استفادت من عدد لا بأس به من التجهيزات خلال العشرية الأخيرة وأهم التجهيزات التجارية. وتتمثل في المتاجر والأسواق اليومية والأسبوعية وملاحظ أن سوق فلاح والأروقة الجزائرية قد أغلقت وما يمكن لنا استخلاصه أن الوظيفة المسيطرة في مدينة فرندة هي الوظيفة السكنية (1) .

(1) المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص26 .

السكان :

إن الدراسة الديمغرافية هي التي تسمح بدراسة عمرانية دقيقة، فهي تعمل على تحليل الترتيب السكاني من حيث جميع مكوناته ودراسة التحولات الديناميكية للسكان كما تعبر منهج علمي ينتهجه المخططون لوضع الخطط الصحيحة اعتمادا على التقديرات الديمغرافية وهذا لتفادي الوقوع في أخطاء مستقبلية في جميع المجالات الاجتماعية والاقتصادية.

أ- التحليل الديمغرافي :

شهد عدد سكان مدينة فرندة إرتفاعا خلال السنوات التي تلت فترة الإستقلال بنسب متزايدة نتيجة التنمية الحضرية التي شهدتها المدينة، بحيث أصبحت المدينة تستقطب إليها السكان من مختلف البلديات المجاورة وبسبب النزوح الريفي نظرا للأزمة التي شهدتها المدينة و معظم أنحاء الوطن خلال العشرية الأخيرة فشهدت مدينة فرندة نزوحا عنيفا⁽¹⁾ لم تعرفه من قبل .

الجدول رقم 1: يمثل تعداد السكان عبر التجمعات في السنوات 2008-98-87-77-66.

النمو %				المساكن					التشتت
98 - 2008	98-87	87-77	-66 77	2008	1998	1987	1977	1966	التجمعات الرئيسية
1931	2967	1793	1090	9740	7809	4842	3049	1959	
141	159	0	0	300	139	0	0	0	التجمعات الثانوية
-84	-133	152	307	889	973	1106	954	647	المناطق المبعثرة
1988	2993	1945	1121	10929	8941	5948	4003	2882	المجموع

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة فرندة .

(1) المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 30

خلاصة المبحث الأول:

تتربع بلدية فرندة على مساحة تقدر ب: 38688 هكتار، 42.2% من هذه المساحة هي عبارة عن ثروة غابية، أما بالنسبة لموضعها فهي تقع في منطقة هضبية تتخللها سلسلة جبلية، والشبكة الهيدروغرافية للمنطقة تميز بوجود أودية دائمة وأخرى غير دائمة كما إن مدينة فرندة عرفت في توسعها العمراني عدة مراحل مختلفة حيث تميزت مدينة فرندة خلال السنوات الأخيرة بتزايد سكاني كبير خاصة في الفترة الأخيرة نظرا لتدهور الأوضاع الأمنية بالمناطق المجاورة لها، ومن الطبيعي ان يتأثر النسيج العمراني للمدينة من جراء هذا التزايد حيث تميزت بظهور توسعات عمرانية فوضوية وهو ما يزيد من تفاقم المشاكل⁽¹⁾.

(1) المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 45

المبحث الثاني: الدراسة التحليلية للمدينة

نموذج حول منطقة التوسع "طريق عين كرمس":

الموقع:

هي منطقة فلاحية تقع في الجنوب الشرقي لدائرة فرنده يحدها شمالا مركز المدينة وجنوبا منطقة التوسع المستقبلي و غربا منطقة النشاطات و شرقا الكهوف و الجبال .

تعد هذه المنطقة المحور الوحيد في توسع مدينة فرنده وهناك المزيد من التوسع في نفس الاتجاه.

تم التصريح على هذه المنطقة حسب قرار السيد والي الولاية بتيارات حسب المرسوم 91/578 المؤرخ في 24 أوت 1991

ويعود أصل ملكية هذه المنطقة إلى أملاك الدولة وذلك بعد سنة 1987 تم القيام بالمستثمرات الفلاحية .

أهم المشاريع العمرانية :

تم البناء فوق مستثمرات فلاحية بمساحة تقدر ب: 7 هكتارات ومستغلة 100% نحو تشييد نسبة 201 سكن من نوع RHP و 210سكن من نوع LSP و هناك مستثمرات فلاحية فردية مساحتها تقدر 11 هكتار ومستهلكة 100% وتم تشييد 250تحصييص و 51قطعة جنوب المنطقة ،و هناك أرض فلاحية تقدر ب:5 هكتارات تم تشييدها بأهم التجهيزات التعليمية (ثانوية)،و مركز صحي و ملحق إداري وقصر العدالة .

وتم تشييد أيضا برامج سكنية بنسبة تقدر ب:1180 سكن اجتماعي و 50سكن ذات

اشتراك مع الصندوق لمعادلة الخدمات الاجتماعية (SN.POS).

وهناك برامج في طور الإنجاز فوق مستثمرات فلاحية جماعية بمساحة تقدر ب:80

هكتار أدخلت ضمن مخطط التعمير إذ يعد من المشاريع المستقبلية.

وهناك توسعات عمرانية تشهدها جنوب المنطقة على أراضي فلاحية تقدر ب:40هكتار وتم المصادقة عليها يوم 30 نوفمبر 1998 و شمال المنطقة تقدر ب:24 هكتار و تم المصادقة عليها يوم 13 مارس 2004(1).

(1) مخططشغل الأراضي سنة 2008 .

دليل المقابلة

البيانات الشخصية:

الجنس:

السن:

المهنة السابقة:

المهنة الحالية:

الأقدمية:

التخصص:

المحور الأول: واقع القانون العقاري في الوسط الحضري

- كيف هو واقع العقار في مدينة فرندة؟
- ما هو رأيك في واقع التخطيط بالمدينة؟
- ما مدى نجاعة الاجراءات القانونية في تسيير العقار؟
- هل يقوم الفاعلون بدورهم في تسيير العقار؟
- هل الخلل حسب رأيكم في القانون أم في الهيئة المنفذة للقانون؟
- هل النصوص القانونية الحالية كافية لمعالجة المشكلة العقارية؟ أم تحتاج لتعديلات.
- ما هي السبل لإصلاح التشريع العمراني؟

- هل أفرزت المخططات العمرانية تحسينا في تسيير العقار؟
- ما هي النتائج الناجمة عن عدم تطبيق النصوص القانونية للعقار و أثرها على المدينة؟

المحور الثاني: استراتيجية السياسة الحضرية حول العقار الفلاحي.

- هل نجحت السياسة الحضرية في توجيه المدينة؟.
- ما هي الصعوبات التي لا تزال تعرقل السياسة الحضرية؟
- ما هو واقع العقار الفلاحي بالمدينة؟
- هل يوجد أراضي مخصصة للتعمير؟ حددها؟ و ما هي الطرق للحصول على عقارات صالحة للبناء؟
- هل قدمت السياسة الحضرية نتائج ملموسة في تسيير العقار الفلاحي؟
- ما هي الانعكاسات التي خلفتها السياسة الحضرية نحو توجيه العقار الفلاحي؟
- ما هي رؤيتكم المستقبلية للعقار الفلاحي في المدينة المحلية؟
- هل مخططات شغل الأراضي التي أقيمت على مستوى مدينة فرندة قابلة للتنفيذ؟
- كيف يتم إدراج السياسة الحضرية المعتمدة من طرف الدولة في المحافظة على تنمية العقار الفلاحي؟

جدول يمثل البيانات الشخصية لدى المبحوثين:

الأقدمية	المهنة الحالية	المهنة السابقة	التخصص	السن	الجنس	المقابلة
26 سنة	رئيس وحدة بالوكالات العقارية	متابعة الورشات+ وضعية الأشغال	تمتير تقني للتعوير و البناء	49	ذكر	1
30 سنة	مساعد تقني في التسيير التقني و الحضري		مهندس في التعوير و البناء	57	ذكر	2
	رئيس وحدة في المصلحة التقنية		تقني سامي في الهندسة العمرانية	32	ذكر	3
06 سنوات	أخصائي في الجغرافيا الحضرية في مديرية البناء و التعوير	مهندس دولة	مهندس في الجغرافيا الحضرية و التهيئة العمرانية	35	ذكر	4
17 سنة	مفتش مركزي	مفتش مركزي في مديرية أملاك الدولة	مفتش مركزي	39	ذكر	5
28 سنة		مندوب فلاحي	هندسة ريفية	51	ذكر	6
20 سنة		مندوب فلاحي	تقني فلاحي	47	ذكر	7
13 سنة	مساعد خبير عقاري في مكتب الدراسات	طبوغراف	قانون		ذكر	8

	مسير قانوني في ديوان الترقية و التسيير العقاري		علوم قانونية وادارية		أنثى	9
	موثق عقاري		علوم قانونية و ادارية		ذكر	10
	المصلحة التقنية		جغرافيا حضرية و التهيئة العمرانية		أنثى	11

تحليل المقابلات:

يمتاز مجتمع البحث بمجموعة من الخصائص المتعلقة بالبيانات الشخصية و التي تناولنا تحليلها من خلال إجراءات البحث الميداني المتعلقة بالمهنة السابقة و الحالية و كذا الأقدمية ثم التخصص و الهدف من هذه البيانات هو التعرف على مدى وعي و ثقافة الفاعل الرسمي في تسيير المدينة.

الفصل الأول:

المبحث الأول: واقع القانون العقاري في الوسط الحضري .

ما أثبتته أغلبية المبحوثين حول واقع العقار في المدينة المحلية بانعكاسه سلبا على وتيرة التنمية الحضرية، و من هذا تبين أن المرحلة الاستقلالية و إلى منتصف السبعينات كانت وتيرة التنمية الحضرية محدودة نسبيا لتبدأ معها مرحلة نمو متميزة انعكست على المدينة بظهور الفوضى و هذه الكلمة تداولت لدى جميع المبحوثين، و على سبيل المثال ما ورد عن المبحوث رقم 08 "واقع العقار في فرندة فوضوي، لأن وثائق الملكية قليلة، و لكل مالك ليس له وثائق فهو فوضوي، و لا يوجد مقاييس في نمط البناء و جل السكنات ليس لها سندات الملكية"، و من هنا تكمن الاشكالية في تراجع نحو الجانب التقني و القانوني، و يتبلور الخلل في سوء التخطيط الناتج عن عدم احترام المعايير المتعارف عليها في العقار فجاء العمران

كإفراز سلبي من الهيئات على مورفولوجية المدينة، و هذا ما صرح به المبحوث رقم 11 "لا يوجد دراسات علمية و عدم تأهيل القائمين على هذا المجال الذين يتعاملون مع المخططات مثل بناء، تجهيز دون دراسات مسبقة"، و هذا اقتصر جليا على طبيعة المنطقة التي تعطي الشكل العام للمدينة كون المدينة المحلية تتسم بالطابع الجبلي (انظر الصفحة 72)، و هذا ما أكده المبحوث رقم 03، "نعم، طبيعة أي مدينة تعطي الشكل العام للمدينة فإذا كانت طبيعة جبلية تعطي شكل المثلث" فيما يرى المبحوث رقم 07 و 05 "أن طبيعة المنطقة لا يشترط أن يرتبط بالشكل العام للمدينة"

المبحث الثاني : الإجراءات القانونية في المدينة المحلية .

أما فيما يخص الاجراءات القانونية و التي تعكس عقلانية الفاعلين كممارسة على الفضاء، و هذا ما نستند إليه في تصريح المبحوث رقم 10 " يوجد قوانين لكن الاجراءات الكيفية لتطبيق القانون بها ثغرات نتيجة عدم التحكم و السيطرة" أما المبحوث رقم 07 الذي يشير إلى " أن المشرع خلق قوانين لكن ليست رديعية، و التي لا تساهم في معالجة المشاكل مثل المحلات التي تتعدى على المجال " و من هنا نلمس ظاهرة التعدي على المجال العام التي يستعين بها الأشخاص كفضاء متاخم، و من هنا نلمس عدم نجاعة القوانين التي تكمن في النقائص لأن القانون لا يطبق بكل حذافيره نظرا لخصائص المنطقة ووفق ما صرح به المبحوث رقم 06 "فإن الاجراءات القانونية ليست ناجعة كون الفاعلين لا يقومون بدورهم أصبح التقاذف في التهم بين الهيئات المحلية". وفي هذا السياق تعبر الجماعة الحضرية عن منتج غير منسجم لصورة المدينة، و نشير هنا إلى أن الفاعلين غير مؤهلين و نستدل هنا بالمبحوث رقم 07 " الفاعلين لا يقومون بالرسكلة و ليسوا مؤهلين" و المبحوث رقم 02 "عدم جدية الفاعلين و نقص المؤهلين في الادارة " و يشير المبحوث رقم 08 "الفاعلين كي يبغوا يزيروا و كي يبغوا يرخفوا يرخفوا"، ويقصد هنا أن الفاعل ليس محتوم لكي يقوم بوظيفته التي يجب أن يقوم بها وإنما تختلف حسب عقلانية الفاعل كما يريد أن يفعل أو لا يفعل، و من هنا نستخلص أن الخلل يكمن في القانون بالدرجة الأولى و الفاعلين بالدرجة الثانية، فهناك اختلال توازن بين طبيعة القوانين و خصوصية المجتمع الجزائري، و هذا ما

يمكن الإشارة إليه من خلال إفادة المبحوث رقم 08 " الاستراتيجية هي لازم تصنيف القانون حسب الوضع الحالي و تسوية أصحاب القرار مبادئهم الأساسية مثل ما يقال " إذا كانت السياسة مليحة كلشي يكون مليح، و لازم مراعاة عادات المجتمع الجزائري مثل تقسيم السكن العمودي المخالف للخصوصية"، ويقصد هنا أن البناء العمودي مخالف للخصوصية لأن طبيعة السكن التي يختارها المجتمع الجزائري هي "الحوش" لأنه يعبر عن مجموعة من الخصائص الإجتماعية و الثقافية للمجتمع من عادات و تقاليد وقيم إذ يعبر عن هذه الخصائص عبر الفضاء لترسيخ هذه القيم إلا أن حسب رأي المبحوث أن القرار السياسي فرض نوعية بناء مخالفة للخصوصية، و من هنا نشير إلى وفرة القوانين من حيث الكم أما ضمنا فهي بحاجة إلى تعديل الوعاء العقاري بشكل يتناسق مع قيم المجتمع المحلي، فيشير المبحوث رقم 06 لا أعتبر أن النصوص القانونية غير كافية بل يوجد ترسانة في القوانين، كل تعليمة تلغي تعليمة قبلها"، بينما يرى مبحوثون آخرون (1،2،3،5،10) أن القوانين غير كافية لمعالجة المشكلة العقارية و بحاجة إلى تعديل "غير كافية و تحتاج إلى تعديلات، لازم إجراءات قانونية جديدة" و فقا للاتجسيد للمخططات العمرانية التي تمثل المسير الحقيقي للمدينة و هذا ما أدلى به معظم المبحوثين على سبيل المثال المبحوث رقم 05 " عدم احترام المخططات و عدم الدراسة الجيدة المنسقة و عدم تطبيق خطوات رسم المخطط و عدم الخروج إلى الميدان".ويقصد هنا أن الفاعلين يهملون الخروج إلى الميدان ولا يحترمون المقاييس الواجبة توفرها، و هذا ما أفرز نتائج وخيمة تجلى معظمها في تشويه صورة العقار، وتراجع في نمط البناء، و كذا تأخر في المجال الاجتماعي و عدم المضي لأمر أخرى تطويرية، و هذا ما أكده المبحوث رقم 11 " نتيجة عدم تطبيق القانون، تكمن في استنزاف العقار الحضري بسبب البناء الفوضوي، لأن هناك عقارات مخصصة للمساحات الخضراء، لكن لم تستعمل في وظيفتها و تشويه الصورة البصرية للمدينة"،و يقصد المبحوثين أنه يتم تغيير وظيفة كل فضاء وتبديلها بوظائف غير مناسبة ومن هنا نستنتج ظاهرة السيطرة على الفضاء .

الفصل الثاني: استراتيجيات السياسة الحضرية حول العقار الفلاحي

المبحث الأول: السياسة الحضرية في المدينة.

السياسة الحضرية أعم من التخطيط الحضري، نظرا لاهتمامها بالمستوى المجالي والاجتماعي و من النتائج الهامة التي توصلنا إليها غياب الهياكل لكثرة الممهلات التي تعكس نمط عمراني سلبي، فالسياسة الحضرية من الناحية الفيزيائية لم تبلغ هدفها لأنها لم تستطع التأثير على الواقع و هذا ما أفاد به المبحوث رقم 07 " لا نعرف مداخل و لا مخارج المدينة " و هذا ما صرح به معظم المبحوثين مشيرين إلى كل ذلك التراجع لنقص الوعي لدى المسيرين و المؤطرين نحو التوجيه الصائب، وتمثلات الوسط الحضري تعكس السياسة الحضرية، وهذا ما جاء به المبحوث رقم 05 "عندما نرى المدينة نقدر التمييز بين الفترة الاشتراكية و مرحلة انتقال اقتصاد السوق و حتى السياسة الحالية".ويقصد هنا أن هناك تمايز بين الفترات السابقة و اللاحقة في عملية تكوين الفضاء، نظرا إلى الإختلاف الموجود في الفضاء، و يمكن ادراج هذا التراجع في الصعوبات التي لا تزال تعرقل السياسة الحضرية و التي مردها تذبذب قوانين العقار المرتبطة بغياب الميكانيزمات، و كما تبين لنا في هذه التصريحات فإن الصعوبات ترتبط بمستويات المسؤولين و بمدى التدخلات المباشرة أو غير المباشرة، فقد لمسنا من خلال معاشتنا لهذه الظاهرة محليا انعدام إرادة قوية في احداث التغيير و عدم توفير كل الآليات المساعدة في تحقيق أهداف السياسة الحضرية و بالتأكيد فإن هذه الخلفية هي إطار عام يمكن أن ينطبق بشكل أو بآخر على ضعف وتيرة العقار الفلاحي بالمدينة المحلية إلا أن خصوصية هذا العقار الفلاحي أفرز بعض المعوقات حسب رأي المصالح الفلاحية فبدلا أن يكون التسيير الجيد للعقار الفلاحي و دمجها في وتيرة التنمية فإننا نرغب تغيير وظيفتها و هذا حسب تصريحات معظم الفاعلين كالمبحوث رقم 03 "واقع التنمية الفلاحية هو سلبي لأن العقار الحضري استولى على العقار الفلاحي و هي نسبة معتبرة حوالي 150 هكتار".ويقصد هنا أن هذه النسبة المقدمة تم تحويلها إلى نسيج عمراني، و مع ذلك نشير إلى أن هذه العوامل لا تكون مجدية و فعالة إلا إذا وجدت في إطار

تنظيمي ناجع عبر سياسة حضرية فعالة على اعتبار أنها ميدانيا لم تقدم نتائج ملموسة في تسيير العقار الفلاحي، فإن وتيرة التنمية هذه و الموصوفة بالركود تترجمها حقائق ميدانية تمثلت في توسع العمران في مدينة فرندة على حساب الأراضي الفلاحية حيث تم إدماج 330.55 هكتار صالحة للزراعة في التخطيط العمراني مما تسبب في تقليص المساحة الزراعية و هي كثير من الأحوال غياب المعنيين بالأمر، و هذا نظرا لطبيعة المنطقة و حدودها، فوجد الفاعلين الحل الوحيد في عملية توسع النسيج العمراني في الجنوب الشرقي للمدينة.

و القراءة التحليلية لهذه المعطيات، تبين لنا أن هناك دوما تعارض بين النظرة الادارية المرتبطة بالانعكاسات التي خلفتها السياسة الحضرية في خلق بصفة غير مباشرة مناطق شبه حضرية موازية للوسط الحضري الحالي للمدينة التي تكثر فيها المشاكل الاجتماعية و العمرانية، و عدم مراعاة الوضع الحالي للعقار و طبيعة ملاكه، و صدور قوانين التعمير قصد تسوية العقار أدى إلى عدم الفعالية في السياسة الحضرية في المدينة على سبيل المثال، و ذلك للتناقضات العديدة التي آلت دون تنفيذ هذه السياسة و عدم تلبية حاجيات المواطنين سواء سكن و ذلك بوجود استمرارية مشكل دائم للسكن و نقص التجهيزات رغم التشييد سنويا لمختلف التجهيزات نتيجة السياسة الحضرية لا تراعي تطور السكان و العمران و من هنا حاولنا ايجاد الحلول بهذه المشكلات انطلاقا من العوامل المادية و المباشرة و النظرة التقنية التي ترى أن حل هذه المشكلات يتم في سياق زمني معين و ضمن استراتيجية مستقبلية بالاعتماد على تقنيات حديثة و تخصيص ميزانية باهضة و خبراء مؤهلين و هذا ما صرح به المبحوث رقم 05 "هناك توسع مستقبلي آخر في الجهة الغربية لكن تحتاج إلى مستوى عال من التقنيات و على الدولة أن تخصص ميزانية كبيرة للبلدية".

المبحث الثاني : مستقبل العقار الفلاحي في المدينة .

أما عن مستقبل العقار الفلاحي في المدينة المحلية من خلال إجابات المصالح الفلاحية نلاحظ أن هناك مستقبل محكم و يتمثل في الاستراتيجية الجديدة التي تبنتها الدولة المتمثلة في عقود الامتياز(أنظر الملحق) و تشجيع الدولة للبناءات الريفية، و من المؤكد أن كل السياسات

التنمية لابد أن تعتمد كما رأينا في الفصل الثاني على أدوات تحقيق التنمية، و إذ نظرنا إلى مخطط شغل الأراضي التي أقيمت على مستوى مدينة فرندة غير قابلة للتنفيذ و هذا يعكس دوما "التناقض الكبير بين المدينة المخططة و بين المدينة المنجزة"، و هذا ما صرح به المبحوث رقم 01 و هكذا عبرت مختلف التصريحات فإن هناك إجماع في اعتبار هذا المخطط لا يأخذ بشكل واضح الحقائق المحلية في تشخيص المدينة أثناء إعداد الدراسة و هذا ما يركز عليه خاصة المصالح التقنية للبلدية، و من هنا يتم ادراج السياسة الحضرية المعتمدة من طرف الدولة في المحافظة على تنمية العقار الفلاحي في تطبيق التعليمات الوزارية في منع تشييد الأراضي الفلاحية للبناء و تكثيف التخطيط العلمي و التوسع في المناطق الشبه جافة و الصحراوية فإننا نصل إلى الحقيقة التي مفادها تراجع التنمية الحضرية في مدينة فرندة خصوصا، و في جميع المدن و التجمعات الحضرية على المستوى الوطني.

مناقشة المقابلات على ضوء الفرضيات:

الفرضية الأولى:

كشفت لنا الدراسة ذات ارتباط وثيق بالفرضية لأنها تؤكد صحتها، و هكذا يجدر بنا التذكير بالأولويات التي اعتمدها الفرضية الأولى في عدم تطبيق القانون في الوسط الحضري و عليه تبين لنا أن هذا التوسع الفوضوي للمجال المبني إذ تتم الإقامة بالأراضي العقارية من قبل العائلات التي تلجأ للمدن بصفة استعجالية و دون مراعاة المعايير التي يتطلبها القانون إذ أننا نلاحظ أن الدولة في سعيها لتجسيد هذا الفعل المؤسسي لا تستطيع فرض المعايير العمرانية الحديثة على السكان الذين ينظرون إلى العقار على أنه مسألة ثانوية، و تبدو الممارسة الاجتماعية المميزة للإقامة بالأراضي العقارية الموجودة على هامش المدينة مناقضة لعاداتهم و كذا لعقلياتهم، مما يجعلهم يدخلون في صراع مع مؤسسات الدولة المكلفة بالتسيير الحضري بسبب عدم تطبيق هذه المعايير، و أيضا توجد ممارسات عقارية تدخل تغيرات ذات نوعية عمرانية رديئة على الإطار المبني و على الرغم من هذه النقائص يمكن القول أن الأحياء المشتتة و المحظورة قانونا تسهم في إنتاج المدينة الراهنة و بتوسيعها المطرد قد تكون هذه الأحياء مجالا حضريا ضخما.

الفرضية الثانية:

ترتبط التنمية الحضرية بمدى فعالية السياسة الحضرية، إلا أن النتائج الهامة التي توصلنا إليها أن السياسة الحضرية أدت إلى حد ما إلى عرقلة العقار الفلاحي بالمدينة المحلية لهذا السبب لم تبلغ هدفها في توجيه المدينة كون هذه التقصيرات هي تجليات علاقات اجتماعية محددة طبيعة علاقة الانسان بالأرض و هي علاقة مبهمه غامضة تتنافى مع منطق العلاقة التقليدية بالأرض في المجتمع الريفي التي كانت تبنى على علاقة التملك الفعلي الفردي و العائلي لهذه الأراضي و كذا تميمها و المحافظة عليها، و التي يحددها "ألفريد مارشال" أن قيمة أي موقع حضري تعادل القيمة الفلاحية للأرض مضاف إليها القيمة الحقيقية للموضع التي تتغير حسب نوع الاستعمال، و لتأكيد صحة فرضيتنا نذكر فكرة "وال راس" بتقديم حول أخطار النمو الغير محدود التي تمس الأراضي الزراعية و يؤدي ذلك إلى نقص كبير في الأراضي الخصبة و للحد من هذه المشكلة يرى أن الطريقة الوحيدة للخروج من هذه الحلقة المفرغة هو تدخل الدولة في استرداد جميع الأراضي.

نتائج المقابلات :

- ❖ نستنتج من تحليل المقابلات أن واقع العقار في مدينة فرندة فوضوي خاصة بعد التسعينات لتواجد البناءات الفوضوية .
- ❖ أيضا الطبيعة الجغرافية للمدينة تعرقل القيام بعملية التوسع المخطط و في الأراضي القابلة للتعمير وهذا ما أدى إلى التوسع في الأراضي الفلاحية .
- ❖ السياسة الحضرية في ديناميكية مستمرة مما أدى بها إلى عرقلة العقار الفلاحي نتيجة إنقراض العقار الحضري، و السياسة الحضرية تعمل من أجل تعمير المدينة وفق تزايد السكان مع عدم مراعاة المقاييس العلمية و التقنية .
- ❖ ونستنتج أيضا أن مشروع القانون لا يراعي أساسا طبيعة المجتمع الجزائري من عادات و تقاليد و قيم لأن جل القوانين نسخة من القانون الفرنسي .

- ❖ الفاعلين في مجال العقار يركزون عموما سوى على الجانب الكمي دون مراعاة الجانب الكيفي في تعمير المدينة .
- ❖ قلة المختصين في مجال تسيير العقار وقلة التشاور بين الفاعلين في تطبيق القرار وهذا ما أدى بهم إلى إهمال المسؤولية العملية مما أدى إلى تقاذف التهم فيما بينهم .
- ❖ نستنتج مجملا أن سوء تسيير العقار يخضع لعدة عوامل مترتبة عن مبدأ الإلهاء الإجتماعي الذي تمارسه الهيئات العليا حول العقار، و مبرر ذلك أن الجزائر تملك ثروة عقارية هائلة لا تعكس المشكل العقاري الحالي.
- ❖ اختلال التوازن السكاني بين الإقليم الصحراوي و الأقاليم الأخرى نظرا لغياب التهيئة العمرانية به رغم احتلاله لمساحة شاسعة في الجزائر.

الفصل الأول: العقار في الجزائر

تمهيد :

يحمل التراث العقاري الحالي علامة الهياكل التي فرضها الاستعمار حيث أعيد النظر في النظام العقاري الموروث بوتيرة طويلة بقصد إيجاد نظم قانونية وذلك بمختلف إصلاحات شروط اكتساب الملكية، فالرغم من أهميتها فإنها لم تغير بكيفية دالة السلوكيات الاجتماعية و علاقتها نحو الأرض و انطلاقا من هذه القيم الاجتماعية تقسمت وتيرة النظام العقاري إلى مرحلة تسيير واقعة اجتماعية و مرحلة تقوية الأملاك العمومية و مرحلة البحث عن الأمن العقاري.

المبحث الأول: لمحة عن العقار في الجزائر

مراحل التسيير العقاري في الجزائر :

لقد مر التسيير العقاري في الجزائر بعدة مراحل مميزة عن بعضها البعض، حيث يهتم تكيف طرق التسيير العقاري مع التنمية الاجتماعية و الاقتصادية للبلاد، حيث أثرت المراحل التي مرت بها الجزائر على استقرار و انسجام المنظومة العقارية لا سيما خلال فترة الاستعمار الفرنسي حتى بعد الاستقلال عرف العقار عدة تشريعات و نصوص قانونية .

أ. مرحلة الاستعمار الفرنسي: 1830-1962

كانت السياسة العقارية آنذاك مستمدة بشكل حصري يتمثل بإدخال الاستعمار الاستيطاني بشكل كلي، و أهم ما يميز هذه المرحلة هو الاستيلاء على أراضي الجزائريين وذلك باستعمال شتى الطرق سواء مادية أو قانونية و هي الأهداف الأساسية و المرآة العاكسة لنوايا المستعمر.

المظاهر الرئيسية للتشريع الفرنسي: 1830-1954

كان التشريع في هذه الفترة يرمي أساسا إلى:

_ توفير مساحات من الأراضي الصالحة للزراعة لمنحها للمعمرين .

_ إخضاع القضايا المتصلة بالملكية العقارية الجزائرية للقانون المدني الفرنسي من أجل ضمان السلامة للمعمرين⁽¹⁾.

(1) عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة ،بوزريعة ،الجزائر، 2004، ص 45 .

_ و من ضمن النصوص القانونية الصادرة بهذا الشأن: الأمر الصادر بتاريخ (10-01-1844) و الأمر (02-07-1846) و ذلك من أجل رفع كل الاعتراضات على الأملاك الوقفية .

و إلزام منازلها إلى المحاكم الفرنسية مثل منطقتي (الجزائر، وهران) اللتان عادتتا إلى أملاك الدولة. 95,721 هكتار من أصل 181,266 هكتار خضعت للتحديد الإداري و حيازة الأملاك الخاصة إلى الأملاك الفرنسية، فإن تطبيق الأمرين مكن من تمرير مجمل الأراضي إلى أيدي القوة المستعمرة و تم إقرارها ملكية نهائية للأملاك الدولة .

و في 1851 جاء قانون ينظم الأملاك العقارية وفقا للتنسيق الفرنسي إلى أملاك عامة و خاصة للدولة و البلديات، كما أنه شدد على مبدأ عدم انتهاك الملكية الفردية، و بلغت مساحة الأراضي التي خصصت للمعمرين **343,387 هكتار** التي تعد من أخصب الأراضي .

ثم جاء قانون (22-04-1863) المستوحى من الإمبراطور "نابليون الثالث" بتقسيم أراضي القبائل و الجماعات إلى وحدات عقارية صغيرة حتى يسهل امتلاكها لفائدة المعمرين من أجل تفكيك البنية الاجتماعية و بهذا حقق المعمر هدفين أساسيين اقتصادي (تحويل أملاك للفرنسيين) و الثاني هدف سياسي (فك البنية الاجتماعية)⁽¹⁾ .

ومن أهم التدابير التي تم اتخاذها قرار مؤرخ في 15 جويلية 1871 الذي أسس نظام الحراسة الجماعية على العشائر، و قد وضع هذا الإجراء في يد الإدارة الاستعمارية مساحة فعلية و قابلة للاستغلال أكثر من **600000 هكتار** من الأراضي الزراعية و هكذا صدر قرار مجلس الشيوخ المؤرخ في 22 أبريل 1863 و قانون 26 جويلية 1833 الذي أدخل عليه بعض التعديلات و قد تطلب إنجاز ثلاث عمليات⁽²⁾ متتالية :

(1) عمار علوي، مرجع سابق، ص 46 .

(2) كتيب القانون العقاري، موجه للمترجمين، المديرية العامة للأملاك الوطنية، خلية التكوين المركزي، 2007، ص 7

_ وضع حدود أراضي العشائر .

_ تقسيم أراضي العشائر بين مختلف الدواوير ووضع تصنيف قانوني للأراضي إلى أراضي "الملك" و أراضي "البلدية" داخل هذه الدواوير .

_ تأسيس الملكية الفردية على الأراضي العروشية⁽¹⁾ .

_ وفي أواخر عام 1830 تم تعليق العمل بقرار مجلس الشيوخ المؤرخ في 22 أبريل 1863 بسبب الحرب بين فرنسا و ألمانيا ،حيث شملت 402 فرقة مقسمة إلى 732 دوارا تضم في مجملها 1,106,157 ساكنا و تشمل 6,983,758 هكتارا مصنفة إلى:

_ أملاك الدولة 1,103,072 هكتار

_ الأملاك العامة 183,643 هكتار

_ أراضي الملك 2,840,531 هكتار

_ أراضي الزراعة(العرش) 1,523,013 هكتار

_ أراضي المراعي (بلدية) 1,336,499 هكتار⁽²⁾

كان القاعدة الرئيسية و المرجع القوي الذي بنيت عليه Senatus consulte بما أن قانون سياسة العقار آنذاك ،فقد صدرت عدة نصوص قانونية ،و هو ما أدى بالضرورة إلى تشييت الملكية العقارية و تسهيل التصرف في امتلاكها من قبل المعمرين خاصة بشمال البلاد .

(1) كتيب القانون العقاري،مرجع سابقص 8 .

(2) عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص70 .

الشيء الذي أدى إلى الاستيلاء على الأراضي الخصبة و تحويل وجهة الجزائريين إلى المناطق الجبلية و الصحراوية(1).

و لم يحتمل المعمرون أن تظل الـ **1,523,013 هكتار** المصنفة في الدواوير بقرار مجلس الشيوخ كأراض تابعة للملكية الجماعية مجمدة و خارج مجال التصرف فقاموا عن طريق النائب "وارنيي" بالعمل على استصدار قانون **1873** المصحح و المتمم بقانون **28** أفريل **1887** نص على إثبات الملكية في الأراضي التابعة للملكية الجماعية، و بعد تسليم سندات الملكية تستفيد هذه السندات من تطهير كامل من كل الحقوق السابقة و بذلك تصبح الملكية مفرنسة .

قانون 04 أوت 1924: يهدف إلى إزالة أراضي العرش و تكريس مبدأ الاستيلاء على ملكية الغير، لم تنجح هذه العملية بالرغم من أن هذا القانون ظل ساريا إلى غاية الاستقلال فقد بقي ما يزيد عن مليوني هكتار من الأراضي التي احتفظت بطابعها العروشي .

الفترة الممتدة من 1954 إلى 1962 :

بدأ النظر إلى المسألة العقارية مع اندلاع الثورة من زاوية اقتصادية من أجل تحقيق التنمية و استصلاح الأراضي و تحقيق النهوض بسكان الأرياف، حيث صدر مرسوم **1956-03-26** الذي شجع إرساء مبدأ التراضي للمبادلات العقارية من أجل إنهاء حالات تجزئة الأراضي و توفير المستثمرات الفلاحية(2).

مرسوم رقم 1463-58 المؤرخ في **1958-12-31**: الذي يتحكم في تنظيم عملية التعمير و البناء طبقا لإجراءات قانونية و إدارية تنظم توسع المدن و التجمعات السكانية و إجبارية.

(1) حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص71.

(2) ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص33 .

الحصول على رخص البناء قبل البدء في عملية الإنجاز و قد أتى هذا المرسوم بإحداث مخططات توجيهية للتعمير و أيضا المخططات الجزئية كمخططات التخصيص السكنية و تجزئة الأراضي الصالحة للبناء، و قد استمر هذا المرسوم إلى غاية سنة 1975 و هو تاريخ نهاية العمل بالقوانين الفرنسية المتعلقة بالعمران(1)

كما صدر الأمر المؤرخ في 1959/01/03 و هو عبارة عن تأسيس مسح و اعداد مخططات للأموال و الحقوق العينية العقارية، و الهدف دائما لتسهيل عملية القسمة و وضع حد نهائي للملكيات المشاعة، المرسوم رقم 52/61 المؤرخ في 1961/01/18 و المتضمن اصلاح نظام الشهر العقاري و يتضمن هذا الاصلاح العقاري نظام الشهر على كل المبادلات العقارية و تدوين كل التغييرات التي تلحق بها مثل عملية البيع و الرهن والهبة... الخ.

تمثلت هذه المرحلة التاريخية التي استهدفت النظام العقاري في الجزائر، في تقسيم مساحات فلاحية كبرى و تحويلها للمعمرين، بالإضافة إلى وضع الأملاك العقارية تحت سلطة القانون الفرنسي لتوفير التسهيلات للأجانب (الملاك الجدد)، و من أجل تكريس هذه المبادئ تم العمل على اعداد مخططات لمسح الأراضي و اصلاح نظام الشهر، ونتيجة عن كل هذه الفترات المتعاقبة خمسة أنواع من الأملاك العقارية ورثتها المدينة الجزائرية بنظام عقاري معقد:

الأراضي المفرنسة بسندات 4.969.102 هكتار بنسبة 24.52%

أموال الدولة 4.694.214 هكتار بنسبة 23.17%

أراضي الملك 4.406.356 هكتار بنسبة 21.74%

أموال البلدية 4.117.905 هكتار بنسبة 20.32%(2)

أراضي من نوع العرش 2.071.582 هكتار بنسبة 10.22%

(1) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص72 .

(2) عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر، 2003، ص12 .

المجموع 20.259.159 هكتار(1).

من خلال هذه الأرقام اتضح أثر تجسيد التسيير العقاري الذي أدخله المستعمر الفرنسي على العقار الجزائري، حيث أن الأراضي المفرنسة تحتل المرتبة الأولى و تليها الأملاك الأخرى بنسب متقاربة.

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص12

خلاصة الفترة الاستعمارية :

لم تكن السياسة العقارية المتبعة ترمي إلى تحقيق استغلال أفضل للأرض، فعملية الفرنسية لم تكبح تجزئة الأراضي، و لم يقع الشروع في أي عملية حقيقية لتوحيد الأراضي المجزأة و كان التشريع العقاري الاستعماري يرمي إلى ضمان أمن المعاملات العقارية و إلى توحيد النظام العقاري، إذ لم تنجح الخطة المستعملة للسياسة العقارية لأن توضيح الوضعية القانونية للأراضي لم يكن عاما و لا دائما .

مرحلة ما بعد الاستقلال: (التكفل المحلي بالعمران و التسيير العقاري)

غداة الاستقلال و خلال المرحلة الانتقالية أبقت السلطات الجزائرية على سريان القوانين الفرنسية مع إلغاء القوانين التي تمس السيادة الوطنية و كذا الأحكام ذات الطابع الاستعماري و العنصري و التي تمس بالحريات الديمقراطية، و هذا إلى غاية 1962 و أهم القوانين التي ألغيت بعض أحكامها مثل قانون 1873-07-29 (قانون فارنيي) كما أن هذه المرحلة عرفت العديد من التشريعات القانونية في مجال العمران و العقار، و عدة إصلاحات تشريعية .

الفترة الممتدة ما بين 1962-1973 :

قامت الدولة الجزائرية بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية ،حيث قامت بإصدار الأمر 20-62 المؤرخ في 1962-08-24 المتعلق باسترجاع الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين و دمجها ضمن أملاك الدولة من أجل التحكم أكثر في المعاملات العقارية و التي كان لها الأثر الكبير في تغيير وجه المدن و التجمعات السكانية باعتبار أن البلاد في بداية مرحلة البناء و

إعادة التعمير فقد تم إصدار مرسوم رقم 03-62 المؤرخ في 1962-10-23 المتعلق بتنظيم معاملات البيع و الإيجار حيث أبطل هذا المرسوم بعض المعاملات المتعلقة بالأملاك الشاغرة التي لم تكن لصالح المجموعات المحلية و لجان التسيير الذاتي المعتمد من طرف الدولة و جاء هذا المرسوم لضبط المعاملات العقارية و محاربة المضاربة لا سيما تلك التي تمس الأملاك المباعة من طرف الفرنسيين و بالتالي أبطلت كل العقود المبرمة بعد الفاتح جويلية 1962 و أهم ما ميز هذه الفترة صدور أول تشريع للبلديات بموجب الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 1967-01-18 و الذي أسست من خلاله الدولة إرساء قواعد و نظم جديدة تحكم الجماعات المحلية⁽¹⁾، و من أهم القوانين كذلك التي أحدثت تغييرا في تنظيم و تسيير العقار نجد الأمر رقم 173-71 المؤرخ في 1971-11-08 .

(1) اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2004، ص140

و الذي تم بموجبه إلغاء كل القوانين و الأنظمة التي كانت تحكم العقار الزراعي سابقا،

و يهدف هذا الأمر إلى تجميع الملكية العقارية في إطار ما يسمى "صناديق الثورة الزراعية"، و الذي تم بموجبه إلغاء كل القوانين و الأنظمة التي كانت تحكم العقار الزراعي سابقا و يهدف هذا الأمر إلى تجميع الملكية العقارية في إطار ما يسمى صناديق الثورة الزراعية ،حيث بلغت مساحة الأراضي التي تشملها هذه الصناديق : **1,733,689 هكتار**، وزعت على **95,369 مستفيد** منظمين في إطار تعاونيات عقارية تعتمد في هيكلتها على منح الاستغلال للفلاحين و الإبقاء بالأموال العقارية لصالح الدولة و يشمل الصندوق الوطني للثورة الزراعية على :

_ الأراضي الفلاحية للبلدية .

_ الأراضي الفلاحية الولائية و التابعة للدولة .

_ أراضي العرش الفلاحية .

_ الأراضي الفلاحية التي يهملها أصحابها ⁽¹⁾ .

يرمي *Senatus consulte* تمثل هذه الأمور الأهداف التي كان قانون

إليها، كما يساير هذا الأمر الاستراتيجية الوطنية المتمثلة في النظام الاشتراكي الذي يمجّد الملكية الجماعية و يحارب الملكية الفردية ،بما يعني تدخل الدولة في تسيير الأراضي و تبني مختلف التدخلات التي تبرز من خلالها أنماط التسيير العمرانية أو الفلاحية .

(1) اسماعين شامة، مرجع سابق، ص142.

فترة الاحتياطات العقارية : 1974-1990 (الرصيد العقاري)

مع تنامي المدن و النمو الديموغرافي للسكان فقد أدركت السلطات العمومية ضرورة التكفل و العمل على التخطيط العمراني و التهيئة العمرانية ضمن استراتيجية سخرت لها استثمارات هامة ،من خلال برامج التنمية الوطنية بما فيها العمل على تدعيم الهياكل الإدارية و الإقليمية ،و إشراك الجماعات المحلية في تسيير المدينة ،ومن أجل ضبط عمليات الإنجاز التنموية ،و توفير السكن و المرافق للمواطنين ،فقد اتخذت جملة من الإجراءات التشريعية و التنظيمية أهمها صدور الأمر رقم :74-26 المؤرخ في : 20-02-1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لمصالح البلديات ،و الذي يعرف كذلك ب:"قانون الرصيد العقاري للبلديات" ويتضمن هذا التشريع العقاري تكوين احتياطات عقارية لمصالح البلديات و جاء في صيغة الأمر بإدراج الأراضي من كل نوع (أراضي تابعة لأملاك الدولة ،أراضي تابعة للجماعات المحلية ،أراضي تابعة للخواص) ،كما أعطى الإمكانية لإدماج الأراضي التابعة للأملاك العسكرية ،من أجل تكوين احتياطات عقارية لمصالح البلديات و قد جاء بالمادة رقم :05 من هذا الأمر على أن العقارات التي تشملها المخططات العمرانية هي:

- _ الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها تلك العقارات التي آلت إلى الدولة بمقتضى أحكام القانون المتعلق بالأملاك الشاغرة الصادر سنة 1966 .
- _ الأراضي التابعة للجماعات المحلية .
- _ الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي(1) .

(1) عيسى صالح قريبي ، مرجع سابق ، ص40 .

_ الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقداماء المجاهدين .

_ الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية(1) .

أما بخصوص الأراضي التي يملكها الأفراد و التي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية فتخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء ،أما المساحات الزائدة عن هذه الحاجات فتدرج في الاحتياطات العقارية للبلديات .

إن هذه الإجراءات و الترتيبات التي تضمنها الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية و التي جاءت في **15 مادة قانونية**، كانت السبيل الأمثل الذي تبنته الدولة في تسيير المدن ،و الخيار الأساسي بهدف الحفاظ على الأراضي الفلاحية ،كما أن هذا الرصيد العقاري الموضوع لفائدة الجماعات المحلية حتما كان سيمكنها من توفير الوعاءات العقارية اللازمة لجميع الاستثمارات العمومية الخاصة بما يشمل قطع الأراضي الصالحة للبناء التي تمنح في شكل تخصيصات سكنية مهيأة كما نصت عليه المادة **11** بإخضاع هذه العملية لمداولة المجلس الشعبي البلدي بخصوص :مبدأ نقل الملكية ،سعر البيع ،دفتر الشروط الذي يحتوي إلزاما على التصريح بمقرر نقل الملكية و شروط الإشهار و نوع الأملاك ،

و كذا المخططات التي تبين مساحة و حدود الأرض ،و تطبيقا لهذا الأمر ،و تنفيذا للسياسة الجديدة الموجهة لتمكين البلديات من التحكم في تسيير المجالات الحضرية و ذلك بتوفير الأراضي اللازمة للبناء لا سيما في قطاع السكن الذي كان يقتضي الأولوية في سياسة الدولة فقد صدرت مراسيم تطبيقية لتنفيذ هذا التشريع سنة **1976** منها المرسوم التنفيذي رقم **24-76** و رقم **29-76**(2)و هي الوسيلة القانونية التي كانت سببا في إحداث تغييرات جذرية في التسيير العقاري بالمجالات الحضرية.

(1) عيسى صالح قريب ،مرجع سابق، ص40-41

(2) مولود ديدان، مدونة التهيئة و التعمير، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، 2010، ص10

حيث تشير الإحصائيات إلى أن عدد القطع الموزعة قدرت في الفترة الممتدة 1975-1990 بحوالي **1,100,000 قطعة**، و هذا قد يؤدي إلى تسريع عمليات التوسع العمراني للمدن و ينعكس سلبا على نوعية البناء و التركيبية العمرانية (1).

إن الوفرة العقارية التي منح حق اكتسابها و تسييرها للبلديات انعكس سلبا على التحكم في وتيرة النمو العمراني، إلا أن الأصل في هذا التشريع أتى للمحافظة على الأراضي الفلاحية، إلا أن الواقع يرهن عكس ذلك فكانت البلديات تلجأ إلى إدماج الأراضي الفلاحية المحاذية للمدن داخل احتياطاتها العقارية لتحاكي الإجراءات المطولة و المعقد إجرائها عمليا خاصة تلك المرتبطة بنزع الملكية الخاصة، و بسهولة الحصول على الأراضي المؤممة التابعة للدولة، و في السياق ذاته تموقع أغلب المدن الجزائرية بمناطق السهول الفلاحية الخصبة و هذا بحكم اعتبارات تاريخية مرتبطة بنشأة هذه المدن (2).

كما أثرت هذه الإجراءات على استنزاف الاحتياط العقاري بالتنازل عنه مقابل أسعار كانت تحدها الإدارة دون أدنى تقييم اقتصادي و مالي حقيقي لقيمة العقار في السوق .

إن سوء التسيير و عدم إتباع الإجراءات الإدارية جعل الفضاءات العقارية عرضة للاستيلاء اللاشرعي و للبناء المخالف بما لا يخدم المصلحة العامة و الاستثمار الفلاحي و الاقتصادي.

(1) بشير تجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 2000، ص 25 .

(2) عيسى صالح قريب، مرجع سابق، ص 42 .

خلاصة مرحلة الاستقلال :

يؤخذ على السياسة العقارية في الجزائر، أنها اتسمت بعدم الدقة و نقص في المنهجية و البطئ في اتخاذ القرار، بسبب عدم وضوح الرؤية السياسية و زاد في حدة ذلك المرحلة الانتقالية و عدم الاستقرار المؤسسي من سنة 1991 إلى سنة 1997، و لعل أبرز مثال على ذلك هو مصير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاضعة لقانون 19/87، إضافة إلى صدور مرسوم تنفيذي في أقل من سنة 2008-2009 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لمشاريع استثمارية .

أنواع العقار: العقار ثلاثة أنواع:

1- العقارات بطبيعتها: هي كالأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير متنقل و بذلك تشمل الأرض و ما يتعلق بها من مباني و أشجار و بنايات.

"و هيكل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية (الأرض) و ما ينضم إليها"⁽¹⁾

- و من خلال التعريف يتوضح أن العقارات بطبيعتها هي النوع العقاري الملائم لموضوع الدراسة كونها الأشياء المادية الملموسة التي تتصل بالأرض مع توفر ميزة الاستقرار و الثبات و تشمل جميع أنواع المباني و المنشآت و كذلك النباتات المتصلة بالأرض و الثابتة في مكانها.

2- العقارات حسب موضوعاتها:

و هي الأموال العقارية و الحقوق العينية كالملكية العقارية التي ترتبط ارتباطا موضوعيا بالعقار كحق الانتفاع و الاستعمال و حق السكن... الخ

كما عرفت المادة 684 من القانون المدني:

"يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"⁽²⁾

(1) عمار علوي، مرجع سابق، ص 118 .

(2) مولود ديدان، مرجع سابق، ص 99 .

3- العقارات بالتخصيص:

وجد هذا النوع من العقارات من ايجاد شمولية قانونية تحكم العقار و تربطه بالمنقول فهي إذا المنقولات التي يضعها مالها في خدمة أو استغلال العقار الأصلي. و جاء في المادة 683 من القانون المدني:

"غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارًا بالتخصيص"⁽¹⁾

(1) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 08 .

المبحث الثاني: مميزات و تصنيفات العقار

خصائص العقار:

أ_ الخواص الملموسة: وتشمل ما يلي:

_ الثبات: الموقع الجغرافي للعقار يبقى ثابتا غير متحرك حتى وإن تم استخراج الثروات الطبيعية من الأرض لكنها لا تزال على طبيعتها.

_ المتانة و الدوام: تمثل الأرض مصدر الديمومة و البقاء، إذ لا يمكن تدمير الأرض أو استهلاكها.

_ عدم التجانس: العقارات مختلفة، تختلف حسب المادة و الشكل و الحجم و الرتبة.

ب_ الخواص الاقتصادية :

_ يتميز العقار بخاصية الندرة، و هذا لمحدودية عدد العقارات و هذا ما أدى إلى ارتفاع الأسعار .

_ يتميز العقار بالتبديل، إذ أن بإمكان التعديلات التي تحدث في العقار أن تغير من قيمة العقار .

_ يتميز العقار باستثمار طويل المدى و ذلك بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات(1) و عدم التدمير

(1)حمودة محبوب، بن فانة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد

الخواص المميزة للعقار



أهمية العقار:

1_ الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد.

2_ الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع و عملية تعمير لمدينة أوحى يستلزم مراعاة العقار و طبيعته القانونية الذي سيقام عليه، بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى مع مقاييس التهيئة و التعمير لإبراز أهمية العمران.

3_ الأهمية الاقتصادية : بما أن العقار هو ثروة هائلة لا تزول فإن الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ،فهو موروث تعتمد عليه الحضارات القديمة و الحديثة ،فقدر تنظيم و توجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الإنشاءات الاقتصادية بمختلف أشكالها صناعية ،عمرانية⁽¹⁾ ،فلاحيه.

(1) يحي مدور، مرجع سابق، ص 36 .

1 - التصنيف القانوني للعقار :

- الأملاك الوطنية :

وهي الأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للدولة وجماعاتها المحلية وتشتمل على :

* أملاك الدولة العامة: وتعرف بالأملاك العمومية وهي لا تحمل ولا تقبل تملكها للخواص بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها .

* أملاك الدولة الخاصة. وهي كل الأملاك العقارية ما عدا الأملاك العامة

وهنا نلاحظ أن التسيير العقاري يفصل بين الأملاك الوطنية لأول مرة .

الأملاك العمومية للولاية ومنها الأملاك الخاصة للولاية .

الأملاك العمومية للبلدية ومنها الأملاك الخاصة بالبلدية .

وللتفريق بين الأملاك العقارية العمومية والأملاك الخاصة فإن :

- الأملاك العقارية الخاصة : هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية

من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وتخضع لضرورة :

- إثبات المالك لملكه بعقد رسمي خاضع لقواعد الإشهار العقاري .

- إثبات الحيابة بشهادة الحيابة المشهرة .

- تقيد الملكية الخاصة لقواعد البناء والتعمير .

- المحافظة على الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية وكذلك المناطق المحمية⁽²⁾ .

(1) يحي مدور ، مرجع سابق، ص126

(2) اسماعين شامة، مرجع سابق، ص103

- **الأملك الوقفية** و هي الأملك التي كانت تحكمها الشريعة الإسلامية قبل صدور قانون الثورة الزراعية، الذي ادمجها لتصبح تابعة للأملك الوطنية، وتماشيا مع التغيير الذي عرفته البلاد في سياستها وانتهاج اقتصاد السوق صدر القانون رقم : **10/91** المؤرخ في : **1991/04/27** و هو التنظيم الذي يحدد الأحكام العامة للأملك الوقفية و كيفية تسييرها و حمايتها

(2) - التصنيف التقني للعقار :

أ- أراضي فلاحية و ذات وجهة فلاحية :

وهي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان إنتاجا موجها للبشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة مباشرة أو بعد تحويله، و عليه فان العقار الفلاحي أو ذو الوجهة الفلاحية يمكن تصنيفه على اجتماع العناصر التالية :

- أن يكون لهذا العقار إنتاجا
 - أن يكون هذا الإنتاج بتدخل الإنسان
 - أن يكون هذا الإنتاج موجه للإنسان أو الصناعة أو التجارة.
- و تقسم العقارات الفلاحية إلى :

* **أراضي خصبة جدا** : و هي الأراضي ذات الإنتاج العالي، و المسقية أو القابلة للسقي، و تكون التربة بها عميقة .

* **أراضي خصبة** : و هي الأراضي المسقية أو القابلة للسقي، و ذات عمق مقبول وتتواجد في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة، ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي .

* **أراضي ذات خصوبة متوسطة** : و هي الأراضي المسقية و التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا و في العمق⁽¹⁾ .

(1)Leila zerrougui, le Foncier agraire, code foncière Tom1, 2eme Édition, office nationale des travaux Éducationnels ,2001 ,p90 .

و يمكن أن تكون غير مسقية شرط أن لا تحتوي على عوائق طبوغرافية، و تكون نسبة الأمطار فيها متغيرة .

و يمكن أن تكون غير مسقية و نسبة الأمطار فيها متوسطة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا و يتم ترتيب هذه الأراضي وفق أدوات تقنية ملائمة، و يجب على حائزي هذا النوع من العقار ترقيته و العمل على استغلاله بقصد الاستفادة منه، طبقا لما حدده القانون المادة 48 من القانون 25/90: و في حالة الإهمال يحق للدولة التدخل من اجل استثمار هذه الأراضي، أو إيجارها للغرض الذي صنفته من أجله، و يلتزم كل مالك أو حائز بالاستثمار الفعلي المباشر و غير المباشر للأراضي الفلاحية، للمحافظة على الوجهة الفلاحية وتحديد الأهداف الاقتصادية لها. وإذا امتنع الحائز والمالك عن ذلك تتدخل الدولة من أجل استثمار الأراضي الفلاحية وذلك كما يلي :

- ثبوت عدم استثمار المالك أو الحائز للأرض الفلاحية .
- إنذار المالك أو الحائز ليستأنف استثمارها، و تمنح له مدة سنة لذلك، و ان امتنع حق للهيئة المخولة قانونا القيام بـ :
- وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب و على نفقة المالك.
- عرض الأرض للتأجير .
- بيع الأرض إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

علما أن وضع الأرض للتأجير أو حيز الاستثمار إذا قدم المالك أو الحائز مبررا قويا حال دون استثماره للأرض بنفسه و الذي عليه أن يقدم هذه الأسباب بعد تلقيه للإنذار الموجه إليه و قبل انقضاء مدة سنة من تاريخه.

02- أراضي رعوية و ذات وجهة رعوية :

وهي كل الأراضي التي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف، يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية، و تحتوي على أشجار أو شجيرات تستغل للرعي لمدة سنوات . أما الأراضي ذات الوجهة الرعوية فهي كل الأراضي التي تخصص للرعي أو يتم إعادة تخصيصها لأسباب علمية و بيئية و اقتصادية مثل أراضي الأحرش أو أراضي⁽¹⁾

(1)Leila zerrougui.op.cit,p91 .

الحبوب الواقعة في مناطق تقل فيها الأمطار عن 300 ملم .

و تستغل هذه الأراضي بشكل جماعي في إطار المنفعة العامة للسكان، لاسيما سكان الأرياف، و السكان الرحل .

03- أراضي غابية و ذات وجهة غابية :

يقصد بالأرض الغابية كل ارض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة /هكتار. و تقل هذه النسبة في المناطق القاحلة، شرط أن يمتد هذا الغطاء الغابي على مساحة كلية تقدر بأكثر من 10 هكتار متصلة .

أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي كل ارض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها و في كثافتها، و تتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار، أو الحرائق أو الرعي و بصفة عامة فان الأراضي الغابية و ذات الوجهة الغابية تكون :

- أراضي جبلية صالحة للفلاحة داخل الغابات.

- أراضي غير صالحة للفلاحة.

و يسمح باستغلال المساحات الداخلية في الغابات و الصالحة للفلاحة.

04 - أراضي أو مساحات حلفائية :

و تتركز بمناطق الهضاب و تغطيها نباتات الحلفاء بشكل كثيف أو متقطع.

05 - أراضي صحراوية :

و هي تلك الموجودة في منطقة تقل فيها الأمطار عن 100 ملم.

06 - الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير:

و هي الأراضي التي تهتمنا في هذا البحث كونها على صلة مباشرة بتسيير المدن و التجمعات، و هي كل الأراضي التي تشغلها بنايات في مجالاتها الفضائية، و في مجمل تجهيزاتها و نشاطاتها، حتى ولو كانت هذه الأراضي شاغرة و غير مبينة و غير مزودة بكل المرافق الضرورية، أو غير مهيأة لاستقبال مشاريع استثمارية مختلفة في إطار النمو و توسع المدن⁽¹⁾.

(1)Leila zerrougui,op.cit,p92 .

أما الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير وبالتالي فهي تحدد عن طريق هذه الأدوات (POS.PDAU) وتكون هذه الأراضي قابلة للتعمير وفقا لمرحلة زمنية محددة إما قصيرة أو متوسط أو بعيدة المدى.

وهذا حسب حاجيات البلدية التي تسيّر هذه العقارات وتحدد طبيعتها وطرف التدخل فيها، و في هذا الصدد فإن البلدية وفي إطار القوانين المعمول بها أن تكون محفظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للأراضي من اجل البناء وتتكون هذه المحفظة من :

- الأراضي التي تملكها البلدية.
- الأراضي المقتناة من السوق العقاري.
- الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة أو الأولوية في الشراء التي حصلت طبقا للإجراءات السابقة.

كما يحق للجماعات المحلية إعداد برنامج لاقتناء الأراضي دون استعمال حق الشفعة وتتكون المحفظة العقارية في إطار الموازنة بين البناء، الفلاحة والصناعة، كما تخضع هذه العقارات إلى حرية التعامل ما عدى حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو من أجل حق الارتفاق لإنجاز مختلف المشاريع لاسيما مد الخطوط الكهربائية بين المدن والأقاليم.

كما تجدر الإشارة في هذا السياق إلى وجود نوع آخر من العقارات وهي الأراضي المحمية ومن بينها المعالم التاريخية، المواقع الأثرية المجموعات الحضرية أو الريفية ذات الطابع التاريخي والثقافي، وكذلك الأراضي ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، كما يجب أن تقوم بصيانة وحفظ وترميم وإعادة تأهيل الممتلكات الثقافية العقارية، وللبلديات في هذا المجال طلب إعانات من صندوق وطني للتراث الثقافي لتمويل العمليات المنوطة بها في هذا المجال⁽¹⁾.

(1)Leila zerrougui,op.cit,p93.

خلاصة الفصل الأول:

اتضح أن للإشكالية العقارية لها جذور تاريخية، و التي أحدثت تغييرا جذريا على صورة العقار الذي كان يخضع لأعراف و تقاليد تناسب الخصائص الثقافية و الاجتماعية و الاقتصادية للمجتمع الجزائري و استبدالها بقوالب قانونية مستوردة، بشكل صارم و على حساب ممتلكات و مصالح المدينة الجزائرية لفائدة المعمرين، و قد زاد من تعقيد مشاكل الفراغ القانوني للتحكم في العمليات العقارية، و هذا ما يحتم التعجيل لوضع ضوابط موضوعية للتعامل مع التراث العقاري، مع احترام القانون بالنظر إلى الميكانيزمات الجديدة.

الفصل الثاني تفسير العقار

تمهيد:

يمثل تسيير العقار عصب التنمية بينما تعمل أطراف موضوعية لإخضاعه لإجراءات تتوفر على قواعد الشفافية و الوضوح، لأنه أحد أهم عناصر التنمية الحضرية المستدامة، حيث يعتمد توسع المدن على رقعة الأرض التي تمتد عليها إلا أن الطبيعة القانونية لهذه الأراضي، من حيث تسييرها قد تضع رغبات مستخدميها في تناقض مع أهداف التهيئة و التعمير أو تصبح محل مضاربة، و لهذا كان من الضروري أن يوفر التشريع آليات تسييره بما يخدم مصلحة المدينة و المجتمع و التنمية و يضمن التوجيه و التحكم في نمو المدينة .

المبحث الأول : آليات تسيير العقار و نظامه القانوني

آليات تسيير العقار:

1- اللجان التقنية الولائية :

إن ديناميكية و حيوية أي مجال حضري لا يكتمل إلا بخلق العديد من الوظائف المتميزة و المتباينة التي ترتبط مباشرة بالهيكل الحضري القائم بطريقة منسجمة و نظام وظيفي أكيد و هذا لا يتم إلا بخلق نوع من التنسيق و التوافق بين التجهيزات و لتوفير وعاءات عقارية لهذه التجهيزات أنشأ المشرع لجنة ولائية تضم عدة مصالح لها علاقة بالعقار لاختيار أراضيها و ضمان انجازها.

أنشئت بتعليمة وزارية صادرة عن وزارة التجهيز تحت رقم 123 بتاريخ 1991/04/14 و كانت تدعى لجنة اختيار الأراضي و ذلك قبل صدور قانون التهيئة و التعمير بتاريخ 1990/12/01، منبئين مهامها توفير الأوعية العقارية للتجهيزات و البرامج التنموية المختلفة، فحص مدى انسجام و ملاءمة المشروع مع أدوات التهيئة و التعمير، فحص كل المشاريع الوطنية و الجهوية و المحلية، تأمين حق بناء الأرضية و انسجامها.

تقترح كل أشكال التعمير التي تتوافق مع التهيئة العمرانية لتحقيق التنمية للولاية و مع الديناميكية الإقليمية.

تتكون هذه اللجنة :

- الوالي رئيسا أو ممثل عنه.
- مدير التعمير و البناء عضوا⁽¹⁾.
- مدراء المصالح التقنية أعضاء

(1) يحي مدور ، مرجع سابق، ص110.

(2)- أدوات التهيئة و التعمير:

هي آليات و وسائل قانونية و تقنية قابلة للمعارضة أمام الغير ،فهي تكتسي الطابع الاجرائي و القانوني و تهدف إلى تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي كما تضبط توقعات التعمير و قواعده و تحدد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات، ووقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر، هذا من جهة و من جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة و البنايات المرصودة للاحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمات و النشاطات و المساكن .

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: هو وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات تجمعها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني لمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات، كما يأخذ بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي، فهو يضبط صيغة المرجعية في استخدام و المجال حاضرا و مستقبلا، و يتكون هذا المخطط من تقرير تقني و خرائط و رسوم بيانية و احصائيات من أجل تحديد مختلف المناطق القطاعية و وظائفها مع التركيز على مناطق التوسع العمراني و مناطق التحديث و الهيكلية العمرانية كما تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في الجزائر تبعا للحالة و حسب أهمية البلدية، و بعد مداولات المجالس الشعبية البلدية .

مخطط شغل الأراضي:

ينظم مخطط شغل الأراضي استخدام الأرض على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يهدف إلى تحديد المناطق العمرانية (المناطق السكنية، مناطق الخدمات و التجارة، و مناطق الصناعة، المساحات الخضراء و الأراضي الفلاحية...الخ)⁽¹⁾ .

(1) بشير التجاني، مرجع سابق، ص66-69.

و كذا يحدد مواقع الأراضي المخصصة للتجهيزات العمومية، إذ يعين مساحات الأراضي الفلاحية و الغابات الواجب حمايتها و تهيئتها، و يتكون مخطط شغل الأراضي من عدة وثائق أهمها الدراسة التحليلية للمخطط و أبعاده التنظيمية المستمدة من السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية و ترفق مع التقرير التحليلي الخرائط و الرسوم البيانية لمختلف المناطق و الأوساط التي يغطيها مخطط شغل الأراضي و يراعي فيها الدقة الفائقة و التفصيل الجيد أما المصادقة عليه تخضع لإجراءات المجلس الشعبي البلدي إلى الوصاية على مستوى الولاية تبعا لأهمية البلدية من الناحية العمرانية ، السكانية و الاقتصادية، و عادة ماتم المصادقة على المخططين مع بعض (مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽¹⁾ .

3- اللجنة التقنية الولائية للسكن:

أنشئت بقرار وزاري مشترك في 19/02/1992 لهدف تحديد شروط التنازل عن العقارات المبنية و الغير مبنية التي تملكها الدولة و المخصصة لإنجاز عملية التعمير أو البناء، بحيث يجب أن تكون العقارات المبنية أو الغير مبنية تابعة للأملاك الخاصة بالدولة و أن تكون غير مخصصة للتجهيزات العمومية و أن تكون واقعة في القطاعات الحضرية أو القابلة للتعمير.

و تتكون اللجنة التقنية الولائية للسكن من الأمين العام للولاية، ممثل الوالي المختص إقليميا رئيسا و من مدير الأملاك الوطنية في الولاية، و من المدير المكلف بالتعمير و البناء في الولاية، المدير المكلف بالتهيئة العمرانية و التخطيط في الولاية، مدير المصالح الولائية في الولاية⁽²⁾ .

(1) بشير التجاني، مرجع سابق، ص 70 .

(2) يحي مدور، مرجع سابق، ص 125 .

و قد عدلت هذه اللجنة بقرار وزاري مؤرخ في 2003/04/05 بعد استحداث مديرية السكن و التجهيزات العمومية، و من بين مهامها ضمن الاشهار للأراضي الغير مستهلكة و التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، وكذا تقييم مدى ملاءمة المشاريع المقدمة مع المصلحة العامة و فحص مدى توافق المشاريع مع أدوات التهيئة و التعمير⁽¹⁾.

الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار الحضري :

1_ الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية :

الذي أعطى فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات ،و تأسيس و تسليم سندات ملكية تخص الأراضي المدمجة فيه .

و قد تضمن هذا الأمر استثناء الأراضي المعدة للبناء و التي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص ما لم تكن البلدية طرفا في العقد ،حيث نصت المادة 06 منه الأراضي الخاصة الموجودة في حدود التصميم العمراني للبلدية تخصص بالولاية لسد الاحتياجات العائلية لها و كل ما زاد على هذه الحاجة يدمج في احتياط البلدية العقاري ،و لا يجوز التصرف في هذه الأراضي بأية صفة كانت إلا لصالح البلدية .

الأمر التشريعي رقم :74/26 الصادر في 20/02/1974 المتعلق بالرصيد العقاري للبلديات قد وضع حد لكل المعاملات في الأراضي التي يملكها الخواص و الموجودة في المنطقة العمرانية و ذلك ابتداء من 05/03/1974⁽²⁾ .

(1) يحيمدور ، مرجع سابق، ص126 .

(2) ديدان مولود ، مرجع سابق، ص12 .

2_ المرسوم 29-76 المتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية للبلدية :

- يتم امتلاك كل أنواع الأراضي التي يجب إدراجها ضمن الاحتياجات العقارية للبلدية، يعوض من قبل البلدية المعنية على أساس تقديم تقوم به مصلحة أملاك الدولة .
- إن الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأملاك الآيلة إليها بموجب الأمر: 02-66 و المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة باستثناء الأراضي التابعة لأملاك الدولة العمومية .
- إن اكتساب الأراضي المعد استعمالها للبرامج المحققة بمساعدات نهائية تكون على كلفة الدولة في إطار المخططات البلدية للتنمية و التطوير العمراني الحضري .
- يتم تمويل اكتساب الأراضي المعدة للاستثمارات و التجهيزات المحققة بمساعدات مؤقتة⁽¹⁾

مرسوم 108/79 :المتضمن تأسيس نظام تسبيقات الخزينة العامة لامتلاك و تهيئة الأرض المقرر إدماجها في الاحتياجات العقارية :

- يمكن للبلديات أن تحصل على تسبيقات من الخزينة العامة لشراء أرض تدخل في إطار الاحتياجات العقارية و تهيئتها، تخصص هذه التسبيقات لتمويل ما يلي :
- شراء الأرض مهما كان مصدرها أو تخصصها .

- تهيئة الأراضي باستثناء ما كان منها مخصصا لتأسيس الاستثمارات المخططة و تغطي تكاليف تهيئة الأراضي المخصصة بالاعتمادات المقررة لهذا الغرض يتم التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو أملاك الولاية في إطار الاحتياجات العقارية⁽²⁾ كما يلي :

(1) ديدان مولود، مدونة التهيئة و التعمير، مرجع سابق، ص-12، 13.

(2) الجريدة الرسمية رقم 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990.

- مقابل دينار واحد رمزي من البلديات المحرومة و المحددة قائمتها بقرار مشترك يصدر عن وزير المالية و وزير التخطيط و التهيئة العمرانية⁽¹⁾.

مرحلة ما بعد التسعينات:

1_ قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990:

يهدف هذا القانون إلى تحقيق تطابق التنوع العقاري من الأحكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية و التعويض العادل، نزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية .

قانون التوجيه العقاري قد أدخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة و الجماعات المحلية المتعاونون العموميون الخواص و كذا المواطنين في الميدان العقاري و بذلك وضع حدا للاحتكار العقاري، هذا المنظور الذي على تجديد و توضيح أحسن لمختلف الأنشطة العقارية .

- تحديد النظم القانونية للأراضي و ذلك وفقا للدستور و القانون المدني .

- التوجيهات الخاصة بحق استعمال الأرض التي ترمي إلى حماية الأراضي و مكافحة تبذيرها.

- طرق تدخل الدولة و الجماعات المحلية و وسائل التنظيم التي بموجبها تضمن هذه الأخيرة مستقبلا لتطوير و تسيير المجال العقاري.

- شروط و كفاءات تصفية المنازعات التي نشأت من خلال تطبيق أحكام الأمر 73/71 المتضمن للثورة الزراعية⁽²⁾

(1) الجريدة الرسمية، مرجع سابق .

(2) ديدان مولود، مدونة التهيئة و التعمير، المرجع سابق، ص35 .

- شروط و كفيات تسوية أوضاع الأراضي المدمجة داخل المحيط العمراني التي لم تدمجها الاحتياطات العقارية⁽¹⁾.

الأمر رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/11/18 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

الذي ألغى كل القوانين العمرانية السابقة (لاسيما قانون (02/82) و القانون (01/85)) مع الإبقاء على استمرار تطبيق أدوات التعمير المصادق عليها عندما تكون غير مخالفة لأحكام القانون و يهدف أساسا إلى وضع أدوات و ميكانيزمات جديدة يخضع لها التسيير و الإنتاج العمراني للبلديات كما تبنى هذا التشريع مصطلح جديد يتمثل في التهيئة، وحسب نظرنا فإن هذا المفهوم يسعى لمعالجة الأجزاء الحضرية المعمرة أو المنشأة قبل هذا القانون خاصة تهيئة و تنظيم المدن و معالجة الأحياء التقليدية القديمة، و كذا التخصيصات التي حالت عن الأهداف المنشأة من أجلها، و قد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أنه: يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، والتي تهدف بدورها إلى الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من أجل الهيكلية و التوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية و الموارد البشرية و الاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية فهي بذلك تشكل الإطار المرجعي للحفاظ على المجال الجغرافي من ناحية الاستعمال⁽²⁾.

(1) ديدان مولود، مدونة التهيئة و التعمير، المرجع سابق، ص 35 .

(2) يوم دراسي حول التعمير، دليل النصوص القانونية التنظيمية الخاصة بالتهيئة و التعمير، مديرية التنظيم و الشؤون العامة، تيارت، 2008، ص 25-34.

البحث الثاني: أهم المصالح ودور السياسة الضريبية في تسيير العقار

المصالح المتدخلة في تسيير العقار:

تتميز السياسة العقارية في المدينة الجزائرية بتعدد الأجهزة الرسمية المعنية و تعدد القرارات الإدارية والتي أدت إلى الإخلال بالتطبيق لهذه القرارات و هذا مآدى بالتأثير على المناخ الاستثماري العقاري.

(1)- المتدخلون العموميون:

(أ)- مديرية أملاك الدولة:

تعتبر هذه المديرية من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي، و تحديدا سنة 1848، و تمثل هيئة مكلفة بالحماية و المحافظة على أملاك الدولة العامة و الخاصة، و ترمي إلى تسيير و تنظيم الممتلكات العمومية و كذا مراقبة الشروط الشكلية و الموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية و الخاصة، و من أهم صلاحياتها المراقبة الدائمة لأملاك الدولة و التسيير الإداري لها و المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية، تسيير الأملاك الشاغرة و القيام ببيع العقارات و المنقولات و تحصيل عائدات أملاك الدولة⁽¹⁾.

(ب)- البلدية:

بدءا من صدور الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26، المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات، حيث اعتمد هذا الأمر على إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة و التعمير و ذلك بالتحكم و التصرف في الأراضي الصالحة للبناء و هذا لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع⁽²⁾ عمومية.

(1) مديرية أملاك الدولة لدائرة فرندة، 2010 .

(2) أحمد أمين ثابت، التحصيلات السكنية في مدينة الخروب، السياسات و الممارسات و كلفة التعمير، رسالة ماجستير، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005، ص23 .

وقد نقل بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 و المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 1986/09/20 الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية إلى على الوكالة العقارية المحلية للتفرع لإنشاء مشاريع أخرى كالتالي تتعلق بالاحتياطات العقارية، إذ يتعين على البلدية التزود بكل الوسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها، و على البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأرض و قواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة لمطابقة البناء مع القوانين و التنظيمات.

ديوان الترقية و التسيير العقاري:

هي مؤسسة عمومية تتميز بشخصية معنوية ذات طابع صناعي و تجاري، و من مهامها تحديد عدد السكنات الواجب انجازها، و السعي لتوفير الأرضية المناسبة، اختيار المعامل المتقاعد (مكتب الدراسات، و مؤسسات الانجاز)، مراقبة المهام الواردة سالفًا، و كذا تسليم المشروع و ضمان التسيير و البيع⁽¹⁾.

الوكالة العقارية:

أنشئت هذه الوكالة بدءًا من صدور المرسوم التنفيذي رقم 04/86 المؤرخ 86/11/07 و المتعلق بتنفيذ البرامج الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية و تخفيف العبء عن البلدية، و تنحصر مهامها في ضبط و تسيير و تنظيم سوق العقار الحضري، و تكون بها فروع على مستوى البلديات أو الدوائر، و تكمن مهمتها في حشد العقار الحضري لأغراض التنمية الحضرية و الاقتصادية.

تندرج هذه المؤسسة في منظومة محكمة و قوية لصناعة و اتخاذ القرار في المجال⁽²⁾ العقاري.

(1) مديرية ديوان الترقية و التسيير

العقاري، 2012.

(2) أحمد أمين ثابت، مرجع سابق، ص 24.

مديرية مسح الأراضي:

هي مديرية وطنية تحت وصاية وزارة المالية مكلفة بإنجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى المسح العام للأراضي على كامل التراب الوطني و هذا وفق المرسوم رقم 234/89 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

- عملية مسح الأراضي تسمح بتحديد و تعريف المساحة المادية للعقارات و هو الأساس المادي للملف العقاري، و هي إحصاء كل الملكيات العقارية و البحث عن مالكيها و تعريف حدود الملكية، حيث يكلف مساح الأراضي بالتعرف على النطاق الطبيعي للعقارات بالنسبة للمهام⁽¹⁾القانونية.

(1) مديرية مسح الأراضي لولاية تيارت 2011 .

العقار الحضري

المتدخلون

الخواص

- التعاونيات العقارية
- الوكلاء العقاريون
- المرقونالعقاريون
- مكاتب التوثيق
- المواطن

العموميون

- ← مديرية أملاك الدولة
- ← مديرية مسح الأراضي
- ← مديرية الحفظ العقاري
- ← البلدية
- ← الوكالة العقارية
- ← ديوان الترقية و التسيير
- ← لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار
- ← الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

مخطط توضيحي للمتدخلين على العقار الحضري

دور السياسة الحضرية في تسيير العقار:

يتمثل دور السياسة الحضرية أن تتكفل بالمشاكل الحضرية و إعادة للمدينة و التعمير دورهما الحقيقي و بعدهما الكمي و النوعي في التنمية العمرانية و الوطنية و تثمينها بشكل متماسك ،فالمدينة مؤسسة بشرية يتعين تنظيمها و تسييرها لتحقيق الانسجام الاجتماعي ،وهي أيضا مرفق من المرفق الأساسية في التنظيم العمراني و تنميته بصورة متوازنة وفقا للأنشطة الانتاجية و التنظيمية التي ينبغي أن تنمو فيه و إلى السياسة الحضرية العامة التي يجب أن تتوجه نحو تنظيم و التحكم في العقار بشكل متماسك تتصل بالتسيير الناجع و إعادة النظري الأطر الحضرية ذاتها.

وضعت الدولة مسألة تحديد و مراقبة التعمير في المناطق ذات المخاطر ،و يكون ذلك عن طريق الحد من انتشار التعمير في المناطق التلية ،وفي الشريط الساحلي خاصة و محاولة نقل المؤسسات الصناعية ذات المخاطر من الحواضر السكانية ،إنشاء مدن جديدة ومناطق للتجمع السكاني ذات المدى الطويل ،وهي موجهة لغرض التحكم في التوسع الحضري و مدن جديدة لإعادة التوازن ودعم التنمية ،و من أهم الخطط في العشرية الأخيرة والتي تشكل رهانا وطنيا و تحديا للبناء و التنمية "المخطط الوطني لتهيئة الإقليم" الذي صدر بموجب القانون 10-02 و الذي يعد وسيلة بالدرجة الأولى للمحافظة على العقار و البيئة وعصرنة المدن من خلال ما يرمي إليه لضرورة تنظيم تموقع السكان و النشاطات في الإقليم لأنه من خلال الإحصاء السكاني لسنة 2008 نجد أن 63% من السكان يتجمعون في الشمال بمساحة 04% من التراب الوطني ، و 28% في الهضاب العليا بمساحة 09% و 09% من السكان في مناطق الجنوب على مساحة 87% ، و هذا مآدى إلى تهديد الفضاءات المخصصة للفلاحة بالزحف العمراني⁽¹⁾ ، و هذا الأمر الذي يثير مطلب آخر

(1) يوسف نور الدين، "وسيلة للمحافظة على العقار و البيئة و عصرنة المدن"، مداخلة حول المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، كلية الحقوق السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 2-3-4 .

المتمثل في ضرورة تفعيل جاذبية الأقاليم و بالأخص التي تعاني من مشاكل (البناء الفوضوي) بواسطة إقامة حلقة تدفق عال لتكنولوجيا الاتصال ، و تهيئة المناطق الاقتصادية لاستقبال المؤسسات مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة العقار أو الأرض التي تقوم بتعميرها .

و تم الإشارة إلى إعداد مخطط وطني للمحافظة على التربة و مكافحة التصحر من خلال وضع دراسة من أجل تصنيف الأراضي الفلاحية و توضيح التنظيم العقاري للأراضي الفلاحية ، و تفعيل دور المستثمرة الفلاحية و برنامج استصلاح الأراضي .

سعي الدولة حول إيجاد نظام حضري متسلسل يضم المدن الكبرى أين يتمركز الإنتاج و الخدمات و تعد بمثابة الرابط بين المدن العالمية الكبرى (الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة) و مدن الربط للتل ، وهي مدن تستهدف تمتين العلاقة بين الشمال و الهضاب العليا و المدن الكبرى بباقي المدن الأخرى ، و انشاء مدن التوازن للهضاب العليا و تساهم بصفة أساسية في إعادة التوازن الإقليمي للجزائر ، أما بالنسبة للمدن الجديدة فهناك المدن الجديدة للامتياز⁽¹⁾ .

و تركز الدولة من خلال هذا المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على تأهيل و عصرنه المدن الأربع الكبرى و هي الجزائر ، وهران، قسنطينة، عنابة، و يكون ذلك عن طريق جعل المدن الكبرى مولدا لنمو يشكل محطات لاقتصاد معولم، مع جعل الجزائر العاصمة مدينة كبيرة دولية ، و وهران و قسنطينة و عنابة مدن كبيرة متوسطة ، و عن الرهان الأساسي لاستعادة المدينة لبعدها الوظيفي و الانتقال نحو مدينة مستدامة وذلك بوضع سياسة تقوم على إزالة السكن الهش و إعادة الاعتبار للتجمعات الكبرى ، و قد تحركت الدولة قصد انجاز أعمال التجديد بمشاركة جميع الفاعلين (مديرية التعمير و البناء، ديوان الترقية و التسيير العقاري، المجلس الشعبي البلدي، و السكان) في انتظار إعادة الاعتبار⁽²⁾ للفضاءات

(1) يوسف نور الدين، مرجع سابق، ص4-5

(2) القانون 90-25 ، المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، العدد 49 .

العمومية و استصلاحها و صيانتها و ترميم و تثمين التراث التاريخي و الثقافي و تثمين المساحات⁽¹⁾ الخضراء.

يعتبر القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري أحد الركائز الأساسية التي يعتمد عليها لتثبيت و تعزيز و تقوية فعالية قواعد قانون العمران ذات الصلة الوطيدة بالانشغالات البيئية نظرا لتصديه للنظام القانوني للأملاك العقارية و أدوات تصدي الدولة و الجماعات الإقليمية و تتضمن القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة ووقاية البيئة و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ التهيئة العمرانية أي أن مسألة حماية العقار من مقتضيات التنمية المستدامة المدرجة ضمن أولوياتها ، و تبيان للأراضي العامرة و القابلة للتعمير (المواد 20 و 21 من القانون 25-90)، و الأراضي الفلاحية (المادة 22)، وتصنيفا للأملاك العقارية (المواد 24-32) ،مشيرا إلى دور البلدية خاصة في إعداد فهرس عقاري بلدي و تصفية الوضعية القانونية للعقارات (المواد 38-47)

تبنت السلطات العمومية منهج جديد يرتكز على مفهوم الاستدامة في التعامل مع الجانب العمراني نتيجة العوائق السابقة، فقد أصبح من الضروري التشاور مع كل الفاعلين من أجل المحافظة على الاستهلاك المجالي للعقار بسبب التعمير المفرط و تماشيا مع أسس التنمية المستدامة ، و منه فقد صدرت عدة نصوص قانونية جديدة تهتم بالمجال المبنى منها: القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم و التنمية المستدامة ، و القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم لقانون⁽²⁾ التعمير.

(1) القانون 90/25، مرجع سابق.

(2) عبد الكريم بور دو ، مداخلة الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013.

حيث أن الدولة هي التي تبادر و تدير السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة بالتشاور مع كل الفاعلين و بهذا قد تشكلت الأدوات الجديدة لتهيئة و تخطيط المجال و يمكن تلخيصها في:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و الذي يغطي كامل التراب الوطني و يترجم التوجيهات الإستراتيجية و الأساسية و يهدف إلى تعويض العوائق الطبيعية و الجغرافية للمناطق و الأقاليم لضمان تامين الإقليم الوطني و تنميته و إعمارته بشكل متوازن و منه ضمان تحقيق الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية و محاربة كل أشكال التهميش و الإقصاء الاجتماعي في الأرياف و المدن كما يهدف للتحكم في المدن و تنظيمها من خلال الأدوات الموضوعية.

- المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل و الذي يحتكم إلى سياسة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في المحافظة على الشريط الساحلي و الفضاءات الهشة لا سيما المستهدفة بعمليات التدمير .

- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر و الذي يبلور كذلك خطط محاربة التصحر و المحافظة على الأراضي المستهدفة في هذا المجال.

المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم و يشمل هذا المخطط الأسس المتوافقة مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و يعمل على ترجمتها في إقليم معين ،حيث أن الأقاليم تشمل عدة ولايات من الوطن (هناك 09 أقاليم جهوية ،و يهتم هذا الإقليم من حيث تقييم الأوضاع و الأخذ بعين الاعتبار الموارد⁽¹⁾).

(1) عبد الكريم بوردوه، مرجع سابق.

خلاصة الفصل الثاني:

اقتضت السياسة الجديدة للتسيير العقاري مرافقتها بقوانين جديدة هدفها التحكم في العمران و المدن باعتبار أن العقار هو رافع المدينة و حاضنها، و هذا من أجل إتمام الإجراءات التشريعية المرتبطة بالعقار على نمط يوافق الاستراتيجية العامة المنتهجة من قبل الفاعلين لأن التسيير العقاري الجديد أدخل فاعلين جدد و أعطى عدة فرص للخواص بغية التدخل في الانتاج الحضري.

الفصل التمهيدي:

الاقترابات النظرية و المنهجية

المبحث الأول: الاقترايات النظرية

1) إشكالية البحث:

يحظى موضوع العقار في الدراسات الأكاديمية بأهمية قصوى في التنمية الحضرية حيث أن الاستثمار في العقار وتأثره بالمضاربات العالمية أدى إلى الاستهلاك الكبير في الأراضي وأصبح الطلب على العقار الحضري يستخدم لأغراض صناعية و تجارية و هذا ما قد يعسر الحصول عليه و التحكم في تسييره و كذا يصعب ضمان مراقبته.

يمثل العقار الحضري الوعاء الذي يستقبل مختلف البرامج التنموية من سكن، مرافق و صناعة... الخ، على هذا الأساس فإن أي غموض في التسيير يؤدي إلى انعكاسات على مختلف النشاطات.

حيث قامت نظرية تحديد مواقع الأنماط الزراعية حول المدن بالبحث عن أحسن الطرق لتنظيم استعمالات الأراضي الزراعية، كما أكدت على الميزة الخاصة بالمكان كونها هي التي تظهر أهميته ليفرض من خلالها وجوده وأهميته على الوضع الاجتماعي والاقتصادي، وعملية التنظيم المكاني ومعرفة النمط المكاني لتوزيع الظواهر في المكان لكونها طريقة مفيدة لتوضيح العلاقات المتبادلة بين مختلف ظواهر ذلك المكان .

فالبعد الجغرافي يلعب دورا هاما في نشأة المدن و تطورها كون المدن الكبرى عادة ما تتواجد في مواقع تتميز بخصوبة أراضيها و غزارة مياهها، أما من الناحية الايكولوجية فتعتمد على الحجم و الكثافة و المكان كمتغيرات تقاس بها درجة التحضر و يتجلى ذلك من خلال سيطرة الانسان على البيئة الطبيعية من معاني التعديل أو التغيير أو تمايز استخدام الموارد الطبيعية

أما المقاربة السوسيولوجية و الأنثروبولوجية تبين أن تنفيذ أو تطبيق القوانين يجب أن يدرك و يقام في سياقه الاجتماعي، حيث تعبر فيه عن نفسها علاقات القوة بين مختلف الفاعلين، وهنا يتوجب إبراز أشكال المقاومة التي تحول دون تنفيذ أو تطبيق القاعدة سواء على المستوى الفردي أو الجماعي .

و نظرا للارتباط العضوي بين التهيئة الحضرية و العقار و المشاكل التي يطرحها هذا الارتباط من تعدد الأنظمة القانونية و تعدد الفاعلين و صعوبة التنسيق و التي تطرح النسبة الضعيفة للأراضي القابلة للتعمير.

و عليه يمكن طرح التساؤلات الآتية كما يلي:

1- إلى أي مدى يتوافق النص القانوني العقاري مع الفاعلين في القطاع في مدينة فرندة ؟

2- ماهي تمثلات الوسط الحضري لدى الفاعلين في ظل ديناميكية السياسة

الحضرية في المدينة المحلية ؟

فرضيات البحث :

تم الاعتماد في الدراسة على الفرضيات التالية:

الفرضية الأولى :

- لا يتوافق النص القانوني العقاري مع الوسط الحضري.

الفرضية الثانية :

- السياسة الحضرية كممارسة أدت إلى عرقلة العقار الفلاحي المحلي.

أسباب اختيار الموضوع :

لكل سبب وراءه هدف معين، و يرجع السبب في اختيار آليات تسيير العقار في الجزائر بين القانون و الواقع إلى عدة خلفيات و ذلك لتباينها نظريا و ميدانيا مما يساعد على تفاوت أهم السلبيات و تطوير الايجابيات التي تندرج ضمن القانون .

(1)- الأسباب الموضوعية :

عرفت المدينة الجزائرية نموا في الظاهرة العمرانية مما أدى الاستهلاك الكبير للعقارات من أجل تشييد بناءات سكنية أو صناعية أو تجارية قصد مراعاة حاجيات القاطنين المدنيين و هذا التشييد أدى إلى تقلص العقار الحضري دون مراعاة الحفظ في استهلاكه (استهلاك عشوائي)، عدم التوازن بين الأقاليم والاختلال به مما أدى إلى الاهتمام بإقليم دون الأقاليم الأخرى و عدم التخطيط المحكم في انجاز المنشآت .

_ ضياع مساحات عقارية كبيرة مما أدى إلى الاقتطاع الفلاحى في المدينة المحلية.

_ عدم الاهتمام بالعقار الحضري في الأقطاب العمرانية الجهوية .

(2)- الأسباب الذاتية:

التخصص يلعب دور كبير في توجه الأفراد نحو المبتغى، كون الموضوع المتمثل في آليات تسيير العقار يدخل ضمن مجال التخصص كمبدأ تنطلق منه المدينة لأن عندما نقول مدينة نقول عقارا.

كما أن للعقار الحضري أهمية بالغة كونه ثروة دائمة لا تزول وهو يعتبر من الأموال القيمة و هو مسألة حيوية تساهم إلى حد كبير في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية التي تطمح كل مدينة الوصول إليها، و هذا ما جعل المنازعات المثارة حولها بكثرة حاليا نتيجة عدم دقة النصوص التي تحكمها و تناقضها مع الواقع و هذا ما أدى بنا إلى معرفة الأسباب .

الاحتكاك المباشر بالعديد من الإطارات و المسؤولين في مديريات مسح الأراضي التي كانت تدرج ضمن تربصنا، و كذا الوكالات العقارية و التسيير العقاري الذي ساعدنا في معرفة هذه الظواهر .

كون أراضي مدينة "فرندة" أراضي فلاحية و رعوية إلا أنه تم التقليل منها و تعويضها بمنشآت و مشاريع تنموية و هذا التبادل الغير مدروس يؤدي بالضرورة إلى

ضعف الاستثمار و فتك الأهمية التي تتميز بها كل مدينة، لأن لكل مدينة طابع خاص تتميز به و المحافظة على هذه الميزة واجبة لكي يكون هناك توازن بين المدن جهويا و إقليميا و وطنيا .

أهداف الدراسة :

تتميز أراضي الجزائر بالطابع الفلاحي بالدرجة الأولى إلا أن الاستغناء عنه يؤدي إلى نقص في الاستثمار مما قد ينتج عنه الإخلال بالتنمية المستدامة، ومن أهم الأسباب :

- عرض النزاعات المتعلقة ب:

- الاستغلال المفرط للأراضي القابلة للتعمير و بالتالي الإخلال بأهداف التنمية المستدامة المتمثل في تلبية الاحتياجات للأجيال السابقة .

- انتهاك القطاع الفلاحي كأولوية و القيام بالمشاريع و المنجزات دون مراعاة الأهمية التي يكتسبها القطاع كونه يدعى استثمار المدينة الجزائرية .

- عدم الاستغلال الأمثل للجيوب الفارغة للعقار المتواجدة بالمراكز الحضرية و خاصة الناتجة عن إفلاس مؤسسات اقتصادية التي كانت تستحوذ على عقارات معتبرة .

- قصور النصوص القانونية و التشريعية المشيرة إلى العقار الحضري، و عدم تطبيقها على الواقع نتيجة إهمال الفاعلين المسؤولين و عدم تطبيق مخططات التعمير بصورة رسمية و صارمة .

_ نقص الدراسات العمرانية المتعلقة بالعقار الحضري و كيفية تسييره و استغلاله و إنتاجه و نقص المختصين في هذا المجال.

المبحث الثاني: الاقترابات المنهجية

منهج البحث: يسعى البحث العلمي إلى اتباع منهج يحدد و يضبط الموضوع المراد دراسته، لأن طبيعة الموضوع هي التي تحدد طبيعة المنهج المتبع .
و لأن موضوع الدراسة يركز أساسا على النصوص القانونية للعقار الحضري و تطبيقه في الواقع يستدعي ما يلي:

المنهج الوصفي التحليلي: يعتمد هذا المنهج لرصد حال أي موضوع وصفا فيزيقيا و تبيان الخصائص التي يحتويها هذا الموضوع، كما يقوم بعمل تنبؤات على سلوك الظواهر في المستقبل⁽¹⁾ و هو منهج مناسب لموضوع البحث قصد التعمق في معرفة آليات تسيير العقار الحضري وتحليل أسباب التناقض بين التخطيط النظري و الواقع العملي.

عينة البحث:

ترتبط العينة بمجال البحث العمراني و الاجتماعي، و قد اعتمدنا العينة القصدية لأنها تتعلق بالفاعلين الرسميين في مجال تسيير العقار في مدينة "فرندة"، لأن نجاح أي دراسة ميدانية في البحوث العلمية يتوقف على الاختيار الدقيق للعينة المتمثلة في مجتمع البحث، من أجل ذلك قمنا بعدة زيارات حول المؤسسات التابعة للعقار و المتمثلة في:

رئيس وحدة في الوكالة العقارية، رئيس وحدة في المصالح التقنية، مفتش مركزي في مديرية أملاك الدولة، مساعد خبير عقاري في مكتب الدراسات، مساعد مهندس في التسيير التقني و الحضري، مسير قانوني في ديوان الترقية و التسيير العقاري، أخصائيان في الجغرافيا الحضرية في مديرية البناء و التعمير، مندوب تقني سامي في المصالح الفلاحية، تقني فلاحي لدى التقسيمة الفلاحية، موثق عقاري.

(1) صلاح الدين شروخ، منهجية البحث العلمي، دار العلوم للنشر و التوزيع، 2003، ص14

تقنيات البحث:

تقنيات البحث هي وسائل يستعملها الباحث، والتي بواسطتها تقوم بجمع المعلومات في الميدان.

استعملنا تقنية **المقابلة نصف الموجهة** لأنها تعتبر من أهم الوسائل البحثية لجمع البيانات و المعلومات بدقة مع المصالح المسؤولة التي لها علاقة بالعقار الحضري.

تقنية الملاحظة المباشرة:

تعد هذه التقنية فعالة في الدراسات الأكاديمية، لذا اعتمدنا على هذه الأداة من أجل رصد سلوكيات المسؤولين داخل المؤسسة، و كذا لملاحظة أهم الوسائل و التقنيات التي يعتمدها الفاعلين وكيف أن غيابها يؤثر على صورة المدينة.

تحديد المفاهيم:

من خلال تحديد المفاهيم يتم التعرف على بعض المعلومات النظرية و التعرف على أهم المصطلحات التي تدعم البحث.

(2)- التسيير: هو تنظيم مسار العمليات الإنتاجية في استخدام الموارد في أقصر وقت و بأقل جهد لبلوغ أقصى غاية (1).

يعرفها "تايلور": التسيير علم يقوم على مجموعة من العناصر الثابتة في المجالات البشرية (2).

(3)- العقار:

(أ)- حسب المشرع الجزائري: المادة 683 من القانون المدني:

هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت، و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار ما عدا ذلك من شيء فهو منقول (3).

(1) محمد زكي بدوي، معجم العلوم الإدارية، دار الكتاب المصري و اللبناني، القاهرة، بيروت، ب.ط، 1984، ص 20 .

(2) زهية صالح، وكالة التسيير العقاري و دورها في تهيئة المجال الحضري، مذكرة ليسانس، كلية الآداب و العلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا، جامعة فرحات عباس، 2010، ص 16 .

(3) ديدان مولود، القانون المدني، دار بلقيس، 2008، ص 99 .

(ب)- حسب القانون التوجيهي: 25/90: المادة 02 من القانون التوجيهي 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 : فالعقار أو الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو كل الثروات العقارية المبنية و الغير المبنية و هناك :

العقار Foncier و هو الأرض المخصصة للاستعمال الحضري (فضاء غير مبني).
العقار Immobilier و هو العقار المبني(الأرض + الإطار المبني)⁽¹⁾.

(4)-التسيير العقاري: هو عملية تقنية تندمج معها مجموعة من الخبرات المكتسبة و المبادئ العلمية في تسيير الأراضي و المجال العقاري .

(-القانون: هو تلك القواعد التي يتساوى معها الجميع و التي من شأنها أن تعبر عن إرادة الشعب، يصوت عليها مجلس منتخب هو المجلس الشعبي الوطني ثم رئيس الجمهورية و تنشر في الجرائد الرسمية⁽²⁾ .

(6)- قوانين العقار: هي مجموعة من الأحكام و الإجراءات و النصوص القانونية الصادرة عن السلطات التشريعية و التي تتعلق بالتسيير و التنظيم المحكم الخاص بالمجال العقاري⁽³⁾ .

(7)- الأرض: أشار « Denis Barthélemy » إلى أن الأرض سلعة غير منتجة من ناحية الكمية و غير قابلة للزيادة و هي دائما غير قابلة للتلف و يعرفها "ريكاردو" أنها قوة غير منتجة⁽⁴⁾ .

(8)- التوسع العمراني: هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة و هو أيضا زحف النسيج نحو خارج المدينة⁽⁵⁾

(1) لقانون 25/90 الصادر في 1990/12/18، قانون التوجيه العقاري، المادة 27، الجريدة الرسمية رقم 49.

(2) منتدى كلية الحقوق و القانون، العقار في الجزائر .

(3) منتدى كلية الحقوق و القانون، المرجع نفسه، -بتصرف .

(4) الحاج بن خالد، دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري و العوامل المتحكمة فيه، المسئلة، 2009، ص41.

(5) يحي مدور، مرجع سابق، ص12.

المقاربات النظرية:

ظهرت عدة نظريات حول توزيع استعمال الأرض منها:

(1) - نظرية الدوائر المركزية (ERNEST BURGES):

قسم برجس المدينة إلى مناطق تركز تأوي كل منها نمط معين من الحياة الاجتماعية و النشاطات المرافقة لها، وتنص نظرية توزيع استعمالات الأرض أن تكون على شكل أنطقة دائرية، إذ تعتمد على طبيعة تغير أسعار الأرض من وسط المدينة بالاتجاه نحو أطرافها و سهولة الوصول لذلك يتم توزيع استعمالات الأرض على شكل حلقات⁽¹⁾، وذلك على النحو التالي :

(أ) - المنطقة الأولى:

و هي المنطقة التي تلتف حولها كل المناطق الأخرى، فهي بمثابة النواة للمدينة، و هي منطقة الأعمال المركزية تتمركز فيها الأنشطة التجارية و الخدماتية و الاقتصادية، إذ تكون الأراضي فيها ذات سعر مرتفع، لأن نشاطات المدينة الكبرى كلها تتركز في هذه المنطقة.

(ب) - المنطقة الثانية:

و هي المنطقة الانتقالية التي تحيط مباشرة بالمناطق المركزية و هي فضاء حضري متعدد التخصصات، و هو يتضمن وظيفة الإسكان، إذ تعد المنطقة ذات المساكن المتعرضة للتدهور، وكذا السكنات القديمة، كما تستقطب أحياء هذه المنطقة جماعات المهاجرين إلى المدينة، لذلك تنتشر بهذه المنطقة الانتقالية النشاطات غير الشرعية كالجريمة و الفقر⁽²⁾

¹خلف حسين علي الديلمي، التخطيط الحضري، الدار العلمية الدولية للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، بيروت، 2002 ص183

(2) JEAN-MICHEL, CHAPOULIE, LA TRADITION SOCIOLOGIQUE DE CHICAGO, EDITION

SEUIL , PARIS, 2001, P50.

ج)- المنطقة الثالثة:

تتميز هذه المنطقة بنوع من التجانس الاجتماعي لأنها منطقة تضم الطبقة الاجتماعية الأكثر نجاحا و ثراء من قبل العمال المؤهلين الذي تسمح لهم وظائفهم بالحصول على سكن لائق و تضم المباني الكبيرة المكونة من أربع و خمس طوابق، و تكون هذه المنطقة مزدحمة، إلا أنها تمتاز بقربها من مكان عمل ساكنيها.

د)- المنطقة الرابعة:

و هي منطقة الإقامة و هي متخصصة في الإسكان، حيث تتواجد بها الإقامات الفاخرة و المساحات الواسعة، للأغنياء الذين يفضلون أن يتواجدوا بعيدا عن المناطق الأخرى و يحتفظون لأنفسهم بنمط حياة خاص و في نفس الوقت يحتفظون بعلاقاتهم مع المركز لمزاولة أنشطتهم التجارية⁽¹⁾.

المنطقة الخامسة:

وهي منطقة الضواحي والتي تقع خارج حدود المدينة و التي إحتلت النطاق الأول للظهير المحيط بالمدينة⁽²⁾.

إذن فالتوسع الحضري المستمر هو ضروريا يفرضه الاكتظاظ و الضغط ابتداء من مركز المدينة.

(1) السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، الجزء الأول، ب ط، 2003، ص318

(2) محمد جاسم شعبان العاني، مرجع سابق، ص181

(2) نظرية القطاع (هومر هويت):

ركز هويت على طبوغرافية المدينة و دورها في تشكيل أنماط استخدام الأرض و أسعارها و لذلك فهو يرى المدينة أنها عبارة عن دائرة، و المناطق المختلفة كالقطاعات تتسع من المركز، و أن أنماط استخدام الأرض المتماثلة تتكون من المركز و تمتد إلى الخارج⁽¹⁾. تقوم هذه النظرية بتوزيع استعمالات الأرض على شكل قطاعات متناسقة، يحتل المركز التجاري وسط المدينة، و باقي الخدمات الأخرى تقع في خارج المركز.

(3) نظرية النوايا المتعددة: (هاريس و ألمان)

تنص النظرية على توزيع استعمالات الأرض على شكل نوى متعددة، موزعة على أرض المدينة، "تكون المدينة ذات مركز واضح مع إنشاء مراكز جديدة من الخلايا متباينة الحجم حسب الحاجة، و لكن خلية مركزها الخاص الذي يقدم مختلف الخدمات لسكانها "فهناك مركز النواة الرئيسية في مركز المدينة، والتي تمثل منطقة النشاطات التجارية و الخدمات الرئيسية، كذلك توجد نواة الصناعات الثقيلة على أطراف المدينة، و تتوزع حول هذه النوايا المناطق السكنية⁽²⁾.

النظرية تؤكد على وجود مركز واحد في المدينة، مع توفر مراكز فرعية تكون مكملة للمركز الرئيسي.

(1) بريز جيرالد ، مجتمع المدينة في البلاد النامية، دراسة في علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ص

(2) خلف حسين علي الدبلي، مرجع سابق، ص 81 .

نظرية ابن خلدون حول استخدام العقار:

يناقش ابن خلدون جانب مرتبط بالمدينة و هو ما يعرف بالتخطيط الحضري و كل ما هو تقني و يضع ذلك تحت عنوان "فيما يجب مراعاته في أوضاع المدن و ما يحدث إذا أغفل عن المراعاة".

و يمكن إسقاط هذه المقولة على تسيير العقار في المدينة الجزائرية كونها خاضعة لمعطيات تقنية كما تدعى بالتخطيط الحضري و يجب مراعاتها قانونيا لكي تصلح تطبيقها في الواقع.

كما يؤكد ابن خلدون على أن الدولة مرتبطة بالفضاء المدني الحضري لأنها تنشأ بداخله في قوله "في أن الملك يدعوا إلى نزول الأمصار".

يؤكد ابن خلدون على أن هذا العمران ليس على درجة واحدة من حيث القلة و الكثرة و التخلخل و الكثافة في جميع مناطق الأرض، و قد أكد على أن طبيعة الأرض من الخصب و الجذب، هي التي أدت إلى اختلاف شكل العمران من مكان إلى آخر و تبعا لذلك يكون ابن خلدون السياق للحديث عن ما يمكن أن تكتسبه المدن و المناطق الحضرية من خصوصية تميز كل واحدة منها عن الأخرى⁽¹⁾.

نظرية "هنري" « HENRI LEFEBRE »:

- ينطلق "هنري" أن تأثير الجماعات الإنسانية على محيطها الطبيعي المادي يتم لغرضين الهيمنة و التملك كنمطين سلوكيين مختلفين، لأن الهيمنة تعد سلوكا يستخدم العمليات التقنية التي تقضي على الطبيعة و تسمح للمجتمعات باستبدال كل ما هو طبيعي بمنتجات من صنعها، أما التملك كسلوك فهو لا يقضي على الطبيعة بل يحولها⁽²⁾.

(1) ابن خلدون، تاريخ العلامة ابن خلدون 2، موفم للنشر، سلسلة العلوم الإنسانية، 1995، ص 285
(2) ابراهيم علي الطيب، محاضرة لهنري لوفابر، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة عبد الحميد بن

- ومن هنا نشير إلى ما حدده هنري لمفهوم الهيمنة و التملك كنمطين على ما يدلله الوسط الحضري للمدينة الجزائرية، حيث تم استعمال العمليات التقنية من أجل تهيئة الوسط للتشييد و البناء و القضاء على الطبيعة الفلاحية التي تتميز بها الأراضي الجزائرية و استبدالها بأنماط سكنية و اقتصادية.
- عندئذ نستخلص أن المدينة هي عرض للعلاقات الاجتماعية على أرضية معينة و شكلها هو اتفاق دائم بين أشكال التملك و استمرارية و ثبات السلطة السياسية.
- المدينة هي منتج و وسيلة إنتاج "كل الفضاءات المهيمنة لها القدرة على التحكم في تشكل الفضاءات المحيطة التابعة لها".
- إنتاج الفضاء الحضري مهيمن عليه من طرف السلطة السياسية و المختصين في التهيئة الحضرية و المهندسين، أي أن سلطة الدولة تلعب دورا أساسيا في بقاء هيمنة المركز على المحيط.
- نستنتج أن الفاعلين في المجال التهيئة الحضرية هم المحرك الأساسي في تسيير العقار، و أن المخططات الجماعية للتهيئة و قواعد التهيئة الحضرية، والمعايير الإدارية، والتسيير العقاري لهم تأثير مهيمن على المدينة عامة و العقار بصفة خاصة⁽¹⁾.

نظرية الموقع :

- وتركز على المزايا المكانية لتموقع المدينة الفيزيقي و أهميته الاقتصادية و الاجتماعية و الاستراتيجية، حيث تهتم بالخصائص الطبيعية للموقع في تحديد موقع إنشاء المدينة و أهمية ذلك بالنسبة للمجتمع السكاني(2)

(1) ابراهيم علي الطيب ، مرجع سابق .

(2) محمود الكردي، النمو الحضري، دراسة ظاهرة الاستقطاب الحضري في مصر، دار المعارف، القاهرة، 1980 ص25

عن رياض تومي، أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الانسانية و الاجتماعية، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006

الدراسات السابقة:

الدراسة الأولى: و هي رسالة جامعية لنيل شهادة الماجستير تحت عنوان: "التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية" حالة مدينة ورقلة"

و هذه الدراسة تنطلق من إشكالية هي: ما هي آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية بما يتوافق مع مبدأ الاستدامة و تم التوصل في نهاية إلى أن مدينة ورقلة تتمتع بمؤهلات طبيعية، عمرانية و اقتصادية ثم أن استهلاك العقار بها يتم وفق آليتين، قانونية و غير قانونية، و تتمحور الآلية القانونية في اللجان التقنية الولائية التي لعبت دورا هاما في استهلاك غير عقلاني و بدون أي مرجعية تشريعية، حيث أنه استولى على العقارات خاصة منها التابعة لأملك الدولة أو البلدية و استحوذ على العقارات المبرمجة للتجهيزات حسب أدوات التهيئة⁽¹⁾ و التعمير.

الدراسة الثانية: و هي أيضا رسالة ماجستير تحت عنوان "علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشعري" حالة مدينة بئر العاتر".

و ينطلق الباحث من التساؤل حول ما مدى العلاقة القائمة بين التسيير العقاري الحضري و البناء اللاشعري، و توصل الباحث إلى أن وجود تباعد بين التسيير العقاري و حاجيات السكان و تطلعاتهم، ثبت عن طريق عدم اهتمام السكان بشكليات و مضمون التسيير العقاري المطبق بواسطة عقود التعمير المختلفة، و عدم وجود نقاط إلتقاء كثيرة بين تطلعات السكان و خصوصيات القوانين العمرانية و العقارية و عدم موافقة التشريع⁽²⁾ العمراني.

(1) يحي مدور ، مرجع سابق

(2) عيسى صالح قريب ، علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشعري، مدينة بئر العاتر، رسالة ماجستير، معهد التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2009

بالوسائل اللازمة لتطبيقه و إنجاحه، ولم يشارك المستعمل (السكان) بالشكل المطلوب و المنتظر في إعداد تلك الدراسات(1) العمرانية.

الدراسة الثالثة:

رسالة ماجستير تحت عنوان "أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية" مدينة الحروش، و ينطلق الباحث في تقديم إشكاليته من "هل ضعف التنمية الحضرية ناتجة عن أدوات ضعيفة التصميم، و كيف تحقق التنمية المستدامة من خلال أدوات التهيئة و التعمير توصلت الدراسة إلى أن أدوات التعمير السابقة (PUD ;ZHUN)، و التخصيصات لم تحقق القفزة النوعية في التنمية الحضرية نظرا أن هذه الأدوات لم تحترم بشكل جدي و فعال على غرار المخطط الموجه، هناك مرافق مبرمجة و لم تنجز حتى 1990، كما أن البرنامج السكني الخاص بالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة لم ينفذ بأكمله و في الأجل المحددة، و مازال برنامج 1500 وحدة لم يتوصل إليه بعد بالرغم من مرور 23 سنة من برمجتها هذه الوضعية تفسر إلى حد كبير علاقتها بمسألة اعداد الدراسات منذ البداية أي مسألة التصميم و المتابعة التقنية في المراحل الأولى، فلما لأنها لم تعد اعدادا جيدا و بالتالي استحال تطبيقها كلية و بصرامة على أرض الواقع أو أنها لم تعد بالقدر الكافي حتى تتمكن من الاستجابة إلى الكثافة السكانية المتنامية، هكذا لم تسجل المدينة تنمية حضرية تستمر زمانا و مكانا و تكون قاعدة(2) لنموها.

(1) عيسى صالح قريب ، مرجع سابق

(2) رياض تومي، مرجع سابق

الدراسة الرابعة:

مذكرة ليسانس تحت عنوان "وكالة التسيير العقاري و دورها في تهيئة المجال الحضري"، دراسة ميدانية بالمؤسسة، مدينة سطيف، حيث تنطلق من تساؤل جوهرى "هل استراتيجيات وكالة التسيير العقاري مناسبة لتهيئة المجال الحضري، و هل تواجه وكالة التسيير العقاري مناسبة لتهيئة المجال الحضري و ذلك من خلال ما تقوم به من انجازات حديثة و متطورة تتماشى مع التطور الحاصل في هذا العصر و دليل ذلك الأحياء التي أنجزت من طرفها "حي 72 مسكن أوريسيا" و هي عبارة عن سكنات تساهمية إضافة إلى تجزئات سكنية في "حي حشمي" ما يقارب 2000 قطعة كما أنها تسعى دائما لحل أزمة السكن و تلبية حاجيات السكان من مختلف التجهيزات الضرورية ما جعلها تستقطب أكبر عدد من الزبائن كما حفزها لتقديم أعمال و مشاريع كبيرة من بينها التوصل إلى مجتمع نامي منظم و متكامل و بالرغم من هذه النتائج و النجاحات التي حققتها وكالة التسيير العقاري لتنمية و تهيئة المجال الحضري إلا أن هذه المساهمة تبقى بصورة محدودة بسبب العديد من المعوقات⁽¹⁾ التي تواجهها.

(1) زهية صالحى، مرجع سابق

الفصل الميداني

المبحث الأول

- تاريخ و نشأة المدينة:

تعود نشأة مدينة فرنده إلى العصور القديمة، والمتمثلة في بعض القلاع، كقلعة بني سلامة الموجودة في منطقة " تا وغزوت" والمجوهرات القديمة إضافة إلى ذلك الكهوف الرباعية الموجودة فيضيعات "القوارير" التي ترجع للقرن الأول قبل المسيح، والحصن الروماني القديم الذي يقع على بعد 04 كلم جنوب منطقة " تا وغزوت"، ومنطقة لجدار التي تعود إلى العهد الروماني حيث نجد بها آثار لدكاكين إلى يومنا هذا، وبقدوم قبائل بني هلال في منتصف القرن 12 واستقرارهم بقلعة بني سلامة، وكذا تعد المنطقة التي مكث بها العلامة ابن خلدون وقام بتأليف مقدمة كتابه "ديوانالعبر"، وكل هذا الإرث التاريخي من قلاع وتجارة وما شابه ذلك يدل على أن مدينة فرنده هي مدينة قديمة⁽¹⁾.

(1) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لدائرة فرنده سنة 2004، ص 09 .

الموقع:

تقع بلدية فرنده في إقليم الهضاب العليا الغربية، في الجهة الغربية لولاية تيارت على بعد 50 كلم من مركز الولاية يحدها من الشمال بلدية مدغوسة، والشمال الغربي بلدية سيدي بختي، والجنوب بلدية عين كرمس، ومن الغرب بلدية عين الحديد، ومن الشرق بلدية مدريسة.

الموضع:

تتوضع مدينة فرنده على منطقة منخفضة هضبية تتخللها ارتفاعات تتراوح بين 1100 مترو

1260 متر مشكلة بذلك سلسلة جبال فرنده المتمثلة في "الجبل

الكبير" 1177 متر، "الجبال الصغير" 1140 متر، "جبل بوغشوة" 1086 متر في الجنوب

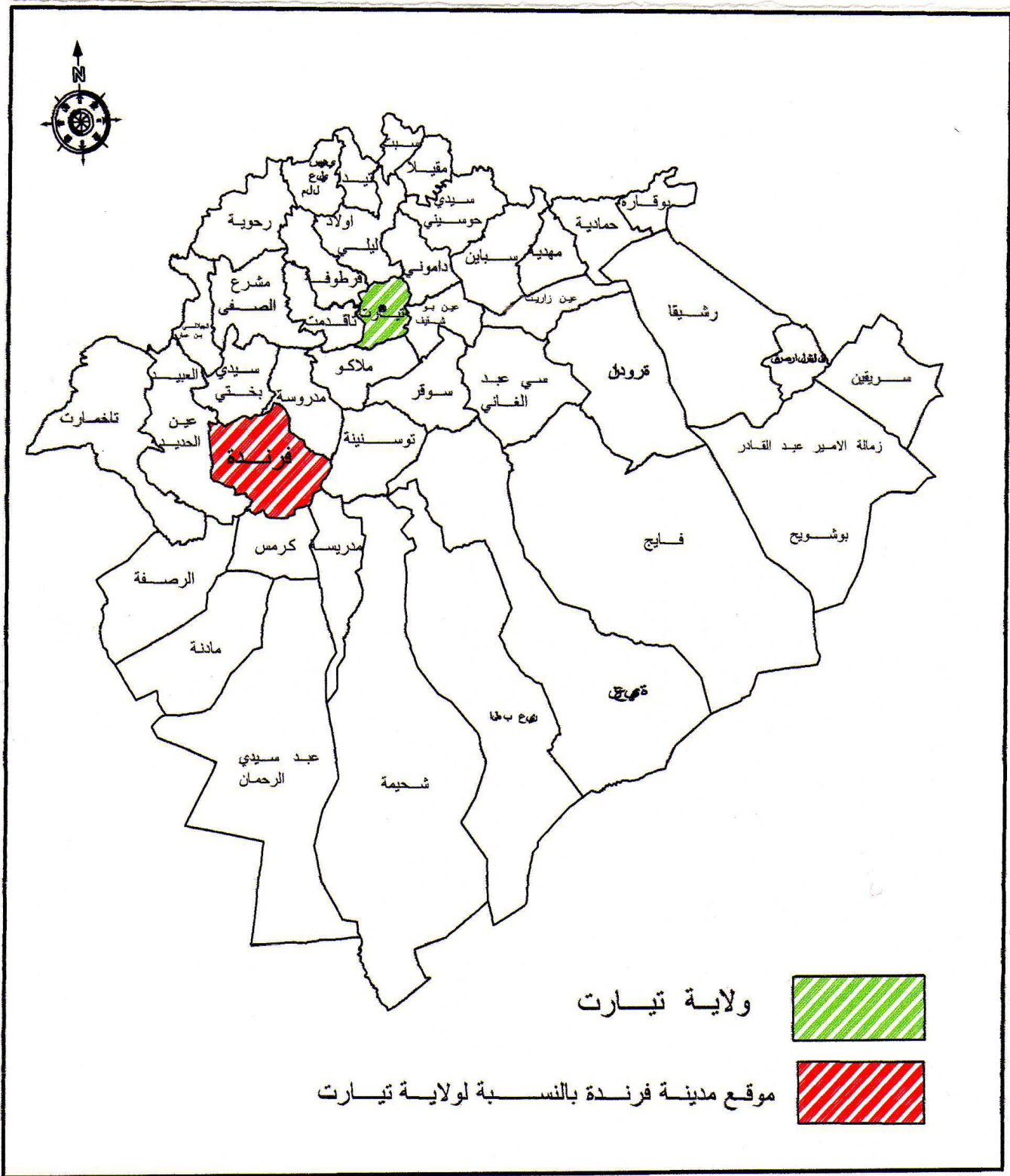
الغربي، و"جبل بومبيا" 928 متر في الغرب، كما تقع على الضفة الغربية ل"وادي التحت

"، الذي يمتد من الجنوب الشرقي إلى الشمال الغربي ويعد هذا الأخير من أهم أودية

المنطقة، كما يتوسط مجالها البلدي على جانبي الطريق الوطني رقم 14 الذي يمثل موقع

استراتيجي بالنسبة لتوسع النسيج العمراني⁽¹⁾.

⁽¹⁾المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 11.



الخريطة رقم 01 : تبين موقع مدينة فرندة بالنسبة لولاية تيارت

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة فرندة سنة 2004

طبوغرافية منطقة فرندة:

تتميز طبوغرافية منطقة فرندة بوجود أربع خصائص فيزيائية وهي:

- **تجمع جبلي:** ويشغل الجهة الشمالية بنسبة 50% من مساحة البلدية، وهي متكونة من عدد من الجبال التالية: **توبسين، شداد، سردون، تسرت، حود.** الخ، هذه السلسلة متوسط ارتفاعها 1100م، هذه الجبال هي منابع لمجاري مائية: **واد فرجة، تاشت، حود.**

- **مجموعة من التلال:** تشغل الناحية الجنوبية الشرقية لمجال البلدية بنسبة 25% من المساحة العامة، وارتفاعها يزداد كلما اتجهنا من الشمال إلى الجنوب، وهو متغير بين 1100 و1260م، تقارب هذه التلال فما بينها تعطي مظهرا على شكل سهول عليا، تتكون هذه الجبال من المارن وغالبا ما تكون هذه الأخيرة قابلة للفلاحة.

- **منخفض واد التحت:** يشغل الجزء الجنوبي الغربي من المجال البلدي متجه نحو الشمال الغربي والجنوب الغربي، متوسط ارتفاعها نحو 800م.

داخل هذا المنخفض توجد أربع جبال: **الجبل الكبير، الجبل الصغير، جبل بوغشوة** وجبل بومبيا ترتفع كلما اتجهنا نحو الشمال، هذه الوحدة لها مؤهلات تنموية اجتماعية واقتصادية: - أرض ذات قيمة فلاحية جيدة.

- مصدر مائي مستواه الثابت 15م-30م.

- مصدر مائي جوفي آخر يوجد على عمق 300م و400م، كما توجد به حاليا 03 أبار .

- تجمع صخري يتواجد في الجنوب الشرقي⁽¹⁾ .

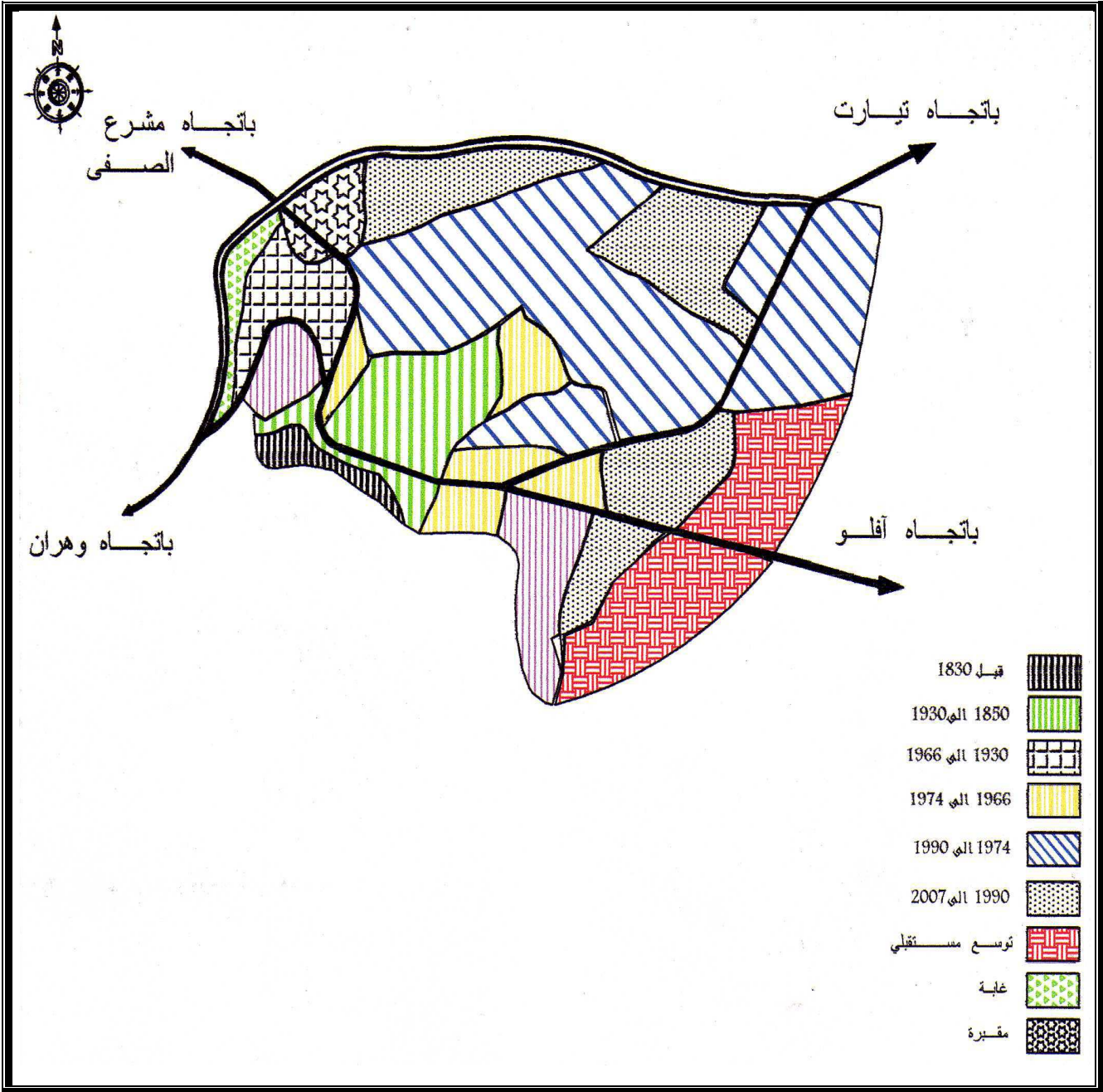
(1) المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 12 .

التطور العمراني لمدينة فرندة:

عرفت مدينة فرندة توسع عمراني عبر مراحل مختلفة:

- (1) - قبل 1850: في هذه الفترة بداية تكوين المدينة بوجود المدينة القديمة "القصبة" بعد وصول المستعمر إليها سنة 1843، وفي سنة 1880 أصبحت مدينة فرندة مقر لبلدية مختلطة وتميزت هذه الفترة بنمو عمراني بطيء.
- (2) - 1966-1974: تميزت هذه الفترة بإنشاء ثلاثة أحياء بالمدينة وهي:
حي "black house" بالشرق، و حيين في "les castors" شمال المدينة.
- (3) - المرحلة الأخيرة: تميزت بنشأة الأحياء الغير مخططة المتمثلة في حي "حطاباحمد" في الشمال الشرقي للمدينة، بالمقابل كانت هناك أحياء ذات بناء منتظم في الشمال والشرق إلى جانب ظهور بعض التجهيزات التعليمية كمركز التكوين المهني وثانوية ومدارس، و ظهور أحياء ذات تمطت جزئية المتمثلة في "حيالقدس" و "الانتفاضة"، "اللوز"، "العناصر" بإضافة إلى ظهور السكن الاجتماعي التضامني، والشروع في إنجاز مخطط شغل الأرض على طول الطريق الرابط بين مدينة "فرندة" و "عين كرمس" (1).

(1) المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 16 .



الخريطة 2: تبين التطور العمراني لمدينة فرندة .

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 2004

مراحل التوسع العمراني:

عرفت مدينة فرنده ثلاث مراحل أساسية تمثلت في:

المدينة *la madina* الأوربية، مدينة المركز العسكري.

قبل 1850: بلغ عدد سكان مدينة فرنده حوالي 100 ساكن على مساحة تقدر ب 12 هكتار حيث تميزت بوجود مساكن منتظمة ذات خطة رباعية لها ساحات خضراء في خلفيات المنازل، مداخل المدينة عبارة عن أبواب:

باب الكبير، باب التحت....، كما تم بناء مسجد سيدي الناصر وهذا يدل على أن طابع البناء كان إسلامي .

الفترة ما بين 1850-1930: سنة 1843 تمثل وصول أول جيش فرنسي عسكري الى مدينة فرنده، وفي سنة 1850 أصبحت مقر بلدية مختلطة، وما ميز هذه الفترة ظهور بعض التجهيزات الإدارية من أجل الوظائف العسكرية، وفي سنة 1930 عرفت مدينة فرنده توسع عمراني باتجاه الشمال الشرقي بالنسبة للمدينة القديمة ذات طابع أوروبي.

الفترة ما بين 1930-1966:

تميزت هذه الفترة بمواصلة المدينة امتدادها ناحية الشرق بتحديد الطرق والشوارع واستقبال سكان المسلمين من خارج المدينة وتم في هذه الفترة بناء مجموعة من الفيلات والعمارات من ثلاثة إلى خمسة طوابق بالإضافة إلى بعض التجهيزات الإدارية والإقتصادية وبناء الثكنات العسكرية في الجهة الغربية.

الفترة ما بين 1966-1993: في هذه الفترة سجلت ميلاد متوازي لحيين ونمطين سكنيين:

- سكنات غير شرعية عشوائية متمثلة في "حي حطاب أحمد" على الناحية الشمالية⁽¹⁾ .

⁽¹⁾المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 20 .

- النمط الآخر سكنات مخططة على شكل تجزئات سكنية أو المناطق السكنية الحضرية الجديدة $ZHUN_1$ و $ZHUN_2$ الأولى في الغرب والثانية في الجنوب الغربي في إطار مخطط العمران الموجه بالإضافة إلى إنشاء تجهيزات صحية، تعليمية، مركز تكوين مهني، قاعة علاج، مستوصف... الخ .

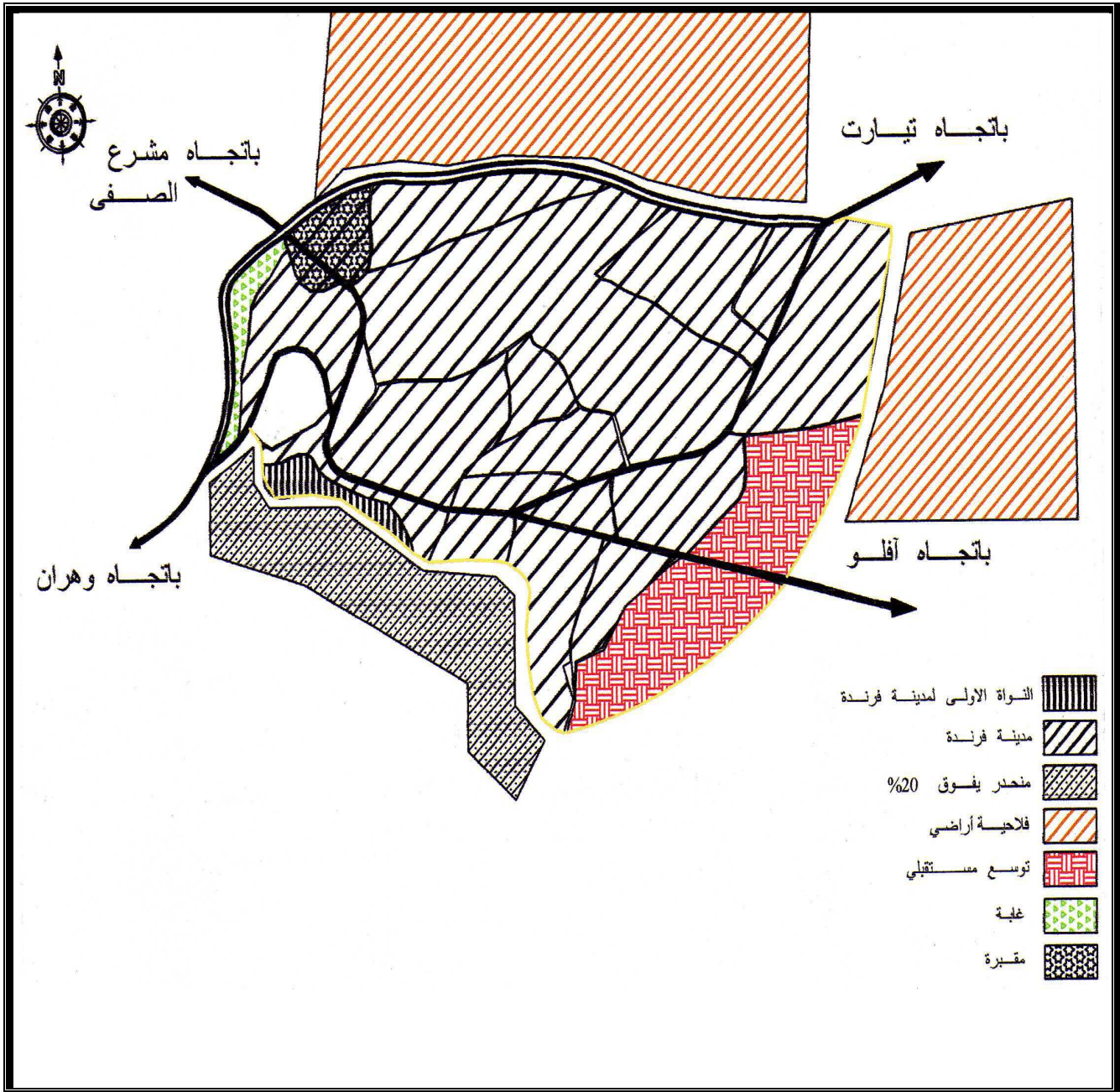
الفترة ما بين 1993-2004 :

عرفت هذه المرحلة توسع عمراني سريع بسبب التوافد السكاني على المدينة وهذا لأسباب عديدة، حيث تم إنشاء مجموعة من العمارات في الجهة الجنوبية الغربية، وتمثلة في حي **220** مسكن بالإضافة إلى إنجاز مساكن **CNL** ذات نمط فردي ونصف جماعي بحي النصر والانتفاضة كما تم إنجاز بعض العمارات التي برمجت في إطار تنفيذ مخطط شغل الأرض الذي تمت المصادقة عليه في **فيفري 2000** على طول الطريق الذي يربط بين بلديتي فرندة وعين كرمس وهذا على حساب الأراضي الزراعية⁽¹⁾ .

(1) المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 22

عوائق التوسع:

الخريطة رقم (3) : تبين عوائق التوسع لمدينة فرندة .



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة فرندة 1987 بلدية فرندة .

التطور المجالي:

المدينة عامة مرتبطة بطبوغرافية المنطقة ومدينة فرندة تتميز بطبوغرافية ذات طبيعة متباينة.

- في الجنوب والجنوب الغربي للمدينة تتميز بوجود انحدارات تفوق 20% ضف إلى ذلك الغابة الموجودة في الغرب والشمال الغربي التي تمثل عائق أمام التوسع العمراني .
- في الشرق منطقة النشاطات والأراضي الفلاحية ذات قيمة فلاحية جيدة يتراوح انحدارها ما بين 0 إلى 05%، تمثل هذه المنطقة الأفضل للبناء مساحة التعمير تفوق 120 هكتار.
- الشمال والشمال الغربي يتراوح ارتفاع هذا القسم ما بين 1000 و 1100 متر تتراوح نسبة الانحدار في هذا الجزء ما بين 15 و 20% وهي محددة بالمقبرة والغابة، الطريق البلدي الذي يربط بين بلدية فرندة وبلدية سيدي بختي.
- ومما سبق ذكره نستخلص ما يلي:

إلى حد الآن التطور المجالي لمدينة فرندة يتجه نحو محورين أساسيين:

- الأول اتجاه الشمال والشمال الغربي ذو ارتفاع 1000 إلى 1100 متر هذا المحور محدود من الشمال بالمقبرة والغابة.
- المحور الثاني اتجاه الشرق يصل حتى ارتفاع 1112 متر هذا المحور قرر إنجازة في ZHUN₁ والمحدودة بمنطقة النشاطات⁽¹⁾.

⁽¹⁾ مخطط التوجيهي، مرجع سابق ص 24 .

استخدام الأرض بمدينة فرندة :

إن تعاقب الفترات الزمنية على مدينة فرندة والمساحة التي يشغلها أي نسيج حضري مهما كان نوعه ليست منسجمة مع شبكة المواصلات، ووضع المباني وكثافة المساحة المبنية، كل هذا لا يظهر بنفس الكيفية والكمية بإضافة إلى التباين المرفولوجي للوظائف المتنوعة وكباقي مدن الوطن فمدينة فرندة اكتسبت مجموعة من الوظائف منذ نشأتها إلى يومنا هذا ومن أهم الوظائف التي تستخدم فيها الأرض في المدينة .

أ- الوظيفة السكنية :

1 – السكن الفردي :

من الملاحظ بمدينة فرندة إن السكن الفردي هو الغائب في المدينة وكل هذه السكنات الفردية معظمها أنجزت وفق مخطط التجزئة، وتتمركز في حي الانتقضة، حي الأمير عبدالقادر.. الخ .

2 – السكن الجماعي والنصف الجماعي:

من بين أحياء السكنات الجماعية : حي 440 مسكن، حي 220 مسكن، حي 92 مسكن، حي 60 مسكن، حي 50 مسكن وعمارات الموجودة بحي بن يزدي، وحي 160 مسكن الذي أنجز من 3/2 في إطار مخطط شغل الأرض 2000 .

ب – التجهيزات والخدمات:

وتتمثل في التجهيزات التعليمية والصحية والثقافية والإدارية والملاحظ أن المدينة استفادت من عدد لا بأس به من التجهيزات خلال العشرية الأخيرة وأهم التجهيزات التجارية. وتتمثل في المتاجر والأسواق اليومية والأسبوعية وملاحظ أن سوق فلاح والأروقة الجزائرية قد أغلقت وما يمكن لنا استخلاصه أن الوظيفة المسيطرة في مدينة فرندة هي الوظيفة السكنية (1) .

(1) المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص26 .

السكان :

إن الدراسة الديمغرافية هي التي تسمح بدراسة عمرانية دقيقة، فهي تعمل على تحليل الترتيب السكاني من حيث جميع مكوناته ودراسة التحولات الديناميكية للسكان كما تعبر منهج علمي ينتهجه المخططون لوضع الخطط الصحيحة اعتمادا على التقديرات الديمغرافية وهذا لتفادي الوقوع في أخطاء مستقبلية في جميع المجالات الاجتماعية والاقتصادية.

أ - التحليل الديمغرافي :

شهد عدد سكان مدينة فرندة إرتفاعا خلال السنوات التي تلت فترة الإستقلال بنسب متزايدة نتيجة التنمية الحضرية التي شهدتها المدينة، بحيث أصبحت المدينة تستقطب إليها السكان من مختلف البلديات المجاورة وبسبب النزوح الريفي نظرا للأزمة التي شهدتها المدينة و معظم أنحاء الوطن خلال العشرية الأخيرة فشهدت مدينة فرندة نزوحا عنيفا⁽¹⁾ لم تعرفه من قبل .

الجدول رقم 1: يمثل تعداد السكان عبر التجمعات في السنوات 2008-98-87-77-66.

النمو %				المساكن					التشتت
98 - 2008	98-87	87-77	-66 77	2008	1998	1987	1977	1966	التجمعات الرئيسية
1931	2967	1793	1090	9740	7809	4842	3049	1959	
141	159	0	0	300	139	0	0	0	التجمعات الثانوية
-84	-133	152	307	889	973	1106	954	647	المناطق المبعثرة
1988	2993	1945	1121	10929	8941	5948	4003	2882	المجموع

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة فرندة .

(1) المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 30

خلاصة:

تتربع بلدية فرندة على مساحة تقدر ب: 38688 هكتار، 42.2% من هذه المساحة هي عبارة عن ثروة غابية، أما بالنسبة لموضعها فهي تقع في منطقة هضبية تتخللها سلسلة جبلية، والشبكة الهيدروغرافية للمنطقة تميز بوجود أودية دائمة وأخرى غير دائمة كما إن مدينة فرندة عرفت في توسعها العمراني عدة مراحل مختلفة حيث تميزت مدينة فرندة خلال السنوات الأخيرة بتزايد سكاني كبير خاصة في الفترة الأخيرة نظرا لتدهور الأوضاع الأمنية بالمناطق المجاورة لها، ومن الطبيعي ان يتأثر النسيج العمراني للمدينة من جراء هذا التزايد حيث تميزت بظهور توسعات عمرانية فوضوية وهو ما يزيد من تفاقم المشاكل⁽¹⁾.

(1) المخطط التوجيهي، مرجع سابق، ص 45

المبحث الثاني: الدراسة التحليلية للمدينة

نموذج حول منطقة التوسع "طريق عين كرمس":

الموقع:

هي منطقة فلاحية تقع في الجنوب الشرقي لدائرة فرنده يحدها شمالا مركز المدينة وجنوبا منطقة التوسع المستقبلي و غربا منطقة النشاطات و شرقا الكهوف و الجبال .

تعد هذه المنطقة المحور الوحيد في توسع مدينة فرنده وهناك المزيد من التوسع في نفس الاتجاه.

تم التصريح على هذه المنطقة حسب قرار السيد والي الولاية بتيارات حسب المرسوم 91/578 المؤرخ في 24 أوت 1991

ويعود أصل ملكية هذه المنطقة إلى أملاك الدولة وذلك بعد سنة 1987 تم القيام بالمستثمرات الفلاحية .

أهم المشاريع العمرانية :

تم البناء فوق مستثمرات فلاحية بمساحة تقدر ب: 7 هكتارات ومستغلة 100% نحو تشييد نسبة 201 سكن من نوع RHP و 210سكن من نوع LSP و هناك مستثمرات فلاحية فردية مساحتها تقدر 11 هكتار ومستهلكة 100% وتم تشييد 250تحصييص و 51قطعة جنوب المنطقة ،و هناك أرض فلاحية تقدر ب:5 هكتارات تم تشييدها بأهم التجهيزات التعليمية (ثانوية)،و مركز صحي و ملحق إداري وقصر العدالة .

وتم تشييد أيضا برامج سكنية بنسبة تقدر ب:1180 سكن اجتماعي و 50سكن ذات

اشتراك مع الصندوق لمعادلة الخدمات الاجتماعية (SN.POS).

وهناك برامج في طور الإنجاز فوق مستثمرات فلاحية جماعية بمساحة تقدر ب:80

هكتار أدخلت ضمن مخطط التعمير إذ يعد من المشاريع المستقبلية.

وهناك توسعات عمرانية تشهدها جنوب المنطقة على أراضي فلاحية تقدر ب:40هكتار وتم المصادقة عليها يوم 30 نوفمبر 1998 و شمال المنطقة تقدر ب:24 هكتار و تم المصادقة عليها يوم 13 مارس 2004(1).

(1) مخططشغل الأراضي سنة 2008 .

دليل المقابلة

البيانات الشخصية:

الجنس:

السن:

المهنة السابقة:

المهنة الحالية:

الأقدمية:

التخصص:

المحور الأول: واقع القانون العقاري في الوسط الحضري

- كيف هو واقع العقار في مدينة فرندة؟
- ما هو رأيك في واقع التخطيط بالمدينة؟
- ما مدى نجاعة الاجراءات القانونية في تسيير العقار؟
- هل يقوم الفاعلون بدورهم في تسيير العقار؟
- هل الخلل حسب رأيكم في القانون أم في الهيئة المنفذة للقانون؟
- هل النصوص القانونية الحالية كافية لمعالجة المشكلة العقارية؟ أم تحتاج لتعديلات.
- ما هي السبل لإصلاح التشريع العمراني؟

- هل أفرزت المخططات العمرانية تحسينا في تسيير العقار؟
- ما هي النتائج الناجمة عن عدم تطبيق النصوص القانونية للعقار و أثرها على المدينة؟

المحور الثاني: استراتيجية السياسة الحضرية حول العقار الفلاحي.

- هل نجحت السياسة الحضرية في توجيه المدينة؟.
- ما هي الصعوبات التي لا تزال تعرقل السياسة الحضرية؟
- ما هو واقع العقار الفلاحي بالمدينة؟
- هل يوجد أراضي مخصصة للتعمير؟ حددها؟ و ما هي الطرق للحصول على عقارات صالحة للبناء؟
- هل قدمت السياسة الحضرية نتائج ملموسة في تسيير العقار الفلاحي؟
- ما هي الانعكاسات التي خلفتها السياسة الحضرية نحو توجيه العقار الفلاحي؟
- ما هي رؤيتكم المستقبلية للعقار الفلاحي في المدينة المحلية؟
- هل مخططات شغل الأراضي التي أقيمت على مستوى مدينة فرندة قابلة للتنفيذ؟
- كيف يتم إدراج السياسة الحضرية المعتمدة من طرف الدولة في المحافظة على تنمية العقار الفلاحي؟

جدول يمثل البيانات الشخصية لدى المبحوثين :

الأقدمية	المهنة الحالية	المهنة السابقة	التخصص	السن	الجنس	المقابلة
26 سنة	رئيس وحدة بالوكالات العقارية	متابعة الورشات+ وضعية الأشغال	تمتير تقني للتعوير و البناء	49	ذكر	1
30 سنة	مساعد تقني في التسيير التقني و الحضري		مهندس في التعوير و البناء	57	ذكر	2
	رئيس وحدة في المصلحة التقنية		تقني سامي في الهندسة العمرانية	32	ذكر	3
06 سنوات	أخصائي في الجغرافيا الحضرية في مديرية البناء و التعوير	مهندس دولة	مهندس في الجغرافيا الحضرية و التهيئة العمرانية	35	ذكر	4
17 سنة	مفتش مركزي	مفتش مركزي في مديرية أملاك الدولة	مفتش مركزي	39	ذكر	5
28 سنة		مندوب فلاحي	هندسة ريفية	51	ذكر	6
20 سنة		مندوب فلاحي	تقني فلاحي	47	ذكر	7
13 سنة	مساعد خبير عقاري في مكتب الدراسات	طبوغراف	قانون		ذكر	8

	مسير قانوني في ديوان الترقية و التسيير العقاري		علوم قانونية وادارية		أنثى	9
	موثق عقاري		علوم قانونية و ادارية		ذكر	10
	المصلحة التقنية		جغرافيا حضرية و التهيئة العمرانية		أنثى	11

تحليل المقابلات:

يمتاز مجتمع البحث بمجموعة من الخصائص المتعلقة بالبيانات الشخصية و التي تناولنا تحليلها من خلال إجراءات البحث الميداني المتعلقة بالمهنة السابقة و الحالية و كذا الأقدمية ثم التخصص و الهدف من هذه البيانات هو التعرف على مدى وعي و ثقافة الفاعل الرسمي في تسيير المدينة.

الفصل الأول:

المبحث الأول: واقع القانون العقاري في الوسط الحضري .

ما أثبتته أغلبية المبحوثين حول واقع العقار في المدينة المحلية بانعكاسه سلبا على وتيرة التنمية الحضرية، و من هذا تبين أن المرحلة الاستقلالية و إلى منتصف السبعينات كانت وتيرة التنمية الحضرية محدودة نسبيا لتبدأ معها مرحلة نمو متميزة انعكست على المدينة بظهور الفوضى و هذه الكلمة تداولت لدى جميع المبحوثين، و على سبيل المثال ما ورد عن المبحوث رقم 08 "واقع العقار في فرندة فوضوي، لأن وثائق الملكية قليلة، و لكل مالك ليس له وثائق فهو فوضوي، و لا يوجد مقاييس في نمط البناء و جل السكنات ليس لها سندات الملكية"، و من هنا تكمن الاشكالية في تراجع نحو الجانب التقني و القانوني، و يتبلور الخلل في سوء التخطيط الناتج عن عدم احترام المعايير المتعارف عليها في العقار فجاء العمران

كإفراز سلبي من الهيئات على مورفولوجية المدينة، و هذا ما صرح به المبحوث رقم 11 "لا يوجد دراسات علمية و عدم تأهيل القائمين على هذا المجال الذين يتعاملون مع المخططات مثل بناء، تجهيز دون دراسات مسبقة"، و هذا اقتصر جليا على طبيعة المنطقة التي تعطي الشكل العام للمدينة كون المدينة المحلية تتسم بالطابع الجبلي(انظر الصفحة)، و هذا ما أكده المبحوث رقم 03، "نعم، طبيعة أي مدينة تعطي الشكل العام للمدينة فإذا كانت طبيعة جبلية تعطي شكل المثلث" فيما يرى المبحوث رقم 07 و 05 " أن طبيعة المنطقة لا يشترط أن يرتبط بالشكل العام للمدينة"

المبحث الثاني : الإجراءات القانونية في المدينة المحلية .

أما فيما يخص الاجراءات القانونية و التي تعكس عقلانية الفاعلين كممارسة على الفضاء، و هذا ما نستند إليه في تصريح المبحوث رقم 10 " يوجد قوانين لكن الاجراءات الكيفية لتطبيق القانون بها ثغرات نتيجة عدم التحكم و السيطرة" أما المبحوث رقم 07 الذي يشير إلى " أن المشرع خلق قوانين لكن ليست ردية، و التي لا تساهم في معالجة المشاكل مثل المحلات التي تتعدى على المجال " و من هنا نلمس ظاهرة التعدي على المجال العام التي يستعين بها الأشخاص كفضاء متاخم، و من هنا نلمس عدم نجاعة القوانين التي تكمن في النقائص لأن القانون لا يطبق بكل حذافيره نظرا لخصائص المنطقة ووفق ما صرح به المبحوث رقم 06 "فإن الاجراءات القانونية ليست ناجعة كون الفاعلين لا يقومون بدورهم أصبح التقاذف في التهم بين الهيئات المحلية". وفي هذا السياق تعبر الجماعة الحضرية عن منتج غير منسجم لصورة المدينة، و نشير هنا إلى أن الفاعلين غير مؤهلين و نستدل هنا بالمبحوث رقم 07 " الفاعلين لا يقومون بالرسكلة و ليسوا مؤهلين" و المبحوث رقم 02 " عدم جدية الفاعلين و نقص المؤهلين في الادارة " و يشير المبحوث رقم 08 "الفاعلين كي يبغوا يزيروا و كي يبغوا يرخفوا يرخفوا"، ويقصد هنا أن الفاعل ليس محتوم لكي يقوم بوظيفته التي يجب أن يقوم بها وإنما تختلف حسب عقلانية الفاعل كما يريد أن يفعل أو لا يفعل، و من هنا نستخلص أن الخلل يكمن في القانون بالدرجة الأولى و الفاعلين بالدرجة الثانية، فهناك اختلال توازن بين طبيعة القوانين و خصوصية المجتمع الجزائري، و هذا ما

يمكن الإشارة إليه من خلال إفادة المبحوث رقم 08 " الاستراتيجية هي لازم تصنيف القانون حسب الوضع الحالي و تسوية أصحاب القرار مبادئهم الأساسية مثل ما يقال " إذا كانت السياسة مليحة كلشي يكون مليح، و لازم مراعاة عادات المجتمع الجزائري مثل تقسيم السكن العمودي المخالف للخصوصية"، ويقصد هنا أن البناء العمودي مخالف للخصوصية لأن طبيعة السكن التي يختارها المجتمع الجزائري هي "الحوش" لأنه يعبر عن مجموعة من الخصائص الإجتماعية و الثقافية للمجتمع من عادات و تقاليد وقيم إذ يعبر عن هذه الخصائص عبر الفضاء لترسيخ هذه القيم إلا أن حسب رأي المبحوث أن القرار السياسي فرض نوعية بناء مخالفة للخصوصية، و من هنا نشير إلى وفرة القوانين من حيث الكم أما ضمنا فهي بحاجة إلى تعديل الوعاء العقاري بشكل يتناسق مع قيم المجتمع المحلي، فيشير المبحوث رقم 06 لا أعتبر أن النصوص القانونية غير كافية بل يوجد ترسانة في القوانين، كل تعليمة تلغي تعليمة قبلها"، بينما يرى مبحوثون آخرون (1،2،3،5،10) أن القوانين غير كافية لمعالجة المشكلة العقارية و بحاجة إلى تعديل "غير كافية و تحتاج إلى تعديلات، لازم إجراءات قانونية جديدة" و فقا للاتجسيد للمخططات العمرانية التي تمثل المسير الحقيقي للمدينة و هذا ما أدلى به معظم المبحوثين على سبيل المثال المبحوث رقم 05 " عدم احترام المخططات و عدم الدراسة الجيدة المنسقة و عدم تطبيق خطوات رسم المخطط و عدم الخروج إلى الميدان".ويقصد هنا أن الفاعلين يهملون الخروج إلى الميدان ولا يحترمون المقاييس الواجبة توفرها، و هذا ما أفرز نتائج وخيمة تجلى معظمها في تشويه صورة العقار، وتراجع في نمط البناء، و كذا تأخر في المجال الاجتماعي و عدم المضي لأمر أخرى تطويرية، و هذا ما أكده المبحوث رقم 11 " نتيجة عدم تطبيق القانون، تكمن في استنزاف العقار الحضري بسبب البناء الفوضوي، لأن هناك عقارات مخصصة للمساحات الخضراء، لكن لم تستعمل في وظيفتها و تشويه الصورة البصرية للمدينة"،و يقصد المبحوثين أنه يتم تغيير وظيفة كل فضاء وتبديلها بوظائف غير مناسبة ومن هنا نستنتج ظاهرة السيطرة على الفضاء .

الفصل الثاني: استراتيجيات السياسة الحضرية حول العقار الفلاحي

المبحث الأول: السياسة الحضرية في المدينة .

السياسة الحضرية أعم من التخطيط الحضري، نظرا لاهتمامها بالمستوى المجالي و الاجتماعي و من النتائج الهامة التي توصلنا إليها غياب الهياكل لكثرة الممهلات التي تعكس نمط عمراني سلبي، فالسياسة الحضرية من الناحية الفيزيائية لم تبلغ هدفها لأنها لم تستطع التأثير على الواقع و هذا ما أفاد به المبحوث رقم 07 " لا نعرف مداخل و لا مخارج المدينة " و هذا ما صرح به معظم المبحوثين مشيرين إلى كل ذلك التراجع لنقص الوعي لدى المسيرين و المؤطرين نحو التوجيه الصائب، وتمثلات الوسط الحضري تعكس السياسة الحضرية، وهذا ما جاء به المبحوث رقم 05 "عندما نرى المدينة نقدر التمييز بين الفترة الاشتراكية و مرحلة انتقال اقتصاد السوق و حتى السياسة الحالية".ويقصد هنا أن هناك تمايز بين الفترات السابقة و اللاحقة في عملية تكوين الفضاء، نظرا إلى الإختلاف الموجود في الفضاء، و يمكن ادراج هذا التراجع في الصعوبات التي لا تزال تعرقل السياسة الحضرية و التي مردها تذبذب قوانين العقار المرتبطة بغياب الميكانيزمات، و كما تبين لنا في هذه التصريحات فإن الصعوبات ترتبط بمستويات المسؤولين و بمدى التدخلات المباشرة أو غير المباشرة، فقد لمسنا من خلال معاشتنا لهذه الظاهرة محليا انعدام إرادة قوية في احداث التغيير و عدم توفير كل الآليات المساعدة في تحقيق أهداف السياسة الحضرية و بالتأكيد فإن هذه الخلفية هي إطار عام يمكن أن ينطبق بشكل أو بآخر على ضعف وتيرة العقار الفلاحي بالمدينة المحلية إلا أن خصوصية هذا العقار الفلاحي أفرز بعض المعوقات حسب رأي المصالح الفلاحية فبدلا أن يكون التسيير الجيد للعقار الفلاحي و دمجها في وتيرة التنمية فإننا نرغب تغيير وظيفتها و هذا حسب تصريحات معظم الفاعلين كالمبحوث رقم 03 "واقع التنمية الفلاحية هو سلبي لأن العقار الحضري استولى على العقار الفلاحي و هي نسبة معتبرة حوالي 150 هكتار".ويقصد هنا أن هذه النسبة المقدمة تم تحويلها إلى نسيج عمراني، و مع ذلك نشير إلى أن هذه العوامل لا تكون مجدية و فعالة إلا إذا وجدت في إطار

تنظيمي ناجع عبر سياسة حضرية فعالة على اعتبار أنها ميدانيا لم تقدم نتائج ملموسة في تسيير العقار الفلاحي، فإن وتيرة التنمية هذه و الموصوفة بالركود تترجمها حقائق ميدانية تمثلت في توسع العمران في مدينة فرنده على حساب الأراضي الفلاحية حيث تم إدماج 330.55 هكتار صالحة للزراعة في التخطيط العمراني مما تسبب في تقليص المساحة الزراعية و هي كثير من الأحوال غياب المعنيين بالأمر، و هذا نظرا لطبيعة المنطقة و حدودها، فوجد الفاعلين الحل الوحيد في عملية توسع النسيج العمراني في الجنوب الشرقي للمدينة.

و القراءة التحليلية لهذه المعطيات، تبين لنا أن هناك دوما تعارض بين النظرة الادارية المرتبطة بالانعكاسات التي خلفتها السياسة الحضرية في خلق بصفة غير مباشرة مناطق شبه حضرية موازية للوسط الحضري الحالي للمدينة التي تكثر فيها المشاكل الاجتماعية و العمرانية، و عدم مراعاة الوضع الحالي للعقار و طبيعة ملاكه، و صدور قوانين التعمير قصد تسوية العقار أدى إلى عدم الفعالية في السياسة الحضرية في المدينة على سبيل المثال، و ذلك للتناقضات العديدة التي آلت دون تنفيذ هذه السياسة و عدم تلبية حاجيات المواطنين سواء سكن و ذلك بوجود استمرارية مشكل دائم للسكن و نقص التجهيزات رغم التشييد سنويا لمختلف التجهيزات نتيجة السياسة الحضرية لا تراعي تطور السكان و العمران و من هنا حاولنا ايجاد الحلول بهذه المشكلات انطلاقا من العوامل المادية و المباشرة و النظرة التقنية التي ترى أن حل هذه المشكلات يتم في سياق زمني معين و ضمن استراتيجية مستقبلية بالاعتماد على تقنيات حديثة و تخصيص ميزانية باهضة و خبراء مؤهلين و هذا ما صرح به المبحوث رقم 05 "هناك توسع مستقبلي آخر في الجهة الغربية لكن تحتاج إلى مستوى عال من التقنيات و على الدولة أن تخصص ميزانية كبيرة للبلدية".

المبحث الثاني : مستقبل العقار الفلاحي في المدينة .

أما عن مستقبل العقار الفلاحي في المدينة المحلية من خلال إجابات المصالح الفلاحية نلاحظ أن هناك مستقبل محكم و يتمثل في الاستراتيجية الجديدة التي تبنتها الدولة المتمثلة في عقود الامتياز (أنظر الملحق رقم) و تشجيع الدولة للبناءات الريفية، و من المؤكد أن كل

السياسات التنموية لا بد أن تعتمد كما رأينا في الفصل الثاني على أدوات تحقيق التنمية، و إذ نظرنا إلى مخطط شغل الأراضي التي أقيمت على مستوى مدينة فرندة غير قابلة للتنفيذ و هذا يعكس دوماً "التناقض الكبير بين المدينة المخططة و بين المدينة المنجزة"، و هذا ما صرح به المبحوث رقم 01 و هكذا عبرت مختلف التصريحات فإن هناك إجماع في اعتبار هذا المخطط لا يأخذ بشكل واضح الحقائق المحلية في تشخيص المدينة أثناء إعداد الدراسة و هذا ما يركز عليه خاصة المصالح التقنية للبلدية، و من هنا يتم ادراج السياسة الحضرية المعتمدة من طرف الدولة في المحافظة على تنمية العقار الفلاحي في تطبيق التعليمات الوزارية في منع تشييد الأراضي الفلاحية للبناء و تكثيف التخطيط العلمي و التوسع في المناطق الشبه جافة و الصحراوية فإننا نصل إلى الحقيقة التي مفادها تراجع التنمية الحضرية في مدينة فرندة خصوصاً، و في جميع المدن و التجمعات الحضرية على المستوى الوطني.

مناقشة المقابلات على ضوء الفرضيات:

الفرضية الأولى:

كشفت لنا الدراسة ذات ارتباط وثيق بالفرضية لأنها تؤكد صحتها، و هكذا يجدر بنا التذكير بالأولويات التي اعتمدها الفرضية الأولى في عدم تطبيق القانون في الوسط الحضري و عليه تبين لنا أن هذا التوسع الفوضوي للمجال المبني إذ تتم الإقامة بالأراضي العقارية من قبل العائلات التي تلجأ للمدن بصفة استعجالية و دون مراعاة المعايير التي يتطلبها القانون إذ أننا نلاحظ أن الدولة في سعيها لتجسيد هذا الفعل المؤسساتي لا تستطيع فرض المعايير العمرانية الحديثة على السكان الذين ينظرون إلى العقار على أنه مسألة ثانوية، و تبدو الممارسة الاجتماعية المميزة للإقامة بالأراضي العقارية الموجودة على هامش المدينة مناقضة لعاداتهم و كذا لعقلياتهم، مما يجعلهم يدخلون في صراع مع مؤسسات الدولة المكلفة بالتسيير الحضري بسبب عدم تطبيق هذه المعايير، و أيضاً توجد ممارسات عقارية تدخل تغيرات ذات نوعية عمرانية رديئة على الإطار المبني و على الرغم من هذه النقائص يمكن

القول أن الأحياء المشتتة و المحظورة قانونا تسهم في إنتاج المدينة الراهنة و بتوسيعها المطرد قد تكون هذه الأحياء مجالا حضريا ضخما.

الفرضية الثانية:

ترتبط التنمية الحضرية بمدى فعالية السياسة الحضرية، إلا أن النتائج الهامة التي توصلنا إليها أن السياسة الحضرية أدت إلى حد ما إلى عرقلة العقار الفلاحي بالمدينة المحلية لهذا السبب لم تبلغ هدفها في توجيه المدينة كون هذه التقصيرات هي تجليات علاقات اجتماعية محددة طبيعة علاقة الانسان بالأرض و هي علاقة مبهمة غامضة تتنافى مع منطق العلاقة التقليدية بالأرض في المجتمع الريفي التي كانت تبنى على علاقة التملك الفعلي الفردي و العائلي لهذه الأراضي و كذا تميمها و المحافظة عليها، و التي يحددها "ألفريد مارشال" أن قيمة أي موقع حضري تعادل القيمة الفلاحية للأرض مضاف إليها القيمة الحقيقية للموضع التي تتغير حسب نوع الاستعمال، و لتأكيد صحة فرضيتنا نذكر فكرة "وال راس" بتقديم حول أخطار النمو الغير محدود التي تمس الأراضي الزراعية و يؤدي ذلك إلى نقص كبير في الأراضي الخصبة و للحد من هذه المشكلة يرى أن الطريقة الوحيدة للخروج من هذه الحلقة المفرغة هو تدخل الدولة في استرداد جميع الأراضي.

نتائج المقابلات :

- ❖ نستنتج من تحليل المقابلات أن واقع العقار في مدينة فرندة فوضوي خاصة بعد التسعينات لتواجد البناءات الفوضوية .
- ❖ أيضا الطبيعة الجغرافية للمدينة تعرقل القيام بعملية التوسع المخطط و في الأراضي القابلة للتعمير وهذا ما أدى إلى التوسع في الأراضي الفلاحية .
- ❖ السياسة الحضرية في ديناميكية مستمرة مما أدى بها إلى عرقلة العقار الفلاحي نتيجة إنقراض العقار الحضري، و السياسة الحضرية تعمل من أجل تعمير المدينة وفق تزايد السكان مع عدم مراعاة المقاييس العلمية و التقنية .

- ❖ ونستنتج أيضا أن مشرع القانون لا يراعي أساسا طبيعة المجتمع الجزائري من عادات و تقاليد و قيم لأن جل القوانين نسخة من القانون الفرنسي .
- ❖ الفاعلين في مجال العقار يركزون عموما سوى على الجانب الكمي دون مراعاة الجانب الكيفي في تعمير المدينة .
- ❖ قلة المختصين في مجال تسيير العقار وقلة التشاور بين الفاعلين في تطبيق القرار وهذا ما أدى بهم إلى إهمال المسؤولية العملية مما أدى إلى تقاذف التهم فيما بينهم .
- ❖ نستنتج مجملا أن سوء تسيير العقار يخضع لعدة عوامل مترتبة عن مبدأ الإلهاء الإجتماعي الذي تمارسه الهيئات العليا حول العقار، و مبرر ذلك أن الجزائر تملك ثروة عقارية هائلة لا تعكس المشكل العقاري الحالي.
- ❖ اختلال التوازن السكاني بين الإقليم الصحراوي و الأقاليم الأخرى نظرا لغياب التهيئة العمرانية به رغم احتلاله لمساحة شاسعة في الجزائر.

خلاصة عامة:

من المؤكد أن تنمية المدن و تحقيق مقاصد التنمية الحضرية مرهون بمدى التحكم في تسيير العقار و تنظيمه و ضبطه على أحسن وجه، فكلما نجحت الإستراتيجية المبرمجة لتقوية دعائم التنظيم العقاري كلما زادت فرص تجسيد أهداف التنمية الحضرية، و العكس صحيح فتنضّر المدينة في العمق و يندثر مفهوم التنمية الحضرية بفشل خطط التسيير العقاري، إذ حاولت السلطات العمومية في المدن الجزائرية ما بعد الاستعمار وضع إطار قانوني من أجل تسهيل تدخلات الدولة في مجال العقار و نظرا لحساسية هذا المجال و صلته الوثيقة بمظهر المدينة و كذا بالواقع المعاش، فبذلت مجهودات كبرى في مجال التشريع العمراني لمنح الهيئات الفاعلة الوسائل القانونية الضرورية لتنظيم عملية تسيير العقار تجسد ذلك من خلال إصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتوجيه العقاري و غيرها، تشكلت بالفعل ركيزة أساسية في تكوين قانون العقار الجزائري، حيث أوجد هذا الأخير آليات و وسائل من أجل تسيير المجال العمراني، فمن أهم شروط نمو و تطوير المدن وجود مخططات عمرانية متكاملة و منسجمة تستند إلى فكر عمراني يقوم على أسس علمية.

فالحقيقة الغريبة أن المدن الجزائرية لم تعرف فوضى و عدم انضباط مثلما عرفته في السنوات الأخيرة أين طغت العشوائية في التوسع العمراني ضربا عرض الحائط كل المبادئ و القواعد القانونية، و ربما هذا الفشل ترجع جذوره بالأساس إلى نقص في الجانب التشريعي العمراني أو لعدم تلاؤم النصوص القانونية في مجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري لاسيما و أنها مقتبسة من القانون الفرنسي الذي وضع لبيئة مغايرة و المجتمع يختلف عن مجتمعنا ثقافة و حضارة، لأن مسألة العقار ليس مسألة علمية تقنية فقط بل تتعلق بثقافة المواطن و مدى وعيه باحتياجاته في هذا المجال، لكن هذا الأخير يبقى مهماشا فلا يشارك في صناعة القرار العمراني المتعلق بمحيطه المعيشي.

إن الرهان الأساسي للمدينة هو ضمان تنمية حضرية تنطلق من إحداث توازن ما بين الحركية العمرانية و الممتلكات العقارية طبقا للأحكام الواردة مثل القانون 29/90 و الحفاظ

على المساحات الخضراء داخل المحيط العمراني، فإن هذا التقنين سيجمع بين النصوص الخاصة بالعقار إلى جانب إدماج قطاعات أخرى لها تأثير مباشر على السياسة العمرانية. و يبقى التكفل بتسيير العقار مهمة صعبة يفترض رؤية سياسية واضحة و صحوة ثقافية و فكرية تصاغ كلها ضمن استراتيجية شاملة بيئة المعالم في إطار مشروع حضري من أجل رؤية أفضل لمستقبل العقار في الجزائر لأنه يعد بارومتر يقيس حضارة كل مجتمع فعلي على حد قول العلامة ابن خلدون: "متى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل".

الملخص:

إن مجال تسيير العقار في الجزائر من المجالات التي عرفت إنتاجا تشريعا كبيرا، إذ تركت السياسة الإستعمارية بصمة كبيرة في إرساء الأنظمة و القوانين التي تسيير العقار.

إذ يتضمن مجال الدراسة معرفة مدى توافق الأنظمة العقارية مع الوسط الحضري ومدى تكيف السياسة الحضرية مع الواقع وفقا لتسيير العقار، حيث أبرزت المعاينة الميدانية أن هاته الأنظمة لا تمارس بشكل رسمي من ناحية التحكم في تسيير العقار نتيجة لعدة عوامل إقتصادية و سياسية و إجتماعية و طبيعية، من بينها عدم تكيف هذه الأنظمة مع طبيعة المجتمع الجزائري مما أدى إلى رسم بعض السلوكيات المخالفة على الواقع وعلى النسيج العمراني أيضا الذي يبقى يعاني من نقائص كبيرة نذكر منها التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية وتبقى هذه صورة غير متجانسة نظر لعدم مراعاة القوانين و إهمال المراقبة .

Résumée :

La gestion de foncière en Algérie est un domaine qui a connu plusieurs productions des lois celle-ci la politique coloniale a eu un rôle réel en donnant des lois foncières, alors le domaine d'étude contient comment approuver des lois foncières avec le terrain vécu et comment approuver le développement de politique urbaine, donc la perçu sur le terrain appartient que les programmes gérant de foncière ne l'applique pas d'une manière officielle et de ne pas s'adapter à la nature de société algérienne.

قائمة المراجع:

● المصادر:

1) ابن خلدون، تاريخ العلامة ابن خلدون، الجزء 02، موفم للنشر، سلسلة العلوم الانسانية، 1995.

● الكتب باللغة العربية:

2) بن خالد الحاج، دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري و العوامل المتحكمةفيه، ب ط المسيلة، 2009.

3) بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية فيالتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003.

4) تجاني بشير، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.

5) جيرالد بريز، مجتمع المدينة في البلاد النامية، دراسة في علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، ب س.

6) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.

7) ديدان مولود، القانون المدني، دار بلقيس، الجزائر، 2008.

8) الديملي خلف حسين علي، التخطيط الحضري، الدار العلمية الدولية للنشر و التوزيع، ط01، بيروت، 2002.

9) الزاوي صالح لوجلي، علم الاجتماع الحضري، منشورات جامعة قان يونس، ط01، 2002.

- (10) السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، الجزء 01، ب ط، 2003.
- (11) شامة اسماعين ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2004
- (12) شروخ صالح الدين، منهجية البحث العلمي، دار العلوم للنشر و التوزيع، 2003.
- (13) العاني محمد جاسم شعبان، التخطيط الاقليمي، دار الصفاء للنشر و التوزيع، عمان، ط01، 2007.
- (14) علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004.
- (15) الكردي محمود، النمو الحضري، دراسة ظاهرة الاستقطاب الحضري في مصر، دار المعارف، القاهرة، 1980.
- (16) ناصر الدين سعيدون، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر.

● الرسائل الجامعية :

- (17) تومي رياض، أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الانسانية و الاجتماعية، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006.
- (18) ثابت أحمد أمين، التحصيلات السكنية في مدينة الخروب، سياسات و ممارسات و كلفة التعمير، رسالة ماجستير، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005.

- (19) صالح زهية ، وكالة التسيير العقاري و دورها في تهيئة المجال الحضري، مذكرة ليسانس، كلية الآداب و العلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2010.
- (20) قريب عيسى صالح، علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشعري لمدينة بئر العاتر، رسالة ماجستير، معهد التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2009.
- (21) مدور يحي، آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، رسالة ماجستير، كلية الهندسة المدنية و الري، و الهندسة المعمارية، قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011.
- (22) مليحي نجاة، مشكلات النمو الحضري بمدينة عين مليلة، رسالة ماجستير، كلية العلوم الانسانية و الاجتماعية، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006.
- (23) هزمي مصطفى ، التحولات الزراعية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة وهران،

2007.المجلات و المنشورات:

- (24) بوردوا عبد الكريم، مداخلة الاعتبارات البيئية في المخططات التعمير المحلية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013.
- (25) حمودة محبوب بن قانة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد 05، 2007.
- (26) يوسف نور الدين، مداخلة حول المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، وسيلة للمحافظة على العقار و البيئة و عصرنة المدن، كلية الحقوق السياسية، جامعة أحمد خيضر، بسكرة، 2013.

(27) يوم دراسي حول التعمير، دليل النصوص القانونية التنظيمية الخاصة بالتهيئة و التعمير، مديرية التنظيم و الشؤون العامة، تيارت، 2008.

(28) كتيب القانون العقاري، موجه للمتربصين، المديرية العامة للأموال الوطنية، خلية التكوين المركزي، 2007.

● المراجع باللغة الفرنسية:

29) Chapoulie, Jean Michel, La traduction Sociologique de Chicago, édition Seuil, Paris, 2001.

30) Proposition de strategie national de l'habitat, 1996, 2000

31) Leila Zerrougui, le foncier agraire, Code Foncière, Tom01, 2eme édition, Office national des travaux, éducationnels, 2001

● المعاجم و المدونات:

(32) بدوي محمد زكي ، معجم العلوم الادارية، دار الكتاب المصري و اللبناني، القاهرة، بيروت، ب ط، 1984.

(33) ديدان مولود ، مدونة التهيئة و التعمير، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، 2010.

● الجريدة الرسمية:

(34) قانون 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، العدد 49.

(35) قانون 25/90، الصادر في 18/12/1990، قانون التوجيه العقاري، المادة 27، الجريدة الرسمية رقم 49.

● الهيئات و المؤسسات:

(36) المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، تقرير لجنة التوقعات و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، 2004.

(37) مديرية أملاك الدولة لدائرة فرندة، 2010.

(38) مديرية ديوان الترقية و التسيير العقاري لدائرة فرندة، 2012.

(39) مديرية مسح الأراضي لولاية تيارت، 2011.

● المنتديات:

(40) منتدى كلية الحقوق و القانون، العقار في الجزائر.