

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

UNIVERSITE ABOU BEKR BELKAID

جامعة أبي بكر بلقايد

TLEMSEN



تلمسان

كلية العلوم الاقتصادية و التسيير و العلوم التجارية

## بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير

تخصص : إقتصاد التنمية

إشكالية العقار الاقتصادية

و أثرها على التنمية المحلية

(دراسة حالة ولاية تلمسان)

المشرف

أ.د. بونوة شعيب

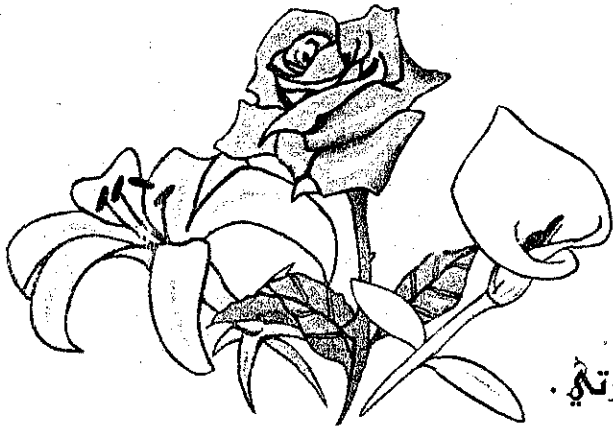
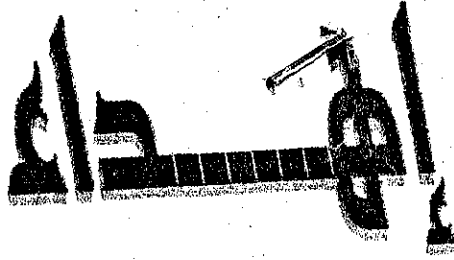
من إعداد الطالب

بريكسي رقيق رشيد

لجنة المناقشة

رئيساً	جامعة تلمسان	أستاذ محاضر	د. طويل أحمد
مشرفاً	جامعة تلمسان	أستاذ التعليم العالي	أ.د. بونوة شعيب
ممتحناً	جامعة تلمسان	أستاذ التعليم العالي	أ.د. بن حبيب عبد الرزاق
ممتحناً	جامعة تلمسان	أستاذ محاضر	د. زياني الطاهر
ممتحناً	جامعة تلمسان	أستاذ محاضر	د. كرزايي عبد اللطيف

السنة الجامعية 2005 - 2006



بدون أي مبالغة أو مجاملة

أهدي هذا العمل المتواضع

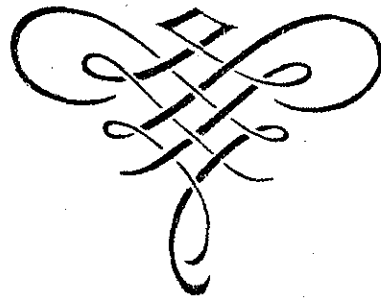
إلى

الوالدين الكريمين.

كلّ عائلتي و أسرتي.

كلّ من علمني و أرشدني.

كلّ صديق آزارني و ساعدني.



# الشكر و التقدير

يطيب لى أن أتقدم بشكري الخالص إلى الأستاذ المشرف  
أ. الدكتور بونوة شعيب على ما خصني به من توجيهات قيمة  
و إرشادات طائبة التي كان أثرها قويا في إنجاز هذا البحث في  
شكله النهائي.

كما أوجه شكري إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم هذا  
البحث.

و لا يفوتني أن أتوجه بالإمتنان و العرفان إلى أسرة جامعة  
تلمسان بصفة عامة و كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير بصفة  
خاصة و فرع التنمية الاقتصادية بصفة أخص.

كما أوجه شكري لكل من قدم لي يد المساعدة و لو من بعيد  
قصد إنجاز هذا العمل المتواضع و رسم جسر التواصل المعرفي  
و البحث العلمي.

# فهرس

## إشكالية العقار الإقتصادية و أثرها على التنمية المحلية

I	فهرس .....
V	قائمة الجداول .....
VI	قائمة الأشكال .....
1	المقدمة العامة .....
5	إشكالية البحث .....
6	فرضيات البحث .....
6	دوافع إختيار الموضوع و أهميته .....
7	منهجية البحث .....
10	مخطط البحث .....
<b>الفصل الأول</b>	
<b>مدخل تعريفى حول العقار و الملكية العقارية</b>	
12	مقدمة الفصل .....
13	المبحث الأول : مفاهيم حول العقار و عوامل تحديد قيمته .....
13	المطلب الأول : ماهية العقار و مجالات إستخدامه .....
14	الفرع الأول : تعريف العقار و تصنيفه .....
18	الفرع الثانى : إستخدامات العقار الإقتصادية و الإجتماعية .....
21	المطلب الثانى : عوامل تحديد قيمة العقار .....
21	الفرع الأول : العوامل المادية .....
23	الفرع الثانى : العوامل الإقتصادية .....
27	المبحث الثانى : الملكية العقارية و نظرية الربيع العقارى .....

28	المطلب الأول : ماهية الملكية العقارية .....
28	الفرع الأول : الملكية العقارية حسب الأنظم الاقتصادية .....
31	الفرع الثاني : دواعي استخدام الأرض و حقوق ملكيتها و حيازتها .....
35	المطلب الثاني : نظرية الريع العقاري .....
35	الفرع الأول : مفهوم الريع و الريع العقاري .....
38	الفرع الثاني : تطور نظرية الريع العقاري عبر تاريخ الفكر الاقتصادي .....
47	خاتمة الفصل .....
<b>الفصل الثاني</b>	
<b>السوق العقارية و التنمية المحلية</b>	
49	مقدمة الفصل .....
50	المبحث الأول : مدخل حول التنمية المحلية و نماذجها .....
50	المطلب الأول : مفاهيم حول التنمية و نماذجها .....
51	الفرع الأول : تعريف حول النمو و التنمية .....
56	الفرع الثاني : نماذج التنمية المحلية .....
57	المطلب الثاني : العقار و التنمية المحلية في ظلّ الامركزية .....
57	الفرع الأول : الامركزية و الحكم المحلي .....
61	الفرع الثاني : تقارب ثنائي ما بين العقار و التنمية المحلية المستدامة .....
66	المبحث الثاني : التنمية بين التخطيط المحلي و المشروع العقاري .....
66	المطلب الأول : عموميات حول تنظيم السوق العقارية .....
67	الفرع الأول : تعريف ، مميزات و عوامل خاصة بالسوق العقارية .....
83	الفرع الثاني : مفاهيم و محددات التخطيط العقاري المحلي .....
96	المطلب الثاني : تسيير إقتصاد الفضاء وفق التخطيط العقاري المحلي .....
97	الفرع الأول : إبتهاجات و نماذج خاصة بإقتصاد الفضاء داخل المدن .....
101	الفرع الثاني : علاقة السوق العقارية بالخدمات البيئية داخل الفضاء الإقليمي .....
107	خاتمة الفصل .....
<b>الفصل الثالث</b>	
<b>النمو العقاري في الجزائر</b>	
109	مقدمة الفصل .....
110	المبحث الأول : النظام العقاري في الجزائر .....

111	المطلب الأول : ماهية العقار و ملكيته ضمن التشريع الجزائري .....
111	الفرع الأول : تعريف العقار و أصله التاريخي .....
119	الفرع الثاني : ماهية الملكية العقارية .....
123	المطلب الثاني : دراسة تقنية و إقتصادية حول العقار في الجزائر .....
123	الفرع الأول : علاقة عملية مسح الأراضي بالبعد الإقتصادي .....
126	الفرع الثاني : الهدف الإقتصادي من عملية مسح الأراضي .....
127	المبحث الثاني : السياسات العقارية في الجزائر المنتجة منذ الإستقلال .....
128	المطلب الأول : مراحل تنظيم العقار الفلاحي منذ 1962 .....
128	الفرع الأول : مرحلة الثورة الزراعية .....
133	الفرع الثاني : مرحلة ما بعد الثورة الزراعية .....
138	المطلب الثاني : تطور العقار الصناعي و الحضري .....
139	الفرع الأول : تنظيم العقار الصناعي و أصنافه .....
146	الفرع الثاني : خطوات تنظيم العقار الحضري .....
152	خاتمة الفصل .....

## الفصل الرابع دراسة حالة ولاية تلمسان

155	مقدمة الفصل .....
156	المبحث الأول : مدخل حول التعريف الثروة العقارية داخل الولاية و أهم مصالحها .....
156	المطلب الأول : التعريف بالولاية و طرق تقييم عقاراتها .....
156	الفرع الأول : التعريف بالولاية و ثروتها العقارية .....
158	الفرع الثاني : عوامل تقييم الأراضي و تحديد الأسعار بها .....
163	المطلب الثاني : المصالح العقارية داخل الولاية و أهدافها الإقتصادية .....
164	الفرع الأول : وكالة مسح الأراضي .....
170	الفرع الثاني : مديرية أملاك الدولة و المحافظة العقارية .....
177	المبحث الثاني : علاقة إشكالية العقار بالمدودية الإقتصادية حسب القطاعات المختلفة .....
177	المطلب الأول : إشكالية القطاع الفلاحي داخل الولاية .....
178	الفرع الأول : توزيع المساحات الفلاحية الكلية و الصالحة للزراعة عبر الولاية .....
182	الفرع الثاني : إشكالية العقار الفلاحي و أثرها على الواقع الإقتصادي المحلي .....
186	المطلب الثاني : وضعية العقار الصناعي و السياحي و الحضري داخل الولاية .....
186	الفرع الأول : طرح إقتصادي لمسألة العقار الصناعي .....

191	الفرع الثاني : تقارب إقتصادي ما بين المجمع الإقليمي و الوضع العقاري .....
196	خاتمة الفصل .....
197	الخاتمة العامة .....
199	الإستنتاجات .....
201	المراجع .....
210	قائمة المختصرات .....
211	الملاحق .....

# قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم
113	تقسيم الأراضي إلى مجموعات حسب طبيعة الإستعمال.	1
129	مساحة الأراضي الفلاحية قبل مرحلة التسيير الذاتي.	2
130	وضعية العقار الفلاحي عهد لجنة التسيير الذاتي.	3
132	توزيع الأراضي الفلاحية ما بين 1971 - 1973.	4
134	أنواع الإستغلالات العقارية خلال مرحلة إعادة هيكلة القطاع الفلاحي	5
134	تقديم حيازة الأرض للمستفيدين ما بين 1985 - 1987.	6
148	التزايد السكاني في الجزائر من 1931 - 2002.	7
148	التوزيع السكاني بين الريف و الحضر 1978 - 2002.	8
149	العلاقة بين المساحة العقارية و الكثافة السكانية.	9
157	تقسيم البلديات حسب الدوائر داخل ولاية تلمسان.	10
161	تقسيم البلديات حسب المناطق.	11
163	مجال تقييم العقارات داخل مختلف بلديات الولاية.	12
174	الرسوم الخاصة بالشهـر العقـاري.	13
178	المساحة الفلاحية الكلية و المستعملة حسب البلديات.	14
187	توزيع العقار الصناعي و تموقع النشاطات بهـ.	15
190	مناطق التوسيع السـيـاحـي.	16
192	عدد السكان بالمجمع و تنبأ زيادتهم إلى غاية 2025.	17
193	تقسيم العقار الحضري بالمجمع الإقليمي.	18
194	مخطط حجز الأراضي بالمجمع الإقليمي لسنة 2005.	19

X

X

X

X



# قائمة الأشكال

رقم	عنوان الجدول	الصفحة
1	تقارب إقتصادي ما بين العقار و مختلف الأصول	20
2	المنحنى البياني لعلاقة العرض الطبيعي و الاقتصادي للعقار	24
3	الريـع الأرضي الرأسمالي	36
4	أشكال الريـع العقاري الرأسمالي	37
5	منحنى توضيحي للريـع العقاري التمايزي	41
6	أوجه تحقيق التنمية	56
7	آفاق تسيير الثروة العقارية من طرف الجماعات المحلية	63
8	المشاريع العقارية و أبعادها التنموية المحلية	91
9	علاقة السوق العقارية بالتنمية المحلية	94
10	الخدمات البيئية بين السوق العقارية و التنمية المحلية	105
11	تطور الهياكل الزراعية في الجزائر منذ الإستقلال	136
12	تطور هيكل العـقـار الفلاحي	137
13	أصناف المناطق الصناعية	143
14	وضعية الوالي الإدارية فيما يخص ضبط شهادة الإعتـراف بالملكية العقارية للخـواص و الدولة	166
15	إعداد التوثيق العقاري العام (مسح الأراضي و السجل العقاري)	169
16	هيكل المحافظة العقاريـة و مهامها	172
17	نسبة S.A.T. بالنسبة إلى S.T.W.	179
18	نسبة S.A.U. و T.I. و T.P.P. بالنسبة إلى S.A.T.	179
19	تقسيم S.A.U. إلى E.A.I. ، E.A.C. ، T.P. و E.I.R.L.	180

180	تقسيم S.A.U. إلى T.A. و T.N.A.	20
180	تقسيم S.A.U. إلى C.S. و C.P. و T.L.	21
181	مخطط تقسيم المساحة الفلاحية الكلية داخل الولاية	22
184	نسبة أراضي الخواص T.P. بالنسبة إلى S.A.U.	23
185	توزيع المساحات الغابية عبر الولاية	24
188	نسبة F.I. بالنسبة إلى S.T.W.	25
188	توزيع المناطق الصناعية عبر الولاية	26

# المقدمة العامة

تؤول جلّ الدراسات الإقتصادية حالياً في الدول السائرة في طريق النمو إلى البحث في آليات تفيد خاصة في تطوير الهيكل الإنتاجي سواءً كان سلعي أو خدماتي، مع عصرنة كلّ الهيئات الإدارية في جو بعيد عن المركزية و البيروقراطية بغية الوصول إلى الإستغلال العقلاني للثروة الوطنية المادية و البشرية ، و خلق إيرادات و منافع بعيدة عن الربوع البترولية أو ثقل المديونية و أعبائها، و على أساس هذا الطرح فنجد معظم هذه الدول لا تتحكم في إستخدام مواردها الطبيعية و على رأسها العقار ، إذ يعتبر أساس البناء المادي للمجتمعات، حيث لم يحضى بالعناية الكاملة و الإهتمام الكافي سواءً من الجانب التشريعي أو من الجانب التقني أو التنظيمي.

و تبقى أغلبية الدراسات الإقتصادية تتجلى في ربط العقار بالمحدودية أو ما يعبر عنه بالندرة النسبية بالمقارنة مع التزايد السكاني و التوسعات العمرانية ، بينما يرى بعض الإقتصاديون أن الندرة الحقيقية تكمن في طريقة إستخدام هذا المورد الطبيعي و كيفية إستغلاله بشكل عقلاني بعيداً عن التبيد و التعطيل ، و هذا بمراجعة النصوص القانونية المتعلقة بحيازة الأرض أو نقل ملكيتها و كذلك بإتباع الأساليب التقنية الراقية فيما يخص الضبط الجيوميتري و الطبوغرافي مع التركيز على أهمية التخطيط الإستراتيجي الطويل المدى المتعلق بإستخدام هذا المورد و تصنيفه حسب النشاطات الإقتصادية و الطلبات الإجتماعية وفق معايير جغرافية و إقتصادية و بيئية ترشدنا إلى تنمية مستدامة ذات أبعاد إقتصادية و إجتماعية و إيكولوجية.

أمّا في الجزائر ، و حسب طبيعة التحولات السياسية و الإقتصادية التي عرفتها مؤخراً و المتماشية مع التطورات الدولية ضمن سيرورة الحداثة و العصرنة في ظلّ موجة قوية تُعرف بالشمولية و العولمة ، أرغمتها على الدخول في إقتصاد السوق و التفتح على

التجارة الدولية بغية تعزيز قدرتها التنافسية و تشجيع إستثماراتها و خلق جوّ إقتصادي ديناميكي هادف إلى تحقيق تنمية مستدامة ؛ لكن بدون تجاهل للأوضاع الجيوسياسية و الإقتصادية و الإجتماعية التي تقلل من فعالية و مردودية أي نظام إقتصادي ، و لا سيما إقتصاد السوق الذي يتطلب عدّة تحفيزات مرهونة بالجانب القانوني و التنظيمي و التقني و المتعلقة خاصة بالوضع العقاري أي تملكاً و حيازة الأرض ، و من المسلم به أنّ العقار هو ثروة طبيعية بإعتبار أهميته في حياة المجتمعات و هذا حسب المفهوم العام الذي يأخذ في الحسبان المساحة الإجمالية التي تملكها هذه المجتمعات في حدود موقع جغرافيّ كما يدخل في نطاق سيادة الدولة.

و لو تطرقنا إلى تحليل فعالية السياسات الفلاحية و الصناعية و كلّ دراسة المنجزات الخاصة بالتهيئة العمرانية و شتى الأبحاث المتعلقة بالمحافظة على البعد الحضري و البيئي ، سنتوصل إلى معرفة النقائص المرتبطة بإشكالية العقار حسب المنطق النظري و التطبيقي و مدى تأثيراته على مختلف القطاعات بشكل سلمي يتراوح بين اللامبالاة و الفوضى و بين التبدد و الهمجية من جهة و بين الأغراض الذاتية و المصالح المكيافيلية من جهة أخرى فيما يخص إستغلال الأراضي الفلاحية و تحويلها إلى مجتمعات سكنية ؛ و مما لا شك فيه أنّ المعاملات العقارية قد تميزت بإحتكار كبير و مضاربة قوية أدت إلى ضياع هذا المورد الطبيعي الهام المرتبط بفترة البقاء و إشباع الرغبات الغذائية و الأمنية لدى الدول و الجماعات.

و في هذا المضمار إنصبت عدّة إهتمامات حول التكفل بالوضعية العقارية في الجزائر باتخاذ جملة من التدابير التشريعية و التقنية و التنظيمية حيث بقيت هذه الإجراءات ناقصة المفعول ، فالعقار إذا يتطلب دليل قانوني واضح و فعال يسطر كل الإجراءات الخاصة و المعنية بإحتياط و حماية الأملاك العقارية سواء كانت خاصة أو عمومية مع تأكيد على مبدأ العدالة و المساواة في المعاملات العقارية ، أمّا الجانب التقني يتعلق بوضع نظام للإحصاء العقاري المسمى عادة بمسح الأراضي و هذه العملية التقنية تعدّ من العمليات الرئيسية لتنظيم الثروة العقارية و تسييرها و التحكم في إستغلالها.

كما تسمح هذه الدراسات في دولة ما بضبط حدودها الجغرافية و ترتيب أملاكها وفق قواعد تقنية تعتبر الإطار المرجعي لتسيير العقار ، فالدولة الجزائرية من بين الدول التي لا تزال ناقصة الخبرة و الكفاءة في مجال الدقة و الحصر و الضبط المساحي مع عدم وجود أية فعالية في أداء نظام المعلومات الجغرافية SIG بالمقارنة مع بعض الدول العربية مثل المغرب و سوريا ، بينما الواقع التنظيمي الذي لا تقل أهميته بالنسبة للعامل التشريعي و التقني و نقصد به ذلك التنسيق بين الهيئات و اللجان و الوكالات الإدارية من أجل تسجيل الإستثمارات و الوثائق الخاصة بالعقار مع ضبط البيانات و الإحصائيات بشكل شفاف ، إذ لا يزال هذا التنظيم بعيداً عن إستعمال تلك الأساليب الإدارية الحديثة و الفعالة ؛ و بالتالي جلّ المعاملات العقارية أصبحت تتم في إطار سوق معقدة و مقيدة لا تعكس بوجه الخصوص السعر الحقيقي للأرض مما شجع نشوء السوق الموازية (اللا رسمية) و بالتالي تداول كتلة نقدية هامة لا يمكن التحكم في مقدارها مع وجود التهرب الجبائي في عملية التداول على الأراضي و الكلّ يمكن التعبير عنه بعدم وجود نظام تسيير عقاري فعال يتميز بإميازات تشريعية و هيكلية ، تنظيمية و تقنية.

إذن أمام هذا العجز الملاحظ في تسيير و قصور السياسة العقارية المنتهجة منذ الإستقلال إلى غاية 1990 ، عمدت الدولة الجزائرية على تغيير نمطها العقاري تدريجياً إستعداداً للدخول في إقتصاد السوق إذ أصدرت قانون 25 / 90 اعتبر بمثابة القطيعة مع التسيير العقاري السابق الذي تميّز بالتدخل المباشر للدولة ، حيث نصّ هذا القانون على ضمان حق الملكية مع التعويض العادل لكلّ عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كما جاء هذا القانون متماشياً مع القانونين 08 / 90 و 09 / 90 و المتعلقين على التوالي بالبلدية و الولاية أي إسناد عدّة صلاحيات إلى الجماعات المحلية قصد تحقيق مبدأ العدالة و المساواة بعيداً عن المركزية التي طالما حملت في طياتها تدخلات سياسية و إقتصادية لم توحى بالمردودية و لم تجدي منافع إقتصادية كانت أم إجتماعية ، فقانون التوجيه العقاري يؤكد على الدور الكبير الذي تكتسيه الجماعات المحلية فيما يخص إستغلال الأملاك العقارية بشكل عقلاني و الحدّ من ضياع الثروة الوطنية مع ضبط كلّ التصرفات

و المعاملات الخاصة بلزوم الفحص و الدراسة و التحري في تحديد موقع العقار و مساحته و التعريف بمالكه.

و من جهة أخرى فإن الدراسات العقارية هي مظهر للاعتراف المتزايد حول ضبط إشكالية الأراضي التي غالباً ما تكون أمراً معقداً يحتاج إلى الوضوح و الدقة ، كما تهدف هذه الدراسات إلى وضع دليل يفيد أية دولة إقتصادياً في تحديد خصوصيات و أصناف أملاكها و رسم سياسات تطلع على إستخدام هذه الموارد سواء كانت متجددة أو غير متجددة ، و ذلك بفضل إنتهاج ميكانيزمات يمكن التعبير عنها بالتخطيط العقاري الذي يعتبر أداة لترشيد هذه الثروة و توزيعها بشكل عقلاي حسب طابعها الجغرافي و هدفها الإقتصادي و الذي يكمن في تنظيم حضري متوازن يتميز ببنية تحتية منسجمة و فضاء إقتصادي متكامل يجمع ما بين القطاعات المختلفة.

و من مقاصد التنمية المحلية المستدامة هو التحكم في إدارة الأملاك العقارية التي تفيد في تصميم النظم الضريبية على الأراضي ذات الملكية الفردية أو الجماعية قصد المساهمة في تشجيع التمويل المحلي بالمصادر المحلية ضمن إطار اللامركزية ، كما ترجع إستدامة التنمية المحلية إلى طريقة إستغلال هذه الموارد بالقدر الذي يلي رغبات الأجيال الحاضرة و ضمان العيش المستدام للأجيال اللاحقة دون إهمال البعد الإيكولوجي و المحافظة عليه ، مع الأخذ في الحسبان تلك القيم التراثية التي تربط الإنسان بالعقار وفق الدراسات و الأبحاث الأنترو- إقتصادية.



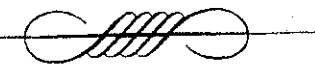
# إشكالية البحث

على أساس المعطيات التي أتينا على ذكرها فيما تقدم ، تبرز معالم الإشكالية الرئيسية كما يلي :

- إذا سلمنا بالقول على أن العقار هو البنية أو القاعدة الأساسية التي لا يمكن لأي مشروع مهما كانت طبيعته أن يقوم إلا عليها ، فإقتصاديا ما هي تأثيرات ضعف تسوية الأوضاع العقارية على أبعاد التنمية المحلية ؟

و بتشخيص هذه الإشكالية الرئيسية يظهر لنا جليا أنها تحمل أفكار فرعية تتبين من خلال الأسئلة الثانوية التالية :

1. تجاوبا مع نواحي الإهتمام بالثروة العقارية و تسييرها ، ما هو العقار إذا ؟ و ما هي ملكيته ؟ و ما هي نظرية الريع العقاري ؟
  2. أي علاقة تجمع التنمية المحلية بتسيير الثروة العقارية ضمن إطار اللامركزية ؟
  3. ما هي السوق العقارية و ما هي آليات إنشاء سوق عقارية منظمة و ما دورها في تفعيل النشاط الإقتصادي المحلي ؟
  4. بالتركيز على النمط العقاري في الجزائر و سياسته المطبقة منذ الإستقلال ، هل العقار إذن يتميز بالندرة أم بسوء التسيير ؟
- و من خلال هذه الأسئلة يمكننا أن نحدد معالم ترشيد استخدامات العقار بالقدر الذي يتوافق مع مقاصد التنمية المحلية المستدامة في الدول السائرة في طريق النمو. كما نحاول أن نتوصل إلى معرفة النمط العقاري في الجزائر قصد حصر هذه المسألة و التنبأ إلى تحسين أوضاعها.



# فرضيات البحث

بناء على السرد السابق يمكن صياغة الفرضيات على النحو التالي :

1. إن عقلانية استخدام العقار إقتصاديا و إجتماعيا تتوقف على إنتهاج أسلوب مشترك يجمع بين الشق التشريعي و الشق التقني و البعد التنظيمي.
2. إن تركيبة المدن الجديدة في ظل التنمية المحلية المستدامة تعتمد على مبدأ تخصيص الموارد العقارية و المحافظة عليها.
3. إن سياسة إستقطاب الإستثمارات و تصميم المشروعات على المستوى المحلي لها علاقة وطيدة بشفافية و فعالية السوق العقارية المحلية.
4. إن التنمية الإقتصادية في الدول السائرة في طريق النمو و في الجزائر خاصة مرهونة بمدى نجاعة النمط العقاري و تسوية أوضاعه.

## دوافع إختيار الموضوع و أهميته

من المسلم به أن حلّ السياسات العقارية سواءً كانت قانونية أو تقنية أو إقتصادية، فهي تخضع إلى دراسات معمقة ترشدنا إلى إستخدام هذه الموارد و توزيعه بشكل عقلاي يتماشى و قاعدة التخصيص الأفضل ، أي إستخدام هذه الثروة حسب طبيعتها الجغرافية و الإقتصادية قصد ضمان نموذج حضري معاصر و تحقيق أواصر الترابط الإقليمي و رسم معالم تنمية بالقدر الذي يلي التطلعات الوطنية و الإحتياجات المحلية الجماعية و الفردية. و من هذا المبدأ تعيّن علينا طرح إشكالية العقار الإقتصادية و أثرها على التنمية المحلية في إطار منهج علمي ، يوضح لنا مختلف الأدبيات المتعلقة بالموضوع ، بإعتبارها شرطاً لازماً لإنشاء أي بحث علمي يتميّز بالموضوعية و الضبط المعرفي ، فضلاً على سرد مجموعة من الحقائق سواءً كانت وصفية أو تحليلية من شأنها :



\* تبيان ثقل الإشكالية العقارية إقتصادياً ، و مدى تأثيرها على التنمية المحلية .  
\* ترشيد إستخدام العقار ، و رسم مقاصده الإقتصادية و الإجتماعية .  
\* ضبط آليات إنشاء سوق عقارية منظمة و وصف علاقتها بمختلف أبعاد التنمية المحلية المستدامة .

و مما لا شكّ فيه أنّ هذه الإشكالية أي إشكالية العقار الإقتصادية لم تحظى بإهتمام بالغ في مختلف الأبحاث العلمية الأكاديمية ، و هذا ما عزّز إرادتنا حول إنجاز هذا العمل المتواضع الهادف إلى ثراء الرصيد المعرفي و إلقاء صده بين مختلف الأوساط الفكرية ، و محاولة منّا في ذلك الإبتعاد عن قاعدة التعطيل و التبييد و سوء التخطيط التي طالما عرقلت وتيرة النشاطات الإقتصادية و الإجتماعية المختلفة .

## منهجية البحث

يشير مفهوم منهجية البحث إلى مجموع القواعد و الخطوات و الإجراءات التي يعتمدها العلم للتوصل إلى مواضع دراسته ، كما تتصف هذه المنهجية بالمناهج المتبعة و أدوات البحث المستعملة .

### أدوات البحث :

إعتمدت دراستنا على جمع المادّة أو ما يعرف بالمراجع أو المصادر الوثائقية أو الإلكترونية على قدر ما تيسر لنا باللغة العربية و اللغة الأجنبية ، مع التطلّع على شتى منشورات الوكالات و الهيئات فصد جمع الإحصائيات و البيانات .

# أدوات البحث

## المسح البيليوغرافي

## البحث التطبيقي

### المصادر الوثائقية

- موسوعات
- كتب
- مذكرات
- مجلات
- دوريات
- جرائد

### المصادر

- مواقع الأنترنت
- استخدام البريد الإلكتروني

### المشاهدات

### الحوار

### التحقيقات

- \* التعرف على المصالح العقارية
- \* التعرف على المتعاملين العقاريين
- \* إعداد إستجابات شفوية
- \* ملاحظات في عين المكان

وضع بطاقات القراءة

تحصيل المعلومات

تحرير و تحليل المعلومات

التحرير النهائي

جمع البيانات و الإحصاءات

إعداد جداول

رسم أشكال و منحنيات

التحرير النهائي

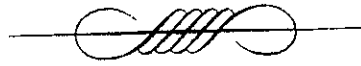
## منهج البحث :

إن مصطلح المنهج يعبر عن فن التنظيم الصحيح لسلسلة من الأفكار العديدة ، إمّا من أجل الكشف عن حقيقة مجهولة لدينا أو من أجل البرهنة على حقيقة لا يعرفها الآخرون.

و من المناهج ، نجد المنهج الإستدلالي أو الإستنباطي ، و المنهج الإستقرائي و المنهج الإستردادي ، كما توجد تصنيفات أخرى يستخدمها الباحث إستناداً لأسلوب دراسته و إجراءاته ، فهناك منهج المسح الذي يعتمد على جمع البيانات بوسائل متعددة و هو يتضمن الدراسة الكشفية و الوصفية و التحليلية ، و هناك منهج دراسة الحالة الذي ينصب على دراسة وحدة معينة ، كما يوجد منهج تاريخي الذي يعتمد على أصول تاريخية.

أمّا في دراستنا إتبعنا المنهج الوصفي التحليلي ، و كان إختياره بما يتناسب مع طبيعة الموضوع محل البحث ، سعياً منّا في ذلك لترتيب الأفكار و وصفها بشكل تحليلي يساعد الباحث على تقويم الدراسة و يساعد قارئها و المصحح على فهمها و تقييمها.

بينما فيما يخص محددات البحث محلّ دراستنا فلقد أخذنا معالم العقار و دغيراته بشكل عام دون الإعتماد على متغير واحد ، كما تناولنا مسألة العقار دون التفرقة ما بين القطاع العام أو الخاص أو الملكية الخاصة أو العامة ، و قد نظرنا إلى إستخداماته من الناحية الإقتصادية و السوسيو إقتصادية ، آخذين في الحسبان هذه الإشكالية في الدول السائرة في طريق النمو مع التركيز على الأوضاع العمرارية في الجزائر و مدى إرتباطها بتنمية المحلية.



# مخطط البحث

إنطلاقاً من تشخيص الإشكالية التي حددنا معالمها و خصصنا فرضياتها، إرتأينا تقسيم هذا البحث إلى أربعة فصول بحيث كل فصل يشتمل على مبحثين و كل مبحث يحتوي على مطلبين ، و بهدف الإعترااف المتزايد بان إشكالية العقار هي مسألة مؤثرة الأنشطة الاقتصادية و إن تحليل وضعيتها دليل هام و مرجعية أساسية لتخطيط البرامج التنموية و ترقية المشاريع الريفية و الحضرية توصلنا إلى معالجة هذه المسألة بتخصيص الفصل الأول إلى سرد جل المفاهيم المتعلقة بالعقار و ملكيته و إلى تبيان ماهية نظرية الرّيع العقاري و مراحل تطورها عبر تاريخ الفكر الاقتصادي.

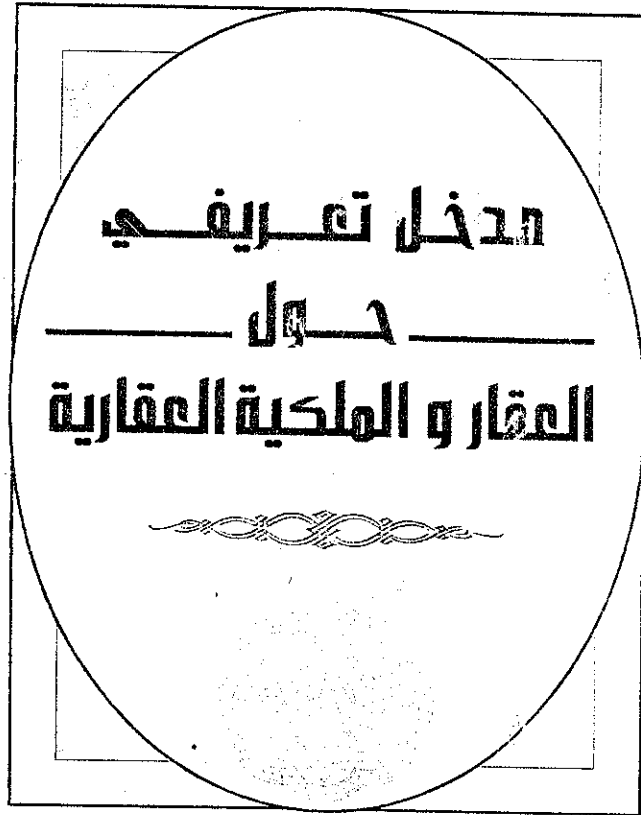
و قد تناولنا في الفصل الثاني جلّ التعاريف الخاصة بالتنمية الاقتصادية والتنمية المحلية و هذا قصد معرفة ذلك التقارب الثنائي ما بين أبعاد التنمية و الأوضاع العقارية ، كما تطرقنا فيه إلى تعريف السوق العقارية و التخطيط العقاري ، في كلاً الفصلين ركز إهتمامنا إلى ترشيد إستخدامات هذا المورد بالقدر الذي يليي الإستجابات و يحقق الرغبات.

أما في الفصل الثالث إنصب إهتمامنا في معرفة النظام العقاري في الجزائر الذي يكمن في الجانب التشريعي و التقني و الإداري و مدى علاقته بالتنمية الاقتصادية و ذلك قصد البحث في جذور المسألة و التنبؤ في اقتراح حلول تعالج هذه المشكلة و ترشدنا إلى عقلنة إستغلال هذه الثروة و الحدّ من تبديدها و تعطيلها.

و إقتصر إهتمامنا في الفصل الرابع على دراسة الوضعية العقارية داخل ولاية تلمسان و ذلك بغية ربط العلاقة ما بين الإشكالية العقارية و التنمية المحليّة.

أخيراً ، و من خلال سردنا لمخطط الدراسة نؤكد على وجود بعض النقائص التي لم يتم التطرق إليها أو لم يتمّ الوضوح فيها و قد تبقى هذه الثغرات مرهونة بأفاق دراسات أخرى ناقذة كانت أو مكملة لهذا البحث المتواضع.

# الفصل الأول

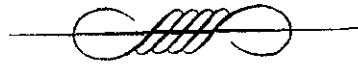


## مقدمة الفصل

لغرض ترشيد إستخدام العقار بالقدر الذي يستجيب لمتطلعات المجتمع و قصد تنظيم مختلف الترتيبات الخاصة بملكية الأراضي ، و تعزيز الحصول على الحقوق العقارية ، فإنّ دراسة العقار أصبحت وسيلة لتحقيق الإدارة المستدامة للموارد الطبيعية ، و كذا تفعيل الأنشطة الإقتصادية و خلق توازنات إجتماعية.

و في هذا المضمار لا يمكن توفير مقومات و وضع تخطيطات فيما يخص تسيير العقارات إلاّ من خلال فهم العقار و مبادئ تقييمه ، كما يرتبط الأمر أساساً بمعرفة أساليب الملكية العقارية و نظم الحيازة التي تفيد في كيفية تخصيص الحقوق العقارية داخل المجتمعات و العمل على إستقطاب الإستثمارات مع زيادة التركيز في إنشاء البنية التحتية و إنماء و ترقية المشروعات ، كما أنّ القواعد الجيدة لحيازة الأراضي هي مقدار القوة في رسم مختلف السياسات التنموية سواءً كانت في القطاعات الفلاحية أو الصناعية أو السياحية ...

و من المسلم به أنّ العقار هو الثروة أي مصدر للأرباح و الفائدة و الربوع و هذا ما جاء به الفكر الإقتصادي منذ أزمان طويلة و لا تزال الأبحاث و الدراسات تتعايش مع أزمات مختلف الدوّل فيما يخص ضبط مختلف التنظيمات الخاصة بتسيير الثروة العقارية و تحصيل منافعها على شكل ربوع أو أرباح أو جباية تفيد في تعزيز مداخل الدولة.



## المبحث الأول

مفاهيم حول العقار (le foncier)  
و عوامل تحديد قيمته

## تمهيد :

يحمل موضوع العقار في طياته عدّة إهتمامات و تساؤلات مما جعلته يتبوأ مكانة الصدارة في سلم إنشغالات كثير من رجال القانون و الإقتصاد ، إذ أنّه يتميّز بمزايا و خصائص عديدة تعود إلى طبيعته و موقعه الجغرافي ، و على هذا الأساس قمنا بتحليل بعض مزايا العقار و مبادئ تقديره بغية التوصل إلى إستغلاله بطريقة عقلانية تسمح لنا بتوجيهه و ضبط منافعه الإقتصادية و الإجتماعية من جهة و من جهة أخرى للأهمية التي يكتسبها في عملية المفاضلة و إتخاذ القرار بما يتعلق باستخدامه و المحافظة عليه ، مما يستوجب في هذه المسألة توفير شروط علمية بإدخال عدّة تقنيات و فنيات تحدّد من ضياع العقار و تبديله.

و ضمن هذا المسعى ، سنعرض في هذا المبحث مطلبين و هما :

المطلب الأول : ماهية العقار و مجالات إستخدامه.

المطلب الثاني : مبادئ تحديد قيمة العقار.

## المطلب الأول :

## ماهية العقار (le foncier) و مجالات إستخدامه

يمكن تحديد مفهوم العقار من جوانب متعددة و هذا حسب وجهة النظرّة الدراسية و الغرض منها ، إنّما كلّها تتكامل فيما بينها و تنصب في ذات الشيء و هو العقار. و قد يتسنى لنا فهم العقار و الملكية العقارية من خلال دراستنا لهذا المورد حسب الطرح الإقتصادي المدرج ضمن الفروع الآتية :

## الفرع الأول : تعريف العقار و تصديفه

يرجع مفهوم العقار حسب أديبات مختلفة و مراحل متفاوتة من الزمن ، فلغة<sup>(1)</sup> يعبر عنه بتلك الخيرات المرتبطة بعمق الأرض و ما ثبت بها أو اتصل<sup>(2)</sup> أو بأنه الشيء الثابت بطبيعته أو أصله ، و ينطق بفتح عينه و قافه و جمعه عقارات و ليس عقاير ، و يعرف كذلك من زوايا أخرى حسب سبيل الإحاطة بمدى إستخدامه و الإنتفاع منه على أنه "منفع إجتماعي يدل على الأرض و الموارد الطبيعية التي ترتبط مباشرة بمجموعة من العلاقات ما بين الأفراد و الجماعات عن طريق الإستعمال أو الإنتفاع بهذه الموارد ، كما يعتبر أساس البنية الإقتصادية<sup>(3)</sup>" لما يكتسبه من أهمية في الحياة البشرية.

أما إقتصاديا فيعرف العقار على أنه مورد طبيعي خام لن يتم إستغلاله إلا عن طريق آليات و تقنيات يستخدمها الإنسان بغية تلبية رغباته سواء كانت منفعة مباشرة مثل الفلاحة و الصيد أو إنتفاع غير مباشر مثل التعمير و الإنجاز و شق الطرقات ... إلخ. و في هذا السياق سوف نتطرق إلى تعريف العقار حسب أصله و مساحته و موقعه.

### 1. تعريف العقار :

#### 1.1 حسب أصله الطبيعي :

أ. حسب المنظور التقليدي : فإن العقار<sup>(4)</sup> هو ذلك الفضاء الطبيعي المرتبط بقيمة الأرض و ما يتعلق بها من كائنات ميتة و حية ، و هو خاضع لمجموعة من العوامل و المؤثرات قد تتفاعل فيما بينها مشكلة بذلك تربة أو صخور مما تؤدي إلى تنوع طبيعة الأرض.

<sup>1</sup> - Dictionnaire Hachette, Encyclopédique, grand format édité sous la responsabilité d'Emmanuel Fouquet, 2001, p 627.

<sup>2</sup> - Le Site Internet : [www.cbrrm.net/pdf/cilss-002-praia+9presentation.pdf](http://www.cbrrm.net/pdf/cilss-002-praia+9presentation.pdf).

<sup>3</sup> - المنجد في اللغة و الإعلام ، بيروت - دار الشروق - الطبعة الثانية ، 1986 - ص 519.

<sup>4</sup> - ماهر جرجي نسيم : علم الأراضي ، أساسيات و إدارة ، الإسكندرية - منشأة المعارف 1999 -



و على أساس هذا المفهوم فإن الأرض حسب التقليدين هو الوسط الطبيعي المرتبط بتدخلات الإنسان و المناخ و عوامل طبيعية أخرى حيث لا يمكن فصل الأرض عن هذه العوامل و كلٌّ يؤثر و يتأثر ، كما يُعتبر<sup>(1)</sup> العقار لديهم كالعامل الإنتاجي الوحيد.

بـ حسب المنظور الحديث : يؤول الفكر الحديث في هذا المضمار أن التربة هي عبارة عن موارد طبيعية مستقلة عن مجموعة العوامل البيئية الأخرى كالمناخ و الموارد الحية<sup>(2)</sup>... إلخ.

و حسب هذا الفكر فإن العقار يختلف بطبيعة التربة و مكوناتها دون إهمال تأثير العوامل المذكورة سالفاً التي نعتبرها عوامل جانبية إبان دراسة طبيعة العقار.

### 2.1. حسب مساحته :

تسن الدراسات الإقتصادية المادية لدى معظم الإقتصاديين مهما اختلفت آرائهم و تباينت أنّ العقار هو إحدى القوى المحركة إقتصادياً<sup>(3)</sup> سواءً في المدرسة الغربية أو الشرقية . وما يعرف بالعقار هنا هو ذلك المصطلح الذي يدلّ على محدودية هذا المورد و طبيعة النشاطات التي تقام عليه ، كما أنّ هذا التعريف متعلق بحجم الأراضي و حدودها.

### 3.1. حسب موقعه الجغرافي :

تأ لا شكّ فيه أن موقع العقار يختلف من منطقة لأخرى فيوجد العقار الريفي و الحضري و كلا منهما يتصف بخاصية الندرة. فلماذا إذن العقار يتصف بخاصية الندرة؟ و ما علاقة هذه الخاصية بالموقع الجغرافي ؟

<sup>1</sup> - محمد حامد عبد الله : إقتصاديات الموارد ، عمادة شؤون المكتبات السعودية 1991 - ص 29.

<sup>2</sup> - إسماعيل جويفل : أساسيات علم الأراضي ، القاهرة ، دار الفكر العربي 1996 - ص 3.

<sup>3</sup> - أحمد النجار : المدخل إلى النظرية الإقتصادية في المنهج الإسلامي ، جدّة - دار النشر 1973 -

يعرف العقار بالثبات ، فهو غير قابل للتنقل من موقع لآخر مع العلم أنه قابل للإستغلال و الإنتفاع من جراء عمليات و أنشطة تقام عليه كما يتميز بعدم التجانس أي كل منطقة و خاصيتها ، و بالتالي لا يمكن تحقيق كلّ الطلبات و الرغبات المنصبة على منطقة معينة لها إمتيازات جيدة و بالأخذ في الحسبان التزايد السكاني و كثرة الطلب على الأراضي سواء كانت زراعية أو حضرية أو صناعية أو سياحية ... أدى إلى إسراع في إستغلال الأراضي و مواردها بشكل مفرط من جهة و عدم تجاوب مرونة العرض الإقتصادي للعقار من جهة أخرى و في هذه الحالة ظهرت مشكلة ندرة (بما تعنيه من محدودية الموارد في مواجهة الحاجات اللامتناهية<sup>(1)</sup>) الثروة العقارية و مواردها المتجددة و الغير المتجددة.

و قد زاد إهتمام الإقتصاديون بدراسة الموارد العقارية و درجة توفرها النسبي و أثر تناقصها على معادلات النمو و على تقدم المجتمع و رفاهية أفراده. كما استخدمت في هذه الدراسات<sup>(2)</sup> بيانات تدل على فترات زمنية طويلة الأجل و أكدت هذه الدراسات أنّ العقارات و مواردها تؤول إلى تفاقم معدل الندرة مقارنة مع تقلص مرونة العرض الإقتصادي للعقارات. و بينت أبحاث أخرى أنّ العقار يتميز بسوء التسيير و ليس بالحدودية المطلقة.

كما أنّ خاصية الندرة مرتبطة بالموقع الجغرافي ، فيظهر جلياً أنّ المنطقة الحضرية هي أكثر ندرة من المنطقة الصحراوية كما أنّ المنطقة المستوية أكثر ندرة من المنطقة الجبلية. و لكن بكلّ تحفظ بأنّ خاصية الندرة المطلقة لها علاقة تناسبية مع مساحة البلد أو ما يعرف بالعرض الطبيعي للعقار.

<sup>1</sup> - صالح العصفور : الموارد الطبيعية و إقتصاديات نفاذها ، دراسات المعهد العربي للتخطيط ، الكويت ، 2002 - ص 4.

<sup>2</sup> - زينب حسين عوض الله ، محدي محمود شهاب ، أسامة محمد الفولي : أصول الإقتصاد السياسي ، دار الجامعة الجديدة للنشر - الإسكندرية - 2000 ص 48.

## 2. تصنيف العقار و بعده الإقتصادي :

يُعبّر عن عملية تصنيف العقار بتلك التجزئة التي تنصب على الأراضي قصد التفرقة فيما بينها من حيث مميزاتها التقنية و الجغرافية و الإقتصادية ، كما تعتبر هذه العملية أداة فنية لها أهميتها في تهيئة العقار و تحضيره لإستخدامه في الأغراض التي تحقق أفضل المنافع للفرد و المجتمع ، فضلاً على تخفيض تكاليف إستغلاله.

و الغرض من هذا التصنيف هو تقديم الدعم لمن يعملون في إستعمال الأراضي بشكل عقلاي يساعد في تصميم المشاريع الصحيحة و يحقق الإستجابات و التطلعات المتوقعة ، كما يهدف هذا التصنيف إلى حماية الثروة العقارية من التلف و الضياع و تخصيصها بشكل دقيق و فعال يخدم شتى البرامج الإنمائية الوطنية و المحلية.

و لتصنيف العقار دور مهم في تدخلات التنمية الإقتصادية المستدامة التي تؤكد على تشجيع الإستثمارات و حماية الموارد و الثروات دون إهمال الشق الإيكولوجي و الأمن الغذائي و كلّ المقاصد و الأصول اللازمة لإستدامة سبل العيش و تفعيل الأنشطة الإقتصادية.

إذن عملية التصنيف تنطلق من ضبط المعلومات التي يتم على ضوءها حصر أنواع العقارات قصد تلبية الحاجات من جهة ، و في حدود الإمكانيات المتوفرة من جهة أخرى؛ إنّما هذه العملية تتطلب مهارات بشرية من حيث التخصص و الخبرة بإعتبار أن العقار يتطلب عدّة إختصاصات يجب أن تتظافر فيما بينها ، كعلم الجغرافيا و علم الطبيعة و علم القانون و الإقتصاد، كما يجب وضع سياسات تقنية تعتمد على تكنولوجية راقية.

إذن تشير بعض الدراسات في ميدان الأراضي أنّه تنقسم هذه الأخيرة إلى قطاعات ثم تنقسم إلى مناطق حيث التصنيف يكون على أساس هذه التجزئة<sup>(1)</sup>.

المناطق العمرانية أو ما يعرف بالعقار الحضري : و هو العقار الموظف في إستخدامات صناعية ، سكنية أو خدماتية مثل إنجاز الطرقات و المنشآت الصحية و التعليمية.

<sup>1</sup> - Henri Jacquot : Le droit de l'urbanisme, Ed. Dulloz, 1999, p 185.

المناطق الطبيعية أو ما يعرف بالعقار الريفي : و هو العقار الموجه للإستخدامات و المتعلقة بحياة السكان بصفة عامة و النشاطات الزراعية بصفة خاصة.

كما يعتبر التصنيف من العمليات العامة التي تساهم في ترشيد عملية إستخدام العقار في مختلف النشاطات الإقتصادية ، فضلاً على التحكم في مواردها و بغية الحفاظ على البيئة و المحيط و البعد الجمالي للمدينة و الطبيعة. إذن يمكن الأخذ بهذا التصنيف المفصل كما يلي<sup>(1)</sup> :

- ◀ العقار الفلاحي : مخصص للإنتاج الزراعي حسب طبيعة التربة و المناخ.
- ◀ العقار الرعوي : كثافة الأعشاب و الغطاء النباتي الخاص بالماشية.
- ◀ العقار الحضري : أي المناطق المبنية أو المجهزة.
- ◀ العقار الصناعي : مناطق مخصصة لقيام نشاطات صناعية.
- ◀ العقار السياحي أو الحمي : مناطق أثرية ذات صبغة تاريخية أو ثقافية.
- ◀ العقار الغابي : أين توجد الأشجار بكثافة حيث لا تقل مساحتها على 10 هكتارات.
- ◀ العقار الصحراوي : مناطق تكسوها الرمال و جو حار .

## الفرع الثاني: إستخدامات العقار الإقتصادية و الإجتماعية

### 1. إستخدامات تخص البنية التحتية ،

من الضروري أن عملية التنمية الإقتصادية يجب أن ترافقها خدمات البنية التحتية المختلفة و التي تكمن في شق الطرقات و إنشاء الموانئ و المطارات ... إلخ و هذا قصد دعم الوتيرة الإقتصادية و تحسين الظروف المعيشية ، و بلا شك أن برامج البنى التحتية تحتاج إلى تخصيص عقارات تتناسب مع طبيعة المشاريع التي تتطلب تحديد نوعية الأرض و نوعية الموقع و نوعية المشروع المقام داخل إقليم معين.

<sup>1</sup> - إسماعيل جويفل: أساسيات علم الأراضي : المرجع السابق - ص 123 - 151.

## 2. استخدامات حسب مختلف القطاعات :

يُعتبر العقار أساس البناء المادي ، بحيث لا يمكن القيام بأي مشروع كيفما كانت طبيعته إلا من خلال وجود هذا المورد الهام الذي يدخل ضمن كل الملفات الخاصة بالتهيئة الإقليمية أو البنية التحتية ، كما هو عامل أساسي في تجسيد برامج التنمية الوطنية. و عليه فإن استخدامات العقار تَمَسُّ كل القطاعات (قطاع فلاحي ، صناعي ، حضري ، سياحي ، إلخ...). و بالتالي فإقتصادياً يجب توجيه هذه الاستخدامات بالقدر الذي يضمن لنا قاعدة حماية الموارد الطبيعية سواءً كانت متحددة أو غير متحددة مع تطبيق مبدأ عقلانية استخدام هذا المورد بشكل مستدام.

## 3. استخدام العقار و علاقته بمختلف الثوابت المهمة

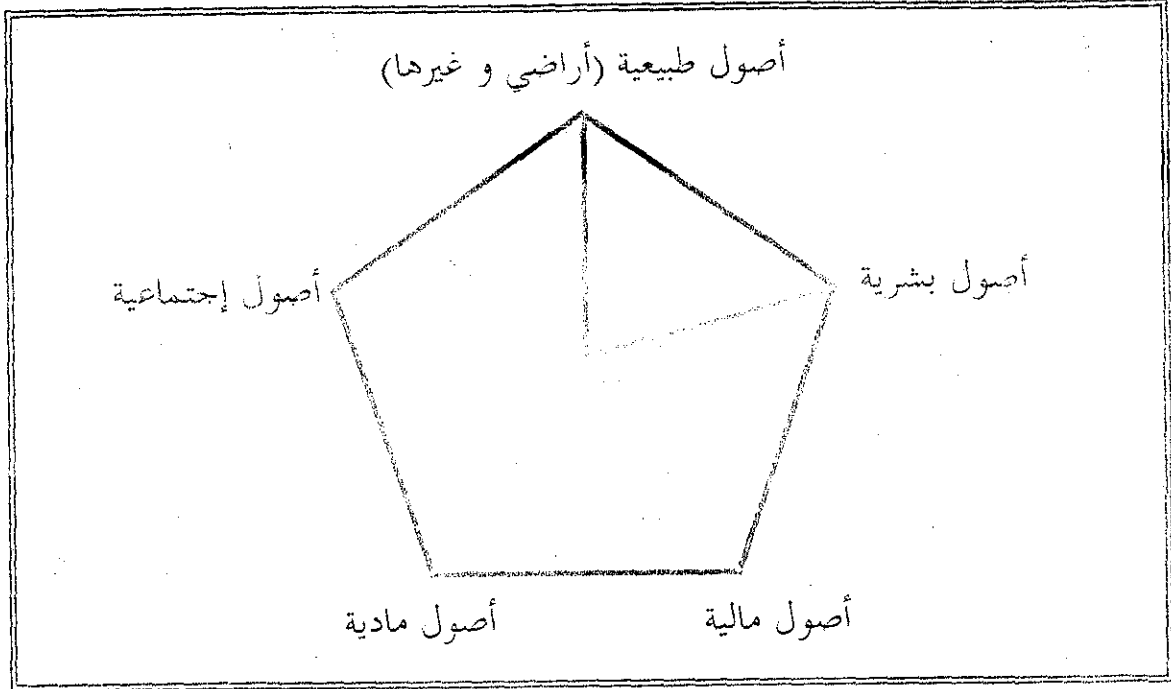
في تحقيق أمن غذائي و عيش مستدام :

لا تقتصر الدراسة حول العقار في إشكالية الحصول على الأرض فقط بل إنها تشمل أيضاً الحصول على بقية الموارد الطبيعية المتصلة بالعقار مثل المياه و الأشجار ... و تجاوباً مع نواحي الإهتمام بالأمن الغذائي و العيش المستدام ؛ نرى أن هناك عدّة مقومات و أصول تتضمن سبل العيش بإعتبارها أساس العلاقات الإجتماعية و مصدرراً للأنشطة الإقتصادية و هذا من منظور تبيان العلاقة الموجودة ملا بين الأصول الطبيعية (العقار) و مختلف المقومات أو الأصول الأخرى ، و الشكل التالي<sup>(1)</sup> يبين لنا مدى هذه العلاقة.

<sup>1</sup> - دراسات منظمة الأغذية و الزراعة للأمم المتحدة FAO ، حيازة الأراضي و تنمية الريفية ، 2003 -

## شكل رقم (1)

تقارب إقتصادي ما بين العقار و مختلف الأصول



المصدر : دراسة F.A.O. ، حيازة الأرض و التنمية الريفية 2003 ص 4

و من خلال هذا الشكل المبسط يظهر لنا جلياً أن الأصول الطبيعية هي أشيع الأصول المستخدمة في ضمان سبل العيش المستدام ، خاصة للعائلات الريفية ، و هي مصدر للإنتاج الغذائي المخصص للإستهلاك الذاتي و مصدر كسب النقود حيث تسمح للأفراد و العائلات للحصول على إحتياجاتهم و تحقيق تطلعاتهم.

و إنسجاماً و تكاملاً مع الأصول الأخرى تخفف وطأة الفقر و الحرمان كما تفتح فرص العمل و الإستثمار ، لكن يجب أن تكون هذه الأصول الطبيعية مضبوطة بنظم حيازة الأراضي بطريقة كفاءة و عادلة.

## المطلب الثاني :

**عوامل تحديد قيمة العقار**

تتمثل هذه المبادئ في مجموعة من العوامل يمكن تشخيصها في عاملين و هما العامل المادي و العامل الإقتصادي ، العامل الأول يكمن في الثروة العقارية الطبيعية أو بما يسمى العرض الطبيعي للعقار بينما العامل الثاني يتجسد في العلاقة ما بين العرض و الطلب على العقار الإقتصادياً ، كما يمكن أن نشير إلى بعض المحددات التقديرية تفيدنا في تحديد هذه القيمة و كل هذه المبادئ تنصب في دراستنا الإقتصادية.

**الفرع الأول : العوامل المادية**

توجد علاقة وطيدة بين الأنشطة الإقتصادية المتعلقة بالعقار و مدى خصوصيات العرض الطبيعي له ، سواء إرتبط الأمر بالموقع أو المظهر أو بطبيعة الأرض جغرافياً أو جيولوجياً<sup>(1)</sup> كما تؤثر هذه العوامل خاصة على النشاط الزراعي الذي يعد أكثر الأنشطة الإنسانية تأثراً بها.

**1. عامل الموقع :**

لا يمكن القيام بتقييم أرض معينة بغية إقامة بناية أو منشأة أو تخصيصها للمجال الزراعي إلا بفضل معاينة الموقع و إتخاده أساساً في تقدير قيمة العقار. إنَّما تحديد هذا الموقع ليس بالأمر الهين بل يتطلب إمكانيات معتبرة و خبرة راقية في ضبطه حسب الوسط العام و الوسط الخاص فالأول له علاقة بالتجمع السكاني أي الكثافة السكانية التي كلما زادت رفعت قيمة العقار ، كذلك مناخ تلك المنطقة يؤثر على هذه القيمة إيجابياً أو سلبياً (فالموقع الصحراوي يختلف على الموقع الساحلي مثلاً) بينما الوسط

<sup>1</sup> - علي أحمد هارون: أسس الجغرافية الإقتصادية - القاهرة - دار الفكر العربي - 2000 - ص 170 -

الخاص له علاقة مباشرة بالبنية التحتية (طرق ، مطارات ، موانئ ، وجود مرافق ضرورية)، و من البديهي أن المنطقة المزودة بالمصالح القاعدية توفر التعليم و الأمن و الصحة و الرفاهية و بالتالي تستقطب الجماهير فتزيد من قيمة الأرض. و حسب منطق الجغرافيون<sup>(1)</sup> فيعرفون الموقع الأول بالموقع المطلق أي تحديده و تقديره حسب البعد الإستراتيجي بينما الثاني يعرف بالموقع النسبي حسب تواجد الهياكل القاعدية و المرافق العمومية.

## 2. عامل المظهر.

لن يتسنى لنا تحديد قيمة العقار إلا من خلال هذا المبدأ لأنه يهتم بشكل العقار الذي قد يكون سهلاً يساعد على الإنتفاع منه و إستخدامه بأيسر السبل و بأقل التكاليف مثل المواقع الساحلية الموجودة في قلب المدن أو تشرف على واجهة رفيعة مثل الأماكن السياحية السهلة المنال أو الإستغلال ، كما ذهب بعد الخبراء إلى إقتراح صيغ رياضية تفيد في قياس أهمية الشكل ، حيث تفيد صاحب المشروع في إتخاذ قراره نحو إقامة نشاط يتلاءم حسب المنطقة فهناك مثلاً منطقة سطحية و منطقة نائية صعب تسويتها كما توجد أراضي محاذية بزوايا الطرقات تحضى بفائض قيمة أهم من غيرها و قد تزيد هذه الخصائص<sup>(2)</sup> من قيمة الأرض.

## 3. عامل نوعية التربة .

من المسلم به أن هذا المعيار يُعتمد عليه مرجعياً في تقييم العقار ، فكلما كانت نوعية التربة جيدة زادت من هذه القيمة و العكس صحيح ، فلدى الخبراء وسائل لتحديد هذه النوعية إذ يصنفونها حسب صلابة التربة ، فتوجد ماهي مخصصة للبناء مع القيام

<sup>1</sup> - كامل بكري ، محمود يونس ، عبد المنعم مبارك : الموارد و إقتصادياتها - بيروت - دار النهضة العربية - 1986 - ص 77.

<sup>2</sup> - François Paulhac et Jean Risper : Estimation de terrains non bâtis - Définition et environnement de valeurs-Juris classeur , expertise immobilière 1991, p 11.



بتهيئتها بأقل تكلفة كما تصنف هذه التربة حسب الغطاء النباتى المتصل بها لأنها المكان التى تتم فيه مختلف التفاعلات بين مكوناتها المتنوعة العضوية و المعدنية و بإعتبارها مصدراً لتغذية الحيوانات و إستغلال الإنسان سواء بخدمتها لتلبية الحاجات الغذائية الطبيعية أو من أجل التوازن الإقليمي و البيئى.

## الفرع الثانى : العوامل الإقتصادية

تمثل العوامل الإقتصادية فى العرض و الطلب على العقارات ، لكن يجب أن نوضح هنا و نفرق بين العرض الطبيعى (الكمى) و العرض الإقتصادى (الكيفى) ، فالأول يقصد به المساحة الإجمالية للبلد حيث تتصف بالثبات سياسياً و جغرافياً و بالتالى مرونة هذا العرض الإقتصادية معدومة ، أما الثانى يعبر عن المساحة العقارية التى يستخدمها المجتمع فعلياً فى نشاطاته الإقتصادية المختلفة ، إذ يتوقف حجم هذه المساحة على مدى تدخلات السلطات المعنية سواء من القطاع العام أو الخاص بغية توسيع هذه الثروة العقارية التى تخلق عرض كفى إضافى مرونته مرتبطة نسبياً بالعرض الطبيعى.

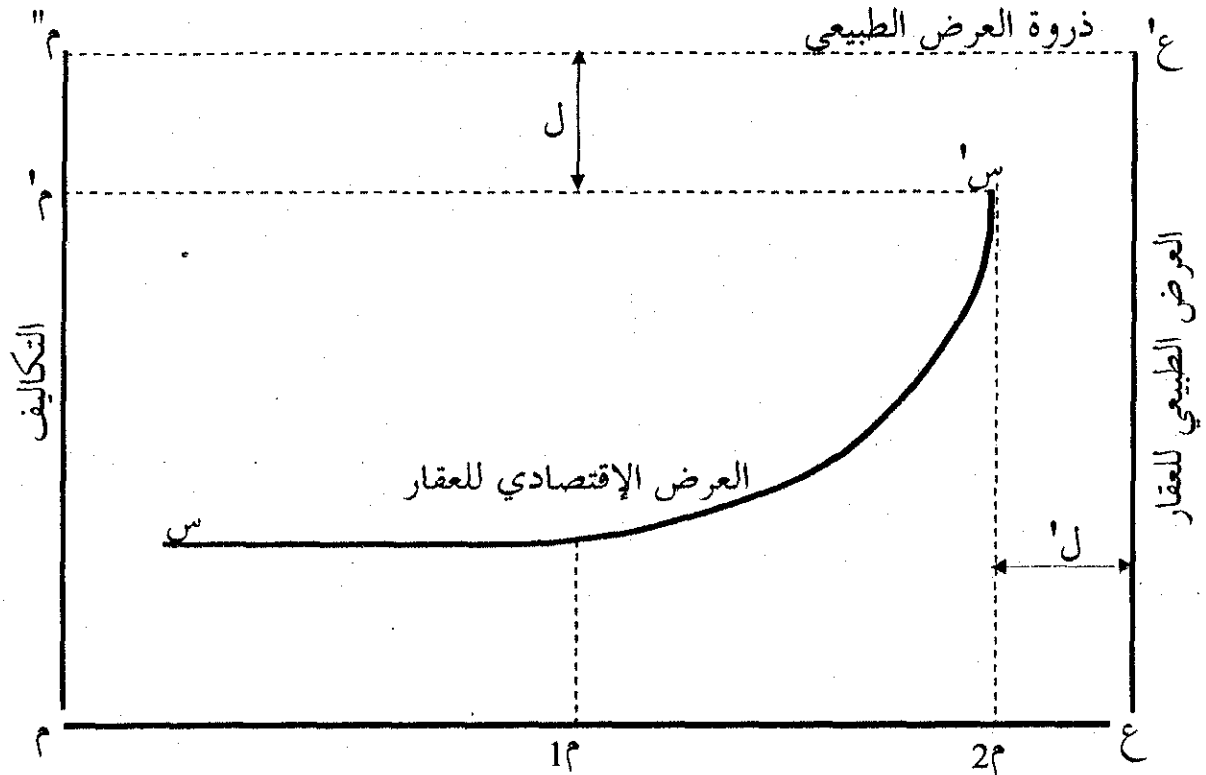
و من البديهي أن إستغلال العقار يبدأ من المناطق السهلة المنال الأقل تكلفة (أى جهة السهول و الأراضى المستوية) و مع حدوث عامل التزايد السكانى و تزايد التطلعات و الحاجيات تظهر استخدامات جديدة باستمرار و توسعات كبرى و هذا للأغراض الفلاحية أو المخصصة لإنشاء المناطق النشطة و الصناعية أو لتحقيق أهداف أخرى كإنجاز المراكز القاعدية و شق الطرقات و المباني.

### 1. العلاقة بين العرض الطبيعى و العرض الإقتصادى للعقار :

و لإبراز العلاقة الثنائية بين العرض الطبيعى و العرض الإقتصادى للعقار قمنا بوضع هذا الشكل البيانى :

## شكل رقم (2)

المنحنى البياني لعلاقة العرض الطبيعي و الاقتصادي للعقار

المصدر<sup>(1)</sup> : محمد حامد عبد الله ، إقتصاديات الموارد - المرجع السابق ص 43

حسب المنحنى يتبين لنا جلياً أن المحاور الثلاث الكبرى و هي (م م) التي تدل على التكاليف الكلية المتمثلة في سعر العقار و في تكلفة هيبته و إستصلاحه قصد توسيع نطاق إستغلاله، أما المحور الأفقي (م ع) و هو مساحة العقار المقاسة بالهكتار التي تؤول إلى الزيادة حسب إحتياج الأفراد ، و هذا له علاقة طردية بعامل الزمن و النمو الديموغرافي، أما المحور الثالث (ع ع') فهو يدل على محدودية العرض الطبيعي للعقار.

إذن حسب هذه المعطيات نستقرأ أن العرض الإقتصادي للعقار المشار إليه بـ (س س') يبدأ من مقدار و تكلفة معينة منخفضة نوعاً ما في البداية لأن كما ذكرنا فيما

1- محمد حامد عبد الله : إقتصاديات الموارد ، المرجع السابق - ص 43.

سبق أن إستغلال العقار ينطلق من المناطق السهلة المنال ذات تكاليف الإستصلاح والإستخدام معقولة ، بينما كلما تعمقنا في التوسع و الإستغلال إرتفعت هذه التكلفة تدريجياً إلى أن تبلغ حدّها الأقصى أين تصبح هذه التكاليف مرتفعة جداً خاصة في الدول الضعيفة مالياً و تكنولوجياً.

و عليه فالفجوة (ل) أو المقدار (ل) للتكاليف مرتبط بامكانيات الدولة ، فكلما زادت هذه القدرات المالية و التقنية كلما استطاعت الدولة في زيادة الإنفاق لتوسيع أراضيها و بالتالي تتوصل إلى زيادة العرض الإقتصادي للعقار ، بينما المساحة (ل') فهي الأخرى تزيد بزيادة الإنفاق و زيادة العرض.

و عليه فنستنتج أن للعرض الإقتصادي للعقار مرونة مرتبطة بعامل التكلفة و الزمن، إتّما العرض الطبيعي للعقار يخضع لمرونة معدومة ، كما ينبغي أن نشير إلى الشروط المؤثرة على العرض الإقتصادي للعقار :

- إرتفاع تكلفة إستصلاح المساحات العقارية مما يجعلها عديمة المردودية من الناحية الإقتصادية مع بقاء مساحات منها غير مستخدمة أي عدم نفاذها مادياً أو ما يطلق عليه الإقتصاديون<sup>(1)</sup> بـ "النضوب الإقتصادي للعقار الطبيعي" و هذا ما يقلل من هذا العرض. كما يوجد من ناحية أخرى العرض التنافسي لإستخدامات العقار وفقاً لخاصية قابلية إنتقال إستخدام العقارات ، مثلاً يمكن تحويل مناطق رعوية أو صحراوية لإقامة مناطق حضرية أو خلق مناطق صناعية.

إذن نستنتج مما سبق أن العرض الإقتصادي للعقار يقلّ عن العرض الطبيعي له عامة أو يساويه. بينما الطلب على العقار يأخذ أشكال مختلفة و هي :

- الطلب على العقار الزراعي : يتأثر الطلب على العقار الزراعي و يتحدد بمدى إحتياجات السكان و متطلباتهم اللامتناهية حول المنتوجات الزراعية و المرتبطة بالثروات الغائية.

<sup>1</sup> - محمد حامد عبد الله : إقتصاديات الموارد : المرجع السابق - ص 47.

• الطلب على العقار الحضري : ينقسم هذا طلب إلى طلبات فرعية مثل طلب على العقارات الصناعية و الطلب على العقارات المخصصة للبنية التحتية مثل شق الطرقات و إنجاز السدود ... إلخ و طلب على العقار السكني و الإجتماعي و غيرها.

فالعقار الصناعي غالباً ما يكون من شأن المستثمرين و المقاولين ، و هذا الطلب يرتبط كثيراً بخاصية الموقع من أجل تخفيض تكاليف التمويل و التوزيع لتلك السلع حسب النشاطات المقامة بتلك المنطقة ، و بالتالي فالمستثمر كثيراً ما يسعى في خلق مؤسساته أو شركته أو مشاريعه بالمواقع ذات البعد الإستراتيجي القريب من الأسواق .  
بينما الطلب السكني فيتعلق بإنشاء مناطق سكنية داخل المدينة و الريف و هذا حسب سياسة الدولة المعمول بها في خلق توازن إقليمي ما بين تجمعات سكنية بين الريف و الحضر .

و في حالة غياب هذه الآليات و السياسات تزداد ظاهرة التروح الريفي و بالتالي زيادة الطلب على العقار داخل المدينة مؤثراً بذلك على أسعار السوق العقارية .  
أما الطلب على العقار المخصص للهياكل القاعدية و البنى التحتية فهو طلب الذي يهتم بتهيئة الطابع الجمالي و الحضري الذي يخلق جو ملائم يمكن التعبير عنه بالتنسيق القاعدي أو النسيج الإقتصادي الحديث و من جهة أخرى فإن هذه الهياكل القاعدية تفيد في تشجيع الاستثمارات محدثة بذلك تشجيع الطلب على العقار السياحي الذي لا يقل أهمية على ما ذكر سالفاً.

و في هذا المضمار فضلاً على ما تقدم شرحة فيمكن طرف النظر على النظام السياسي و الإقتصادي القائمة عليه دولة ما ، و كذا الطبيعة القانونية المعمول بها و حسب الخبرات و الكفاءات و التقنيات التي تؤكد العلاقة الطردية بين إستخدام العقار و الربحية ، و عليه فإن الغاية من وضع سياسة عقارية محكمة<sup>(1)</sup> هو الإستخدام العقلاني و الرشيد فيما يخص التحكم في الثروة و ربط تخصيصها بالتمدد الحضري.

<sup>1</sup> - Derycke, Piene – Henri : Economie et planification urbaines – L'espace urbain P.U.F. 1979, p 57.

## المبحث الثاني

# الملكية العقارية و نظرية الريع العقاري

## تمهيد :

تعود جل الدراسات الإقتصادية المتعلقة بتوضيح المفاهيم حول الملكية إلى جملة من الإعتبارات المرتبطة إما بالبعد التاريخي أو بالمنطق الحضري للشعوب أو إلى طبيعة الحكم السائد ، و من المسلم به أن طبيعة ملكية العقار من أهم العوامل التي يتوقف عليها تحديد العلاقة بين الإنسان و العقار ، كما ذهبت مختلف الأدبيات الإقتصادية<sup>(1)</sup> إلى أن ملكية العقار ما هي إلى نتيجة لحق التصرف في العقار أو إستغلاله بما يخوّله القانون لمالك الأرض من سلطة التدبير و التقرير.

و في هذا السياق تبرز مفهوم الملكية العقارية و أنواعها مع تحديد أهدافها الإقتصادية و الإجتماعية التي تتمثل في خلق<sup>(2)</sup> شروط بناء المجتمعات و ازدهارها مادياً و ثقافياً.

و لهذا الغرض ، سنتناول في هذا المبحث مطلبين و هما :

المطلب الأول : ما هية الملكية و الحيازة العقارية حسب الأنظم الإقتصادية.

المطلب الثاني : مراحل تطور نظرية الريع العقاري.

<sup>1</sup> - حازم البيلاوي : أصول الإقتصاد السياسي ، منشأة المعاريف - الإسكندرية - الطبعة الثانية 1996 - ص 178.

<sup>2</sup> - ناصر الدين سعيداوي : دراسات في الملكية العقارية - المؤسسة الوطنية للكتاب - الجزائر - 1986 - ص 07.

## المطلب الأول :

### ماهية الملكية العقارية

تستهدف الدراسة حول تحديد الملكية العقارية في رسم و تخطيط مشروعات للتنمية الاقتصادية و الإجتماعية مع رصد و توفير متطلبات ترشيد إستخدامات العقار ، بإعتبار هذه الحيازة أداة تفيد في ضبط طبيعة المالك و خصوصيات الأرض .  
كما تفيد هذه الملكية في ضمان البعد المعنوي و المادي للإنسان ، مع تمتع هذا الأخير بكل حقوقه كالسكن و الغذاء ، و الثروة العقارية لا يمكن ترشيدها و لا استغلالها بشكل عقلاي دون وجود سندات حيازة ملكياتها .

### الفرع الأول : املكية العقارية حسب الأنظم الإقتصادية

#### 1. تعريف املكية العقارية .

قصد توضيح معنى الملكية العقارية ، إرتأينا سرد مفهومها حسب مداخلها القانونية و الإقتصادية .

"إذن هي الترجمة القانونية لمجموعة من العلاقات بين المنتج و ما هو في نفس الوقت مادي ، آلي" .

أو كما جاء في مفهوم آخر أن الملكية العقارية هي العلاقة الإجتماعية التي تدل على النمط القانوني و مدى إرتباطه بعامل الأرض كونه محدود فزيائيا ، إذ تعتبر هذه الملكية<sup>(1)</sup> حق التمتع في الخيرات المتعلقة بالأرض أو ما يقصد به الربيع العقاري .

و قد تنسب جلّ التعاريف في هذا الشأن إلى أفكار الباحثين الإقتصاديين في الأنظم الإقتصادية الوضعية و ضمن النظام الإسلامي .

<sup>1</sup> - Etude des prix du foncier, cas de la wilaya de Bedjaia - INA (Institut National d'Agronomie) mémoire 1998 - 1999 - p 05.

## 1.1. حسب المنظور الإسلامى :

حسب الطرح الإسلامى لا فرق للملكية العامة للعقار و الملكية الفردية ، إنما المبدأ يبقى ثابتاً من حيث تخصيص العقار في المجالات و الأنشطة التي تضمن تطلعات الأفراد المجتمع الضرورية مع الفعالية و الإستمرارية ضمن سيرورة الإنتاج و الإستغلال مع عدم إلحاق الضرر لأي طرف في المجتمع مهما كانت أوضاعه الإقتصادية و درجة مسؤوليته ؛ إنما يحرص الإسلام على إختيار من تُسند إليه مسؤولية تولي شؤون الرعية وفق مقياس الرشد و الصلاحية ، فهنا تكمن تولي المسؤولية حسب معيارين القوّة و الأمانة كما ورد ذلك في القرآن الكريم "إن خير من استأجرت القوي الأمين"<sup>(1)</sup>.

## 2.1. حسب النظام الوضعي :

### 1.2.1. في منظور المدرسة الغربية (الراسمالية) :

"لا شك أن المدرسة الغربية تركز عملية تحويل ملكية وسائل الإنتاج إلى إحتكار طبقة إجتماعية معينة ، هي طبقة أصحاب رؤوس الأموال"<sup>(2)</sup>.  
كما أنها تمجد الفرد و تتيح له سبل الدعم و الحماية ؛ كما أن الإنتاج الرأسمالي هو إنتاج يهدف إلى تحقيق الربح و خلق جوّ تنافسي ، بحيث أصحاب رؤوس الأموال هم أدرى بالتسيير و لهم إدراك في خلق القيمة المضافة و من المنطق أن حصة الواحد لا يمكن أن تزيد إلا إذا نقصت حصة الآخر ، و هذا معطى ثابت يعرف عند نهاية كل عملية إنتاجية حيث يحاول الرأسمالي تحقيق تراكم لرأس ماله.

و عليه فإن للفرد حق تملك العقار مع حرية تصرف المتماشية<sup>(3)</sup> بطبيعة الحال و أشكال الإلتزامات القانونية مع الأخذ في الحسبان المصلحة الفردية الخاصة ، و مالك

<sup>1</sup> - سورة القصص - الآية الكريمة 26.

<sup>2</sup> - عبد الوهاب الكيالي ، مدير التحرير ماجد نعمة : الموسوعة السياسية - الطبعة الثالثة - الجزء 2 - المؤسسة العربية للدراسات و النشر - ص 790.

<sup>3</sup> - عبد الوهاب الكيالي ، مدير التحرير ماجد نعمة : الموسوعة السياسية : نفس المرجع السابق - ص 791.

الشيء و لو على العقار في المفهوم الغربي هو صاحب الصلاحية في الإستغلال و الإنتفاع منه بل تصل إلى حدود السيطرة عليه و توجيهه حسب الإرادة الذاتية دون المساس بالمصلحة العامة و لو كان في بعض الأحيان معارضا لها.

### 2.2.1. في منظور المدرسة الشرقية (الإشترابية) :

يطلق مصطلح الأرض على الموارد و القوى الحقيقية المادية المستمدة من الطبيعة لإستخدامها في الإنتاج في قالب أو نمط جماعي يعود نفعه على كل أفراد المجتمع ، فملكية العقار حسب فكر المدرسة الشرقية هي ملكية جماعية و إجتماعية خاضعة لأملاك الدولة و سلطتها.

فالدولة بما تملكه من سلطة و قوة تأثير بفضل قراراتها التنظيمية و نظامها التشريعي تضمن إستخدام العقار على أحسن الأوجه ، و بالمفهوم المخالف للمدرسة الغربية فإن المصلحة الإقتصادية و الإجتماعية للمجتمع هي أولى من المصلحة الذاتية التي تخلق رأسمال<sup>(1)</sup> إضافي يركز على الإستحواذ و الإحتكار.

## 2. أنواع املكية العقارية :

### 1.2. الملكية الخاصة :

هي المقولة القانونية و مفتاح المجتمع البرجوازي ، فلا توجد ثروة بدون ملكية خاصة و الإقتصاد السياسي في الجوهر هو علم الإثراء ، و بالنتيجة لاجود للاقتصاد السياسي بدون الملكية الخاصة<sup>(2)</sup>. إذن تعتبر الملكية الخاصة ركيزة للاقتصاد السياسي و هي نظام يقوم على حق التملك الفردي لوسائل الانتاج ، إنَّما ما ذهب إليه المذهب الماركسي أن هذه الملكية تؤدي إلى تشيلات إجتماعية و إقتصادية متنافرة تخلق العبودية و الإحتكار و حياة متناقضة تدل على البؤس و الفقر.

<sup>1</sup> - أحمد النجار : المدخل إلى النظرية الإقتصادية : المرجع السابق - ص 29 - 30.

<sup>2</sup> - عبد الوهاب الكيالي ، مدير التحرير ماجد نعمة : الموسوعة السياسية : الجزء 6 - ص 308.



## 2.2 الملكية العامة :

يقصد بالملكية العامة "ملكية الدولة أو السلطات المحلية أو الفديرالية للأراضي أو المؤسسات و شركات التأمين و المواصلات ... إلخ و تتحقق الملكية العامة عادة إمّا عن طريق التأميم أو بخلق وحدات جديدة في مجالات معينة و إمّا بالمنافسة مع الملكية الخاصة أو بإبعادها".  
و من أهدافها إستبعاد الإحتكار المنبثق من القطاع الخاص ، و تقديم توجيهات بغية الوصول إلى أهداف إقتصادية و إجتماعية إعتقاداً على عمليات التخطيط و منطق الفكر الجماعي ؛ مع البحث في خلق مجتمع منسجم بعيداً عن الإقصاء و التهميش لمختلف الفئات.

إذن هي نظام<sup>(1)</sup> يقوم على التملك العام لجميع وسائل الإنتاج شريطة "تحقيق القدرة الجماعية للإستخدام و الرأسمال".

## الفرع الثاني: دواعي استخدام الأرض و حقوق ملكياتها و حيازتها

### 1. تعريف حيازة الأرض :

"حيازة الأراضي هي العلاقة المحكومة بالقانون أو العرف بين الناس سواء كانوا أفراداً أو مجموعات ، فيما يتعلق بالأراضي ، كما يمكن أن توصف الحيازة هنا بأنها مجموعة من القواعد استنبطتها المجتمعات لتنظيم سلوك معين.

فقواعد الحيازة تحدد كيفية تخصيص حقوق الملكية داخل المجتمع كما أنها تحدد كيفية منح حقوق الإنتفاع بالأراضي و الإشراف عليه و نقل تلك الحقوق و تحدد ما يتصل بذلك من مسؤوليات و قيود ، و بعبارة بسيطة فإن نظم حيازة الأراضي تحدد من له حق الإنتفاع بالموارد و في أي مدّة و بأي شروط"<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الوهاب الكيالي ، مدير التحرير ماجد نعمة : المرجع السابق - ص 310.

<sup>2</sup> - دراسة F.A.O. - حيازة الأرض و التنمية الريفية : المرجع السابق - ص 07.

كما أن الملكية تحمل في طياتها الشق الحقيقي و الشق الحقوقي فالبعد الأول يدل على حق التصرف في العقار وفقاً للأشكال القانونية كالبيع و الشراء و غيرها ، أما البعد الثاني يدل على حقوق<sup>(1)</sup> استعمال العقار في النشاطات المختلفة أو الإمتناع عن إستعماله.

## 2. مختلف حقوق الملكية و الحيابة للأرض ،

☞ الحق الانتفاع بالأرض.

☞ الحق في الإشراف على كيفية الإنتفاع بالأرض.

☞ الحق في توليد الدخل من الأرض.

و تكمن هذه الحقوق الثلاث<sup>(2)</sup> في استعمال الأرض في زراعة محاصل معيشية أو استخدامها في نشاطات إقتصادية أخرى كقيام منشآت صناعية ... إلخ ، بينما حقوق الإشراف و هي حقوق إتخاذ القرارات عن كيفية استعمال الأرض بما في ذلك السلطة على تقرير المحاصيل و كسب النفع المالي الذي يعود من بيع المحاصيل و غير ذلك.

و من الإلتزامات نجد :

☞ الإلتزام بعدم جمود الأرض أو تعطيلها.

☞ الإلتزام باستخدام العقارات بما لا يتناقى مع الأبعاد البيئية.

☞ حماية العقارات بفضل توزيع النشاطات عليها بشكل عقلاي (كتحديد المناطق

الصناعية و أخرى فلاحية ، و أخرى سكنية ...).

## 3. الدواعي المعنوية و المادية لحيابة الأرض ،

### 1.3. الدواعي المعنوية :

إن طبيعة حيابة الأراضي و كيفية الحصول عليها تعد من أهم المبادئ التي يتوقف عليها تحديد علاقة الإنسان بالعقار ، بإعتبارها أحد المقومات الأساسية للإنتاج بصفة عامة

<sup>1</sup> - بن أشنهو : مدخل للإقتصاد السياسي ، ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر - 2000 - ص 235 - 237.

<sup>2</sup> - بن أشنهو : مدخل للإقتصاد السياسي : المرجع السابق - ص 10 - 11.

و الإنتاج الزراعي بصفة خاصة ، كما تدل هذه الحيابة على تلك القيم و الروابط الفطرية التي تشدّ الإنسان بالأرض و هذا منذ أزل طويل بداية من مرحلة السيطرة و الإستحوال إلى غاية مرحلة الإشتراكية و هذا حسب ما بينه "ماركس" في تحليله<sup>(1)</sup> لخمس مراحل للتطورات الإقتصادية التي مرت بها البشرية و هي :

◀ المرحلة البدائية

◀ المرحلة القديمة أو ما تسمى بالنظام اللامركزية

◀ المرحلة الرأسمالية أو الملكية الفردية الخاصة بالعقار

◀ المرحلة الإقطاعية

◀ المرحلة الإشتراكية

و الملكية الجماعية ، بما لا شك فيه أنها تدلّ على علاقة الإنسان بالعقار و هي تتماشى حسب الرابطة أو العلاقة القانونية أو العرفية الموجودة ما بين الإنسان و البقعة التي يقطن بها أو يستنفع منها كما أنّ الحقوق العقارية ليست مجرد مصدر للإنتاج الإقتصادي أو عنصر لضمان إستدامة سبل العيش للعائلات الحضرية و النائية بل هي أيضاً أساس العلاقات الإجماعية و القيم الثقافية.

و من هذا المنطلق نرى أنّ هناك عدّة دواعي معنوية لحيابة العقار فأولاً دافع الفطرة ثمّ دافع الإستقرار أو الإستيطان ثمّ دافع التعلق بالأرض و تملكها قصد إستغلالها و صيانتها.

### 2.3. الدواعي المادية :

إنّ لحيابة الأراضي دور مهم في تحقيق التنمية الإقتصادية و الإجماعية بما يلي ذلك كلّ تطلعات و إحتياجات الأفراد و الجماعات ، بينما في العكس تسبب عدم حيابة الأراضي في انعدام الأمن الغذائي و في ضيق فرص العيش و بالتالي تؤثر سلباً على تفاشي

<sup>1</sup> - مدحة محمد العقاد ، عجيمة محمد عبد العزيز ، صبحي تادلس : مقدمة في التنمية و التخطيط - دار

النهضة العربية للطباعة و النشر - بيروت - 1983 ص 58 - 95.

ظاهرة الفقر خاصة في الأوساط الريفية و النائية ، كما يمكن أن تنشأ أوضاعاً تحدث فيها استخدامات بشكل لارسمي أو تحويل الأراضي أي بيعها بشكل غير مأمون ، لا تنجى منها فائدة إقتصادية و لا اجتماعية بل تبيد و تلف يؤدي إلى تدهور بيئي.

و المقصود من الدواعي المادية لحيازة الملكية هو تلك الأهداف المنشودة و المتجاوبة مع نواحي الإهتمام بتفعيل الأنشطة الإقتصادية و الإجتماعية و البيئية قصد ضمان الأمن الغذائي و تخفيف وطأة الفقر و بالتالي خلق نسيج حضري و الحفاظ على البعد الإيكولوجي.

#### 4. أهمية الملكية العقارية أو حيازتها اقتصادياً و اجتماعياً .

يمكن تحديد و ترخيص أهداف الملكية العقارية في النقاط التالية :

- ◀ أساس البناء المادي للمجتمعات<sup>(1)</sup> و أحد عناصر مكونات الحضارة الإنسانية.
- ◀ إحدى المقومات الأساسية للإنتاج بصفة عامة و الإنتاج الفلاحي بصفة خاصة.
- ◀ تنفيذ هذه الملكية في ضبط و تعبئة الجباية العقارية.
- ◀ التحكم في حدّ من ظاهرة تبديد الثروة العقارية و الإستغلالات اللاشعرية .
- ◀ تخلق طابع للإستقرار لدى المستغلين و بالتالي زيادة المردودية (خاصة في القطاع الفلاحي و الإستثمارات طويلة الأجل).
- ◀ تنفيذ في ترشيد استخدامات العقار و توزيعه بشكل عقلائي.
- ◀ تنفيذ في التنظيم الحضري و بالتالي إعطاء صورة جمالية للمدينة.
- ◀ تساهم في حماية المحيط و الأنظم البيئية و البيولوجية و هذا بتخصيص هذا المورد.

<sup>1</sup> - الحضارة في منظور مالك بن نبي ، الشروق اليومي ، العدد 225 المؤرخ في 2001/08/26.

## المطلب الثاني :

### نظرية الربح العقاري

#### الفرع الأول : مفهوم الربح و الربح العقاري

##### 1. تعريف الربح :

"هو الدخل الإضافى المتأتى بانتظام عن رأسمال و الأرض أو الأملاك ، و غير مرتبط بعمل صاحبه"<sup>(1)</sup>.

فضلا عن ربح الأراضي تُطلق كلمة الربح على الدخل الناجم عن الفوائد التي ينالها أصحاب رساميل النقدية أو حاملي الأوراق المالية ذات السعر الثابت كما تطلق هذه الكلمة في الإقتصاديات الرأسمالية على الدخل الذي يناله حاملوا سندات دين الدولة. و قد اشتق من هنا تعبير (ريعيون) أي رأسماليين نقديين الذين يفرضون رساميلهم أو يستثمرونها في الأوراق المالية ، و يعيشون على حساب الفوائد.

##### 2. تعريف الربح العقاري :

##### 1.2. التعريف الأول :

لن يتسنى لنا فهم الربح إلا من خلال تأملنا في البعد التاريخي حيث استعمل في فرنسا و بريطانيا في القرن الثامن عشر و اعتبر آنذاك كأجرة للأرض الزراعية ، و من قبل كان إستعماله يدل على الربح المتأتى من قطعة الأرض بعد تسديد تكاليف زراعتها و استرداد فائدة الرأسمال الموظف فيها.

ثم جاء "ماتوس و ريكاردو" ليؤسسا نظرية متكاملة حول الربح العقاري حيث استخرج منها تدريجيا فكرة الدخل الإضافي و قد فسّر ذلك بالقول أنه نظراً لخصوبة الأرض الزراعية غير متكافئة و متفاوتة و بتأثير قانون مردودية المتأكلة باستمرار ، فإن

<sup>1</sup> - عبد الوهاب الكيالي ، مدير التحرير ماجد نعمة : الموسوعة السياسية : الجزء 2 - ص 872.

الزيادة على الطلب تؤدي إلى مطابقة الأسعار مع كلفة الإنتاج في الأراضي الأقل مردودية، و هذا بدوره يؤدي إلى تحقيق أرباح إضافية من الأراضي الأكثر خصباً.

## 2.2. التعريف الثاني :

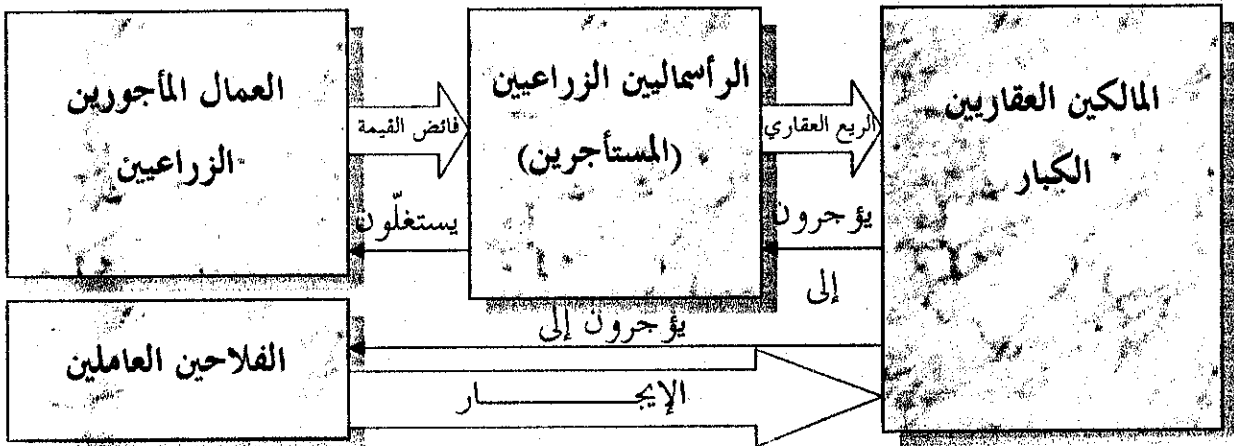
إنّ هذا التحليل الذي طُبّق على ريع الأرض قد أخذ يتعمم تدريجياً ليشمل مجموعة عناصر الإنتاج و بالتالي يصبح الريع كدخل إضافي مرتبط بالطابع غير المرن لقانون العرض بالنسبة لسعر.

و يمكن للسعر أن يكون انعدام المرونة هذه بنوياً إذا كان الأمر يتعلق بعنصر الإنتاج نادر موضوعياً أو غير قابل لسهولة التجدد (الأرض و مواردها الطبيعية) و يمكن أن يكون أيضاً ظرفياً في حالة حدوث عدم تطابق مؤقت بين العرض و الطلب ، و في هذه الحالة قد يكون من الأصح الكلام عن الريع المطلق الذي تحقق فيه الأرباح الإضافية بسبب موقع متميز يحتله البائع أو المشتري في سوق السلع أو الخدمات ، و يستعمل تعبير الريع المطلق أيضاً للإشارة إلى الربح الإضافي المتحقق من جراء وضع يتميّز بندرة مصطنعة تفتعله الإحتكارات أو التكتاتلات الإحتكارية.

و من صفات الريع الرأسمالي نجد :

### الشكل رقم (3)

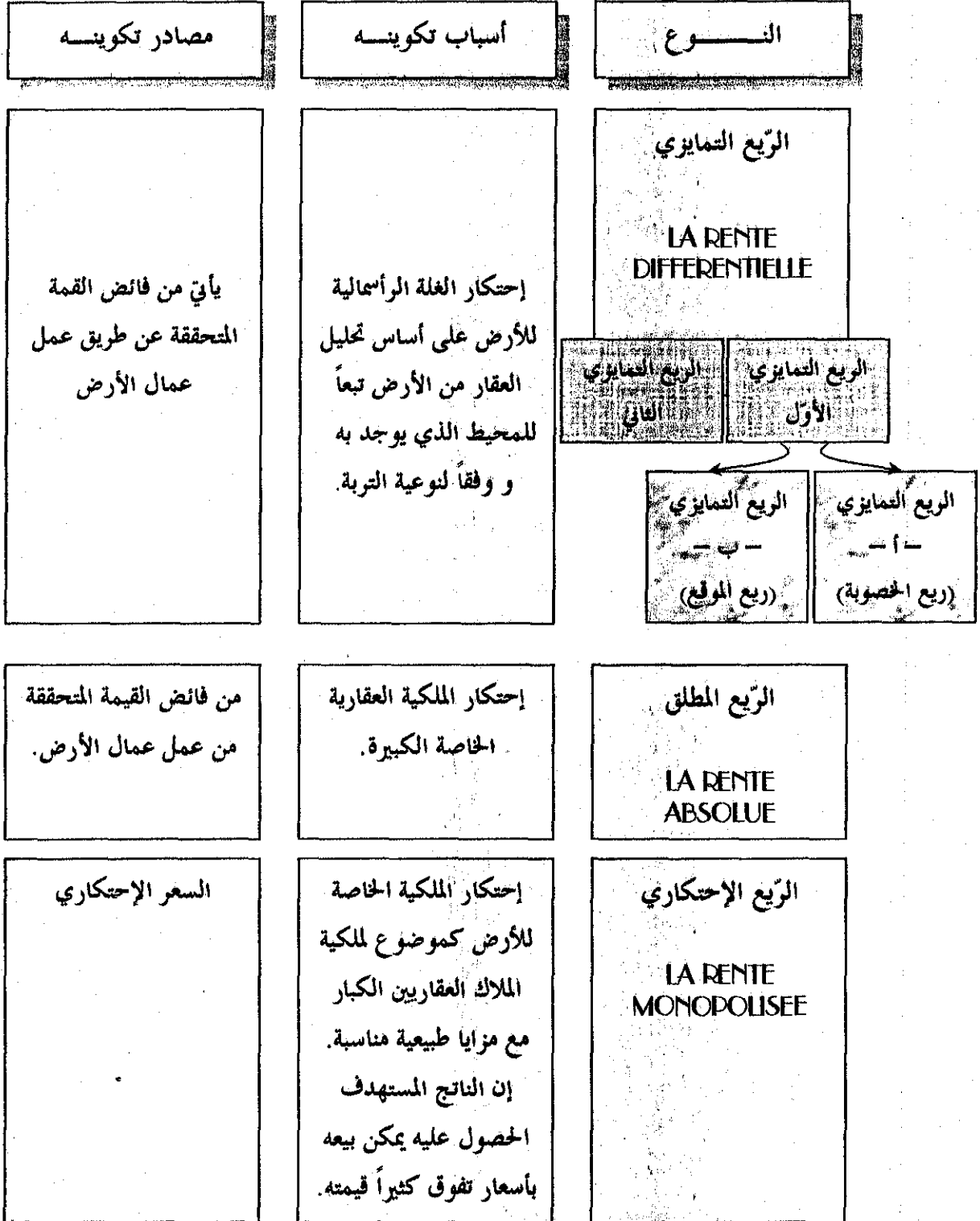
#### الريع الأرضي الرأسمالي



المصدر: د. صامويل عبود: "الإقتصاد السياسي للرأسمالية"، النشر ديتز فيرلاغ 1984 - ص 70

شكل رقم (4)

أنشكال الربيع العقاري الرأسمالي



مصدر : د. صامويل عبود: "الإقتصاد السياسي للرأسمالية" - المرجع السابق - ص 73

و على حساب ما تطرقنا إليه يمكننا ضبط مفهوم الربح العقاري من خلال وصفنا لهذه النظرية من نظرة تاريخية و مدى تطورها عبر مراحل تطور الفكر الإقتصادي. و عليه نتطرق من خلال هذا تحليل إلى صب النظر في فهم هذه النظرية من خلال العرض الإقتصادي لها حسب جلّ الإقتصاديين الذين اهتموا بهذه الدراسة.

## الفرع الثاني ، تطور نظرية الربح العقاري عبر تاريخ الفكر الإقتصادي

"آدم سميث" : *Adam Smith* 1723 - 1790

قدم "سميث" ثلاث أشكال رئيسية للدخل سنة 1776 و هي : الأجر - الأرباح - الربح.

و هذا وفق تقسيمه للمجتمع حسب ثلاث طبقات ، طبقة العمال ، طبقة الرأسماليين و طبقة ملاك الأراضي.

1. فالأجر حسب سميث هو سعر<sup>(1)</sup> العمل أي أنّ العامل يبيع قدر جهده إلى الرأسمالي. و بما أنّ العمل بضاعة فيجب أن يكون له قيمة أو سعر ، كما تتبع هذه الأجر لتغيرات عدد السكان بحيث تعد الأجر العالية نتيجة لتزايد الثروة و في الوقت نفسه مصدر لتزايد السكان ، و يأتي هذا التزايد متوافقاً مع حجم الطلب على العمل.

كما يؤكد سميث أنّه "لا يمكن زيادة الأجر إلى عن طريق تخفيض الأرباح و العكس صحيح أيضاً".

2. أمّا الربح هو ناتج العمل غير المعوض للعمال المأجورين ، كما يرتبط مصدره بتراكم رأسمال في أيدي بعض الأفراد و كذلك بظهور الملكية الخاصة على الأرض.

3. أمّا الربح فهو كلّ ما يدفع مقابل استعمال الأرض ، أي هو هبة يطلبها مالك الأرض لكل من يرغب في زراعتها و استخدامها.

<sup>1</sup> - د. راضي خارم : مفاهيم و نظريات إقتصادية - دراسة المعهد العالي لإدارة الأعمال، سوريا -



إذ يفرق "سميث" ما بين ثلاث أنواع للريع و هي :

**الشكل الأول :** الريع هو اقتطاع من ناتج عمل العامل :

هنا يعتبر "سميث" أن مصدر الريع هو ذاته مصدر الربح ، و يربط ظهور ريع الأرض مباشرة لنشوء الملكية الخاصة للأرض.

**الشكل الثاني :** الريع الناتج عن الأسعار الاحتكارية للمنتوجات الزراعية :

يرى سميث أن المنتوجات الزراعية ذات أسعار إحتكارية و ذلك لكون الطلب عليها يفوق عرضها و هذا ما يدل على أن الأسعار تميل إلى الإرتفاع عن القيمة .  
و هنا يوضح أن السعر الإحتكاري لهذه المنتوجات يُخلق في نطاق التبادل ، كما أنه جزء من القيمة الزائدة التي يخلقها العمال الزراعون و التي يتخلى عنها الرأسماليون لملاك الأرض قصد الحصول على حق استخدامها و زراعتها.

**الشكل الثالث :** الريع هو ناتج نشاط الطبيعة (الخدمات الطبيعية)

في هذا الشكل ميّز "سميث" ما بين :

- الريع التفاضلي : أي هو الريع الذي تحققه بعض قطع الأرض بسبب تفوقها في الخصوبة أو بسبب قرب موقعها من السوق.
- الريع المطلق : هو ما يدفع لقاء استعمال الأرض ، أو كما عُرف بأنه هبة يطلبها مالك الأرض لكل من يرغب في خدمتها.

و في هذا الشكل يؤكد "سميث" أن القطاع الزراعي هو الأكثر ربحية و ذلك لأن رأسمال فيه يحقق ربح زائد ريع في نفس الوقت.

1823 - 1772

ريكاردو : David Ricardo

جمع هذا الإقتصادي في تحليله حول نظرية العقار ما بين الربيع و الخصوبة إذ يرى أن الربيع هو نصيب من ناتج الأرض مرتبط بمدى خصوبتها ، "كما يعرفه بأنه ذلك الجزء من ناتج الأرض الذي يدفع للمالكها نظير استخدام قواها الطبيعية الأصلية التي تستهلك" ، و حسب نظريته فإنه يفرق بين إستغلال الأرض ذات خصوبة عالية و بين إستغلال الأرض ذات خصوبة رديئة<sup>(1)</sup> ، فالأولى تتميز بتكلفة إنتاج صغيرة بينما الأرض الثانية فهي تتميز بتكلفة إنتاج مرتفعة ، و هنا يعبر ريكاردو عن الفرق بين كمية الناتج عن كل من الأرض الجيدة و الأرض أقل خصوبة عند وحدات متساوية من العمل و رأسمال .

و على أساس هذا الطرح ، يستتج مفهوماً جديداً أطلقه هذا المفكر و هو مفهوم الربيع التمايزي "و هو سعر الإنتاج الإجمالي الذي يتحدد من خلال شروط الإنتاج على أسوأ الأراضي منقوصاً منه سعر الإنتاج الفردي للإنتاج الإجمالي و الذي يتحدد عن طريق أفضل الأراضي.

كما يميز ريكاردو بين الربيع التمايزي الأول و الثاني :

**الربيع التمايزي الأول :** و هو فرق ناتج بين الخصوبة الطبيعية للأرض. كما يشار إليه بأنه ذلك الربيع الناتج عن إختلاف موقع الأراضي و كما يسمى أيضاً بربيع الموقع.

**الربيع التمايزي الثاني :** و هو التباين في كيفية استخدام الرأسمال على قطعة ارض واحدة خلال السنة (أي عملية تكثيف الإنتاج الزراعي).

<sup>1</sup> - [www.inra.fr/Internet/Departements/ESR/vie/animations/Ecospatiale/pdf/mollard.pdf](http://www.inra.fr/Internet/Departements/ESR/vie/animations/Ecospatiale/pdf/mollard.pdf)

Symposium sur le développement régional, INR, qualité et développement territorial -

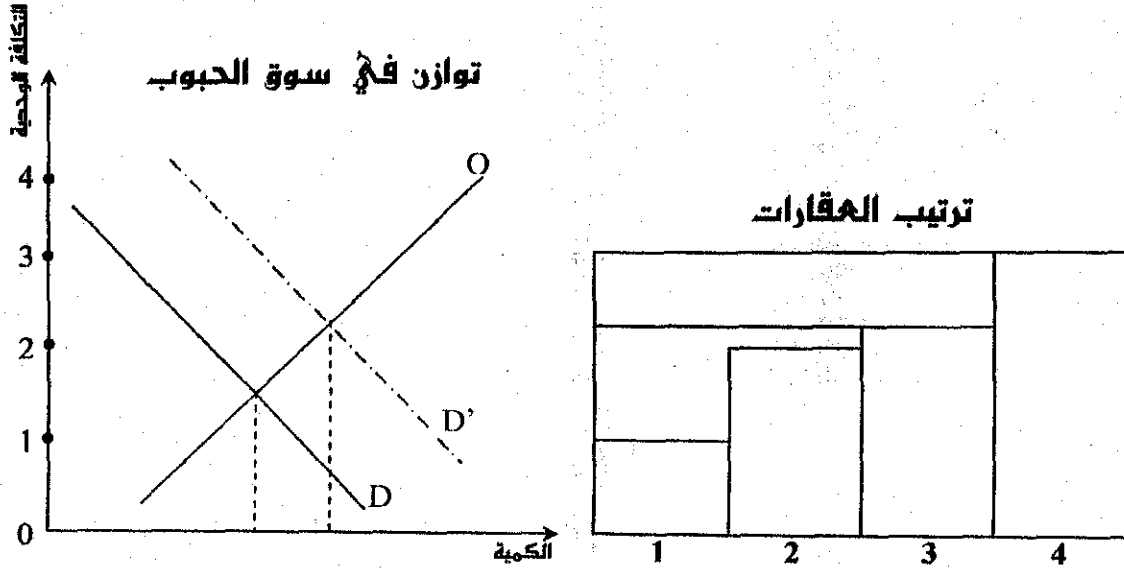
I. Un outil d'analyse : la rente.

Montpellier 11, 12 et 13 janvier 2000. A - DADP.

و تبرز معالم النظرية الريكاردونية من خلال المنحنى التالي :

شكـل رقم (5)

منحنى توضيحي للربح العقاري التمايزي



Source : Centre d'économie et d'éthique pour l'environnement et le développement  
- juin 2003 - p27-  
www.c3ed.uvsq.fr

إذن عند ريكاردو ، الأرض تترتب ترتيباً متناقصاً من حيث الخصوبة فالأرض رقم (1) هي أكثر خصوبة و بالتالي تكون تكلفة الإنتاج عليها أقل إنخفاض ، بينما الأرض (4) هي أقل خصوبة و بالتالي تكون تكلفة الإنتاج عليها أكثر ارتفاعاً. و آية زيادة في النمو السكاني تؤدي إلى إستغلال الأراضي أقل خصوبة شيئاً فشيئاً ، و هذا ما ينجم عنه الربح التمايزي و كما يظهر جلياً من خلال المنحنى أنه كلما إنتقلنا لخدمة الأرض أقل خصوبة كلما زاد الربح التمايزي بغض النظر عن زيادة إنتاجية العمل فيراها ريكاردو أنها مستقلة عن الربح بينما لها علاقة وطيدة مع الربح.

إذن تكلفة الأرض أقل خصوبة هي التي تحدد سعر السوق بينما خدمة الأرض أكثر خصوبة لا تحدد السعر الحقيقي في السوق و هذا ما وضحته نظرية ريكاردو حول الربح العقاري.

"مالتوس" : Thomas Robert Malthus 1766 - 1834

ذهب مالتوس في تحليله<sup>(1)</sup> سنة 1798 حول الربيع و التزايد السكاني<sup>(2)</sup> ناقداً في ذلك كل من نظرية Godwin و نظرية Condreest مؤكداً بأن الربيع العقاري هو قيمة الناتج العام المتبقى لملاك الأراضي بعد نزع كل من أجور العمال و تكاليف الإستغلال ، كما حدّد أن الربيع يأتي من ثلاث مصادر و هي : أولاً نوعية الأرض ثم الطلب على المنتج الزراعي ثم أخيراً ندرة الأرض بالنسبة للتزايد السكاني.

و على هذا الأساس قام المفكر الإقتصادي بطرح المعادلة التالية :

$$R/ha = p \cdot q - (s + r)$$

$$R/ha = م \cdot غ - (ت + م)$$

$R/ha$  : La rente

$R/ha$  : هو الربيع بالنسبة للهكتار

$p$  : le taux de vente des produits agricoles

$p$  : هي معدل بيع المنتج الزراعي

$q$  : la qualité / rendement

$q$  : نوعية المحصول أو الغلة في الهكتار

$s$  : les coûts / salarieux

$s$  : تكاليف الأجور في الهكتار

$r$  : le profit / ha

$r$  : المنفعة في الهكتار

و من هنا نستنتج حسب هذه المتغيرات الأربع المؤثرة على الربيع العقاري أن :

زيادة الغلة + زيادة أسعار بيع المنتج ← زيادة الربيع

زيادة السكان ← انخفاض الأجور ← زيادة الربيع

<sup>1</sup> - Damien Bazin : La rente foncière comme cas particulier de la relation entre la nature et l'économie, approche historique et thématique, doctorant, C3ED (UMR N°063 , Université de Versailles Saint Quentin - en Yvelines, Juin 2003 , p 22.

<sup>2</sup> - بول أ. سامويلسون - ترجمة د. مصطفى موفق : "علم الإقتصاد (المفاهيم الإقتصادية الأساسية)" -

ديوان المطبوعات الجامعية - 1993 - ص 82.

"ساي" : *Jean Baptiste Say* 1767 - 1832

رأى ساي في 1803 أن الأرض هي مؤشر للمردودية و في نفس الوقت هي وسيلة للإنتاج باعتبار إمتلاكها خاص ، كما يؤول استغلالها من أجل تحقيق المنفعة الخاصة. و يتحقق الربح العقاري من ثلاث عوامل و هما : العمل ، رأسمال و الخدمات الإنتاجية للطبيعة.

و يقول أن العمل و الرأسمال لديهم تكلفة بينما الخدمات الإنتاجية للطبيعة تأتي مجاناً ، و هكذا يُحسب الربح بطريقة التناسب الموجودة ما بين العاملين الأولين و العامل الثالث.

"فون تونن" : *Von Thunen* 1783 - 1850

ذهب فون في تحليله سنة 1826 حول نظرية الموضع و إقتصاد النقل الذي حدّد من خلال طرحه لإشكالية الفضاء المدني (الحضري) و علاقة الربح بتكاليف نقل المنتوجات الزراعية بحيث يرى أن كلما اقتربت المناطق الزراعية من المدينة كلما كانت مصاريف النقل قليلة و ملائمة و بالتالي تحقق ربحاً حقيقياً ، كما يقول بأنّ محدد الربح في منطقة ما هو التباين بين سعر البيع في السوق و ثمن المصروفات في الإنتاج و النقل<sup>(1)</sup> ، فالأرض أكثر بعداً عن المدينة و التي تستغل للزراعة لا تُقدم إقتصاداً (أي الإنتاج عليها ذو تكاليف عالية جداً و بالتالي ربح هذه المنطقة معدوم.

إذن ربح الموقع يساوي ربح متناسب مع بعد المسافة بالنسبة للمركز (المدينة).

"كارل ماركس" : *Karl Marx* 1818 - 1883

بخلاف ريكاردو الذي يزعم فكرة الربح الفرقي (المتفاوت) الناتج عن التباين الموجود بين تكلفة الإنتاج الزراعي على الأرض الرديئة و تكلفة إنتاج المنتوجات الزراعية على الأرض الجيدة و هذا ما أكّده بفعل الانتقال الدائم من خدمة الأرض أكثر جودة إلى

<sup>1</sup> - HURIOT, Jean Marie, Von Thunen : Economie et espace, Economica , 1994 , p 17 - 28.

أرض أقل جودة، بينما الفكر الماركسي<sup>(1)</sup> ينطلق من القانون الشهير و هو "قانون تناقص الغلة" أي هناك تغيرات معاكسة قد تحدث أيضا مثل إرتفاع مستوى الغلة أو نمو المدن و توسعها.

كما رأى ماركس سنة 1859 أن الملكية الخاصة للأرض تخلق إحتكاراً و ذلك بفضل إبقاء السعر في معدل مرتفع من طرف الملاك و هذا ما ينجم عنه الربح المطلق الذي يمكن إلغائه بطريقة تأمين الأرض و خاصة لما تصبح ملكاً للدولة، بينما الربح التمايزي لا يمكن إلغائه ما دامت الملكية الخاصة دائمة.

كما تتجلى دراسة ماركس في هذا المجال فيما يخص تحول ربح - العمل عندما يبذل الفلاح جهداً إضافياً و يخلق مقدار إنتاجي جديد في أرض السادة إذ يتحول إلى ربح - الإنتاج أو إلى ربح عيني لما يخلق الفلاح على أرضه منتوجاً إضافياً يقدمه للملاك و هذا ما يعرف بالإكراه غير الإقتصادي ثم إلى ربح نقدي إذا ما تحول هذا الربح العيني إلى نقد أي ما يعرف بالإتاوة في روسيا قديماً و أخيراً إلى ربح رأسمالي عندما يحل محل الفلاح في الزراعة رب عمل يزرع الأرض باللجوء إلى العمل المأجور.

و في هذا السياق ذهب ماركس في تحليل الربح و تصنيفه إلى أربعة أنواع :

◀ الربح التمايزي الأول : و هو ربح خاص بالخصوبة و الوضع و هو ربح إمتدادي.

◀ الربح التمايزي الثاني : هو الربح الذي يتحقق بتكثيف عوامل الإنتاج غير الطبيعية.

◀ الربح المطلق : و هو على شكل إقتطاع خاص يرمي إلى تسوية مقومات رأسمال بين مختلف الأراضي في أسوء المناطق.

◀ الربح الإحتكاري : يكون فيه السعر الإحتكاري سائداً من طرف الدولة و ذلك ينجم من جراء تكديس رأسمال و سيطرة على الأراضي الخصبة.

<sup>1</sup> - [www.ernestmandel.org/fr/surlavie/txt/colloque/tanuro.htm](http://www.ernestmandel.org/fr/surlavie/txt/colloque/tanuro.htm)  
Marx, Mandel et les limites naturelles  
La notion des limites chez Kark Marx.

"جورج" : *Henry George* 1839 - 1897

أسفرت دراسات جورج سنة 1880 الإقتصادية حول الربيع العقاري بوضع نظرية حول الضريبة العقارية الموحدة ، و يرى بأن هذه الضريبة بديلة للربيع في حالة وجود الملكية المشتركة كما يفسر بأن الضريبة الموحدة لا تكون على الإنتاج بينما تفرض على الأرباح الإقتصادية قصد خلق عدالة إجتماعية.

"ألفريد مارشال" : *Alfred Marshall* 1842 - 1924

تعتمد نظرية مارشال حول الربيع بأنه جزء من فائض القيمة المتحصل عليه من عدم المرونة الكلية أو الجزئية للعرض مفسراً في ذلك بأن الموارد الطبيعية تتميز بخاصية الندرة فكلما زاد الطلب على هذه الموارد زاد فائض القيمة مقارنةً بندرتها.

كما وضع مارشال سنة 1890 العلاقة ما بين الربيع العقاري الذي يستخرج من استخدام الأرض مباشرةً و ريع المكان أو ما يعرفه بشبه الربيع<sup>(1)</sup> الذي يتم الحصول عليه خاصةً في العقار المبني بعد استغلال هذه الأراضي في منشآت و بنايات حيث تعطي القيمة الإضافية لهذه الأرض أو كما سماها القيمة المحققة ، و يقصد بها أن للأرض قيمة ابتدائية أو أصلية و بعد بنائها ترتفع هذه القيمة إلى حدّ بلوغها درجة تغطية كلّ مصاريف البناء زائد كلّ الأرباح التي يخصم منها نصيب يسمى بشبه الربيع .

أي : الربيع العقاري للأراضي المبنية = الربيع النوعية الأصلية للأرض + ريع المكان.

"ألونسو" : *William Alonso* 1933 - 1999

لقد اشترك الفكر الإقتصادي لدى المفكرين الثلاث (وينغو، ماير، آلونسو) في تحليلهم حول القيم العقارية و الربيع العقاري ، إنّما ألونسو هو الذي اشتهر بفكره و شهرته بعدما قدم شهادة الدكتوراه في 1961 و التي عاجلت استخدام الأرض مع ضبط تحديد المكان الأفضل للعملاء الإقتصاديين في الفضاء المدني ، حيث هؤلاء هم الأسر و المؤسسات و المزارعين .

<sup>1</sup> - [http://classiques.uqac.ca/contemporains/georgescu\\_roegen\\_nicolas/décroissance/fichers\\_des\\_auteurs.html](http://classiques.uqac.ca/contemporains/georgescu_roegen_nicolas/décroissance/fichers_des_auteurs.html).  
Collection « Les sciences sociales contemporaines »  
Fiches des auteurs cités par Georgescu-Roegen : Extraits du livre, La décroissance, Annexe II, pp203- 231.

و قد وضع ألونسو علاقة بين الربيع العقاري و مدى القدرة التنافسية لخدمة الأرض المرتبطة بالموقع و معدل العمالة من جهة و من جهة أخرى أبرز نظرية توازن الفضاء الحضري، إذ تحمل هذه النظرية في طياتها التوزيع العقلاني للأراضي حسب خصوصيتها الفزيائية و أهدافها الاقتصادية.

كما قدّم هذا الإقتصادي النموذج الإقتصادي للفضاء الحضري مقدماً في ذلك نظرياته حول نظرية الإقتصاد الحضري الجديد الذي يعتمد على أساليب تمديد المدينة و توسعها وفق مقاييس جغرافية و أخرى إقتصادية كما أيد فكرة "فون" في مجال الدخل العقاري مشيراً في ذلك أن الوسط الفلاحي يشكل عادةً من مناطق جوارية بالنسبة لوسط المدينة التي يعتبرها المكان الوحيد لتدفق المواد الأولية و المكان الأوسع إستقبال المنتوجات الزراعية. كما يرى كذلك أن الدخل العقاري يختلف عن الربيع العقاري إذ درجة الدخل العقاري (يقصد بها ذاك المنتوج الصافي المحقق في الهكتار بعد تسديد تكلفة الإنتاج الفلاحي و تكلفة نقل المنتوج) و يعبر عن نظريته من خلال طرحه للمعادلة التالية :

$$R = E (p - a) - EFK$$

R : الدخل / الهكتار

E : المردودية / الهكتار

p : ثمن الوحدة في السوق

a : تكلفة الوحدة الإنتاجية.

FK : تكلفة وحدة النقل

R هو المتغير المقيد (التابع) و K هو المتغير الحرّ (المستقل).

جون لويس غيغو : *Jean - Louis Guigon* 1939

يعتبر "غيغو" المرجع الأساسي<sup>(1)</sup> في الأبحاث الحديثة المتعلقة بالعقار حيث أعطى عدّة تحاليل حول الربيع العقاري و أبرز آليات تكوين سوق عقارية كما نقد حوالي أربعون نصاً لكبار الإقتصاديين منذ 1650.

<sup>1</sup> - أنظر أهم الدراسات و الأبحاث (A.D.E.F.).



## خاتمة الفصل

قصد التركيز المتزايد بالمسألة العقارية و مدى علاقتها بتفعيل النشاطات الاقتصادية داخل الجماعات المحلية ، سلطنا الضوء في هذا الفصل على إعطاء مفاهيم حول العقار و حيازته ، تمهيدا في خلق قاعدة للموارد الطبيعية و وضع أسس صحيحة و سياسات مستقرة فيما يخص إدارة هذه الثروة.

و التطرق لمعرفة العقار و ضبط ملكيته تفيدنا في رسم سياسات قائمة على تخصيص هذا المورد و توجيه إستخدامه بالقدر الذي يلي إحتياجات الدولة و المجتمع المدني و الجماعات ، و عرض هذه السياسة يمكننا في تحديد الحقوق العقارية التي تعتبر مصدر للعزة و المكانة بين مختلف فئات المجتمع و مبدأ هام في خلق نسيج إجتماعي يضمن علاقات تضامنية علاوة عن ضمان الأمن الغذائي و الإستقرار المعيشي خاصة في أوساط المجتمعات الريفية. و بلا شك أنه من الأصول القاعدية التي تؤدي إلى فهم المعاملات العقارية و السعي في إنشاء سوق عقارية حرّة هي عملية تصنيف العقارات و ضبط أسس تقييمها بهدف بلوغ أهداف إقتصادية و إجتماعية و بيئية سواء فيما يتعلق الأمر بتحسين عائدات استخدام العقار أو فيما يخص ضمان حمايته و المحافظة عليه من سوء التوزيع و الإستغلال.

و من زاوية أخرى فإنّ التحكم في استخدام الثروة العقارية و ضبط نظم الحيازة سواء كانت عرفية أو رسمية هو من صلاحيات الحكومات و المجتمع المدني ؛ و من هنا نستنتج ضرورة وضع روابط وظيفية بين أجهزة الإدارة العقارية الحكومية و الأجهزة المحلية.

و هذا ما سنطرق إليه في الفصل الثاني المتعلق بخصوصيات إدارة الأملاك العقارية داخل الجماعات المحلية بغية تعزيز مشاركة كلّ الأطراف في تسيير هذه الثروة و الحفاظ عليها من التلف و التعطيل.



# الفصل الثاني



## مقدمة الفصل

تجاوباً مع نواحي الإهتمام بالتنمية الريفية و التهيئة الحضرية داخل الدول السائرة في طريق النمو ، و قصد رسم سياسات تفيدي في استقطاب الإستثمارات و من أجل توسع نطاق الأنشطة الاقتصادية ؛ أردنا التعرض للسوق العقارية من زواياها المختلفة آخذين في الإعتبار الشق التشريعي و التقني و التنظيمي ، و هذا في سبيل الإحاطة بشتى الميكانزمات التي تحدد لنا معالم و خصائص هذه السوق بشكل الذي يستجيب إلى تفعيل هذه السوق و مدى دورها في تجسيد تنمية محلية شاملة.

كما أنّ دراسة أي مشروع إقتصادي ، سكني ، صناعي ، سياحي ... هي مرهونة بمدى ترشيد إستخدام العقار بالقدر الذي يحقق التوازن المكاني بين المناطق المختلفة و التوازن القطاعي بين النشاطات المختلفة ، و حتى الزماني بين الأجيال الحالية و اللاحقة آخذين في الحسبان محدودية العقار من جهة و توسع إستخداماته المتزايدة و المستمرة بفعل عاملي التكاثر السكاني و التقدم المعماري من جهة أخرى.

و ضمن هذا الطرح ، لا بدّ من فرض استراتيجيات تنموية محلية متضمنة لكلّ معايير الكفاءة فيما يخص توزيع هذا المورد و تخصيصه و المحافظة عليه من التبدل و التلف، و من وسائل تحقيق إدارة مستديمة للأراضي و مواردها ، هو البحث في التوفيق بين الشرعية التي توفرها الدولة و الشرعية التي توفرها المؤسسات المحلية من أجل توفير الإطار اللازم لتنظيم سوق عقارية قائمة على ترتيبات حيازة الأراضي و الإعتراف بحقوقها نحو كلّ طرف حسب طبيعة الملكية و طبيعة النشاط المقام بها.



## المبحث الأول

مدخل حول التنمية المحلية  
و نماذجها

## تمهيد :

يهدف هذا البحث إلى تبيان أن التنمية المحلية هي الهيئة الأساسية التي تشرف على تسيير إقليم معين من خلال رسم معالم إقتصادية و إجتماعية و ثقافية بالقدر الذي يستجيب إلى مرونة تطلعات المجتمعات المحلية ، كما أنها تركز على إتخاذ سبل نحو اللامركزية بغية تحسين القطاع العام و الخاص من الخدمات ، و رفع الكفاءات و فتح فرص لمشاركة الأفراد و الجماعات. فاللامركزية إذن تساعد على خلق الوعي و إشاعة التضامن الثلاثي بين المواطن و مختلف الهيئات التنظيمية اللامركزية و المجتمع المدني ، و تهتد أيضاً في تعزيز الديمقراطية عبر تهريب مستوعب إتخاذ القرار من المعالرين بالخطوات و السياسات التي تتخذها الحكومة قصد التحكم الفعال و العقلاني في تسيير الموارد البشرية و الطبيعية و المالية.

و ضمن هذا المسعى قسمنا هذا البحث إلى المطلبين الآتيين :

المطلب الأول : مفاهيم حول التنمية و نماذجها :

المطلب الثاني : العقار و التنمية المحلية في ظل اللامركزية :

## المطلب الأول :

## مفاهيم حول التنمية و نماذجها

لقد تعددت تعاريف الكتاب و المفكرين لمفهوم التنمية ، و ذلك راجع إلى خلفياتهم و تجاربهم بالإضافة إلى إختلاف الزوايا الذين ينظرون من خلالها إلى مفهوم

التنمية ، و من أشهر هذه التعاريف هو ذلك الذي إصطلحته هيئة الأمم المتحدة سنة 1956 إذ أعتبرت التنمية أنها "العملية التي بمقتضاها توجه كافة الجهود لجميع أفراد المجتمع بهدف خلق ظروف إجتماعية و إقتصادية ملائمة في المجتمعات المحلية و مساعدتها على الإندماج في حياة المجتمع و الإسهام في تقدمها بأقصى ما يمكن".

## الفرع الأول : تعاريف حول النمو و التنمية

إنّ لهذا التعريف أهمية خاصة لأنه يحدد الجوانب الأساسية للتنمية ، إلاّ أنّه يجدر بنا التطرق إلى مفهوم النمو حتى يتوضح لنا مفهوم التنمية بشكل أدق.

### 1. ماهية النمو ،

إنّ النمو الإقتصادي هو "معدل التغير في متوسط الناتج للفرد" كما هو حدوث زيادة في إجمالي الناتج المحلي أو إجمالي الدخل القومي خلال فترة زمنية معينة ، و هناك ثلاث أنواع للنمو :

• النمو الطبيعي : و هو الذي ينتج من القوى الذاتية المتاحة للإقتصاد دون اللجوء إلى التخطيط على المستوى الوطني و هو يتسم بالبطئ رغم أنّه في بعض الأحيان يتعرض إلى تغيرات و هزات قوية كما يتطلب مرونة كبيرة ضمن الإطار الإجتماعي و الثقافي كي يمكن له الإنتقال من قطاع لآخر.

• النمو العابر : و يحمل صفات من إسمه حيث يتميز بعدم إستمراره و عدم ثباته و يكون نتيجة لعوامل طارئة عادةً ما تكون خارجية ، و أثره يكون محدوداً نظراً لجمود الإطار الإجتماعي و الثقافي<sup>(1)</sup>.

• النمو المخطط : و هو الذي يحدث نتيجة لعملية تخطيط شاملة لموارد و متطلبات المجتمع ، كما ترتبط فعاليته بالعديد من العوامل منها :

<sup>1</sup> - د. سميح مسعود : "الموسوعة الإقتصادية" - شركة المطبوعات للتوزيع و النشر - الطبعة الثانية - بيروت - لبنان - 1997 - ص 177.

- واقعية الخطط المرسومة ،
- كفاءة المخططين ،
- فعالية التنفيذ ،
- جدية المراقبة ،
- مشاركة المجتمع.

## 2. تعريف التنمية الاقتصادية ،

يمكن بوجه عام أن نعرف التنمية الاقتصادية بأنها العملية التي يحدث من خلالها تغيير شامل و متواصل<sup>(1)</sup> مصحوب بزيادة في متوسط الدخل الحقيقي ، مع تحسن في توزيع الدخل القومي لصالح الطبقة الفقيرة من المجتمع ، بغية الوصول إلى تحقيق مستوى عيش راق يتميز بالإستقرار و الرفاهية ، و لقد توصل الباحث "ويدنر *Widner*" إلى ضبط مفهوم التنمية بأنها "حالة ذهنية أو رغبة أو إتجاه أكثر منها هدفاً محدداً"<sup>(2)</sup> و لقد عرفها "*The Bulletin*" على أنها العملية التي يناقش من خلالها أفراد المجتمعات الصغيرة حاجاتهم و يتوصلون لرسم الخطة المشتركة لإشباعها". أما "*Obelo*" فيرى أنها العملية التي ينتج عنها زيادة في فرص حياة بعض أفراد المجتمع ما دون نقصان فرص الحياة بالنسبة للبعض الآخر في نفس المجتمع و في نفس الوقت.

و هناك من يذهب إلى تعريف التنمية معتبراً إيها السعي لتحقيق رفاهية الأفراد مادياً و معنوياً بفضل التنظيم الذي يعتبر منهاج التنمية<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرسول محمد سعد : "الصناعات الصغيرة كمدخل لتنمية المجتمع المحلي" - بيروت - لبنان - 1998 - ص 201.

<sup>2</sup> - د. محمد قاسم القريوتي : "الإدارة العامة منظور مقارنة" - ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر - 1983 - ص 18.

<sup>3</sup> - سعيدي الشيخ : "القانون الإداري" - أطروحة الماجستير في القانون العام - معهد العلوم القانونية و الإدارية - سيدي بلعباس 1995 - 1996 - ص 117.

إذن لا يمكن حصرها في تعريف واحد و إنما يمكن إعتبارها مجموعة من الآليات التي تحدث تجديد على مستوى الهيكل التنظيمي و الإنتاجي ، كما تعرف على أنها مجموعة من الاستراتيجيات التي تقلص من حد الفقر و البطالة و التهميش و الإقصاء ، و تخلق في المقابل عدالة و مساواة أي إتاحة الفرص للجميع من أجل المشاركة و الإندماج الكلي للأفراد في إتخاذ القرار من أجل التسيير أو البناء ، كما يمكن أن نعتبرها عملية تكامل الجهود بفضل التنسيق بين القطاعات و الوظائف على مستوى السلطات و الإدارات و بين أفراد المجتمع مع محافظة على الإحترام و فصل الصلاحيات المخولة لكل طرف.

كما يمكن أن نربط مفهوم التنمية في ظلّ العولمة بمفاهيم الحداثة و العصرية أي رواج الإيديولوجية الغربية داخل الدول السائرة في طريق النمو من خلال ظهور الهيمنة السياسية و الإقتصادية و الثقافية.

### 3. تعريف الجماعات املحلية ،

يقصد بالجماعات المحلية ذاك الموقع الجغرافي<sup>(1)</sup> الذي تتمتع كل وحداته بالشخصية المعنوية ، إذ تعتبر كذلك على مجموعة سكانية لها حق في إنتخاب مسؤوليها المكلفين بتسيير شؤونهم المحلية و إدارة أعمالهم من أجل تحقيق رغباتهم و تطلعاتهم.

و لا شك أنه من مبادئ الديمقراطية هو تعزيز نظام اللامركزية الإدارية و إعطاء لشعب حق المشاركة في إتخاذ القرارات و مراقبة الهيئات التي ترعى مصالحه ، و في هذا المضمار يرى الأستاذ "دونالد" : "إن اللامركزية ليست إلا خطوة أوسع للديمقراطية" كما قال "نابوليون" في عبارته المشهورة : "بالإمكان أن نحكم من بعد و ليس بالإمكان أن نسير إلى من قرب".

إذن على أساس هذا الطرح نوضح مفهوم الجماعات المحلية.

<sup>1</sup> - مصطفى الجندي : "الإدارة المحلية و إستراتيجياتها" - منشأة المعارف بالإسكندرية - 1987 - ص 236.

كانت الموارد المحلية غير كافية لكن يجب أن لا يكون الإعتماد كلي و طويل المدى لأن ذلك سيكون حاجز أمام التنمية ، إلى جانب التغير الهيكلي الذي يعمل علي زيادة فرص التوظيف و تحقيق إنتاجية أعلى للعمالة و تراكم رأسمال و إستغلال الجيد للموارد ، مع تحسين مستوى التقنيات المستعملة ، و هذا يكمن من خلال إجراءات تتخذ فيما يخص تغيير أسلوب الإصلاح الشامل حسب القطاعات و ما يرتبط بها من آليات فيما يخص الإنتاج و التخزين و التوزيع بشكل يتماشى مع مقاييس الجودة و الكفاءة قصد تلبية تطلعات الأفراد داخل إقليم معين. و كما عرّفها "Arthur Dunham" أنها حقل<sup>(1)</sup> لتعبئة الموارد و تنسيق النشاطات الاقتصادية و بناء جماعة تضامنية.

#### 2.4. المفهوم الثاني :

هي وضع كلّ المتغيرات و الميكانزمات الاقتصادية في ديناميكية مستمرة بغية الوصول إلى فعالية و مردودية هادفة إلى الإستقرار و النمو و التنمية ، و هذا بفضل مشاركة كلّ الأفراد و فئات المجتمع المحلي في تحقيق الأهداف المنشودة إقتصادياً و إجتماعياً ، إذ ينبغي ترك الفرص للمبادرات الذاتية و خلق تجاذب بين كلّ الهيئات الحكومية و المركزية و اللامركزية و المجتمع المدني (O.N.G) دون إقصاء أو إلغاء الإستقلالية ما بين الجماعات حسب المهام و الصلاحيات ، كما يقصد بها تلك التنمية على المستوى الإقليمي إذ تركز أساساً على تعزيز الديمقراطية المحلية بفضل مشاركة المجتمع المدني في إختيار ممثليهم و يكمن هذا بخلق برامج تنمية محلية تهدف إلى تحقيق مشاريع و إنجازات تفيد في تحسين التسويق الإقليمي إقتصادياً و إجتماعياً.

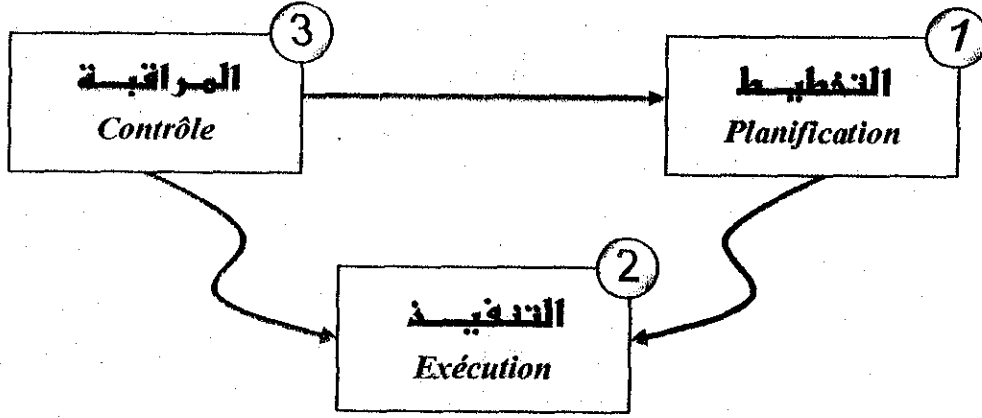
و ما على الدولة إلا مراقبة و حماية هذه الأهداف ، بكونها الهيئة الرئيسية التي تبحث في ضمان عدالة الإجتماعية و تسيير المال العام و خلق المساواة ما بين الأقاليم و الوحدات. و هنا نطرح الشكل التالي :

<sup>1</sup> - مصطفى الجندي : "الإدارة المحلية و إستراتيجياتها" - المرجع السابق - ص 132.



## الشكل رقم (6)

أوجه تحقيق التنمية



Source : B. CARLIER, C. RUPRICH - ROBERT : « Guide de la gestion locale, organisation, évaluation, contrôle ». Ed. Berger - Levrault, 1998, p 144

## الفرع الثاني : نماذج التنمية المحلية

بلا شك أن الجماعات المحلية تحتوي على أفراد و جماعات في شكل منظمات أو شبكات منها الرسمية و اللارسمية ، و إنما يجب إستغلال هذه الطاقات داخل برنامج محلي واضح يتلائم و طبيعة الأفراد و طبيعة الموارد المتاحة ، إذن خيار اللامركزية هو فضاء محلي يعتبر كمشروع إجتماعي و إقتصادي قائم<sup>(1)</sup> على المشاركة الشعبية و الإرادة السياسية المحلية، كما يتطلب جملة من الدراسات و الآليات قصد تعزيز كفاءة السوق الإجتماعي و تحسين مردودية الخدمات العامة.

و يرى المهتمون بقضايا التنمية أن من أهم النماذج الإنمائية نجد ما يلي :

## 1. النموذج التكاملي .

هو البرنامج الذي يشمل كافة القطاعات الإقتصادية و الإجتماعية كما يشمل كافة المناطق الجغرافية في الدولة ، كما يقصد بهذا النموذج خلق توازن إنمائي بين

<sup>1</sup> - Actes du Séminaire International d'échanges entre chercheurs et décideurs pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux, Ouagadougou, 19 au 21 Mars 2002 , p 18 -20.

المستويين القطاعي و الجغرافي و يحقق التنسيق و التعاون بين الجهود الحكومية و الجهود الشعبية و يقوم كذلك على أساس إستحداث وحدات إدارية<sup>(1)</sup> و تنظيمية جديدة.

### 2. النموذج التكيفي ،

هو نموذج ذو برنامج مكثف و طبيعة حياة قومية خاصة تعتمد على الارتكاز في تفعيل الجهود الذاتية و الإعتماد على التنظيمات الشعبية المعتمدة على وفرة أو ندرة العوامل المادية و الفنية حسب المعطيات المتاحة.

### 3. نموذج المشروع ،

هو نموذج محلي يطبق في منطقة جغرافية معينة و هذا يرجع للموقع الجغرافي (ريف، ساحل ، صحراء ...) كما يعتمد هذا النموذج على مشاريع إستراتيجية تتحقق من خلالها الأهداف القومية.

## المطلب الثاني :

## **العقار و التنمية المحلية في ظلّ اللامركزية**

### الفرع الأول ، اللامركزية و الحكم المحلي

#### 1. تعريف المجتمع المدني المحلي ،

أصبح المجتمع المدني بمثابة قناة هامة لتوصيل الخدمات الإجتماعية و تنفيذ مشروعات التنمية الإقتصادية و خاصة في المناطق التي يضعف فيها التواجد الحكومي و قد تتفاوت التعاريف و ذلك إستناداً إلى إختلاف النماذج الفكرية، الأصول التاريخية و الأنظم الإقتصادية.

<sup>1</sup> - A. LABOURDETTE : « Les administrations publiques – environnement, fonctionnement, interne et modes de gestion ». Ed. L'Harmattan, Paris, 2002, p 134 – 142.

و يلخص البنك الدولي مصطلح المجتمع المدني للإشارة إلى المنظمات غير الحكومية و الجمعيات و النقابات و بعض المؤسسات التي تساهم في تحقيق إستراتيجية النفاذ الإجتماعي<sup>(1)</sup>.

و في صدد دراستنا فإن المجتمع المدني المحلي يلعب دور هام فيما يخص حماية الأملاك العقارية و ما اتصل بها من موارد متجددة و غير متجددة ، و ذلك بوجود عامل المشاركة لذا هذه المنظمات<sup>(2)</sup> ؛ كما تحمل في شأها إهتمامات و تطلعات أفراد المجتمعات مع توجيههم المحكم نحو الإستغلال العقلاني لمورد الأرض و أرصدها.  
و في صميم هذا الموضوع نجد نوعان من الحكم المحلي :

### 1.1 طراز حكم محلي مستقل :

مثلا عن ذلك الولايات المتحدة الأمريكية و بريطانيا فهي تتمتع بطابع مستقل للحكم الذاتي (أي الحكم الذي يستبعد أي تطويع أو ضغط على الهيئات البلدية من طرف الهيئات العليا أو الهيئات المركزية).

### 2.1 طراز حكم محلي مراقب :

إنّ الموارد المحلية المادية و البشرية قد لا تسمح بدفع الوثيرة الاقتصادية بشكل مستمر و دائم دون تدخل الحكومة المركزية في دعم التمويل المحلي ، و هذا ممّا يؤدي إلى زيادة التحكم و المراقبة من طرف الهيئات المركزية ، و على سبيل المثال نجد من بين الدول العظمى المتعاملة بهذا النظام فرنسا و إيطاليا ... .

بينما نجد كلّ الدول السائرة في طريق النمو و منها الدول النفطية كالجائر تعتمد أساساً على الربيع النفطي (البترولي) و لم تشجع بنيتها على المستوى الإقليمي ما عدا بعض

<sup>1</sup> - A. KHELIL : « La commune face au défi du management et de l'ingénierie territoriale, approches ». Ed. Casbah, 1998 - p 19.

<sup>2</sup> - أ.د. أحمد مصطفى خاطر : "تنمية المجتمعات المحلية - نموذج المشاركة في إبطار شفافية المجتمع" -

المكتب الجامعي الحديث - الأزاريطة - الإسكندرية 1999 - ص 27.

التعديلات التي تبقى مرهونة بخلفيات سياسية و مصالح ذاتية ، و هذا ما يجعل تدخل الدولة تدخل سلطوي و في بعض الأحيان إحتكاري يشرف على إدارة المشروعات العامة الوطنية و المشروعات الفرعية داخل المستويات المحلية.

### \* أهداف اللامركزية ضمن الطرح الإقتصادي و الإجتماعي :

فضلا على أنها عملية تكرس الديمقراطية و تزيد من إندماج الجماهير<sup>(1)</sup> في ممارسة الخدمات العامة ضمن جهاز إداري محلي يتميز بتدبير الشؤون الإقليمية ، فهي تفيد إقتصاديا في ترقية مختلف القطاعات بفضل نقل بعض الصلاحيات إلى السلطة المحلية و من جملة أهدافها الإقتصادية و الإجتماعية نجد :

- التحكم في نوعية و حجم الطلب بصورة دقيقة.
- تعزيز المنظمات اللاحكومية و دعم مبادراتها في الإصلاح الإقتصادي.
- العقلانية في إستغلال الثروة المادية و الطاقة البشرية.
- تطوير القدرات المعرفية للمؤسسات و الهياكل الإدارية.
- ترقية الإستثمارات و خلق الشراكة.
- المحافظة على المحيط البيئي بفضل التوزيع العقلاني للعقارات سواء كانت فلاحية أو صناعية أو حضرية أو سياحية.
- تقليل أعباء المالية للدولة و الإعتماد على الموارد الذاتية (المحلية).

## 2. الحكم المحلي و أنماطه في ضوء اللامركزية ،

إذا سلمنا بالتعريف العام للامركزية باعتبارها عملية تبديل توازن القوى في مجالات سياسية و إدارية و مالية و اقتصادية و اجتماعية و نقلها باتجاه المحليات، كما تدرج اللامركزية ضمن نماذج تختلف من بلد لآخر حسب طبيعته و توجهاته السياسية و تدابيره الإقتصادية.

<sup>1</sup> - C. NEVEU : « Espace, publique et engagement – enjeux et logiques » de la citoyenneté locale. Ed. L'Harmattan, Paris, 1999, p 37.

و عليه نجد نماذج اللامركزية التي نسردها في النقاط التالية<sup>(1)</sup> :

### 1.2. نمط الإدارة المحلية :

تعني تحويل بعض الوظائف و مهام بعض القطاعات من الإدارة المركزية إلى فروع محلية ضمن صلاحيات محددة ، كما تتم اللامركزية في هذا النموذج إلى إعادة توزيع الأعباء و تطوير فعالية الأداء و الرفع من مستوى تقديم الخدمات و الخفض من التكاليف . و بالتالي هذا النموذج لا يؤدي إلى تطوير وحدات محلية مستقلة كما لا يسمح بالتكامل و التشابك الأفقي على المستوى المحلي بين القطاعات و بالتالي تبقى كل إدارة فرعية مرتبطة بصورة عمودية بالإدارة المركزية. و هذا النموذج هو الشائع في الدول السائرة في طريق النمو ، إذ لا توجد سلطات محلية مستقلة يتم مسائلتها أمام تنظيمات شعبية محلية.

### 2.2. نمط التفويض المحلي :

يتضمن نقل مسؤوليات قطاعات معينة بكاملها إلى المستويات المحلية مع منح الصلاحيات للإدارات تُشرف عليها الدولة بصورة مباشرة أو غير مباشرة. و يجرى العمل بمثل هذا التفويض باعتباره أيضاً وسيلة لتحسين نوعية الخدمات الرئيسية ، مثل تموين و إدارة مشروعات البنية التحتية كمشق الطرقات و ترميم البنايات ... إلخ.

### 3.2. نمط الحكم المحلي :

تعني نقل سلطة إتخاذ القرار إلى إدارات محلية مستقلة ، تعمل ضمن إطار قانوني مساند ؛ و يكمن دور الدولة هنا على الإشراف و التأكد بأن المحليات تتمتع بمصدقية

<sup>1</sup> - Le site internet : [www.nidaly.org/book2002/p-2/in-2-1.htm](http://www.nidaly.org/book2002/p-2/in-2-1.htm).

تقرير التنمية البشرية - الفصل الثاني - اللامركزي و الحكم المحلي الشعبي : المنظور الليبي - ليبيا - 2002.

تصميم و تنفيذ المشاريع ضمن حدود إمكانياتها المالية و البشرية و المادية ، كما يتمتع هذا النموذج بإستقلالية فرض الضرائب لتمويل خدماتها .  
 إذن علاقة المركزية باللامركزية فيما يخص تنمية المشاريع على مستوى المحلي تكون على أساس المشاورة أو التفويض أو المساندة .

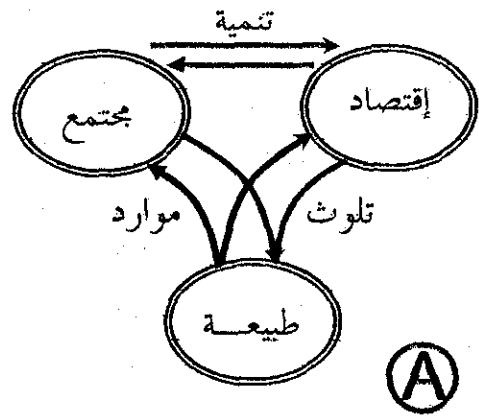
## الفرع الثاني : تقارب ثنائي ما بين العقار و التنمية المحلية المستدامة

### 1. تعريف التنمية المحلية المستدامة ،

"إنّ التنمية المحلية هي تلك العملية التي بواسطتها يمكن تحقيق التعاون الفعال بين الجهود الشعبي و الحكومي للإرتقاء بمستوى التجمعات المحلية و الوحدات المحلية إقتصادياً و إجتماعياً و ثقافياً و حضارياً"<sup>(1)</sup> كما هي قوة الدفع الأساسية التي تعتمد على تعبئة الموارد المحلية و إستغلالها بشكل محكم قصد تلبية رغبات المجتمع المحلي داخل إقليم معين .  
 بينما التنمية المحلية المستدامة هي نموذج تنموي محلي يبنى على رسم سياسات قصد زيادة النمو و السعي في تحقيق تطلعات أفراد المجتمع بوتيرة مستدامة .

#### 1.1 أبعاد التنمية المستدامة<sup>(2)</sup> :

من خلال هذا المجسم البياني (A) يظهر لنا أنّ الركائز الثلاثة الأساسية و هي المجتمع - الإقتصاد - المحيط هي مبادئ متداخلة المعالم و كلّ عنصر يؤثر في الآخر حسب طبيعة العلاقة ، و تدخل هذه الدراسة ضمن استراتيجية تُعرف بـ 3E إقتصاد ، إنصاف و محيط .



<sup>1</sup> - جمعي عماري : الملتقى الدولي حول تسيير و تمويل الجماعات المحلية في ضوء التحولات الإقتصادية - جامعة الحاج لخضر - باتنة - كلية العلوم الإقتصادية و التسيير - الجزائر .

<sup>2</sup> - A. DA-CUNHA, J. RUEGG : « Développement rural et aménagement du territoire, presses polytechniques et universitaires, Romandes, 2003, p 34.

حسب النموذج (B) فإن أي قرار متخذ نحو تحقيق

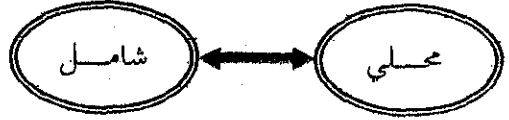
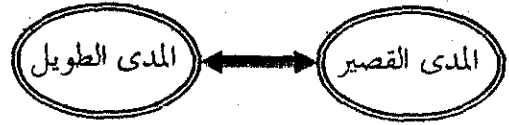
تنمية مستدامة إلا ويعتمد على محورين :

1. إتخاذ قرارات منسجمة و متكاملة بين المدى القصير

و المدى الطويل فيما يخص تصميم المشاريع.

2. يجب ربط جسر التنمية من الناحية الهيكلية

و التنظيمية ما بين الهيئات المركزية و اللامركزية.



(B)

## 2.1. أسس التنمية المحلية المستدامة :

أ. الحكم المحلي الرشيد :

☐ المشاركة.

☐ العدالة.

☐ المسؤولية.

☐ الشفافية.

☐ المجتمع المدني.

ب. العقلانية في إستغلال الموارد المتجددة و غير المتجددة داخل إقليم معين.

ج. المحافظة على البعد الإيكولوجي.

## 2. علاقة الثروة العقارية باهداف التنمية المحلية المستدامة ،

"إن مصطلح الثروة يُطلق على جميع الوسائل المباشرة و غير المباشرة التي تستخدم

لإشباع حاجات الإنسان ، و التي يستطيع أن يحصل عليها بواسطة العمل و الإنتاج"<sup>(1)</sup>.

بينما الثروة العقارية محددة بالعرض الطبيعي لها ، لو أخذنا بالحسبان المساحة الإجمالية

للبلد، بينما ضمن الدراسة الإقتصادية التي تأخذ بخاصة الندرة فإن الثروة العقارية هنا

ترتبط بمدى مرونة العرض الإقتصادي لها بالمقارنة مع تزايد حاجات أفراد المجتمعات

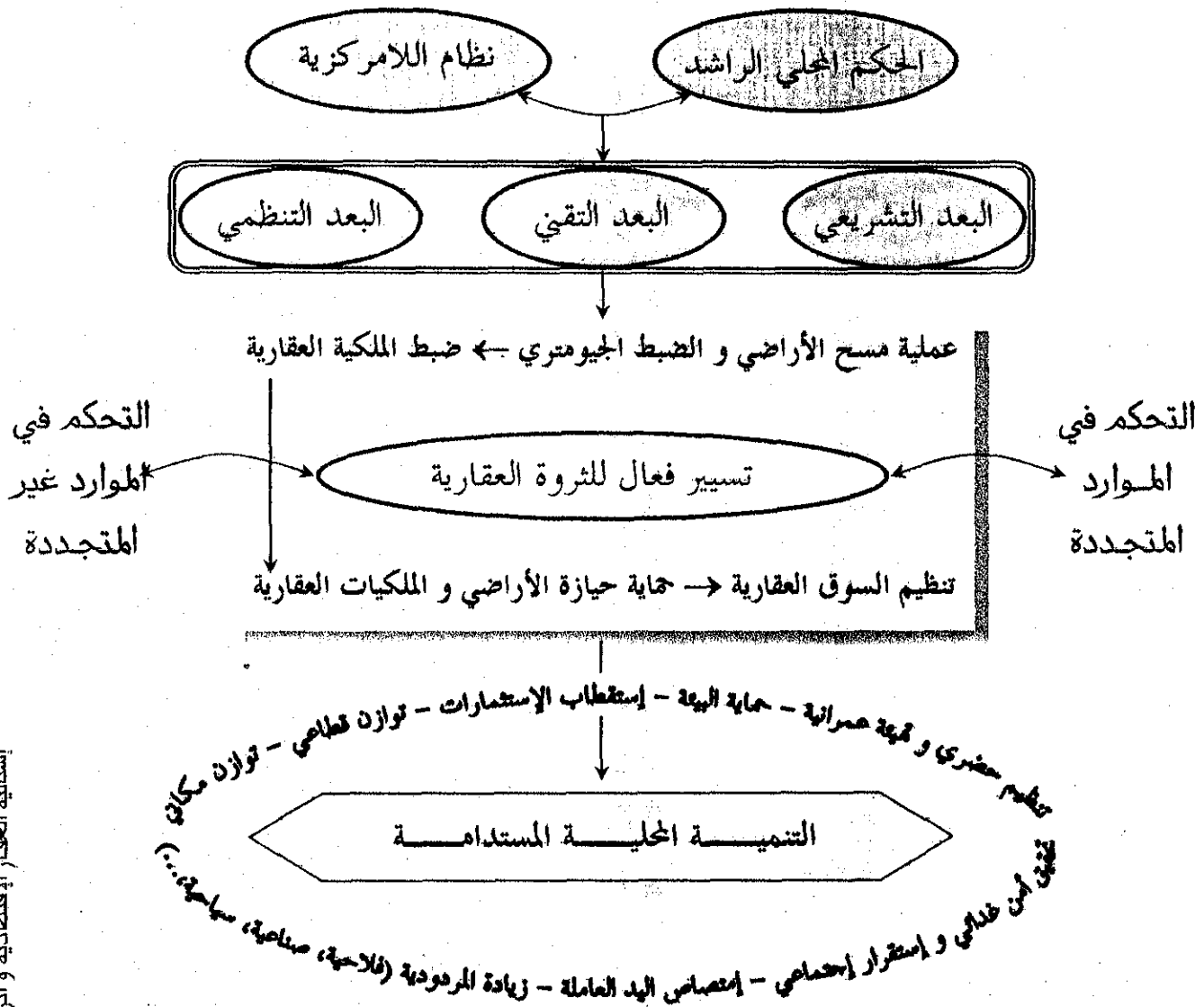
و تطلعاتهم.

<sup>1</sup> - د. سميح مسعود : "الموسوعة الإقتصادية" ، الطبعة الثانية - المرجع السابق - ص 55.

و في هذا السياق نجد أن الثروة العقارية تتكون من موارد متعددة و غير متجددة تستخدم في تفعيل الديناميكية الاقتصادية على المستوى المحلي الذي تُشرف هيأته و مصالحه على تسيير هذه الموارد بأكثر تحكّم و عقلانية و هذا قصد تحقيق تنسيق ثلاثي ما بين التنظيم الحضري و المزايا الاقتصادية و الإجتماعية و البعد الإيكولوجي.

شكل رقم (7)

آفاق تسيير الثروة العقارية من طرف الجماعات المحلية



المصدر : من إعداد الطالب



## 1.2. تعريف الموارد المتجددة :

هي الموارد القابلة للتجدد بصورة طبيعية و مستمرة ، مثل الأراضي الزراعية ، الغابات و المراعي ، المياه ، الكتلة الحيوانية ... إلخ . و لكن تغيير الظروف الطبيعية المواتية لإستمرار تجدد هذه الموارد عن طريق التلوث أو إساءة الإستغلال و الإفراط في الإستخدام هذه الثروات ، من شأنه يؤثر على إستمرار تجددها.

و بهذا الصدد فإنه يمكن التمييز بين نوعين من هذه الموارد<sup>(1)</sup> :

□ موارد لها منطقة حرجة : هي الموارد التي تهلك أو تفتى أو تنقرض إذا ما زاد معدل إستغلالها عن معدل تجددتها الطبيعي مثل الحيوانات. و كذلك الأراضي التي تتعرض للتصحّر و الإنجراف إذ يتعذر تعويض ما يصيبها من تآكل و تعرية.

□ موارد ليست لها منطقة حارجة : هي الموارد التي تبقى متجددة باستمرار بغض النظر عن النشاط المقام عليها و تأثيرات الإنسان ، و إن كان بعضها يمكن أن يتعرض للنفاذ مؤقتاً بسبب زيادة أو سوء الإستخدام ، مثل إستغلال المياه الجوفية، مياه الأنهار ... إلخ ؛ حيث يمكن أن يستعاد المستوى الطبيعي لحجم و نوعية هذه الموارد بشكل طبيعي مع حسن التصرف في استخدام هذه الموارد في حدود طاقتها على التجدد.

## 2.2. تعريف الموارد غير المتجددة :

هي الموارد ذات الرصيد الثابت الذي يمكن زيادته خلال أي فترة زمنية و بالتالي فإن عرض هذه الموارد يكون ثابتاً بالمعنى المادي ، و هذه الموارد ليست متجانسة فمنها موارد تستهلك و تفتى بالإستعمال مثل مصادر الوقود كالغاز الطبيعي... إلخ ، و منها موارد يمكن إسترجاعها و إعادة إستخدامها مثل العديد من المعادن كالحديد.

بناءً على ما ذكر فإن الجماعات المحلية تمثل قوة الدفع الأساسية في عملية التنمية الإقتصادية الشاملة كما أسفرت الوقائع و الدراسات أن اللامركزية تزيد من حسن التسيير

<sup>1</sup> - أ. صالح العصفور : الموارد الطبيعية و إقتصاديات نفاذها" - دراسات المعهد العربي للتخطيط -

السياسي و الإداري و المالي و الإقتصادي و الإجتماعي و تنفيذ في إدماج كافة الفئات و الوحدات داخل منهاج تشاركي<sup>(1)</sup> ، بوضع تصاميم المخططات و المشروعات المعنية بدرجة مرونة كافية للإستجابة لأية تغيرات في تطلعات المجتمعات المحلية مع المشاركة الفعلية لأصحاب المصلحة العامة الحقيقية ، وخلق زيادة من قدرات المنظمات اللاحكومية بغية تعزيز الديمقراطية و زيادة كفاءة الخدمات الإجتماعية قصد جلب الإستثمارات و تقوية الشراكة؛ و يكمن هذا من خلال مراجعة البنية التحتية و ضبط مختلف الآليات مع تطبيق حكم محلي يتعلق بتحسين الواجهة الإدارية بالمزيد من الرشاد و المسؤولية و المواطنة مع تعميم الشفافية و بث عدالة إجتماعية تنصب في كسب الثقة بين أصحاب القرار و مختلف الجمعيات و الأفراد.

<sup>1</sup> - Les outils politiques foncières locales, prendre en compte le foncier dans le projet de territoire, colloque A.D.E.F., mars 2004, p 8 - 11.

## المبحث الثاني

## التنمية بين التخطيط المحلي و المشروع العقاري

## تمهيد:

تقوم السوق العقارية على مجموعة من التنظيمات تدخل في إطار التسيير العقاري الذي يعتبر كمجموعة من الوسائل القانونية و التقنية و التنظيمية الموجودة تحت تصرف الدولة، كما تمثل هذه السوق ذاك العضو المشترك بين الحياة الإقتصادية و الحياة الإجتماعية ، إذ يمثل الفضاء الواسع للبعد التنموي بإعتباره وسط لتداول مورد طبيعي هام جداً و هو العقار.

و من خلال هذا الطرح تجدر بنا الدراسة إلى تقسيم هذا المبحث كالاتي :

المطلب الأول : عموميات حول تنظيم السوق العقارية .

المطلب الثاني: تسيير إقتصاد الفضاء وفق التخطيط العقاري المحلي.

## المطلب الأول :

### عموميات حول تنظيم السوق العقارية

إنّ السوق العقارية هي سوق تقوم عن طريق تفاعل و تداخل معالم و أطراف كثيرة و هذا الأمر الذي يدعي إلى معرفة طبيعة السوق العقارية و التمييز بين سوء الأراضي الفلاحية و سوق الأراضي ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الإداري ... إلخ . إنّما توجد نقط مشتركة تنصب في ذات الشيء و هو العقار الذي يعتبر ثروة محدودة غير متجانسة يقع عليها الطلب المتزايد داخل جو تسوده منافسة قوية ، و هذا ما يزيد من صعوبة تحديد قيمة العقارات و قيمة الأسعار الحقيقية لها.

## الفرع الأول : تعاريف ، مميزات و عوامل خاصة بالسوق العقارية

1. بعض التعاريف الخاصة بالسوق العقارية .

1.1. التعريف الأول - "بيار ديريك" *Pierre Deruycke* :

إعتبر "بيار" السوق العقارية بمثابة - سوق الحقوق - يتمتع بها كل فرد من أفراد المجتمع في إطار قانوني شرعي<sup>(1)</sup>.

و يقصد بهذا أن السوق العقارية هي وسيلة لتكثير الأهداف و المنافع التي تؤثر بشكل إيجابي على الأهداف الإقتصادية و الإجتماعية في آن واحد ، و هذا ما يضمن تحقيق مبدأ العدالة الإجتماعية في حالة ما وُزعت هذه الثروة العقارية و عائداتها بقدر من المساواة و الإنصاف، بعد التوصل إلى تحديد<sup>(2)</sup> طبيعة الحقوق ما بين أفراد المجتمع. و من تعاريفه كذلك نجد :

- إن السوق العقارية هي منطقة جغرافية يقطنها مجموعة من الأفراد تربطهم صلة المبادلة و التعامل فيما يخص شراء و بيع هذا المورد بسعر يتحدد حسب الخصوصيات و الشروط التي تقوم عليها هذه السوق.

و من ميزات هذه السوق هي التداول على الأرض التي تتميز بالندرة ، عكس الأسواق الأخرى التي تتميز بمرونة كبيرة و وفرة إنتاجية قد تلي الاحتياجات و الرغبات. كما أن الأرض أو القطعة الأرضية ليست متجانسة و بالتالي لا توجد أية قطعة أرض تحل محل قطعة أخرى إذ لا يمكن تحقيق إشباع الأفراد لهذا المورد بطرح بديل آخر، على سبيل المثال في سوق السلع إن لم تحقق سلعة ما القدر الكافي من الإشباع يمكن تعويضها بسلعة أخرى تقترب خصائصها من السلعة الأولى بينما في السوق الأراضي لا يمكن تحقيق ذلك.

<sup>1</sup> - MAHOUI Karim : « Marché foncier urbain et sa régulation », mode d'allocation de l'espace et formation des valeurs foncières, cas de la ville de Tizi - Ouzou , Mémoire de Magister, 2003 - 2004, p 142 - 143.

<sup>2</sup> - E. LE BRIS, E. LEROY, F. LEIMDORFER : « Enjeux fonciers en Afrique Noire », Etudes Karthala, 1982, p 29.

## 2.1. التعريف الثاني لـ "جوزاف كومبي Josef Comby" :

ترجع جلّ الدراسات العقارية لـ "جوزاف" في تحديد مفهوم السوق العقارية على أنها موقع للتداول ، أي بيع و شراء للقطع الأرضية بأسعار تتحدد بقاعدة العرض و الطلب ؛ إنّما الأمر الذي يعاكس و يختلف عن الأسواق الأخرى هو عدم وجود التماثل ما بين البائع و الشاري يمثل ما هو موجود في البرصة المالية ، كما توصل "جوزاف" بوضع خطة المقارنة بين السوق العقارية و بين مختلف النظريات الإقتصادية الخاصة بالأسواق فيما يخص تحديد الأسعار و المعلومات الجارية بين الطرفين.

كما يمكن أن نشير هنا إلى وجود نوعين<sup>(1)</sup> من الأسواق داخل السوق العقارية غير المبنية، و هي السوق الأولية أي التداول على الأراضي ذات الملكية الخاصة و هذه السوق شأنها مرتبط بقيمة الأرض و مدى المنافسة عليها ؛ بينما السوق الثانية و هي سوق التداول على الأراضي ذات الملكية العامة إذ تتحدد الأسعار بما وفق تدخل بعض المتعاملين الإقتصاديين في إطار تنموي تشرف عليه الهيئات الوطنية و اللامركزية.

## 2. أنواع الأسواق العقارية :

### 1.2. السوق الأولى : فضاء طبيعي يعتبر كـممتلك إنتاجي :

هي سوق الأراضي الزراعية التي تقوم على عمليات تجارية تتحلى في بيع و شراء ، إذ قيمتها هنا تتحدد حسب درجة منفعتها و استغلالها و كثيراً ما تكون هذه القيمة متشابهة ما بين الأراضي الزراعية. إنّما يبقى معيار الغلة و تكاليف الإستغلال (تكاليف تسوية الأرض ، تكاليف نقل المنتج ...) و مقدار القيمة المضافة للإنتاج الزراعي هي المقاييس الأساسية في تحديد طبعة الأرض و مقدارها.

<sup>1</sup> - GRANELLE, Jean Jacques: « La rente foncière », approches théoriques et empiriques, ADEF, 1990 p112.

## 2.2. السوق الثانية : فضاء طبيعي يعتبر كـممتلك للإستهلاك :

ارتبطت القيمة العقارية في السوق الأولى بمقدار القيمة المضافة للإنتاج الزراعي بصفة عامة ، إنما تدريجياً تنشأ سوق الأراضي المعتبرة كـممتلكات للإستهلاك المباشر ، كالأراضي المخصصة لصيد في العهود الأولى ، إذ تتعلق قيمة العقار هنا بالثروة الحيوانية الموجودة في منطقة ما ، ثم تطوّر نشاط الصيد ليصبح نشاط إقتصادي واسع و هواية مطلوبة حيث أصبح هكتار من الأرض الزراعية يقل 20 % من الأرض المخصصة لصيد "حالة فرنسا". حالياً في الدول المتقدمة فإنّ الأماكن التي تقوم عليها الممارسات الرياضية و بعض الفضاءات الممتازة و المهينة و بعض أماكن التزهة ، فهذه الأراضي لم تشتري لغاية إنتاجية و بالتالي تعتبر ممتلكات إستهلاكية ذات أسعار مرتفعة جداً.

## 3.2. السوق الثالثة : فضاء طبيعي يعتبر كمادة أولية :

ارتبطت هذه السوق بمرحلتين ، مرحلة إكتشاف المعادن النفيسة في الحقبة التاريخية الأولى و بلغت ذروتها عند إكتشاف الآبار البترولية و معادن قيمة جديدة ، ثمّ مرحلة الانفجار السكاني و ظهور التوسع الحضاري و بالتالي زيادة الطلبات على السكن قد أدى إلى تحول الأراضي الجبلية و بعض الأراضي الفلاحية إلى تجمعات سكنية و مناطق ناشطة ، فإقتصادياً في هذه الحالة يقع تحويل قيمة الأرض من مستواها الأدنى إلى مستوى مرتفع قد ينتج عن ذلك منافسة و مضاربة على الأراضي المخصصة للبناء و التعمير. إذن هذه السوق تخضع لمعدل التمدد و سياسات تنظيم الكثافة السكانية داخل المدينة باعتبار الأرض مادة أولية تقوم عليها مختلف المشاريع و النشاطات الإقتصادية.

## 4.2. السوق الرابعة : الأراضي الجديدة المهينة للتعمير :

إنّ أسواق الأراضي الجديدة هي إحدى الأسواق الأقل صعوبة لدراسة الإحصائية و الإقتصادية لأنّ الصفقات بها كثيرة و متجانسة و هذا راجع لتسوية الأراضي المخصصة لتعمير قبل عرضها لسوق ، سواء كانت أراضي ذات ملكية خاصة أو ملكية عامة ، فصاحب الملكية يقوم بتهيئة الأرض و تقسيمها حسب دراسة تقنية معمول بها.

ففي هذه السوق يظهر جو حد تنافسي لكن دون وجود أي إحتكار أو مزاحمة لأنّ المتعامل العقاري العقلاي هو ذاك المتعامل الذي لا يهدف للحصول على أكبر عدد من الأراضي بقدر ما يسعى في تحقيق معادلات بيع مرتفعة و تعظيم الربح إلى أقصى حدّ ممكن.

## 5.2. السوق الخامسة : إعادة إستغلال العقارات المبنية القديمة (إعادة التأهيك المادي) :

إنّ العقارات المبنية كسكنات أو محلات أو مراكز تعليمية أو صحة تؤول إلى الزوال إلى أن تصبح أطلال مهملة مع مرور الزمن ، إنّما لدى الإقتصاديين أو المتعاملين العقاريين فهم يجدوا قيمة إقتصادية في اسغلال هذه المناطق الحضرية القديمة و البنايات المهدامة قصد ترممها أو تجديدّها<sup>(1)</sup>.

و في هذه الحالة يكون شراء هذه الأراضي المبنية بسعر منخفض خاصة إذا ما ابتعدت المنطقة الحضرية القديمة عن مركز المدينة الجديدة و هنا يتحول إستغلال الأراضي المبنية القديمة التي كانت مستعملة لسكنات إلى استخدامات عقارية أخرى مثل خلق مناطق صناعية أو مخابر لمواد كيميائية ... إلخ .

و هنا الأسعار تتبع درجات متفاوتة تخضع لدرجة الموقع و أهمية النشاطات المقارنة به.

## 3. مميزات السوق العقارية ،

### 1.3. سوق ناقصة (Marché imparfait) :

#### 1.1.3. العقارات غير متجانسة :

إنّ طبيعة الأراضي تختلف من جهة لأخرى حسب موقعها و شكلها و نوعية تربتها و مساحتها و هذا ما أكدّه "Granelle"<sup>(2)</sup> في دراسته حول خصائص الأراضي مستندا في تحليله إلى النظرية المهمة بالتحليل التعارضي غير المتجانس للممتلكات في الإقتصاد.

<sup>1</sup> - POLESE, MARION : « Economie urbaine et régionale : logique spatiale des mutations économiques », Economica, 1994, p 75.

<sup>2</sup> - MAHOUI Karim : « Marché foncier urbain et sa régulation » , Modes d'allocation de l'espace et formation des valeurs foncières, cas de ville de Tizi Ouzou , Mémoire de Magister, Université Mouloud Mamri, Tizi Ouzou, 2004 - 2005 , p 144 - 145.

كما قدم "P.H. Derycke" مثال عن قطعة أرضية مساحتها هكتار واحد فقيمتها تختلف عن عشر قطع أرضية مساحتها الإجمالية هكتار واحد بالرغم أن كل من القطعتين تقدم نفس الميزات الاقتصادية.

### 2.1.3. نقص الشفافية عند التعامل :

لا يمكن للممتلكات العقارية المعروضة في السوق أن تظهر على قيمتها الحقيقية إن لم تكن هناك شفافية ما بين كل الأطراف العقاريين ، و حتى يتحقق هذا المبدأ يجب من سدّ الثغرات القانونية و الاعتماد على الدراسات التقنية الحديثة مع تخصيص الكفاءات البشرية قصد التحري بالمسؤولية و المواطنة و كلّ هذا مرهون بسياسة عقارية واضحة من طرف الدولة و الجماعات المحلية.

### 3.1.3. ضعف النظام المعلوماتي الخاص بالسوق العقارية :

إنّ المعلومة هي تلك البيانات و الإحصائيات التي يتم ضبط صحتها و مصدرها ثم تحليلها و تفسيرها في شكل له معنى ، فتصبح لها قيمة. و منفعة يمكن نشرها بشكل جاري المفعول و شفاف ، و هذ قصد ترشيد المعنويين في عملية إتخاذ قرار أو في تحديد معاملاتهم و رسم تطلعاتهم.

كما يعرفها "Melese" على أنّها كلّ إشارة ، رسالة أو إدراك له تأثير على سلوك الإنسان أو على حالته المعرفية.

أمّا "Reix" فيعتبر المعلومة<sup>(1)</sup> هو كلّ ما يقدم لنا معرفة و يغير من رؤيتنا للأشياء و يوجه نظرنا المستقبلية.

كما عرّف المعلومة على أنّها<sup>(2)</sup> : "ناتج تنظيم و تبويب و جدولة البيانات بواسطة نظام؛ محوّل إلى مجموعات متناسقة مختارة و مرتبطة بطريقة معينة ليستفيد منها المستخدم

<sup>1</sup> - R. REIX : « Système d'information et management des organisations », librairie, Vuibert, Paris, 1995, p16.

<sup>2</sup> - مصطفى ف. : "تحليل البيانات و تصميم النظم" - دار الراتب الجامعية - لبنان 1993 - ص 61.



في سهولة و يسر"، أو كما ذهب بعض المختصين<sup>(1)</sup> على أن جدوى المعلومة و هو وضعها في متناول الجميع.

إذن في أي مجال تنافسي ، يؤدي عدم تساوي حجم المعلومة و دقتها بين المتعاملين الإقتصاديين إلى فرض جوّ معقد في شتى المعاملات و خاصة في المعاملات العقارية التي تتميز بخصوصيات مركبة و متداخلة المعالم.

كما أن ضعف التكافؤ المعلوماتي بين المتعاملين العقاريين يخلّ بتوازن الفرص بين الجميع ، و بمقدار ما تتوفر عليه السوق العقارية من معلومة مطلوبة بشرط التأكد من دقتها و شموليتها بقدر ما يزيد تنبؤ و احتمال نجاح هذه السوق ، كما يفيد النظام المعلوماتي في ضبط الرقابة و المتابعة و بالتالي تحفيز الإقتصاديين و توجيههم نحو مقاصد تنمية ذات أبعاد إقتصادية و إجتماعية.

#### 4.1.3. عدم التحكم في المحفظة العقارية :

يطلق تعبير المحفظة العقارية على مجموع ما تملكه الدولة من وثائق و بيانات متعلقة بالموارد العقارية سواءً كانت حكومية أو خاصة ، جماعية أو فردية ، شريطة أن يكون الهدف من هذا الإمتلاك هو تسيير و تنمية هذا المورد مع ما يتماشى و الطبيعة الإقتصادية و الاجتماعية للدولة بصفة عامة أو إقليم معيّن بصفة خاصة.

بينما ما تشهده الدول السائرة في طريق النمو ضعف كبير جداً فيما يخصّ التحكم التقني في عملية مسح الأراضي و حفظها على شكل خرائط طبوغرافية أو صور رقمية جوية إلى جانب ضعف التنسيق ما بين الإدارات ، ناهيك عن قلة الكفاءة و الإختصاص إلى جانب قلة العامل التكنولوجي و من ناحية أخرى تشابك الملفات و كثرة المنازعات و الفوضى في التداولات أنشأت سوق لا رسمية واسعة جداً تتميز بجدة المضاربة و ضعف الشفافية و عدم تماثل المعلومة و إنعدام الرقابة.

<sup>1</sup> - نبيل علي : "الثقافة العربية و عصر المعلومات" - مطابع الوطن ، عالم المعرفة - 2001 - ص 120.

و على أساس هذا الطرح فإن السوق العقارية سوق ناقصة تتميز بعدم التكافؤ و ضعف النظام المعلوماتي و قلة التحكم في المحفظة العقارية و بالتالي هي سوق معقدة جداً تخضع لعدة إعتبارات و عوامل.

### 2.3. سوق المضاربة (Marché spéculatif):

#### • مزاحمة على المعاملات العقارية :

يقصد بالمضاربة العقارية عملية شراء و بيع للأموال العقارية (أراضي ، منشآت ، محلات ... ) بهدف تحقيق أرباح سريعة في المدى القصير، و ذلك عن طريق فرقات الأسعار أو ما يسمى بالمكاسب المالية العقارية.

و للمضاربة كما هو الشأن في الأسواق الأخرى أهمية إلى حد ما لأنها ترفع من درجة السيولة في السوق و لكن قد تكون سلبية إذا زادت المزاحمة بشكل فوضوي و بالتالي تصبح المعاملات العقارية لا تتحدد بآليات قانونية و لا بمعايير السوق بل عن طريق التوقع و المضاربة<sup>(1)</sup>.

و هنا نرى أن كثير من الدول السائرة في طريق النمو و حتى بعض الدول المتقدمة تتخبط في مشكل المضاربة اللاشرعية و هذا لغياب نظام الرقابة و ضعف تمائل المعلومة ما بين المتعاملين و قلة تدخل منظمات المجتمع المدني في إرساء قواعد تنظم ميكانزمات السوق.

و بما أن العقارات تتميز بخاصية الندرة فإنها معرضة لمضاربة قوية بالمقارنة مع التداولات في سوق السلع و الخدمات ، و مع الأخذ في الحسبان أن العقار هو أساس البناء المادي لأي مشروع إقتصادي فإن المضاربين و المستثمرين و السماسرة و المرقين يفضلون شراء و بيع العقارات بدلاً من إيداع رؤوس أموالهم و استثمارها في مجالات أخرى.

<sup>1</sup> - <http://fr.wikipedia.org/wiki/sp%C3%A9culation>  
Un article de wikipedia, l'encyclopédie libre, spéculation.

#### 4. العوامل المحددة و المنظمة لسوق العقارية ،

##### 1.4 الجانب التشريعي :

لا يمكن التطرق إلى دراسة إقتصادية دون الإعتقاد أو الإستناد على مرجعية قانونية، خاصة إذا تعلق الأمر بالسوق العقارية التي تظل محل أكبر المشاكل و النزعات الدول السائرة في طريق النمو.

\* الهدف الإقتصادي من خلال سن تشريعات تحدّ من عشوائية المعاملات العقارية :  
 بغية السيطرة على الإتجاهات العشوائية التي تعرفها جلّ المعاملات في السوق العقارية ، و وفق تحقيق متطلبات السوق الحديثة ؛ أوصت معظم الدراسات المهمة بتسيير هذا المورد الهام إلى الضرورة الملحة في إعادة النظر في مراجعة التنظيمات السابق و سن تشريعات جديدة و التي تكمن فيما يلي :

##### 1.1.4 أولاً :

- ◀ تشريعات الإدارة العقارية الحكومية.
- ◀ المعاملات العقارية بما في ذلك نقل الملكية و الرهن.
- ◀ تشريعات التأجير.
- ◀ تشريعات الميراث.
- ◀ تشريعات الخوصصة.
- ◀ تشريعات التسجيل العقاري.
- ◀ قوانين إدارة الموارد (المتحددة و غير المتحددة).
- ◀ تشريعات ضرائب الملكية.
- ◀ تنظيمات الحكم المحلي بما يتعلق بإدارة العقار.
- ◀ تشريعات الإدارة العرفية.
- ◀ تخطيط إستخدامات الأراضي و الرقابة على تقسيمها.

و من بين الدراسات العربية القديمة و المنصبة على هذا الموضوع هي تلك الدراسة التي أَعَدَّها "منذر الحموي" تحت عنوان - أسس الإدارة و مقومات الإستثمار - حيث يدعو إلى سن تشريعات جديدة تحدّ من عشوائية السوق العقارية المبنية و غير المبنية. كما تناولت دراسته مختلف مبادئ تطور مهنة إدارة العقارات و مدى إرتباطها بسياسة إستقطاب الإستثمارات.

و في هذا الشأن يرى بأنّ القطاع العقاري في صورته المتعددة جزءاً لا يتجزأ من إقتصاد أي دولة ، بل هو أساس و مصدر لإقامة أي مشروع سواء كان صناعي ، سكني، سياحي... ، كما أشار بأنّ المعرفة ضرورية في مجال تسيير الشؤون العقارية أو ما تُعرف بالإدارة العقارية. و هذا ليس حكراً على المتعاملين في هذا الميدان فقط ، إنّما يجب تدخّل الحكومات و مؤسسات التشريع التي تعكف على إعادة تنظيم هذه السوق الواسعة و إصدار تشريعات جديدة تكون متلائمة و متكاملة ما بين أصول إستخدام العقار و حمايته، و ما بين رسم معالم و إستراتيجيات تفيد في استقطاب الإستثمار بالقدر المطلوب و المنظم.

#### 2.1.4. ثانياً :

تنظيم العلاقة ما بين تسيير العقارات و مختلف أنظمة الإستثمار الحديثة في ظلّ نظام عالمي يشهد إنجازات ضخمة و مشاريع عقارية متفاوتة خاصة مع بروز ظاهرة النمو الديمغرافي و تداخل الأنسجة الحضارية و الأنشطة الإقتصادية الرسمية و اللارسمية.

#### 3.1.4. ثالثاً : التحكم الفعال في مهنة إدارة العقارات

##### أ. التعريف بمهنة إدارة العقارات :

إنّ مهنة إدارة العقارات تحمل في طياتها مجموعة واسعة من النظم و العمليات الخاصة بتسيير كلّ الأراضي و ما اتّصل بها من موارد متجددة و غير متجددة ، كما تُعتبر

بأنها المنهاج السليم الذي يفيد في وضع أسس صحيحة و طرق واقعية دقيقة تُرشد مختلف المتعاملين عقاريين في تصميم مشروعاتهم و ضبط ريوغهم الإقتصادية.

### ب. دور الإدارة العقارية<sup>(1)</sup>:

#### 1. تحقيق الحقوق العقارية :

- تخصيص الحقوق على الأراضي ما بين الأفراد و الجماعات.
- الفصل في الحدود العقارية على الأراضي التي تقع عليها الحقوق.
- التحكم في نقل الحقوق من طرف لآخر (كحقوق البيع أو التأجير أو الإعارة أو الهبة أو الميراث ...)

#### 2. التحكم في تنظيم استخدامات الأراضي :

- بناء القاعدة الأساسية المتضمنة لمبدأ التخصيص الأفضل للأراضي.
- ربط المشاريع العقارية بمدى خصوصيات الأرض و موقعها.
- الإعتماد على عامل التوازن في توزيع الأراضي و هذا بخلق بنية تحتية تحفز الديناميكية الإقتصادية.

#### 3. تميم الأراضي و إخضاعها للضرائب :

- ضبط الترتيبات الخاصة لإخضاع العقارات لرسمها القانوني.
- توسيع وعاء الضريبة العقارية.

كما تعد هذه التنظيمات بمثابة جملة من المسؤوليات و التدابير تقررها الحكومة المركزية و الجماعات المحلية بغية إنشاء سوق عقارية حرة تتصف بعقلانية القرارات و الدقة و الشفافية في المعاملات مع ترشيد هذه الثروة بما يخدم الصالح العام و الخاص.

<sup>1</sup> - دراسات منظمة الأغذية و الزراعة للأمم المتحدة FAO : المرجع السابق - ص 13.

## 2.4. الجانب التقني :

- لا بدّ من الإعتماد على الجانب التقني الذي لا يقل أهمية عن العنصر الأوّل ، إذ يكمن هذا الجانب في عمليات مسح الأراضي و الضبط الجيومترى . و من أهدافه التقنية و الإقتصادية نجد :
1. ضبط البيانات و الإحصائيات الخاصة بالأراضي.
  2. تحديد و تعريف الملاك.
  3. معاينة الأرض و دراسة كلّ من العوامل المحددة لقيم البنايات على تلك الأرض
- مثل (1) :

للرمز معامل شغل الأرض : C.O.S. Le Coefficient d'Occupation du Sol

$$\text{معامل شغل الأرض} = \frac{\text{المساحة المبنية} \times \text{عدد الطوابق}}{\text{المساحة العقارية الكلية}}$$

للرمز معامل المساحة المبنية : C.E.S. Le Coefficient d'Emprise au Sol

$$\text{معامل المساحة المبنية} = \frac{\text{المساحة المبنية}}{\text{المساحة العقارية الكلية}}$$

و هذان العاملان يعتبران من أهم العوامل التقنية الإقتصادية التي تسمح بتحديد قيمة العقار بعد معرفة المساحة التي يمكن بناؤها على الأرضية مع تدقيق في نوعية الأرض حسب معطيات و تقنيات مدروسة تدخل ضمن ملحق مخطط شغل الأراضي P.O.S. : Plan d'Occupation du Sol و الذي يفيدنا في نشر المعلومات اللازمة حول الأرض محل التقويم.

<sup>1</sup> - المرسوم 91 / 178 بتاريخ 28 ماي 1991 المتضمن تحديد الإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي P.O.S. و المصادقة عليه ، الجريدة الرسمية عدد 26 بتاريخ 01 جوان 1991. و هذه المعاملات هي معايير دولية تحدد مدى شغل الأراضي و مدى توزيعها داخل المواطن الحضرية.

4. تقديم وظيفة جبائية : عن طريق معرفة البيانات و جمع الإحصائيات حول العقار المبني و غير المبني يمكن تقدير الوعاء الجبائي و فرض رسوم عقارية و تعبئتها لصالح الجماعات المحلية (البلدية خاصة) قصد تغطية بعد النفاقات على المستوى المحلي. إنَّما عملية<sup>(1)</sup> تحديد الرسم العقاري تخضع لعدَّة عوامل كما أنَّها تؤثر على ثبات هذا المقدار ، ممَّا يروه الكثير من الإقتصاديين أنَّه رسم متغير جداً.

### أ. حاجة التنمية المحلية لتوسيع الضريبة العقارية :

من المرجح أن تكون اللامركزية أكثر فعالية عندما يكون في وسع الحكومة المحلية جشد حصة كبيرة من دخلها المحلي<sup>(2)</sup> ، و من بين مقومات الدخل المحلي نجد الضريبة المحلية باختلاف أشكالها ؛ بينما نقف في دراستنا عن الحديث عن الضريبة العقارية باعتبارها الضريبة التي تفرض على الملكية و الحيازة الخاصة بالأراضي و الموارد الملحققة بها، و لهذه الضريبة ميزات لا تتوفر لغيرها من الضرائب من حيث قابلية التنبؤ و ثبات العائد و سهولة في تعبئتها و القدرة على توسيع نطاقها و تحديد معدلاتها ، بشرط وجود إدارة عقارية محلية تضطلع بدور قيادي فيما يخص تسيير الثروة العقارية و التمتع بالاستقلالية الضريبية أي التحكم في مواردها و تعبئة ريعها.

إذ يعتبر الدخل المتأتى عن الضريبة العقارية مصدراً هاماً في تمويل التنمية المحلية، إنَّما ينبغي أن يتوفر في هذه الضريبة عدد من الشروط التي تجعل منها نظاماً متوازياً إقتصادياً.

### ب. شروط تحديد مقدار الضريبة العقارية<sup>(3)</sup> :

\* ينبغي أن يرتفع دخل الضريبة مع مرور الزمن حتى يواكب النمو الطبيعي للتكاليف و كي يلي الحاجة المتزايدة للخدمات العامة المحلية.

<sup>1</sup> - J. COMBY ; V.RENARD : « Les politiques foncières » P.U.F. 1996, p 25.

<sup>2</sup> - F.J. COPE ; F. WERNER : « Finances locales », 2<sup>ème</sup> édition revue et augmentée, Economica, 1993, p 146.

<sup>3</sup> - دراسات منظمة الأغذية و الزراعة الخاصة بجيازة الأراضي ، اللامركزية و الضريبة على الملكية الريفية،

\* يجب ألا تكون كثيرة التأثير بالتقلبات الدورية (خاصة الضريبة على الأراضي الزراعية).

\* يجب فرض قاعدة ضريبية متناسبة مع ما تتحمله الحكومات المحلية من مسؤوليات و تدخلات قصد تلبية خدمات أفراد و جماعات المجتمع المحلي.

\* فرض قاعدة ضريبية محفزة للاستثمارات.

كما تتم عملية تحديد القاعدة الضريبية العقارية وفقاً لخصائص و مميزات الجماعة المحلية و موقعها الجغرافي و أهم النشاطات المعتمد عليها بتلك المنطقة ؛ و على سبيل المثال عندما تكون المصادر المحلية قليلة فإن الحكومات المحلية قد تحاول تضخيم الأساس الضريبي بغية زيادة ريعها ، أو قد يحاول بعض المتعاملين محلياً المطالبة بتقليل الضرائب المفروضة عليهم، و في مثل هذه الحالة يقدم المقيمون من المجتمع المحلي (أفراد ، فئات مختلفة ، مجتمع مدني ، أصحاب الأعمال ...) تقديراً أكثر موضوعية لإنشاء قاعدة ضريبية ملائمة لإعتبرات إقتصادية (دعم النشاطات الإقتصادية) و إجتماعية (مراعاة القدرة الشرائية).

### 3.4 الجانب الإداري و المؤسساتي :

إنّ عمليات استخدام العقار تحمل في طياتها مختلف الأبعاد الاقتصادية و شتى متطلبات التنمية الحضرية.

و بالتركيز على البعد الإداري و المؤسساتي نجد أنّ الوظائف الإدارية و المتمثلة في التخطيط و التنظيم و الرقابة لها أهمية بالغة في تسيير الأملاك العقارية عن طريق فرض آليات ملائمة لخصائص عقار الدولة بصفة عامة أو إقليم معين بصفة خاصة ، و هذا بهدف تأطير عملية التدخل في تحقيق بنية تحتية قوية و رسم تدابير من أجل التحديد الحضري دون إهمال الإعتبرات البيئية ؛ و هنا يجب أن يكون البعد الإداري و المؤسساتي مرتكزاً على تصاميم من شأنها تخطيط برامج متعلقة بتهيئة الإقليم و إستعمال الأراضي طبقاً لمقتضيات التنمية الإقتصادية المستدامة مع متابعة هذه البرامج و التصاميم بمختلف ميكانزمات الرقابة ضمن إطار قانوني.



#### 4.4 أسس تحديد قيمة العقار في السوق :

و من أسس تحديد قيمة العقار في السوق نجد :

##### 1.4.4. التوقع :

هذا المبدأ يدلّ على الإعتراف المتزايد بأنّ ثمن العقار يتأثر حتماً بتوقع زيادة الأسعار داخل منطقة أو إقليم معين ، و هذا ما يؤدي إلى حدوث خلل في التوازن ما بين العرض و الطلب و هذا يجري خاصة على العقارات التجارية سواء كانت نبنية أو غير مبنية كذلك الأمر بالنسبة للمناطق السياحية و المواطن السكنية الرفيعة .

و في هذه الحالة ، التوقع يتعلق بمدى قدرة العقار على تحقيق دخل لصاحبه، حيث صاحب الأرض لا يبيع بالقيمة المطروحة في السوق بالرغم أنّها مرتفعة ، لأنّه يتربص و يأمل في إرتفاع الأسعار مستقبلاً<sup>(1)</sup>، و ممّا لا شك فيه أنّ العقارات تشتري إمّا توقعاً لتزايد قيمتها المتنبأ بها و إمّا قصد تجميد كتلة نقدية لهدف التعيين عليها مشاريع مستقبلية<sup>(2)</sup> أو لغرض تحقيق منها أرباح معتبرة بعد إعادة بيعها خلال المدى المتوسط أو البعيد.

##### 2.4.4. الإتزان :

بالرغم من إختلاف العقارات إلاّ أنّها تتميز بالثبات و عدم التجانس و ضعف المرونة و كباقي السلع الأخرى فهي تتعرض لقوانين العرض و الطلب ، كما أنّ هذا العامل أي عامل الإتزان يتأثر بالمراحل التالية و خاصة بالنسبة للعقار المبنى.

\* أهم المراحل التي يمر بها العقار و أثارها على قيمته في السوق :

##### مرحلة النمو و التحسن :

و هي المرحلة التي تتميز بكثرة الطلب على العقار داخل إقليم أو منطقة معينة ، و هي المرحلة التي تكون فيها الأسعار تؤول إلى الزيادة.

<sup>1</sup> - J. COMBY : « Vocabulaire foncier », Dalloz, 1997 , P 52.

<sup>2</sup> - أ.د. أحمد رجائي أنيس : "السوق العقارية و أسس التقييم" - القاهرة 1999 ص 6 - 11.

**مرحلة التوازن :**

هنا ينخفض الطلب على العقارات لمنطقة معينة و هذا لضيق الفرص بتلك المنطقة و بالتالي الأسعار العقارية تستقر.

**مرحلة الانحدار :**

نتيجةً لقدم العقار في وسط حضري معين إذ تنخفض الأسعار بسبب تراجع المنافسة بتلك المنطقة.

**مرحلة الانتعاش :**

يقصد بها مرحلة إعادة التأهيل أي إعادة التهيئة بشكل معاصر خاضع لمقاييس جديدة، و هذا ما يؤدي إلى إعادة الطلب من جديد في تلك المنطقة و بالتالي تؤول الأسعار إلى الإرتفاع.

**3.4.4. المنافسة :**

تعدّ المنافسة روح التجارة بل هي محك الحريات الإقتصادية للأفراد و الجماعات، كما تعتبر مبدأ تقدّم الإنتاج و تحسينه<sup>(1)</sup>. و المنافسة على الأملاك العقارية تعتبر أكثر إحتكاراً بالمقارنة مع الميادين الأخرى، لأنّ المجال العقاري أكثر ربحية و أقل معدل خطورة.

و بالتالي نجد أنّ المنافسة في السوق العقارية تتعدى حدودها الطبيعية إذ تتحوّل أحيانا إلى منافسة إحتكارية.

و كلّ المحددات و العوامل المذكورة سابقاً تؤثر بطريقة مباشرة على العرض و الطلب في سوق العقارات بعكس سوق السلع إذ قيمتها تتحدد إقتصاديا بمدى وفرتها أو ندرتها.

كما توجد العوامل الأخرى مؤثرة على قيمة العقارات و هي عوامل اقتصادية تتمثل في نسبة العرض و الطلب في السوق و مدى علاقتها بالتحويلات العقارية

<sup>1</sup> - P. ROUBIER : « Le droit de la propriété industrielle », Librairie de Recueil Sirey, Paris, 1982, p 300.

(Les mutations foncières) أي تحوّل قطع أرضية من نشاط زراعي إلى صناعي أو حضري أو من مناطق صناعية إلى مراكز تجارية ... إلخ ، كذلك نسبة المساهمة المالية (منح قروض متوسطة أو طويلة الأجل) فيما يخص إستغلال العقار المبني و غير المبني قد تزيد من حدّة المضاربة و تؤثر على قيمة العقارات.

و من هذه العوامل نجد أيضاً أنّ مجمل التنظيمات و التشريعات المتعلقة باستخدام هذا المورد و تصنيفه تؤثر كذلك على أسعار الأراضي و المنشآت ، دون إهمال الظروف الإجتماعية داخل إقليم معيّن و مدى تأثيرها على مقدار التدولات العقارية. إلى جانب العوامل الطبيعية و البيئية (مثلاً منطقة يسودها جو شديد الحرارة أو البرودة فهي تختلف عن المنطقة ذات الحرارة المعتدلة ، كذلك المنطقة الملوثة تختلف عن المنطقة الطبيعية). و لهذا فإنّ أسعار العقارات مرتبطة بعدة متغيرات.

#### أ. دراسة العرض و الطلب في سوق العقارات :

إذا مما سبق ، لا يمكن إعتبار الأرض سلعة بقدر ما هي مادة أولية تدخل في تركيب العملية الإستثمارية ، و الطلب عليها مرتبط بمدى حظوظ المشروع الإستثماري بعكس الطلب على سلعة ما حيث يبرره الدافع إلى إشباع حاجات معينة آنية.

أما بالنسبة للسعر فلا يؤثر كثيراً على طلب الأرض إلا إذا كان مرتفعاً جداً فيجعل العملية الإستثمارية مكلفة ، و هذا ما يستوجب حضور نظام بنكي فعال يمنح قروض عقارية بنسب فوائد منخفضة قصد المساهمة في إنجاح هذه العمليات الإستثمارية :

و بالإقتراب إلى النظرية الكلاسيكية مع إفتراض السوق تسودها المنافسة الحرة ، نجد أن منحني الطلب له ميل سالب مشيراً بذلك أنّه كلّما إرتفع سعر السلعة كلّما إنخفضت الكمية المطلوبة منها و العكس صحيح.

بينما نجد أن منحني العرض ذو ميل موجب يدل على العلاقة التناسبية الموجودة بين السعر و الكمية ، إذ كلّما زاد السعر زادت الكمية المعروضة و العكس صحيح.

بينما دراسة العرض و الطلب في سوق العقارات معقد نوعاً ما إذ يعود لعدة إعتبارات؛ و كما ذكرنا أن العقار لا يتميز بمرونة العرض أي من الصعب أن العرض يستطيع أن يتبع وتيرة الطلب المتزايد الناتج عن التزايد السكاني و توسع الإستثمار العقاري من جهة و من جهة أخرى فالطلب هو الآخر لا يتميز بمرونة كبيرة لأنه يخضع لعدة عوامل تقنية و جغرافية ... كما أن مؤشر السعر وحده غير كافي في تحديد قيمة العقار. فمثلاً الأرض الفلاحية هي خاضعة لطبيعتها الجيولوجية ، أي نوعية التربة حسب مكوناتها الكيماوية و كذا عمق التربة الصالحة للزراعة ، إلى جانب الموقع الجغرافي و الظروف المناخية المعرضة لها، كما أن سوق العقار يخضع لسوق العقار المبني<sup>(1)</sup> و كل هذه التقديرات تدخل في تحديد منحني الطلب.

## الفرع الثاني : مفاهيم و محددات التخطيط العقاري المحلي

إن تطور المجتمعات و زيادة المقاصد الإقتصادية و السعي من وراء المنفعة و الرفاهية، أجبرت الإقتصاديين لدراسة التخطيط العقاري بإعتباره أسلوب علمي و أداة فعالة في عقلنة<sup>(2)</sup> إستخدام الموارد و إنتهاج أسلوب مناسب قد يفيد المجتمعات إلى تحقيق قدر من التنسيق الجغرافي مع الحفاظ على البعد البيئي و بالتالي خلق تركيبة أو بنية منسجمة داخل مدن جديدة و أوساط سكنية ، كما يزيد من كفاءة التسيير فيما يخص إستغلال الموارد و توزيع النشاطات و يرشدنا إلى إستقطاب الإستثمارات و دفع الوتيرة التنموية.

### 1. مفاهيم حول التخطيط العقاري :

إستنتاجاً لجملة من التعاريف حول التخطيط يتبين لنا أن التعريف الشامل يعطى

كالآتي :

<sup>1</sup> - GRANELLE, J. JACQUES : « Economie immobilière, théorie et application, Economica 1998, p 52.

<sup>2</sup> - C. BETTELHEIM : « Planification de croissance accélérée », Paris, Maspéro, petite collection, 1979, p 116.

### 1.1. تعريف التخطيط :

هو عملية علمية منظمة تفيد للإستخدام الأفضل لجميع موارد الدولة الطبيعية و البشرية و المالية و ذلك بغية تحقيق الصالح العام للأفراد و توفير لهم حياة الرفاهية و التطور.

كما اختلف مفهوم التخطيط نسبياً حسب إختلاف مناهج و تيارات المدارس الإقتصادية، فالتخطيط في المجتمعات الإشتراكية إرتبط باعتبارات إيديولوجية<sup>(1)</sup> و فكرية مستنبطة من فلسفة الحياة الجماعية المشتركة و المتماشية مع طبيعة الملكية العامة ، فيما ارتبط التخطيط في المجتمعات الرأسمالية بطبيعة القوة الدافعة لنشاطاتها و قراراتها إستناداً على الملكية الفردية كما يرشد الدولة في تدخلها في الحياة الإقتصادية لمعالجة الإختلالات و تصحيحها.

إذن مما سبق يمكن القول أن التخطيط العقاري هو عبارة عن آليات ترشيد و إستخدام للعقار قصد الإستغلال العقلاني لهذه الثروة و الحد من تبديلها أو تعطيلها .

### 2.1. تعريف التخطيط العقاري المحلي :

هو ذلك التخصيص الأفضل للعقار مما يتلائم مع مميزاته الطبيعية و الإقتصادية داخل إقليم معين في ظل تعاضم الحاجات و التطلعات ؛ و في هذا المضمار نقرب من بعض الدراسات التي أتت بحقائق نظرية و ميدانية في مجال التخطيط العقاري و الخاصة منها تلك الأبحاث المقدمة من طرف A.D.E.F.<sup>(2)</sup> فيما يخص تحديد مناهج و وسائل التحليل العقاري المستنبطة من الدراسة السابقة.

#### \* مختلف أبحاث A.D.E.F. في مجال التخطيط و التسيير العقاري :

جمعت هذه المنظمة العديد من المؤلفين و الباحثين و جندتهم في معالجة المسائل العقارية في مختلف الدول المتقدمة و الدول السائرة في طريق النمو ، بإختلاف آرائهم

<sup>1</sup> - R. BARRE et J. FONTANEL : « Principe de politiques économique », Alger, Office des Publications Universitaires, 1993, p 52.

<sup>2</sup> - www.adeef.org  
www.foncier.org

و مذاهبهم و هذا ما زاد هذه الدراسات الدقة و الشمولية ، فمجلدات و مئات المقالات و المنشورات قد أعدت في ركن المجلة الخاصة بالأبحاث العقارية و هذا ما يثبت تعقد المسألة العقارية في طرحها الإقتصادي. و من الأهمية التي تكتسيها هذه الجمعية أنها برحمت دراستها وفقاً لتطور التاريخي مع الأخذ في الحسبان كل المتغيرات المؤثرة على العقار بكل أنواعه مع دراسة شتى المشاكل العقارية الموجودة داخل مختلف الدول.

و لن يتسنى لنا وضع التخصيص المناسب للثروة العقارية إلا من خلال التسيير المحلي الذي يتميز بأبعاد واضحة و معالم هادفة يفترض إتباعها من أجل ضبط آليات التنسيق و الرقابة مع ضرورة تحقيق الأهداف الإقتصادية و الإجتماعية التي تكمن في المسعنين التاليين :

### المسعى الأول :

ضمان رغبات و إحتياجات أفراد المجتمعات حسب تطلعاتهم سواء كانت سكنية أو نشاطات صناعية و هذا وفق فترات زمنية محدّدة.

### المسعى الثاني :

تحقيق مبدأ العدالة و المساواة بين أفراد المجتمع و فئاته ، بما يعرف بمنطق العدالة الإجتماعية أي إتاحة الفرص أمام الجميع فيما يخص الإستفادة المباشرة للعقار (كسكن ...) أو الإستفادة غير المباشرة و المتعلقة بتوزيع الفوائد من عائداً استخدامات العقار و منافعه دون إهمال حقوق الأجيال اللاحقة ، مما يساهم ذلك في تدعيم الترابط الإجتماعي الذي يمثل العامل الأساسي في تحقيق التنمية المستدامة .

## 2. محددات التخطيط العقاري المحلي :

للتخطيط العقاري المحلي عدّة محددات يمكن ضبطها فيما يلي :

### 1.2. العقلانية في استخدام العقار :

إن تدل العقلانية أو العقلنة على شيء ، فهي تدل على السعي عن الوعي و التفتن من جانب التسيير و اتخاذ القرار بشكل واضح و فعال و هذا ما يعني في جوهره تحقيق أكبر مردودية جراء استخدام سياسات تتميز بالرشد و الإلتزام.

إذن فالعقلانية أو الواقعية في استخدام العقار تهدف إلى تحقيق إحتياجات المجتمع و تطلعاته ، إذ يتعين إستعمال هذه الثروة العقارية من أجل بلوغ تلك الأهداف الإجتماعية و الإقتصادية في أجل معين و هذا ما يقتضي<sup>(1)</sup> تلاؤم إستخدامات العقار مع خصائصه الفيزيائية و مقاصده الإقتصادية التنموية.

## 2.2. مبدأ تخصيص الثروة العقارية :

يعتبر التخصيص مبدأ من مبادئ الترشيد الإقتصادي لأنه وسيلة ترمي إلى تحسين طريقة إستخدام مختلف الموارد و على رأسها العقار ، و حسب جلّ الدراسات الإقتصادية الحديثة فإنّ هذا المبدأ يعتبر معلّم لتوزيع الثروة العقارية بشكل محكم.

كما أنّ التخصيص يفيد في وضع الخطوط العريضة و التوجيهات العامة من أجل إستغلال هذا المورد في شتى القطاعات بشكل إقتصادي يضمن لنا تسيير هذه الثروة في جوّ منظم و بأقل تكلفة ممكنة و ذلك عن طريق التحكم في إدارة الأملاك العقارية و رسم إستراتيجيات دقيقة تعتمد على دراسات نظرية و ميدانية.

و هذه العملية قد يتم من خلالها تحديد و حصر مختلف الأراضي داخل إقليم معين و تخصيصها لإقامة مشاريع تتلائم مع طبيعة المكان و طبيعة الأنشطة الإقتصادية المقامة عليها.

## 3.2. مبدأ التوازن في استخدام العقار :

لو عرفنا التوازن على أنّه ذلك الوضع الذي يدلّ على الثبات عند مستوى معين من التكافؤ و الإعتدال ، يمكن أن نشق مفهوم التوازن في توزيع العقار بأنّه ذلك التوزيع المبني على عدالة إقتصادية.

<sup>1</sup> - عثمان محمد غنيم ، نبيل سعد : "التخطيط السياحي في سبل تخطيط مكاني شامل و متكامل"، عمّان - دار الصفاء للنشر و التوزيع 1999 - ص 159.

أي استخدام العقار يجب أن يشمل كل المجالات المتصلة بحياة الإنسان سواء على مستوى القطاع حيث يشمل جميع القطاعات كما يجب أن يغطي هذا التوزيع جميع المناطق بشكل نسبي متكافئ و ذلك لتفادي تلك العلاقة التباينية ما بين القطاعات ؛ مثلا توزيع مناطق سكنية على أراضي فلاحية و هذا من شأنه إنخفاض الإنتاج الزراعي و إحداث خلل بهذا التوازن ، كذلك يمكن أن نضرب مثلا عن ذلك بعلاقة بين استخدام العقار في الريف و الحضر مما يعبر على قدر من مساوات و العدالة من جهة و من جهة أخرى خلق جوّ من التوازن الحضري.

#### 4.2. ضمان أمن حيازة العقار :

تعتمد الكثير من البلدان السائرة في طريق النمو على تشجيع إستثماراتها سواء كانت وطنية أو أجنبية داخل أوساط الريفية بإعتبار حلّ أراضيها غير مستصلحة و غير مهيئة و بالتالي هي غير مستغلة أي خاضعة للضياع و التلف.

فالمسألة تكمن في ضعف نظام أمن حيازة للأموال العقارية مما لا تسمح بدعم مشروعات التنمية الحضرية و الريفية و برامجها داخل هذه المناطق.

#### \* تعريف أمن الحيازة :

كما عرفنا الحيازة على أنها حق إنتفاع و حق استعمال تحوّلها القوانين الرسمية أو أحكام عرفية لشخص ما على قطعة أرض معينة ، فإنّ "أمن الحيازة يعني أنّ حقوق لشخص ما على الأرض ستكون موضع إعتراف من الآخرين و موضع حمايته في حالة وجود نزاع ، فإذا كانت الحيازة غير مأمونة فإنّ أصحابها يواجهون خطر تهديد حقوقهم بإدعاءات منافسة لهم ، بل يواجهون خطر فقدان الحقوق تماما ؛ و بدون أمن الحيازة تتأثر العائلات الريفية بدرجة كبيرة في قدرتها على توفير الغذاء الكافي و التمتع بسبل العيش الريفية المستدامة".



كما يرتبط مفهوم أمن الحيازة بفترة زمنية يجب أن تكون مضبوطة و لازمة لإسترجاع تكاليف الإستثمارات ، و لو أخذنا على سبيل المثال الإستثمار في غرس الأشجار بمنطقة معينة يملك صاحبها حيازة لمهلة ثلاثين سنة على الأقل فهذا يشجع المستثمر على توسيع نطاق إستثماره بشرط وجود أمن لهذه الحيازة.

و في هذا السياق فإنّ تدخل المجتمعات المحلية و المجتمع المدني يحدد أنواع الحيازات العقارية و يضبط كلّ تعاريف الملكية ، و هذا ما يؤدي إلى إستقطاب إستثمارات تفيد في ضمان الأمن الغذائي و الإكتفاء الذاتي و دعم مشروعات إنمائية داخل المناطق الريفية خاصة.

### 3. آليات إنشاء سوق عقارية منظمة (على المستوى المحلي):

#### 1.3 مفهوم السوق العقارية المنظمة :

كما عرفنا السوق العقارية على أنّها سوق تقوم عن طريق تفاعل و تداخل معالم و أطراف كثيرة ، فهي أيضاً سوق لتداول و المضاربة على أملاك لها مزايا خاصة مثل الثبات و عدم التحوّل و الندرة.

و السوق المنظمة هي السوق التي تخضع معاملاتها و مشاريعها للتخطيط و التنفيذ و الرقابة كما تحكمها ميكانيزمات قاعدية كالعرض و الطلب و ميكانيزمات أخرى خاصة بإنجاز مشروعات سواء كانت سكنية أو صناعية من شأنها توسيع المدينة قصد تخفيض تركيز الكثافة السكانية أو تغيير الطابع الحضري لها أو تحويل منطقة صناعية إلى منطقة أخرى أو خلق مناطق صناعية جديدة.

و قد تصبح هذه السوق العقارية منظمة و حرّة إذا كان السعر الحقيقي للتداول داخل هذه السوق يعتبر بمثابة مرآة للنشاط الإقتصادي الرسمي داخل الدولة أو داخل إقليم محدد جغرافيا.

### 2.3. تعريف المشروع العقاري المحلي :

ضمن التخطيط العقاري يمكن ذكر إمكانية قيام المشاريع العقارية من أجل إحداث تنمية محلية.

أو بطريقة أخرى يطرح التساؤل كالتالي : على أي أساس إقتصادي يمكن القيام بمشروع عقاري داخل المدينة ضمن تخطيط عقاري إستراتيجي ؟

هو المشروع الذي يجمع ما بين مختلف السياسات العقارية (التشريعية ، التقنية ... ) المعتمد عليها و مختلف إستراتيجيات التهيئة الإقليمية (الإجتماعية ، الإقتصادية ، ... ) و كما أشرنا فيما سبق بأنّ العقار يعبر عن مكان و قيمة و إستعمال و بالتالي حتى المشروع العقاري يرمز إلى ذلك .

فالتنمية المحلية تستدعي الوقوف عند دراسة المشاريع العقارية و صياغة إختيارات التموقع و التمرکز لهذه المشاريع بشكل يضمن لنا تركيبة متجانسة ما بين العناصر التالية :

#### أ. التنظيم الحضري :

يقصد بالتنظيم الحضري ذلك التنسيق الموجود ما بين المجمعات السكنية و المساحات الخضراء و جلّ المراكز و المنشآت داخل منطقة معينة ، و لن يتم هذا التنسيق إلا من خلال التخطيط الإستراتيجي لقيام أي مشروع عقاري.

#### ب. البنية التحتية :

لا مجال لنجاح أي نشاط إقتصادي دون وجود بنية قاعدية متماسكة (الموانئ ، المطارات، الطرقات، شبكات للمياه و الإتصال...) و أساس هذه البنية هو تخصيص عقارات على شكل مشاريع أساسية و فرعية.

#### ج. الأنشطة الاقتصادية :

هناك علاقة وطيدة ما بين تأسيس المشاريع العقارية و تفعيل الأنشطة الإقتصادية الأخرى و ذلك عن طريق تجسيد هذه المشاريع بما يتماشى و طبيعة المكان و خصوصيات النشاط المقام عليه.

### د. البعد الإيكولوجي :

تُما لا شكّ فيه أنّ حياة الإنسان مرهونة بنوعية النظام البيئي و هذا الأخير هو أيضا مرهون بمدى إستغلال العقارات و مدى حجم الإنتفاع منها، و بالتالي هناك تفاعلا و تقارب كبير ما بين المشروع العقاري و البعد الإيكولوجي.

أمّا عن الممثلين المسؤولين عن قيام المشروع العقاري و هم :

#### \* الدولة :

تعتبر الدولة الطرف الأوّل في حماية مواردها الطبيعية المتحددة و غير المتحددة و على رأسها العقار الذي يدخل كعنصر أوّل في إنجاز أي مشروع إقتصادي.

#### \* الملاك الخواص :

هم أصحاب الأراضي إذ لهم حق تصرف في أملاكهم عن طريق التداول أو تجارة عقاراتهم أو إقامة مشاريع خاصة وفق تنظيمات رسمية حيث لهم تأثير كبير على التنمية العقارية.

#### \* الجماعات المحليّة :

هي الهيئة القاعدية على المستوى المحلي و التي تتمثل في البلدية و الولاية ، حيث لا تدخل معتبر في تسيير و تخصيص الثروة العقارية بفصل التحكم في محفظتها و تخطيطها و إنجاز و متابعة مشاريعها المحلية.

#### \* المنظمات اللاحكومية : (O.N.G.)

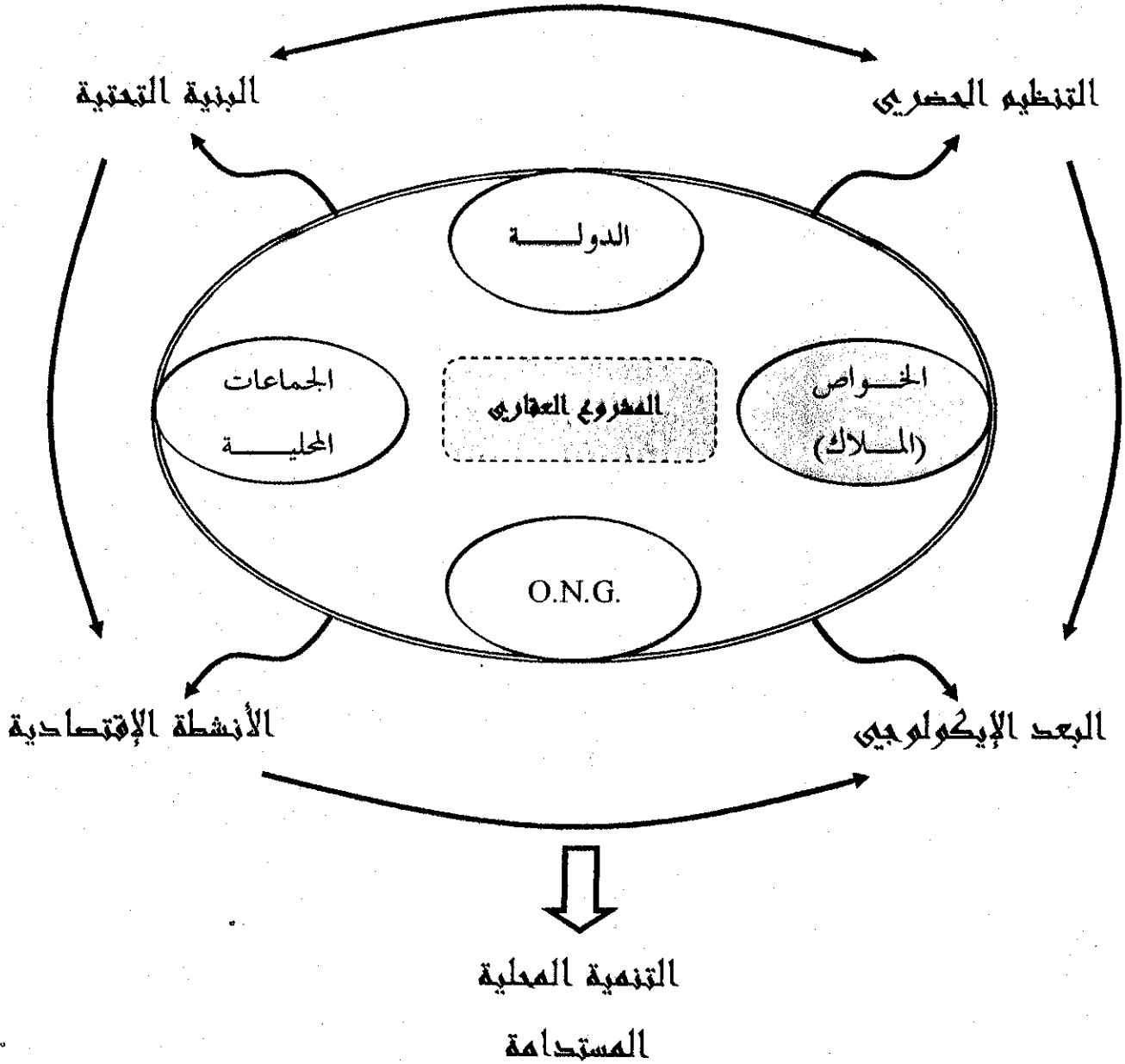
تهدف هذه المنظمات إلى موايدة أو معارضة اللجان الخاصة بتسيير الثروة العقارية و تخصيصها و هذا قصد الحفاظ على نمط حياة معتبر.

كما تقدّم هذه المنظمات مساعدات و توصيات قصد التوفيق ما بين برامج التنمية الإقتصادية و المشاريع العقارية.

و في هذا المجال لا يمكن طرف النظر عن الدور الواسع الذي يقوم به الوسطاء العقاريين و هم المستثمرون ، المرقون ، أصحاب المشاريع ، ... إلخ.

## الشكل رقم (8)

المشاريع العقارية و أبعادها التنموية المحلية



المصدر : من إعداد الطالب

حسب هذا الشكل نستنتج أن إشكالية العقار لا تكمن فقط في ندرة هذا المورد و عدم تجانسه أو في ضعف التنظيمات و الترتيبات الخاصة بالملكية العقارية أو حيازتها بل

تتخصص في مدى دقة دراسة المشروع العقاري و تجسيده بما يتوافق مع معايير التهيئة داخل إقليم معين.

فمؤذج التنمية المحلية يعتمد على تنظيم حضري متوازن و على رسم معالم للبنية التحتية و هذا ما يفيد في تفعيل كل الأنشطة الإقتصادية بفضل مشاركة كل الفئات (منظمات، جمعيات، نقابات) <sup>(1)</sup> فضلاً على حماية البعد الإيكولوجي حسب مختلف فضائه.

و ضمن ملف التخطيط العقاري يمكن تلخيص أهم الأسس التي يقوم عليها المشروع العقاري داخل المدينة وفق منهاج إستراتيجي.

### 3.3 أسس القيام بمشروع عقاري محلي :

\* دراسة حول آفاق إمكانية توسيع نطاق المشاريع العقارية بفضل تشخيص كل المقاييس العلمية ، النظرية و التطبيقية المتعلقة بحجز الأراضي أو إستغلالها. و هذا بفضل تخصيص المساحات اللازمة بغية تحقيق مشاريع وفق معيار تقني يدخل ضمن دراسة ملف المشروع من الانب الكمي أما الجانب النوعي يحمل في طياته مدى توزيع المشاريع العقارية داخل إقليم حضري معين مع الحفاظ على نسيج عمري منظم و هذا ما يعرف بنوعية الإمتداد الحضري. و هنا الدراسة تأخذ بعدين <sup>(2)</sup> :

**أ. البعد الكمي :** أي تخصيص المساحات اللازمة من أجل تحقيق مشاريع و هذا وفق معيار تقني يدخل ضمن دراسة ملف المشروع.

**ب. البعد النوعي :** يحمل في طياته نوعية الإمتداد الحضري داخل إقليم معين أي :

- نسيج عمري منظم.

- توازن في توزيع الأنشطة الإقتصادية حسب قاعدة تخصيص الموارد العقارية.

<sup>1</sup> - J. LACHA: « Définition, fonctions, recours », SAFER, Société d'aménagement foncier et d'établissement rural, 1998.

<sup>2</sup> - [http://www.projetdeterritoire.com/SPIP/dossier.php3?id\\_rubrique](http://www.projetdeterritoire.com/SPIP/dossier.php3?id_rubrique)  
Organiser le projet foncier local. 2003. E.T.D.  
Entreprises territoires et développement - Infos légales.

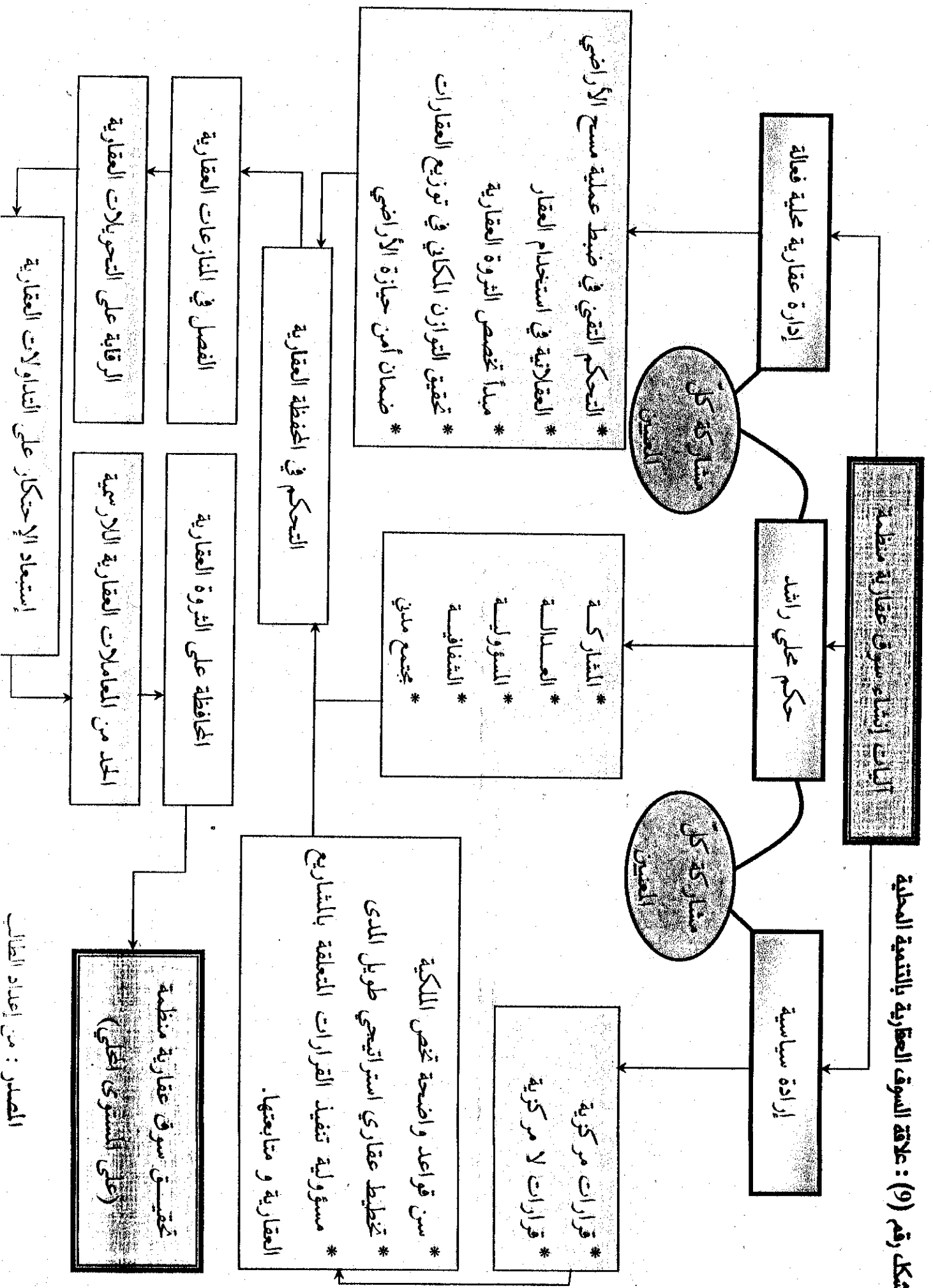
- إحترام القوانين البيئية و الأنظم الإيكولوجية.

\* إعداد نظام معلوماتي خاص بالمعلومات العقارية أو ما يعرف بـ S.I.G. (System d'Information Géographique) أي نظام معلوماتي جغرافي الذي يساهم بقدر واسع في توزيع النشاطات و المشاريع على المتعاملين الإقتصاديين خاصة منهم المقاولين المعماريين بقسط متوازن و شامل.

كما يجب أن يتميز S.I.G. بمبدأين و هما مبدأ الشفافية و التعميم أي تقديم إحصائيات و بيانات تتميز بالدقة و عرضها بشكل علني بين مختلف أوساط المتعاملين الإقتصاديين ؛ كما يفيد هذا النظام في متابعة تطبيق التخطيط العقاري المحلي و إستقطاب مشاريع إستثمارية.

لدينا الشكل البياني التالي رقم (9) يبين لنا حدود و معالم إنشاء سوق عقارية منظمة داخل الدول السائرة في طريق النمو.

شكل رقم (9) : علاقة السوق العقارية بالتنمية المحلية



إذن يهدف هذا الشكل البياني إلى توضيح أن تنظيم السوق العقارية هي مسألة مهمة في تحقيق سوق عقارية حرّة كما يوضح لنا هذا الشكل مختلف الميكانزمات التي تتكامل فيما بينها و تتداخل قصد تحقيق تنمية عقارية.

و ضمن معالجة قضايا الملكية العقارية و الحياة و التحكم في الثروة العقارية و المحافظة عليها خاصة في الوضع الحاسم الذي تشهده الدول السائرة في طريق النمو و الذي يشمل أوضاعاً تحدث فيها زيادات غير محتملة في الضغط على مواردها الطبيعية و على رأسها العقار.

في هذا الصدد، أردنا أن نخطط بمختلف الخطوات و القواعد التي تحلل لنا مدى تشابك العلاقات المنصبة على السوق العقارية وفق أسس متمثلة في إرادة سياسية و حكم راشد و إدارة محلية فعالة تفيد في فصل النزاعات العقارية و تحريك رؤوس أموال جامدة ، لأنّ هذه النزاعات تجمد هكتارات من الأراضي و هذا ما يعرف بمفهوم - تعطيل الثروة العقارية - و في هذا السياق ينبغي من مشاركة كل المعنيين بتسيير الثروة العقارية و هم الملاك الخواص أو الملاك العموميين أو الممثلين عن الملكية و هم أصحاب الحياة ، و مشاركة هؤلاء تفيد في دفع العجلة التنموية و هذا بفضل الإستماع إلى تطلعاتهم و تجسيد آرائهم في سلم الإنشغالات و القضايا الخاصة بالإجراءات العقارية ، و هذا ما ينبثق عنه إنشاء علاقات إجتماعية و برامج إقتصادية توحى بالتعاون المشترك مع الأخذ في الحسبان دور الدولة و ممثليها داخل الجماعات المحلية و كل الهيئات الإقليمية التي تساهم في رسم مخططات و برامج وطنية شاملة مع الحفاظ على الثروة العقارية سواء كانت أثرية أو سياحية أو غابية ... إلخ ؛ دون تجاهل الدور الذي يكتسبه المجتمع المدني (جمعيات ، منظمات ... ، هيئات غير حكومية) خاصة في تبليغ الإستراتيجيات المتعلقة في حماية العقار و مدى إستغلاله بشكل يتطلب العقلانية و الدقة مع التنديد لمراقبة البنائيات



العشوائية و الحد من تبيد و ضياع الثروة العقارية خاصة منها الغابية و السياحية ، كما يعمل<sup>(1)</sup> هذا المجتمع للحفاظ على الأوساط البيئية داخل المدينة و خارجها.

## المطلب الثاني :

### تسيير إقطاع الفضاء وفق التخطيط العقاري المحلي

بناءً على مفهوم التنمية المستدامة داخل الجماعات المحلية باعتبارها نموذج تنموي طويل الأجل يعتمد على كيفية إستغلال الموارد المتاحة المتجددة و غير المتجددة بشكل واضح يضمن حقوق العيش للأجيال الحاضرة و اللاحقة ، و يمكن القول أن تسيير إقتصاد الفضاء يدلّ على تنظيم الحضري و الحفاظ على الطابع البيئي باعتبارهما مبدأين أساسيين لأنشطة الإنسان و حضارته. ففي جلّ مدن الدول السائرة في طريق النمو و التي شهدت إفراط كبير في إستغلال العقار سواء عن طريق تفاشي ظاهرة الفساد و ضعف الرقابة من جهة أو بما يتعلق بقلة الكفاءات التقنية و التنظيمية و المتعلقة بضبط الحيازة و المساحة و الموقع ، و عليه قد ترتب عن ذلك تدهور البيئي و عدم وجود نسيج حضري لائق مع بروز ظاهرة التسحر و التلوث ... إلخ .

إنّ التزايد السكاني و تنوع أنماط الإستهلاك و الإلحاح المتزايد لمتطلبات الحياة اليومية أدى إلى تسليط الضوء و قصر النظر في طريقة إستغلال الثروة العقارية و هذا وفق التحري بسياسات و آليات تُعرف بالتخطيط العقاري قصد تحقيق ذاك الترابط الإجتماعي و الحفاظ على أوجه التنمية المستدامة.

<sup>1</sup> - وثيقة رسمية من المعهد العربي لإنماء المدن ، الأحياء العشوائية و إنعكاساتها الأمنية ، مقدمة إلى ندوة (الإنعكاسات الأمنية و قضايا السكان و التنمية) القاهرة 2004/11/12.

## الفرع الأول ، إتجاهات و نماذج خاصة بإقتصاد الفضاء داخل المدن

تحمل المدن إختلافات في تشكيلاتها داخل فضاءاتها ، فإنها مركبة بنسب مختلفة خاضعة لعوامل مورفولوجية و أخرى إقتصادية و كذا إجتماعية مما جعلت الدراسة حول الطابع الإقتصادي و التنظيمي للمدينة صعب المنال .

و في هذا الصدد ، يذهب الكثير من الكتاب الإقتصاديين إلى القول بعدم وجود نموذج محدد و موحد يصلح لجميع الدول ، بقدر ما يرتبط ذلك بخصوصيات كل بلد إقتصاديا و سياسيا و ثقافيا .

إنما سنحاول الإقتراب من هذه النماذج حسب أديائها المختلفة و نعطي مفهوماً لإقتصاد الفضاء داخل تريكبة معقدة تُعرف بالمدينة .

### 1. مفاهيم و نظريات حول إقتصاد الفضاء ،

#### 1.1. تعريف إقتصاد الفضاء :

1.1.1. حسب *P. Doctes* فإن مفهوم إقتصاد الفضاء حسب التحليل الإقتصادي معقداً إذ هو مرتبط أساساً بالخصائص الرئيسية للفضاء الذي لا يمكن أن يفسر بالأدوات التحليلية العادية مثل العرض و الطلب .

2.1.1. حسب *E. Lacour*<sup>(1)</sup> فإنه يبين في تحليله أن إقتصاد الفضاء يرتكز أساساً على عاملي التبيان و التوضيح لمختلف العوامل المتداخلة فيما بينها و هي : الأنشطة ، المسافات ، الإنحداب .

3.1.1. حسب *J.M. Hurit* : هو تلك الدراسة المتوافقة بين عاملي هما (المساحة و الموقع) و هذا ما يدل على التنظيم الحضري .

و من خلال هذه التعاريف الثلاثة ، نجد أن لإقتصاد الفضاء تركيبة متشابكة داخل المدينة تجمع بين العقار الذي يمثل الموقع إذ تتحدد فيه كل النشاطات الإقتصادية أو كما

<sup>1</sup> - [http://www.asdeq.org/donnees/quebec/sem\\_dev\\_reg\\_99/toulon\\_1999.pdf](http://www.asdeq.org/donnees/quebec/sem_dev_reg_99/toulon_1999.pdf)

La revanche du sectoriel et le renouveau de l'espace.

ذكر من طرف المدرسة النيوماركسية حيث أن هؤلاء المفكرين قد حاولوا خلق منهاج تأطير نظام الإنتاج على الفضاء الحضري أي إختيار المواقع المناسبة للقيام بنشاطهم الإنتاجية المناسبة و هذا ما عُرف عندهم بمصطلح (تشخيص الفضاء) مفاده التقسيم الإقتصادي و الإجتماعي حسب النشاطات و مواقعها بغية الوصول إلى تنظيم حضري مرهون بتقارب و ترابط إجتماعي.

و في هذا الصدد إستعرض "إريك لمبارد" *E. Lamphard* أشكال التحضر التي مرّ بها العالم ، حيث يرى بأنّ التحضر معناه تراكم التطور و مختلف الأنظمة كما تحتوي هذه الأنظمة على إنتشار نشاطات صناعية و تجارية واسعة ، مع ظهور تطور البنايات و وحدات إدارية مما تستوجب زيادة الطلبات على الأراضي.

و هنا نقف عند سرد أنواع التحضر حسب هذا المفكر<sup>(1)</sup> :

**أ. التحضر البدائي** : يرتبط هذا التحضر بتكيف السكان مع البيئتين الإقتصادية و الإجتماعية داخل موقع عمراي تتوفر فيه شروط الحياة.

**ب. التحضر المميّز** : ظهر مع ظهور المدن و توسعها و ظهور النشاطات المختلفة و تعقدها مع بروز التمرکز السكاني و نشأة التقسيم الإقليمي ما بين الريف و الحضر.

**ج. التحضر الجديد** : عُرف هذا التحضر بإمتداد المراكز الحضرية و إتساع نطاقها مع نشأة نمو صناعي مكثف<sup>(2)</sup>. كذلك هنا ظهرت مدن بمعالم تنظيمية متداخلة إذ تبينت من تحليل نسيج عمراي و بنية تحتية تكمن في المدارس و المؤسسات و البنايات و المنشآت المشيدة وفق تنظيمات رسمية و غير رسمية.

<sup>1</sup> - د. محمد الكردي : "التحضر دراسة إجتماعية" - الجزء الأول - دار المعرفة الجامعية - الإسكندرية 1992 - ص 40 - 59.

<sup>2</sup> - G. WACKERMANN : « Géographie du développement » Ed. Ellipses 2005, p 94 - 112.

إذن بلا شك أن مفهوم التحضر يتعلق باستخدام العقار و مدى توزيعه بشكل عقلائي؛ فتغير نمط الحياة السياسية و الثقافية و الإقتصادية في ظل تنظيم حضري معاصر يوحي لنا ضرورة التحكم في السياسات العقارية قصد تحقيق نسيج معماري و حضري متجانس و متكامل.

## 2. العقار و النماذج الحضرية داخل المدن :

### 1.2. تعريف المدينة :

المدينة قبل كل شيء هي إبداع أشخاص تربطهم علاقات إجتماعية ، كما هي فضاء جغرافي يلخص لنا ظاهرة تداخل الأنشطة وفق قواعد منظمة تحدد العلاقات بين المتعاملين الإقتصاديين ، و مخطط المدينة ينظم لنا عمليات تقسيم العقار و تخصيصه بشكل واضح و عقلائي<sup>(1)</sup>.

### 2.2. تقارب ما بين استخدام العقار و مراحل تطور المدن :

لقد تداخلت الدراسات الإجتماعية و الإقتصادية حول تركيبة المدينة و بنيتها ، فأول دراسة كانت حول المدينة تحت عنوان : "نشأة المدن و وظائفها الإقتصادية"<sup>(2)</sup> أصدرت في شكل كتاب من طرف "رينيه موريه" سنة 1910 و هو من أبرز علماء الإجتماع إذ تطرق و اعتمد في تحليله على البعد الإقتصادي بعيداً عن التصورات الإيديولوجية و المفاهيم المذهبية، إذ كان يرى أن المدينة هي مركز التفاعل لمجموعة من العلاقات و الأنشطة الإقتصادية.

و بعد ذلك أصدر مقال عن المدينة سنة 1915 من طرف "رؤبارت بارك" "R. Park" و هو مفكر من جامعة شيكاغو (Chicago) حيث اعتبرت دراسته من أبرز

<sup>1</sup> - A. BAILLY : « Stratégies spatiales, comprendre et maîtriser l'espace », coll. Alidade, Ed Reclus, 1995, p 45 - 48.

<sup>2</sup> - عبد العاطي السيد : "علم الإجتماع الحضري ، مدخل نظري" ، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية

المدخل المعرفية و الإتجاهات النظرية التي جمعت بين التعليمات الإجتماعية و الإقتصادية حول المدينة. كما تناول "لوي سي مفورد" مراحل تطور المدينة و ألقى الضوء على نموها كما لخص ذلك فيما يلي :

### 1.2.2. مرحلة النشأة : *Eopolis*

يقصد بها المدينة في فجر قيامها و تكوينها ، حيث تميزت هذه المرحلة بإكتشاف الزراعة مع إنضمام بعض القرى إلى بعضها مشكلة بذلك إنسجام إجتماعي و تداخل إقتصادي معرّف بمعاملات بسيطة كالمقايضة.

### 2.2.2. مرحلة المدينة القائمة : *Polis*

تميزت بطابعها التشريعي و الإداري ، مع إتساع أسواق المبادلة و تنوع الأنماط و الأعمال مع بروز التجارة و نشأة المدارس و المؤسسات.

### 3.2.2. مرحلة المدينة الكبيرة : *Métropolis*

عُرفت بالمدينة الأم حيث ظهر بها تجمع سكاني مع بروز صلاحيات مخوّلة للحكومة تهتم بتلبية تطلعات السكان كما تميزت ببنية تحتية قوية كشق الطرقات و تشييد الموانئ و كذا الإهتمام بالبحث العلمي و آفاق الحضارة.

### 4.2.2. مرحلة المدينة العظمى : *Mégalopolis*

تميزت هذه المرحلة بظهور مبدأ الفردية و إنتشار النظم البيروقراطية في الإدارة و أجهزة الحكم ، كما ظهرت مفاهيم إقتصادية كالتخصص و تقسيم العمل و ظهور نمو صناعي مكثف و إبداع فكري غزير.

5.2.2. مرحلة المدينة التيرانوبوليس : *Tyrannopolis*

أخذت المدينة هنا نمط واسع من التسيير الإقتصادي ، إذ ظهرت معالمها في نظام مالي فعال و إستثمارات شاملة و تنمية بشرية ، مما زادت من درجات الهيمنة و السيطرة الإقتصادية بداخلها.

إذن هذا التصور الفكري يبين لنا مدى تطور المجتمعات المحلية الحضرية ، و يهتم بدراسة تحول المناطق الريفية إلى مناطق حضرية<sup>(1)</sup> كما يفسر لنا أشكال الإستيطان و التمرکز.

و هذا ما يسمح لنا بضبط التوزيع العقاري داخل المدينة مع إكتساب القدرة على تنظيم بنيتها التحتية و كما جاء به "جوردن تشيلد" "J. Child" مما أطلق عليه مفهوم (الثروة الحضرية المبكرة) و التي تتطلب تخصيص لمورد العقار بغية تحسين و تدعيم الممارسة العملية للتخطيط الحضري داخل المدينة.

## الفرع الثاني ، علاقة السوق العقارية بالخدمات البيئية داخل الفضاء الإقليمي.

## 1. مفهوم الإقتصاد البيئية ،

تشير الأدبيات الإقتصادية على أن علم إقتصاد البيئة يُعد أكثر عمومية و شمولية من علم الإقتصاد ، و ذلك لأنه يأخذ<sup>(2)</sup> مجالات واسعة و رؤية شاملة لأنشطة الإقتصاد و هذا حسب "Pearce" و "Turner".

كما يجد البعض أن إقتصاديات البيئة هو بديل للإقتصاد حيث أنه في صراع مع المبادئ الأساسية لعلم الإقتصاد ، و يرى البعض الآخر أن إقتصادية البيئة هو إستخدام

<sup>1</sup> - د. حسين عبد الحميد رشوان : "دور المتغيرات الإجتماعية في التنمية الحضرية" - المكتب الجامعي الحديث - الإسكندرية 1988 - ص 42.

<sup>2</sup> - أ. نجاه النيش : "تكاليف التدهور البيئي و شحة الموارد الطبيعية بين النظرية و قابلية التطبيق في الدول العربية" دراسة المعهد العربي للتخطيط - الكويت - 1999 - ص 3 - 9.

المبادئ الأساسية لعلم الاقتصاد و توسيع مجالات التفكير الاقتصادي بإعتبار العلاقات متكاملة بين مختلف الأبعاد البيئية و شتى مفاهيم العلوم الاقتصادية ؛ و عليه يمكن أن نستنتج مفهوماً لإقتصاد البيئة على النحو التالي : إقتصاد البيئة هو الركيزة الأساسية للإقتصاد الذي يهتم<sup>(1)</sup> باستخدام الموارد المتجددة و غير المتجددة و كذا دراسة ندرة الموارد و علاقتها بإمكانيات الإستخدام بالقدر الذي يضمن لنا تقدم إقتصادي لا يتعارض مع رفاه البشرية و نوعية الحياة.

## 2. أهم القيم الاقتصادية البيئية :

إن من أهم دواعي إستخدام القيم الاقتصادية في المجال البيئي و هي الوصول إلى الحالات المثالية في الإنتاج مع تطبيق سياسات و أخلاقيات تتماشى مع حماية المحيط من التلوث و التصحر ... إلخ و من هذه القيم نجد :

- مبدأ الخيار الاقتصادي.

- القيم الوظيفية للأنظمة الإيكولوجية الطبيعية.

فالقيمة الاقتصادية لدى الإقتصاديين هي القيمة المالية المنعكسة عن تفضيل المستهلك و حق إختياره للسلع ، بينما حسب الدراسات الاقتصادية البيئية فتتحلى هذه القيم في المبادئ المذكورين سابقاً ، فالمبدأ الأول يقصد به تخصيص الأراضي بشكل محكم يتماشى مع طبيعة المنطقة جغرافياً و بيئياً و إقتصادياً، بينما المبدأ الثاني يدلّ على التلاؤم الموجود ما بين النشاطات الاقتصادية داخل إقليم معين و الأنظم الإيكولوجية.

## 3. مفهوم الخدمات البيئية في إطار التنمية ،

هي تلك العلاقات المتكاملة الموجودة ما بين الإنسان و الطبيعة و التي تنصب إما على الإستعمال أو الإستغلال للأراضي في ميادين مختلفة (زراعية ، رعوية ، صناعية ،

<sup>1</sup> - OLIVIER BEAUMAIS : « Economie de l'environnement , repères, cours, application », Ed. Bréal, 2001, p 13.

غاية، سياحية...<sup>(1)</sup> و إما تكون علاقة المحافظة على الأنظم الإيكولوجية و بالتالي حماية البيئة و مواردها من التلف أو التلوث.

أو كما عرفها "Hannon"<sup>(2)</sup> بأنها تلك الخدمات المقدمة من طرف النظام الطبيعي إلى المجتمع البشري ، أو كما أشار إليها بالرأس المال الطبيعي (الثروة الطبيعية) المسخرة للإنسان مقابل حمايتها و حسن إستغلالها.

و في هذا المضمار قد توسعت المفاهيم و تعددت حول ضبط هذا المصطلح ؛ إنما يمكننا الأخذ بالمفهوم الدقيق بالقدر الذي يتوافق مع دراستنا و هذا حسب ما أشار إليه "Berkes" و "Folke" بأن الخدمات البيئية هي مجمل العمليات و الإجراءات الهادفة إلى تحسين نوعية البيئة و مواردها الطبيعية (ماء ، هواء ...) ، و حسب الدراسات التي أتت بها المنظمة العالمية للتجارة O.M.C. في هذا الشأن ، إذ ميّزت هذه الخدمات في النقاط التالية<sup>(3)</sup> :

- التحكم في الكتلة البيولوجية و الحفاظ على تنوعها.
- التسيير الأمثل للنفايات.
- حماية الغابات.
- حماية المياه الجوفية.
- الحرص على لطافة الجو.

و الأهمية الإقتصادية من هذه الدراسة و هي حساب تكاليف التدهور البيئي و رسم معالم و سياسات تفيد في تخفيف هذه الأعباء على المجتمعات ، كما أعطى "Pearce"<sup>(4)</sup> في 1993 العلاقة بين التقييم البيئي و الحسابات القومية ، حيث أنه يرى أن

<sup>1</sup> - J.J. GODINHO AVO , CIHEAM (Centre International de Hautes Etudes Agronomiques Méditerranéennes) Paris.

<sup>2</sup> - أ. نجاة النيش : "تكاليف التدهور البيئي و شحة الموارد الطبيعية بين النظرية و قابلية التطبيق في الدول العربية" دراسة المعهد العربي للتخطيط - الكويت - المرجع السابق.

<sup>3</sup> - OLIVIER AZNAR , « Services environnementaux et espaces ruraux, Une approche par l'économie des services », Université de Bourgogne UFR de Sciences Economiques, Doctorat en service économique, 6 Décembre 2002, p 36.

<sup>4</sup> - OLIVIER AZNAR , : Op cité, p 30.



الدخل القومي الحقيقي هو الدخل المستدام الذي يدخل في حسابه إهلاك الرصيد البيئي ، ويشير إلى أن رأس المال الطبيعي يهلك كما هو الحال لرأس المال الإصطناعي ، و بذلك فلا يمكن للتنمية أن تستمر و مواردنا في حالة متدهورة.

كما يرى بعض الإقتصاديين أن التلوث البيئي و تراجع الموارد الطبيعية يعتبر نوع من أنواع فشل السوق و ذلك بالإستخدام المفرط و اللاعقلاني لهذه الموارد.

#### 4. تقارب ثنائي ما بين العقار و البيئة ،

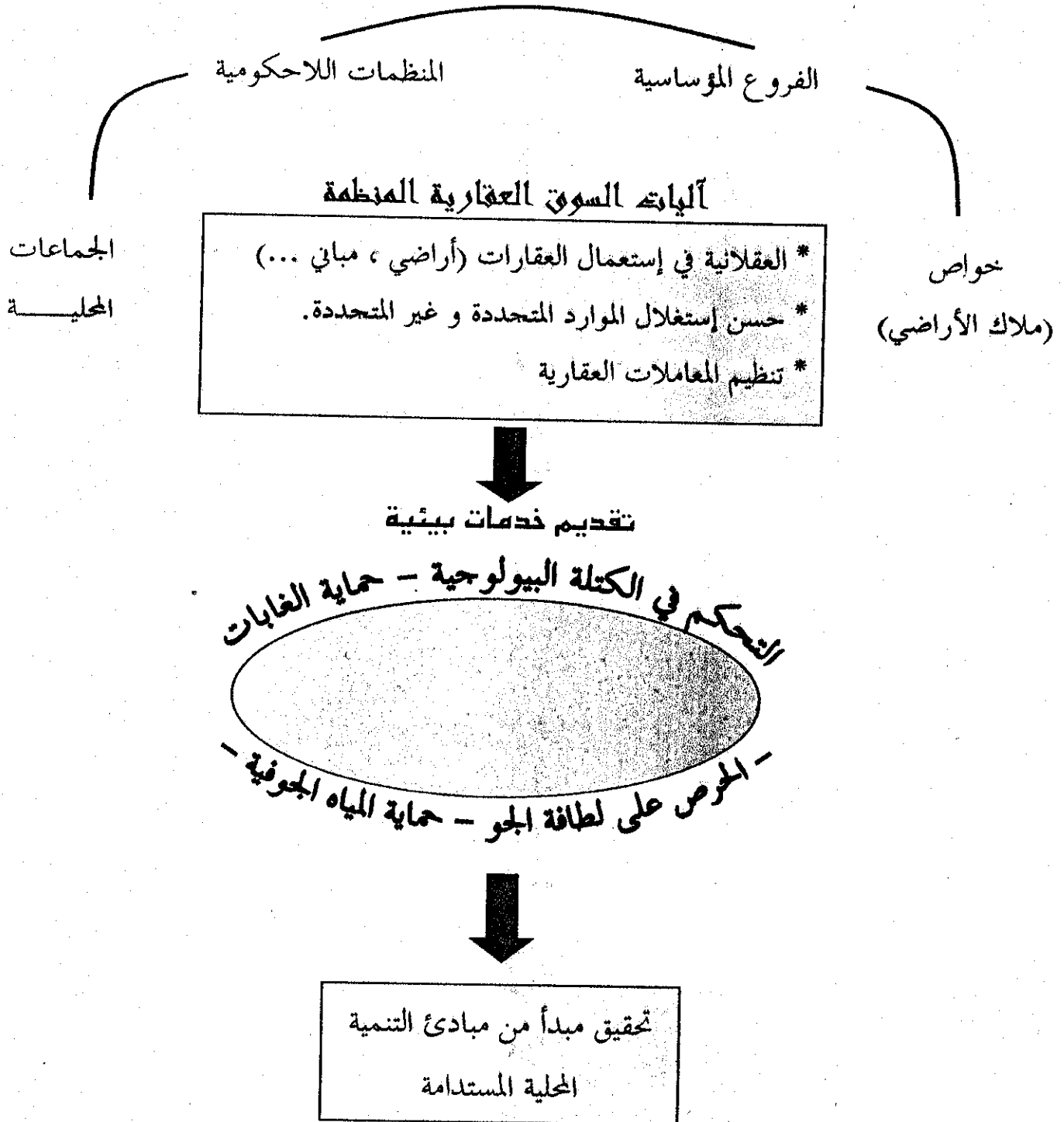
إن العلاقة الثنائية "العقار - البيئة" تعني مدى إرتباط الإنسان بطبيعة المكان المتعلق به سواء للإستعمال أو المنفعة في ظل نظام إيكولوجي معين ، و في هذا السياق و حسب معالم الدراسة الحديثة المعنية بالعقار- البيئة فإن كل من نادي ساحل "club de Sahel" و اللجنة ما بين الدول للمكافحة ضد التصحر في الساحل "Cilss" ، قد عرفا العقار-البيئة على أنه ذلك<sup>(1)</sup> التكافؤ الموجود ما بين الأرض و مختلف مواردنا الطبيعية و ما بين مجموعة من العلاقات يمثلونها أفراد أو جماعات من أجل حيازة و إستغلال هذه المواد. و شكل الآتي يبين لنا العلاقة الموجودة ما بين السوق العقارية و البيئة في إطار التنمية المحلية المستدامة.

<sup>1</sup> - Samba SOUMARE : « Foncier et décentralisation, in décentralisation, journal d'information et de réflexion sur la décentralisation » (Mali), Février 1994, p 12.

<http://www.cilss.bf/>

## شكل رقم (10)

## الخدمات البيئية بين السوق العقارية و التنمية المحلية



المصدر : من إعداد الطالب

#### 1.4. العلاقة بين مختلف المزايا البيئية و الأسعار العقارية :

إن إثبات آثار التغير في أسعار الأراضي و الممتلكات العقارية من خلال إختلاف في مستويات التلوث يُستتج عادةً عن طريق تقنيات الإنحدار المتكرر ، حيث أن البيانات تُؤخذ من عينة صغيرة لعدد صغير من الأراضي المتشابهة الخواص لمدة سنوات (سلاسل زمنية) أو عدد كبير من أراضي مختلفة الخاصيات في وقت محدد كبيانات مقطعية.

و تشمل الدراسة التحليلية هنا المتغيرات التالية :

- متغيرات الأرض (العقار) : أي خصوصيات الأرض الفيزيائية و الإقتصادية.

- متغيرات بيئية قصد الإهتمام : عوامل إيكولوجية.

أما المعادلة تُعطى كالاتي :

إن قيمة أي قطعة أرض ترتبط بالأرباح المنظورة من الإستفادة المتوقعة منها ، و الطريقة المشار إليها سابقاً هي الطريقة الإحصائية المثلى للتوصل إلى تقييم أسعار العقارات أي تقدير الإختلاف في أسعارها مرتبط أساساً ببعض المعطيات و الميزات البيئية لمنطقة وجود هذا العقار.

و بمفهوم آخر فإن ضعف تسيير العقارات يؤدي إلى تدهور بيئي و هذا الأخير

يعتبر أحد العوامل الأساسية المؤثرة على قيمة العقارات و أسعارها المتداولة في السوق.

## خاتمة الفصل

تَمَّا لا شكَّ فيه أنَّ ترشيد إستخدامات العقار ينصب على عاتق الدولة و الجماعات المحلية و باعتبار هذه الأخيرة الجهاز المنظم لهذه الثروة من خلال تدخلاتها و صلاحياتها فيما يخصّ مراجعة قائمة الملكية و الحيازة و ضبط آليات مسح الأراضي ، و هذا ما يهدف إلى حماية الموارد المتجددة و غير المتجددة مع تحقيق تصحيح الاختلافات الإجتماعية القديمة و إعادة توزيع الأراضي بصورة عادلة إستعداداً و سعياً في إنشاء سوق عقارية حرّة متماشية مع النظم الرسمية للإدارة العقارية.

فالجماعات المحلية لمعظم الدوّل السائرة في طريق النمو كثيراً ما تبحث عن سياسات ناجعة لإستقطاب الإستثمارات و توسيع المجال لخلق مؤسسات صغيرة و متوسطة و إعادة النظر في التوازنات الإقليمية و القطاعية مع مراجعة تركيبة النسيج الحضري و حماية البعد الإيكولوجي في إطار الفعالية الإقتصادية التنموية.

إنّما الأمر هنا مرهون بشئى سياسات هذه الدوّل المتحدّة في المجال العقاري الذي يعتبر كركيزة أساسية لقيام أي مشروع تنموي ، و ينصب النظر و الإهتمام حول إتساع نطاق الخدمات المخوّلة إلى الحكومات المحليّة ، فإنّ العديد من المدن و القرى تفتقر إلى الدخل المالي اللازم للوفاء بمسؤولياتها قصد تجسيد برامجها ، تَمَّا تدعي الحاجة الماسّة إلى تكوين مؤسسات محليّة فعالة في ميدان تسيير الأراضي و الممتلكات مع تحديد الحقوق العقارية و النظر في توسيع الإرعاء الضريبي على هذه الحقوق.

إذن و قصد إعداد دراسة تقوم على البحث في سبل تطوير مختلف القطاعات على المستوى المحلي إعتَمَدْنَا حصر العلاقة ما بين إشكالية السوق العقارية و أبعاد التنمية المحلية المستدامة ، كما قصرنا النظر في كيفية إستغلال الثروة العقارية وفق سياسات و آليات تُعرف بالتخطيط العقاري و هذا بغية خلق ترابط إجتماعي و توافق قطاعي و مكاني دون إهمال الحفاظ على أوجه التنمية المستدامة بصفة عامة.

# الفصل الثالث



## مقدمة الفصل

يستهدف هذا الفصل وصف النمط العقاري في الجزائر و مدى أهميته البالغة التي يكتسبها في عملية المفاضلة و الإختيار أو إتخاذ القرار فيما يتعلق باستخداماته.

كما أن دراسة النمط العقاري التي تتمثل في شتى التشريعات التنظيمية و من مجموعة آليات تقنية ، تفيذنا في تحديد سياسات و تصميم إستجابات بقدر التطلعات التي تتبأ إليها الدولة و الجماعات ؛ و هذا خير دليل لتخطيط المشروعات الإنمائية و الحفاظ على الموارد الطبيعية.

و في مضمار هذه الدراسة و قصد الإعتراف المتزايد بضرورة التحكم في تسيير الثروة العقارية في الجزائر ، إرتأينا أن نتطرق إلى أهم المراحل التي مرّ بها العقار الفلاحي مع إبراز شتى المشاكل و العقبات التي يعاني منها هذا القطاع ، و بهدف الإلمام بموضوع إستخدام العقار في المجال الصناعي إعتدنا على جمع بعض المفاهيم الخاصة بتصنيف المناطق الصناعية و ذكر الأنماط المتبعة في تسييرها إلى جانب وصف العقار الحضري و مدى تأثيره بعامل التزايد السكاني.

إذن بُغية فهم المعاملات العقارية و فتح إمكانية الدراسة حول قيام سوق عقارية منظمة و حرّة ، إستوجب علينا التعرض إلى الترسانة القانونية و تفهم القيود الإدارية و إسقاط هذه الإشكاليات على البعد الإقتصادي.



## المبحث الأول

## النظام العقاري في الجزائر

## تمهيد :

لو عرفنا النظام على أنه "الإطار التنظيمي العام للقيام بمعالجة المشكلة الاقتصادية المتمثلة بتناقص الموارد الاقتصادية النادرة نسبياً ، و تزايد الحاجات الإنسانية غير المحدودة نسبياً"<sup>(1)</sup>.

فالنظام العقاري في الجزائر يتمثل في جملة التشريعات العقارية المشكلة للمنظومة القانونية الخاصة بالأموال الوطنية و كذا مجموعة من الآليات الرامية إلى إرساء نظام تقني هدفه الضبط الجيومتري (أي تحديد المساحات و المواقع الجغرافية) إلى جانب تنظيم إداري الممثل في مجموعة من الوكالات و المصالح ذات الصلاحيات المنسجمة و المتكاملة في تحديد طبيعة الأرض و ملاكها.

إذن لن يتسنى لأية دولة ما في وضع مخططاتها و سياستها العقارية إلا من خلال المحاور الثلاثة المشكلة للنظام العقاري و هي الملف القانوني و البعد التقني مع شريطة وجود جو إداري واضح ، و في هذا الشأن إرتأينا أن نوضح هذه الأبعاد الثلاث في الجزائر قصد الوصول إلى تحديد إستراتيجيات ملائمة فيما يخص التسيير العقاري و مدى تأثيره على مختلف القطاعات التأثيرية.

و في هذا السياق ، قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين و هما :

المطلب الأول : مفهوم الملكية العقارية مع تحديد أشكالها و تصنيفاتها.

المطلب الثاني : دراسة تقنية و تنظيمية حول النظام العقاري في الجزائر.

<sup>1</sup> - د. سميح مسعود : "الموسوعة الاقتصادية" - المرجع السابق - ص 172.

## المطلب الأول :

**ماهية العقار و ملكيته ضمن التشريع الجزائري**

إن شتى الأنماط العقارية في مختلف دول العالم تحكمها ثوابت و ترتيبات فيما يخص ضبط الملكية العقارية و رسم سياسات لتسيير هذه الموارد الطبيعية ، و للجزائر نظامها المستنبط من أحكام وضعية يجب الإعتماد عليها كمشق قانوني في دراستنا الإقتصادية قصد التوصل إلى ضبط الإشكالية من الناحية القانونية و الخاصة منها المتعلقة بالحيازة و التنازل و إجراءات نقل الملكية ، كذلك لشرح موجز لمراحل التي مرّ بها النظام العقاري في الجزائر ابتداءً من الحالة الموروثة من الإستعمار الفرنسي متوصلاً إلى مرحلة تطبيق أحكام التوجيه العقاري الذي يهدف إلى تحرير المعاملات العقارية و يمهل الانتقال التدريجي إلى إقتصاد السوق.

## فرع الأول : تعريف العقار و أصله التاريخي

## 1. تعريف العقار ،

"العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف"<sup>(1)</sup> أو كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني على أنه كل شيء مستقر بجزئه و ثابت فيه ، لا يمكن نقله بدون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

إذن العقار هو المساحة الأرضية بكل المنشآت و الآلات الثابتة الملحقة بها بشكل دائم، و يعتبر في التشريع الجزائري ملك ثابت خاضع لصاحبه له عليه حق الإنتفاع و الإستغلال، لا يمكن حيازته و لا نقل ملكيته إلاّ برخص شرعية يخولها القانون الجزائري.

<sup>1</sup> - محمد حسين : "الوجيز في نظرية الحق بجموع عام" ، المؤسسة الوطنية للكتاب 1985 ص 206.



## 2. أصله التاريخي ،

إنّ الإهتمام بالدراسة التاريخية لم يكن من أجل إبراز الحقائق التاريخية فقط ، بل لغرض إعطاء النظرة الإقتصادية و الصيغة القانونية التي تفيد باستمرار في حل مختلف القضايا و المنازعات المتعلقة بالعقار و التي قد يرجع جلياً تاريخ إبرامها إلى العهد التركي أو الحقبة الإستعمارية.

## 1.2. المرحلة ما قبل الإستقلال (1830-1962) :

إبان الإستعمار الفرنسي رجعت كلّ التشريعات و خاصة منها المتعلقة بالأموال و الموارد الطبيعية إلى طبيعة الحكم الإستعماري السائد آنذاك ، فوضعت السلطات الفرنسية لجنة فرنسية مكلفة بتوسيع أملاك الدولة و خلق أقاليم شاسعة تحت تصرفها مع تطبيق سياسة الأرض المحروقة<sup>(1)</sup> ، كما إستعملت في ذلك مختلف الوسائل و الأساليب بما في ذلك إصدار جملة قوانين من أجل فرنسة العقار من جهة و تسهيل إنتقال ملكيته للمعمرين من جهة أخرى و بالتالي جعل الأراضي الجزائرية ؛ تحت إستلاء الفرنسي الأوروبي ؛ فصدر أوّل نص قانوني و هو الأمر المؤرخ في 01 أكتوبر 1844 الذي إهتم بتصفية الأوضاع السابقة و جعلها تخضع لمصالح ذاتية ، ثمّ بعد ذلك ، إستلزم الأمر و تداعت الظروف إلى تغيير الحكم الصادر سابقاً بالأمر الجديد المؤرخ في 21 جويلية 1846 بُغية الوصول إلى تحصيل شامل لمختلف الأراضي الجزائرية إذ نجم عن ذلك ردّ فعل جزائري من طرف الأهالي و الملاك حتى أن صدر الأمر الملغي للأمر السابق المؤرخ في 16 جوان 1851 و الذي حدد من تدخل القانون الوضعي الفرنسي فيما يخص المعاملات العقارية ما بين الأهالي ، و اكتفى بتطبيقه كلياً في تصرفات التي كانت تجري ما بين الأوروبيين و الأهالي.

<sup>1</sup> - حسن مهلول : "القطاع التقليدي و التناقضات الهيكلية في الجزائر" ، المؤسسة الوطنية للكتاب 1999-

إلى غاية 12 أبريل 1863 جاء القانون الذي عُرف بـ "القرار المشيخي"

.Le senatus consulte

و قد أخذ هذا النص القانوني<sup>(1)</sup> في طياته جملة من التدابير أُصدرت على شكل رسالة رسمية في 06 فيفري 1863 من طرف الإمبراطور و بُعثت إلى المارشال "Pelissier Marchal" المحافظ العام آنذاك، و بعد شهر واحد أي في 23 ماي 1863 أصدر الحكم بتحويل حقوق الإنتفاع للأهالي إلى حق الملكية الجماعية لحساب الدواوير و هذا لغرض تعيين حدود إقليمية و تقسيمها إلى أربع مجموعات.

### جدول رقم (1)

تقسيم الأراضي إلى مجموعات حسب طبيعة الإستعمال

Les terres domaniales du Beylik	أراضي ملك الدولة
Les terres Melk	الأراضي الجماعية للزراعة (ملك)
Les collectives de culture	الأراضي الخاصة بالماشية
Les collectives de parcours ou communales	الأراضي الجماعية (البلدية)

المصدر : عمار علوي : الملكية و النمط العقاري في الجزائر -

مطبوعات حومة 2004 ص 25-28

إلى أن جاء القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 و الذي واكب تطورات المقاومة الوطنية ، حيث قررت السلطات الفرنسية بتحويل النظام المدني بالنظام العسكري إذ أثبتت الحقائق التاريخية بوقوع عدّة تجاوزات آنذاك، كما أُصدرت سندات و وثائق جديدة تُلح على قلع الملكية من ملاكها الأصليين و تحويلها إلى المستفيدين الأوروبيين ؛ و مع مجيء قانون "واريي" "La loi Warnier" في 1873 و هذا بعد وفاة نابوليون الثالث أقام المستعمر بتنديدات حول خصوصية الأراضي و التفتح على السوق العقارية ، و معظم الإجراءات وُضعت من أجل ثبوت الملكية التي كانت لصالح الأوروبيين الذين كانوا في علاقة مع

<sup>1</sup> - A. ALOUI : « Propriété et régime foncier en Algérie », Editions Houma, 2004, p 25 - 85.

الإدارة الإستعمارية ، كما كانت لهم كلّ الإمكانيات المادية لدفع مصاريف التحقيقات حول ثبوت الملكية.

إذن كانت تمثل<sup>(1)</sup> حصة الأوروبيين 2.730.000 هكتار أي ما يعادل 27% من SAU (المساحة الفلاحية المستعملة) في ما كانوا الملاك الجزائريين يمثلون 5499 مالك أي ما يمثل 1.3% من عدد الملاك الإجمالي ، إذ كانت لهم 1.685.756 هكتار أي ما يعادل 23% من أراضي الأهالي.

و بقي قانون واري ساري المفعول إلى غاية 1887 و بعد ذلك زادت الأمور تعقيداً و أصبحت لكل القرارات الصادرة من الحكم الفرنسي لها إعتبرات سياسية و إقتصادية توحى بتجزئة التراب الوطني و إستغلاله ، مع محاولة إلغاء كلّ الحقوق العينية الإسلامية القديمة ؛ و هذا قد واكب إصدار القانون الجديد المؤرخ في 16 فيفري 1897 الذي نصّ على كلّ التحقيقات الخاصة بتطهير الأراضي مع إصدار سندات و ملكية جديدة.

كما جاء المرسومين المؤرخين على التوالي في 26 مارس 1956 و 03 جانفي 1959 حول المعطيات العقارية و إعداد الوثائق القانونية الخاضعة للمحكمة العقارية الفرنسية. و هكذا تشكلت خريطة عقارية مشوهة<sup>(2)</sup> ، فإذا أخذنا العقار الزراعي كمثال عن الحالة الموروثة إبان الحقبة الإستعمارية فقد تتبين لنا جليا تلك الوضعية المزرية و الإستحواذية الدالة على تسلط و تخطيط فرنسي فعال يهدف إلى تجزئة الأراضي الجزائرية و تحويل ملكيتها إلى المستوطنين.

## 2.2. المرحلة ما بين 1962 إلى 1990 :

إنّ معظم التصرفات الإستعمارية كانت إستبدادية و إستغلالية تهدف إلى توسيع الممتلكات العقارية لصالح المعمرين ، و لم يكن لهذه التصرفات بعد مادي فقط بل كانت

<sup>1</sup> - Un historique de la situation foncière en Algérie, Alt Amara, El Watan, 12 octobre 2004.

<sup>2</sup> - عمر صدوق : "تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر" - ديوان المطبوعات الجزائرية

لها إعتبرات سياسية و إقتصادية و إجتماعية تفيد في تجزئة النسيج الإجتماعي و تفكيك العلاقات الإجتماعية.

و بعد ذلك إلى غاية 05 جويلية 1962 أصدر المشرع الجزائري قانون ينص على متابعة العمل في الأوضاع العقارية حسب القانون الفرنسي السابق مع إدخال بعض الإستثناءات في النصوص المخالفة للسيادة الوطنية و كذا النصوص التي تمس بطابع الحريات الديمقراطية ، كما امتد هذا التشريع إلى غاية 15 ديسمبر 1970 حيث عُرفت هذه الفترة بالمرحلة الإنتقالية لتسوية الأوضاع العقارية.

هكذا جرت الأمور إلى غاية 1971 حيث أصدرت عدّة نصوص تعلقت بالإستغلال الفلاحي و إعادة تنظيم هذا القطاع و إتاحة الأرض لمن يخدمها إذ عُرفت هذه المرحلة بمرحلة الثروة الزراعية "La révolution agraire" ثم جاء الأمر 74 - 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 ثم تلاها الأمر المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 إذ تضمن تأسيس آليات مسح الأراضي بشكل عام مع إنشاء الدفتر العقاري و الذي طُبق رسمياً ابتداءً من 1976 إلا أنه سُجلت عدّة نقائص رجعت لقلة المختصين و الخبرة التقنية.

ثم توالى التشريعات و التعديلات على المستوى القانوني ، فصدر القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 الذي يُسن على إجراء إثبات التقادم المكتب و إعداد عقد الشهرة المتضمن للإعتراف بالملكية و بعد ذلك جاء قانون التوجيه العقاري ابتداءً من 1990.

و قد أصدر هذا القانون<sup>(1)</sup> رقم 90-25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 م و المتعلق بالتوجيه العقاري ، في وقت ظهرت فيه الحاجة الماسة إلى تغيير النمط الإقتصادي و إحداث إصلاحات عميقة فيما يخص حيابة الملكية العقارية و الحفاظ على الممتلكات الوطنية. فإن قانون التوجيه العقاري قد ألغى أحكام الأمر 74 - 26 المتعلق بالإحتياطات العقارية ، و هذا من أجل تحرير المعاملات التجارية

<sup>1</sup> - Recueil de textes législatifs et règle mentaires de la République Algérienne. Codes du foncier et de l'urbanisme, Berti Edition, Alger, imprimé en France - Jouve, Octobre 2002.

العقارية و الدخول إلى معاملات تنظمها قواعد السوق الحرة ، على العكس ما كان معمول به في السابق ؛ فكلّ الأراضي التابعة لأملاك الدولة كانت تقيّم على أساس الأسعار الواردة في الجداول المنصوص عليها في المرسوم 86 - 02 المؤرخ بتاريخ 07 جانفي 1986 ، إنّما هذا التعديل القانوني حمل في طياته جملة من الأحكام و التدابير تتعلق أساسا بمسيرة المرحلة الإنتقالية بتسيير الأراضي مع تحديد مالكيها و الإعراف له بحق الملكية. و بصفة عامة قصد معالجة كافة الحالات التي كانت سائدة في مرحلة الإقتصاد الموجه، و من هذا المنطلق القانوني يمكن فتح مجال واسع للمعاملات العقارية في سوق حرة مع تولى الدولة و الجماعات المحلية<sup>(1)</sup> مهمة تنظيم هذه السوق عن طريق الوسائل القانونية المخولة لها كاستعمال حق الشفاعة و نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

### 3.2. الصيغة القانونية الخاصة بالعقار ما بعد 1990 :

إنّ الشيء الذي يميّز قانون التوجيه العقاري بالمقارنة مع التشريع السابق هو الدور الكبير الممنوح للجماعات المحلية لضمان الإستعمال العقلاني للأراضي في ظلّ إقتصاد السوق و هذا بفضل تسييرها الذاتي لحفظتها العقارية و كذا الإستعمال الأمثل لكلّ الميكانيزمات التنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن.

من أهمّ التنظيمات التي أتى بها هذا القانون ، نسردها ما يلي<sup>(2)</sup> :

- إعادة ترتيب و تصنيف الأملاك العقارية.
- مراجعة كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، مع تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.

<sup>1</sup> - القانون 11 / 91 المؤرخ في 21 أفريل 1991 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة - الجريدة الرسمية - عدد 21 ؛ و المرسوم 186 / 93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المتعلق بكيفية تطبيق القانون 11 / 91 - الجريدة الرسمية عدد 51.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر : "مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار" - دار هومة - الجزائر ، 2003 - ص 17 - 690.

- تعريف بالنشاطات الفلاحية و شروط الإعتراف بصفة الفلاح.
- ضبط الإطار التنظيمي العام للمهن الفلاحية المشتركة.
- إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغية حمايتها.
- تحديد بطاقة الفلاح المهنية و ضبط السجلات المتعلقة بهم.
- تحديد القواعد المطبقة على التعاونيات الفلاحية.
- تشكيل إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية.
- تحديد شروط تجزئة الأراضي.
- إتمام كل المهام الخاصة بتأسيس السجل العقاري.
- إتمام كلّ العمليات الخاصة بمسح الأراضي المعمرة و غير المعمرة على المستوى الوطني<sup>(1)</sup>.
- تحديد قواعد إعداد مسح الأراضي الغائية الوطنية.
- ضبط القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- تحديد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و رخصة الهدم.
- إعداد مخططات شغل الأراضي.
- تحديد الشروط و المهام المتعلقة بمهنة الهندسة المعمارية و الخبرة العقارية.
- تبيان أساليب تنظيم البناء الجديدة.
- تشجيع الترقية العقارية.
- ضبط شروط إنشاء و إدارة هيئات التسيير و التنظيم العقاري.
- متابعة كلّ الأنشطة و التحويلات العقارية.
- محاولة إنشاء سوق عقارية حرّة.

<sup>1</sup> - Loi 90 - 25 du 18 Novembre portant orientation foncière.

إذن و بالرغم من وجود عدّة تنظيمات و تشريعات متعلّقة بتسوية الأوضاع العقارية ، إلاّ أنّ هذه المسألة لا تزال محلّ الجدل و التراع ، و قصد توضيح هذه المسألة يتعيّن علينا طرح السؤال التالي : أين تكمن الإشكالية القانونية ؟

\* إنّ جلّ التشريعات في الجزائر و خاصة المتعلقة بالأمولاك العقارية خاضعة لتحويلات و تعديلات مفاجأة و مستمرة و هذا ما أكدته تقارير المنظمة العالمية للتجارة (O.M.C) و قالت بأنّ إنظام الجزائر للمنظمة يحدث نوعاً ما إستقرار تشريعي خاصة على هذه المعاملات العقارية.

\* وجود ثغرات قانونية متعلّقة بالتشريعات العقارية أي وجود بعض الفراغات لم يفصل فيها المشرع بصفة دقيقة.

\* لا يوجد قضاة مختصين في فصل في المنازعات العقارية.

\* قلة الخبراء الموثقين في المجال القانوني و التقني يحملوا شهادات التوثيق العقاري و الخبرة العقارية.

\* جلّ المعاملات العقارية (بيع، شراء، تنازل، ...) تكتب عقودها عند الكاتب العمومي و هذا ما زاد الأمر تعقيداً فيما يخص نقل الملكية و سبب في إنشاء قطاع لارسمي يخفي الوجهة الحقيقية للمعاملات العقارية مع عدم التحكم في الكتلة النقدية.

### 3. أنواع العقارات ،

تثبت مختلف الدراسات القائمة حول العقار أنّه توجد أنواع من العقارات و هذا حسب التشريع الجزائري.

#### 1.3 العقارات بطبيعتها (foncier par nature):

تشمل الأرض و ما يلحق بها بشكل دائم من منشآت و مباني و أشجار "فالأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون الإلتفات إلى مالكتها"<sup>(1)</sup> إذن

<sup>1</sup> - د. زهيدي : "شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة" - الجزء

الأول - الطبعة الثالثة - دار الثقافة - 1974 - ص 46 - 47.

هذا النوع من العقارات يحمل في كيانه موقع الأرض و ما اتصل بها ، أي المباني و المنشآت سواء كانت على سطح الأرض أو تحتها كالأنفاق و الآبار ... إلخ. أما النباتات المتأصلة في الأرض فيشترط فيها أن تمتد جذورها مباشرة في الأرض أي متصلة بالأرض إتصلاً يحول دون إمكان نقلها.

### 2.3. العقارات بالتخصيص (foncier par destination):

يعرف هذا النوع بأنه "غير المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصداً على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص" و هذا حسب المادة 638 من القانون المدني.

إذن العقارات بالتخصيص هي منقولات الملحقه بالعقار و قد يشترط في هذه الصفة توفر ما يلي :

- أن يكون لدينا منقول بطبيعته و عقار بطبيعته.
  - أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول و في نفس الوقت.
  - أن ترصد هذه المنقولات في خدمة العقار.
  - توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول و العقار<sup>(1)</sup>.
- و هناك أنواع أخرى مثل العقارات بحسب موضوعها (أنظر كتاب حمدي باشا).

## الفرع الثاني ، ماهية الملكية العقارية

### 1. تعريف الملكية العقارية ،

إنّ كل وثيقة<sup>(2)</sup> قانونية خاضعة لنظام قانوني معين و حق إمتلاك معين فهي ملكية، فلا يمكن المساس بها أو تلفها أو ضياعها.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر : "نقل الملكية العقارية" - دار هومة للطباعة و النشر - الجزائر - 2002 - ص 08.

<sup>2</sup> - L.J. VAILLANT : « La propriété foncière agricole, rente et plus values » , presse universitaire de France, Paris 1979, p 47.



و حسب القانون المدني فالملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تتجاوز هذه التصرفات ما تحرمه القوانين و الأنظمة.

### 1.1. تعريف السجل (الدفتري) العقاري :

"يعتبر الدفتري العقاري سنداً قانونياً ذو حجة قوية ، تقيّد فيه جميع الحقوق العقارية و ما يراد عليها من تصرفات"<sup>(1)</sup>، كما أنّ الدفتري يحمل في طياته كلّ البيانات مع ضبط كلّ التصرفات الواردة على العقار مثل التعديل ، الإنشاء أو البيع و يشهد على ذلك خبير عقاري مع وجود محافظ عقاري.

و هذا السجل أو الدفتري عبارة عن وثيقة رسمية تدلّ على هوية و أهلية أصحاب الحقوق مع ذكر كلّ ميزات العقار و الملكية.

### 2.1. تعريف الشهر العقاري :

يعرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد و الإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية و كذلك الحقوق العينية العقارية الأخرى و جميع العمليات القانونية الواردة على العقارات، كما يعتمد<sup>(2)</sup> هذا الشهر على عمليات تقنية و أخرى إدارية.

و يلتزم في الشهر العقاري وجود عقد الشهرة<sup>(3)</sup> و هو يسن على الإعراف بالملكية العقارية ، و بالتالي فهو خاضع للإشهار كباقي العقود الرسمية الناقلة للملكية العقارات.

<sup>1</sup> - ومول خالد : "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري كآلية للحفاظ العقاري" ، قصر الكتاب البلدة ، الجزائر 2001 - ص 118.

<sup>2</sup> - Philippe THERY : « Sûreté et publicité foncière » 2<sup>ème</sup> Edition mise à jour, P.U.F. (Presses Universitaires de France), 1998, p 431 - 432.

<sup>3</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة : "إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري" دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر 2003 - ص 108.

كما يعرف على أنه مجموعة<sup>(1)</sup> من القواعد تبين لنا الحالة و الوضعية القانونية كما هو وسيلة لحماية الأملاك العقارية و أصحابها.

## 2. أصناف الأملاك العقارية .

تنص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري بأنّ الأملاك العقارية تصنف قانونياً إلى: الأملاك الوطنية ، أملاك الخاصة ، أملاك الوقفية.

### 1.2. الأملاك الوطنية :

تتفرع الأملاك الوطنية إلى قسمين : أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة.

#### 1.1.2. الأملاك الوطنية العمومية :

تشتمل هذه الأملاك على جميع الأسلاك سواء كانت عقارية أو منقولة مثلاً الطرق العمومية ، شواطئ ، مصارف المياه ، أنهار ، بنايات عمومية ، إلخ ...

#### 2.1.2. الأملاك الوطنية الخاصة :

هي كلّ الأملاك الوطنية<sup>(2)</sup> ما عدا الأملاك المصنفة ضمن الأملاك العمومية.

### 2.2. الأملاك الخاصة :

تخضع الأملاك الخاصة إلى القانون المدني الذي يعطي تفسيراً دقيقاً في هذه المسألة ؛ و طبيعة هذه الأملاك تنقسم إلى :

#### 1.2.2. الملكية التامة :

و يُقصد بها مجموعة من الحقوق يوجب فيها حق الإستعمال و حق الإستغلال و حق التصرف.

<sup>1</sup> - Philippe THERY : Op. cité p 423.

<sup>2</sup> - المنشور الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، بتاريخ 1991/01/23 - رقم 275 المتضمن للأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأملاك الوطنية.

**2.2.2. الملكية المجزأة :**

في حالة ما يتنازل صاحب الملكية عن أحد الحقوق التي قد خوّلها له القانون قصد تصريف حق من هذه الحقوق لمنفعة عامة أو لفائدة طرف آخر ، عندئذ تتجزء ملكيته، فتبقى له ملكية المراقبة.

**3.2.2. الملكية المشاعة :**

يقصد بها تعدد المالكين في الملك الواحد ، لكن تبقى الحصص على سبيل الشروع ، ففي هذه الحالة تكون التجزئة عن طريق تراضي الأطراف لكن بدون ثوابت قانونية تفصل بين الواحد و الآخر إلا عن طريق المصادقة و القسمة الرمزية بين الأطراف.

**3.2. الأملاك الوقفية :**

الوقف (الحبوس) هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير<sup>(1)</sup>.

و هناك الوقف الخاص و هو ما يحبس الوقف على عقبه من الذكور و الإناث أو أشخاص المعنيين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الوقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم و إذا لم يقبل هذا الأخير يصبح وقفاً عاماً.

أما الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه مثلاً كوقف أرض لحساب مستشفى أو مسجد ... إلخ .

<sup>1</sup> - قرار رقم 954 - 30 المؤرخ في 1984/12/03 المجلة القضائية 1989 العدد 04 ص 82.

و محضر الجلسة العلنية السادسة عشر ، المنعقدة يوم الخميس 11 شوال 1419 هـ - الموافق لـ 28 يناير 1999 م - الجزائر العاصمة.

## المطلب الثاني :

**دراسة تقنية و إقتصادية حول العقار في الجزائر**

إنّ الإشكالية العقارية التي نعيشها اليوم فرضت نفسها من جراء المراحل التاريخية المتعددة التي مرّت بها الجزائر و يمكن القول أنّ عدم وجود مصلحة أو إدارة رشيدة تسهر على حفظ الأملاك العقارية و تسجيلها مع قلة الضبط البياني في الحفاظ على الأراضي إلى جانب ضعف النظام العام لمسح الأراضي كما هو معمول به في مختلف الدول.

## الفرع الأوّل ، علاقة عملية مسح الأراضي بالبعد الإقتصادي

## 1. تعريف بعملية مسح الأراضي (Cadastré):

من المعلوم و المعمول به دولياً في مجال التحكم و الضبط التقني فيما يخص العقار هو ذلك النظام الذي يعرف لدى رجال الإختصاص في الطبوغرافيا و الجيولوجيا و لدى الإداريين بعملية مسح الأراضي.

و هي ما يُقصد بها تعيين<sup>(1)</sup> حدود الملكيات و إعطاء سندات الملكية ، مما يؤهل عملية تخصيص الأراضي و توزيع النشاطات عليها فضلاً على المحافظة الإقليمية حضارية كانت أم ريفية.

و حسب "Coulomb Pierre"<sup>(2)</sup> فإنّ عملية مسح الأراضي قبل كلّ شيء هي عملية مخصصة للحماية أي تتحدد على حسبها أسس فرض الضريبة العقارية.

<sup>1</sup> - A. Aloui : « Le régime foncier et le cadastre en Algérie » , L'A.N.C. 1997 O.P.U. p 17.

<sup>2</sup> - S. BADRANI : « Contribution à l'étude du marché foncier en Algérie » , mémoire option économique rurale, 1998 - 1999, p 32.

2. مفهوم مصفوفة (*La matrice foncière*) و ملف مسح الأراضي:

أمّا بالنسبة لمصفوفة مسح الأراضي فهي دفتر جامع لكل المؤشرات حول كل قطعة أرض (مع وضع بطاقات تعريفية لكل قطعة برقم خاص دال على المساحة ، صنف القطعة مع تحديد قيمة الأرض و قيمة الرسم المفروض عليها).

أمّا ملف مسح الأراضي هو دفتر إجتماعي تقني يدلّ على قيمة العقار و يفيد في تدبير مختلف الإجراءات العقارية كما ينقسم إلى :

- تصميم أو تخطيط جزئي *Plan partiel*

- جدول توضيحي أو بياني *Tableau indicatif*

- مصفوفة المسح العقاري *Une matrice cadastrale*

و لدينا عينة من الدوّال التي تتحكم بأكثر دقة و عقلانية فيما يخص إستغلال الثروة العقارية و هي (1) :

بولونيا : وضع ميكانزمات خاصة من أجل التخطيط العقاري و من أجل تحقيق الأشغال الخاصة بفضل قياسات و معطيات رقمية.

فرنسا : تمت العمليات التقنية فيما يخص مسح الأراضي في 1807 ثم تطورت في أبريل 1930 مع تجديد مختلف التشريعات الملائمة مع وضع مخطط مسح الأراضي المضبوط بغاية الدقة بمقياس 2000/1 .

تيشكوسلوفاكيا : وضعت إدارة تهتم بتقنيات العقار في عام 1974 ، ففي بداية الأمر كانت الآليات المستعملة لغرض توسيع الجباية العقارية إلى غاية الوصول إلى تصميم عمراني شامل.

النمسا : إن خبراء العقار في هذه الدولة يقومون مرتين في السنة بفحوص و تقارير حول التخطيط العقاري إضافة إلى نشر صور فضائية تساهم في توزيع الأراضي.

<sup>1</sup> - عمار علوي : "الملكية و النمط العقاري في الجزائر" - المرجع السابق - ص 168 - 174 .

تركيا : إن عملية رسم الخرائط المتعلقة بمسح الأراضي بدأت في 1934 ، و لقد تم إصدار المرسومين الأوّل يخص المدت و الثاني يخص الأرياف ؛ و قد بلغت حالياً عملية التغطية التقنية لمسح الأراضي 80% .

فكلّ عمليات القياس و الدقة الخاصة بالضبط الجيومتري و رسم الخرائط هي عملية تابعة لمسح الأراضي، و كلّ هذه المراحل تساهم في إنشاء نظام معلوماتي جغرافي (S.I.G.)، و على أساس هذا النظام نتوصل إلى التحكم في إستغلال الثروة العقارية.

3. تعريف النظام المعلوماتي الجغرافي (*Systeme d'information géographique*):  
فالنظام المعلوماتي الجغرافي يأخذ مفهومين أمريكي و فرنسي<sup>(1)</sup> :

### 1.3. حسب التعريف الأمريكي :

هو نظام رقمي يحتوي على مجموعة وسائل تضمن جمع المعلومة و ضبطها داخل الجماعة المحلية ، و قد يفيد في التسيير و التحكم و التحليل للأوضاع العقارية قصد التهيئة المحلية للمحافظة على الطابع البيئي و البعد الحضري و الريفي.

### 2.3. حسب التعريف الفرنسي:

عبر عنه الإقتصادي "ميشال ديدي" "*Michel Didier*" في 1990 على أنه مجموعة من المعطيات و الإحصائيات المتعلقة بالهيكل العقاري و المحيط الجغرافي داخل موقع إقليمي، و هذا النظام يسمح للسلطات المعنية بتحديد الأراضي و توزيعها حسب المعطيات المكتبية المستنبطة من الأبحاث الميدانية التقنية.

بينما في الجزائر نشأت وكالة مسح الأراضي في 19 ديسمبر 1989 حسب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 حيث تميّزت هذه الوكالة بضعف الخبرة و قلة المعيدات و بالتالي أصبحت مهمتها التقنية في الضبط الجيومتري و الطوبوغرافي مع تحصيل البيانات و تقديم المعلومات بعيدةً على المستوى المطلوب ؛ و هذا ما ترك فراغ كبير فيما يخص إرساء

<sup>1</sup> - D:\Gravure\10\SEIGsysteme d'information (SIG) définition et principes de base.htm.

قواعد سليمة يعتمد عليها رجال التخطيط و التنفيذ و الرقابة ، بينما النظام المعلوماتي الجغرافي S.I.G. لم يستخدم بعد إلا بوتيرة ضعيفة جداً و هذا راجع لضعف المختصين في هذا المجال مع ضعف البعد التكنولوجي D.T. و N.T.C.I.

### الفرع الثاني ، الهدف الإقتصادي من عملية مسح الأراضي

تستهدف الدراسة التقنية لمسح الأراضي في تحديد الموقع الجغرافي مع الضبط

المساحي كما تفيد فيما يلي :

- الحفاظ على الأملاك العقارية.
- توثيق كل البيانات العقارية.
- التوزيع العقلاني للأراضي.
- إلغاء الإستغلال اللاشعري في الثروة العقارية<sup>(1)</sup>.
- مساعدة التسيير العقاري فيما يخص التنظيم الحضري.
- ضبط التحصيل الجبائي.
- المحافظة على الطابع الإيكولوجي.
- توسيع المعاملات العقارية (خلق سوق عقارية منظمة)

<sup>1</sup> - A. BENCHAKAR et L. MEZENNER : « Coopération technique Algéro - Allemande, projet de développement du cadastre, analyse de la situation des méthodes cadastrales - contraintes » A.N.C. Alger 1996 p 53.

## المبحث الثاني

السياسات العقارية في الجزائر  
المنتهجة منذ الإستقلال

## تمهيد :

تّما لا شكّ فه أنّ إستخدام العقار أيّما كانت طبيعته فهو خاضع لجملة من السياسات و الآليات من شأنهما ترشيد إستخدامات العقار بشكل عقلاي قصد تلبية رغبات الأفراد الإقتصادية و الإجتماعية ؛ و على ضوء هذه السياسات يمكن إستغلال العقار في النشاطات المختلفة سواء كانت فلاحية أو صناعية أو حضرية و هذا من جهة ، و من ناحية أخرى إمكانية قيام سوق عقارية حرّة تتضح فيها جلّ المعاملات في جو تسوده الشفافية وفق مبادئ تشريعية و تقنية و إدارية.

إذن في هذا السياق ظهرت الحاجة إلى دراسة مختلف سياسات النمط العقاري في الجزائر إعتباراً إياها الإطار المرجعي لتنظيم و تسيير الأراضي ، قصد تحفيز مشاريع تنموية تطلّع على آفاق الإقتصاد الوطني.

و ضمن هذا الطرح و بهدف الإلمام بالموضوع و أخذ بعين الإعتبار خصوصيات النمط العقاري في الجزائر إرتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين و هما :

المطلب الأوّل : مراحل تنظيم العقار الفلاحي منذ 1962

المطلب الثاني : خطوات تنظيم العقار الصناعي و أترسياسة الإسكان على العقار الحضري.



## المطلب الأول :

## مراحل تنظيم العقار الفهدي منذ 1962

إنّ الغاية من معرفة سياسات النمط العقاري في المجال الفلاحي توضح لنا الحالة السابقة لإستغلال هذا المورد ، كما تساعدنا في رسم خطط إستراتيجية جديدة و فعالة تزيد من مردودية هذا القطاع بناءً على ترشيد إستخدامات العقار و ضبط ملكيته.

كما يكتسي إستخدام العقار الفلاحي بشكل عام هدف تنموي مزدوج الغرض ، فالأوّل يتعلق بمدى تحقيق الإكتفاء الذاتي غذائياً ممّا يكون سبباً للتقليل من رابطة التبعية إلى الخارج ، بينما الثاني فيتمثل في تصدير ما يزيد عن حاجات الإستهلاك الداخلي ، و في كلتا الحالتين فإن للعقار الفلاحي دور هام في تنمية القطاع الزراعي بشقيه الإقتصادي و السوسيو إقتصادي<sup>(1)</sup>.

ضمن هذا المسعى سنعرض جلّ السياسات العقارية في المجال الفلاحي منذ 1962.

## الفرع الأوّل : مرحلة الثورة الزراعية

## 1. التسيير الذاتي 1962 - 1965 (L'autogestion, la déclaration des biens vacants)

عرفت الجزائر منذ الإستقلال عدّة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك المورثة عن الحقبة الإستعمارية ، و قد ورثت<sup>(2)</sup> الجزائر الحالة العقارية التالية :

<sup>1</sup> - S. BEDRANI : « L'agriculture Algérienne depuis 1966, Etatisation ou privatisation, Alger, O.P.U., 1981, p 17 - 25.

<sup>2</sup> - أ. سماعيل شاما : "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية و تحليلية)" - دار هومة 2002 - ص 16.

## الجدول رقم (2)

## مساحة الأراضي الفلاحية قبل مرحلة التسيير الذاتي

وحدة الهكتار	الأراضي الموروثة أو المسترجعة	1962
4.000.362	أملاك عقارية خاصة غير ثابتة بسند	
2.247.040	أملاك عقارية خاصة ثابتة ملكيتها تابعة للأوربيين	
2.930.000	أملاك عقارية خاصة ثابتة بسند تابعة للجزائريين	
2.070.000	ملكية جماعية	
4.694.214	أملاك عمومية تابعة للدولة	
539.515	أملاك خاصة تابعة للدولة	

المصدر : أ. اسماعين شامة : "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري

(دراسة وصفية و تحليلية)" - دار هومة - 2002 ص 16

إذن كانت الوضعية العقارية حسب ما تشير إليه لغة الأرقام المبينة في الجدول تدل على تنوع الملكية فمنها غير الثابتة بسند و منها العمومية التابعة للدولة و الملكية الخاصة. كانت الأراضي مسيرة من طرف المزارعين خلال الفترة الإستعمارية ، ثم اشتهرت هذه الطريقة إبان الإستقلال (1962) تحت تنظيم معين عرف بـ "لجنة التسيير" أو ما تعرف بالمنشئ للتسيير الذاتي للمؤسسات الفلاحية الشاغرة "Comités de gestion"، حيث رسمت هذه اللجنة بالموافقة مع التشريعات السائدة آنذاك برنامج يسن على أن الأراضي الفلاحية غير قابلة للتصرف ، و غير قابلة للتقادم و غير قابلة للحجز<sup>(1)</sup>. حتى الكراء الجزئي أو العام كان ممنوعا. كما طبقت في تلك الفترة إجراءات فيما يخص إثبات الأراضي ذات طبيعة خاصة "ملك" و إنشاء الملكية الفردية على الأراضي ذات طبيعة جماعية "عرش"، و في هذا المضمار قام المشرع الجزائري غداة الإستقلال بتمديد القوانين

<sup>1</sup> - République Algérienne Démocratique et Populaire, Conseil National Economique et Social, commission « perspectives de développement économique et social » (C.N.E.S.), Rapport sur : La configuration du foncier en Algérie, une contrainte au développement économique 29, 30 et 31 mars 2004.

التي كانت معمول بها أثناء الإستعمار مع التحفظ و إدخال بعض التعديلات في المواد التي كانت تخل و تمس بالسيادة الوطنية.

و من بين المشاكل التي كانت سائدة آنذاك أي إبان هجرة الفرنسيين ، كانت قضية شراء الأراضي بشكل لا رسمي مهما أن الدولة الجزائرية قد أدخلت تحت تصرفها كل الأملاك و المؤسسات التي هجرها المستوطنين ثم ردت بعض الأملاك لأصحابها الأولين الذين أثبتوا فيما بعد أنهم لم يغادروا الجزائر ، أي أقاموا بها بعد الإستقلال.

و في 1963 كانت الكثير من المؤسسات في محل معاينة شاغرة بما فيها المؤسسات ذات الطابع الصناعي ، أو التجاري أو التقليدي. و منها من لم تكن نشطة أو مستغلة بشكل عادي ، إنما صدرت أوامر فيما يخص إستغلال هذه الأراضي بشكل ذاتي إذ توسعت دائرة أو حلقة "لجنة التسيير" متكونة من الجمعية العامة لعمال مجلس العمال و لجنة التسيير يشرف عليها رئيساً و مديراً. إذا عرفت الوضعية العقارية آنذاك كما يلي:

### الجدول رقم (3)

#### وضعية العقار الفلاحي عهد لجنة التسيير الذاتي

وحدة الهكتار	1963
2 مليون	قطاع عمومي ، الأراضي التابعة للمستوطنين ، و التي نصبت عليها 2000 مالك مسير ذاتيا
800 ألف	عقار فلاحي جماعي
100 ألف	عقار بلدي
5 ملايين تقريبا	جماعي (عرش)
15 مليون تقريبا	ملك للدولة
	عقار رعوي
	عقار فلاحي يعيش عليه حوالي 600.000 مالك لكل مساحة أكثر من 7 هكتار.

المصدر : عمار علوي : "الملكية و النمط العقاري في الجزائر" - المرجع السابق - ص 77

2. **تأميم الأراضي 1965 (Nationalisation des terres, déclaration des biens d'état) :**  
تصريح بأموال الدولة : جاء هذا البيان ضد النمط الإستعماري الإستوطني و ضد النمط الإقطاعي "Anti-Feodal et Anti Colonial"

### 1.2. ضد النمط الإستوطني :

ظهرت في هذا المضمار إرادة من طرف الدولة فيما يخص إسترجاع كل الأراضي التي كانت تعتبر<sup>(1)</sup> كثروة هائلة منسوبة إلى المستوطنين منها الموثوقة التي اشتراها المستعمر على الجزائريين شرعا إبان الإستعمار و منها الأراضي ريفية كانت تحت الإحتكار و الإستبداد الفرنسي.

### 2.2. ضد النمط الإقطاعي :

مع توسيع بقعة الأراضي المسترجعة للدولة و كبر حجم الملكية العقارية و حلها أراضي فلاحية أي ريفية رعوية أو حفاوية أو غابية أو جبلية و منها البور و المسقية ، فتدخلت الدولة بتأمين هذه الأراضي<sup>(2)</sup> من طرف سلطة إدارية مؤهلة تتفحص عمليات نقل الملكية من حالة لأخرى ، كما أصبحت جلّ هذه الأراضي تحت حماية الديوان الوطني لإصلاح الزراعي "L'office national de la réforme agraire".

### 3. الثورة الزراعية 1971 (Révolution agraire) :

جاءت هذه المرحلة بوضع إنشاءات فيما يخص المستغلين للأراضي و وضع شروط و إجراءات متعلقة بالمردودية الفلاحية ، و شاع آنذاك شعار الأرض لمن يخدمها ، حيث ظهر 3432 مستغل جديد بملكيتهم أو كما عرفت بالملكية الإستثنائية أو المؤقتة ، و في نفس الفترة ظهرت الجبهة الوطنية لثورة الزراعة "F.N.R.A." مكلفة بتسيير العقار الفلاحي و تشكيل 6000 تعاونية (مستثمرات).

<sup>1</sup> - E. CHALABI : « Les nationalisations des terres dans la révolution agraire », O.P.U., Alger 1984.

<sup>2</sup> - L. AZNI : « Les politiques foncières en Algérie depuis 1962 », Recherche Agronomique N°0 janvier 1997 I.N.R.A. (Institut National de la Recherche Agronomique).

و لدينا الجدول التالي يبين لنا وضعية توزيع الأراضي من 1971 - 1973.

**جدول رقم (4)**

**توزيع الأراضي الفلاحية ما بين 1971 - 1973**

هكتار	طبيعة الأراضي الفلاحية	
2.1 مليون	أراضي التسيير الذاتي	
400.000	الأراضي المؤمنة للمالكين الخواص	
800.000	6000 مستثمرة على شكل تعاونيات	أراضي العرش
100.000	70.000 مستثمرة فردية	أراضي البلدية
20 مليون	أراضي السير مفرغة من الصندوق الوطني للثورة الزراعية من أصل أملاك الدولة و العرش ص.و.ث.ز. C.N.R.A.	
4.1 مليون	قطاع خاص	

Source : A. ALOUI : Op. Cité p 78

نتج عن الثورة الزراعية ترتيب جديد كان تقسيمه كما يلي :

**- التراث العقاري للدولة :**

- ◀ المستثمرات المسيرة ذاتيا.
- ◀ تعاونيات المجاهدين القدماء.
- ◀ الأراضي المفرغة ضمن ص.و.ث.ز.
- ◀ كل الأراضي التابعة للبلديات ، الولايات ، المؤسسات أو الهيئات العمومية.
- ◀ أراضي العرش ، زراعية أو قابلة للزراعة.
- ◀ أراضي الملكية الخاصة المخصصة للزراعة و الخاضعة لأحكام الأمر المتعلق بالثورة الزراعية.
- ◀ الأراضي المحجوزة بدون مالك.

## - الملكية الخاصة :

◀ أراضي ذات طبيعة "ملك"

◀ الأراضي التابعة للخوادم موثوقة بسند.

## الفرع الثاني : مرحلة ما بعد الثورة الزراعية

## 1. إنشاء أو تأسيس إحتياطات عقار البلديات 1974 :

*(La constitution des réserves foncières communales)*

لم يكن هدف من الثورة الزراعية القيام بتأميم الأراضي و زيادة المتوجية الفلاحية باستثناء الأراضي لمن يخدمها ؛ و لكن أبعد من هذا و هو إرجاع الإعتبار الإقتصادي للأرياف و وضع إجراءات جديدة متماشية مع الإصلاح الوطني الإشتراكي آنذاك و حينها كانت الأوضاع العقارية كما يلي : 6000 تعاونية على شكل 670 (GMV) و 4800 (CAPRA) و 530 (CAEC) و هذه التعاونيات كانت تابعة لأملك الدولة ، إذ كان الغرض منها إنشاء حوالي 1000 قرية زراعية إشتراكية ، إنما ما تحقق هو 201 قرية "الثورة الزراعية و القرى الإشتراكية" بينما كان عدد الخوادم الممنوح لهم الأراضي ما يقارب 95000 على المستوى الوطن.

## 2. تشكيل نشأة DAS في 1982 - تطهير وإعادة هيكلة القطاع الفلاحي :

*(La restructuration des D.A.S)*

جاءت في هذه المرحلة إصلاحات تمس خاصة التسيير الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup> الخاضعة للتسيير الذاتي و تعاونيات المجاهدين القدامى مع تعديل و تحسين الوسط الريفي ، إذ ظهرت وحدات جديدة 1994 مشتقة من الدومين المسير ذاتياً حيث أصبحت 3200 وحدة ما تعرف بـ RAS موجهة حسب الإحتياطات التالية :

<sup>1</sup> - A. BENACHENHOU : « Planification et Développement en Algérie 1962 - 1980 » Alger - Imprimerie Commerciale 1980 p 41.

جدول رقم (5)

أنواع الإستغلالات العقارية خلال مرحلة إعادة هيكلة القطاع الفلاحي

الوحدة : هكتار

ما بين 50 و 100	الإستغلالات ذات السيطرة على الحقول
ما بين 150 و 250	الإستغلالات ذات السيطرة المتشعبة + (تربية المواشي) حقول رعوية
ما بين 150 و 200	الإستغلالات ذات السيطرة على الأشجار المثمرة و الكروم
ما بين 800 و 1500	الإستغلالات ذات السيطرة على حقول الحبوب

Source : LAZHAR – BACI : « Les réformes agraires en Algérie » - Revue CIHEAM – Option : Méditerranéenne – Vol 36 (INA) 2002 – 2003 – p 288 - 289

3. إنضمام بعض الأراضي إلى الملكية العقارية الفلاحية 1983

(A.P.F.A.) (L'Accession à la propriété foncière agricole)

خلال هذه المرحلة تم برجة إستصلاح 401013 هكتار و توزيعها على 70593 مستفيد ، لكن ما تم إستصلاحه لم يتعدى سوى 119000 هكتار إلى غاية 1987. كما جاءت إبان هذه المرحلة نصوص تشريعية تنصّ على تحديد المناطق الصحراوية المناطق النائية ، و بالتوازي مع هذه الإجراءات تمت عمليات توزيع الأراضي حسب مخطط وطني ، إذ كانت تقدر بـ 187000 هكتار في أواخر 1989.

جدول رقم (6)

تقديم حيازة الأرض للمستفيدين ما بين 1985 - 1987

عدد المستفيدين	الأراضي الممنوحة بدون ملكية	السنوات
18.559 مستفيد	76.569 هكتار	1985
32.559 مستفيد	143.928 هكتار	196
41.744 مستفيد	187.178 هكتار	1987 الثلاثي الأول

Source : LAZHAR – BACI : « Les réformes agraires en Algérie » - Op cité – p 289

4. إعادة تنظيم DAS ضمن EAC و EAI في 1987 (بداية من الثلاثي الثاني) ،

**(La réorganisation des D.A.S. en E.A.C. et E.A.I.)**

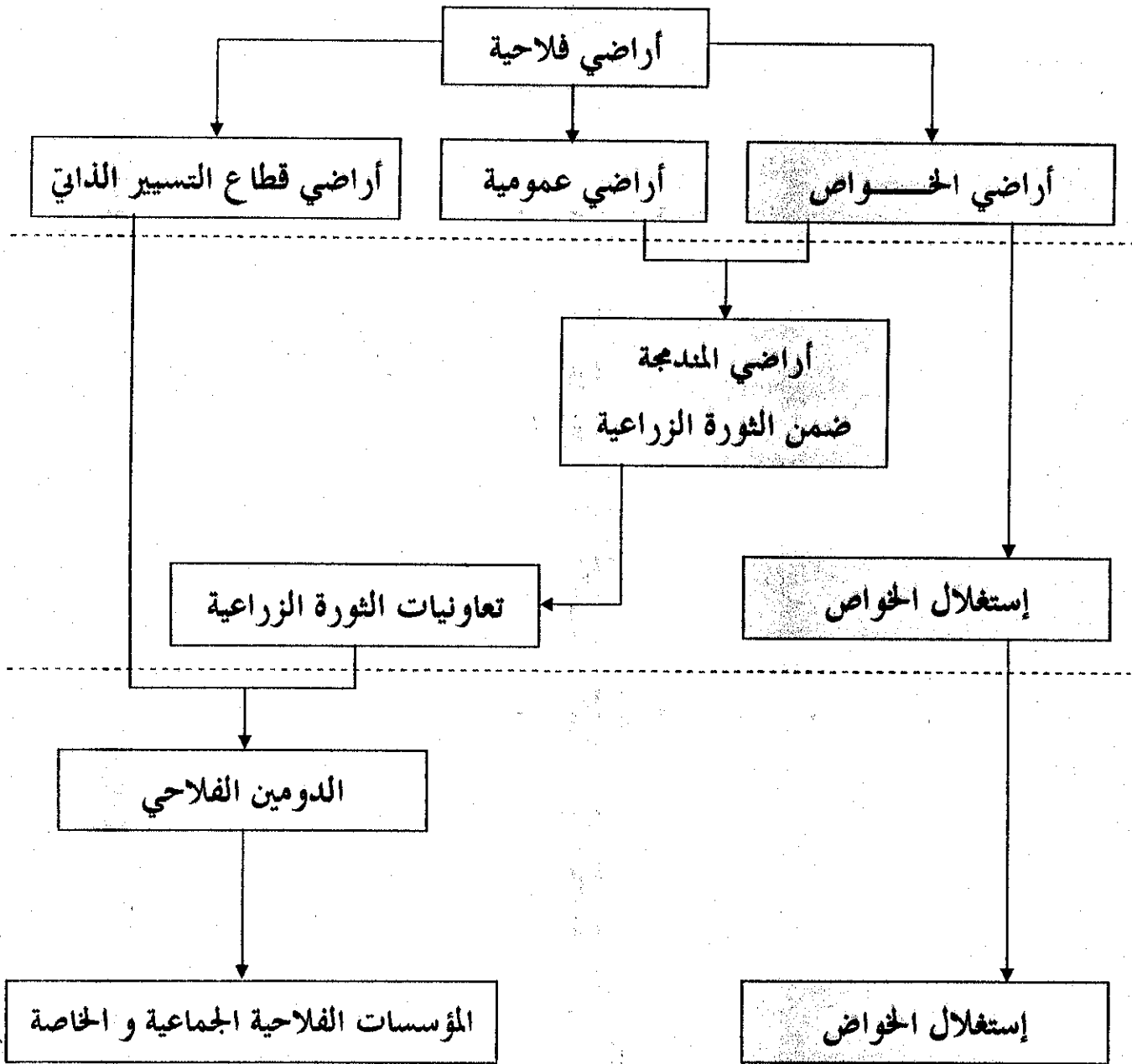
و ضمن هذه العملية أي عملية منح الأراضي للمستفيدين قامت الدولة بتقديم إعانات مالية كبيرة جداً على شكل قروض طويلة الأجل مع التدعيم بآلات مجانياً. إنّما الضعف في التوزيع و التسيير و المراقبة فتحت المجال للمحسوبية و الرشوة و تبيد الثروة العقارية و بالتالي ظهور النشاط اللارسمي على هذه الممتلكات ، و خاصة في القطاع الفلاحي إذ إنقلبت بعض الأراضي إلى بنايات و منشآت و ورشات صناعية ، كما كانت عقارات أخرى محل المجادلة و المنازعات ما بين الأطراف المستفيدين. إن سياسة النمط العقاري الفلاحي المنتجة منذ الإستقلال كانت تؤول بين سوء التسيير و سوء الإستغلال بالرغم من وجود آليات الإصلاح و إعادة النظر في هيكلية القطاع الفلاحي. و المخطط الآتي يبرز لنا أهم المراحل التي مرّ بها القطاع الفلاحي في الجزائر ؛ و منه يمكن إستنتاج طبيعة الملكية العقارية و الإستغلال العقاري خلال الفترات المتعاقبة.



5. هيكل تقسيم الأراضي الزراعية منذ 1962 إلى يومنا :

شكك رقم (11)

تطور الهياكل الزراعية في الجزائر منذ الإستقلال



1963 - 1962

1973 - 1981

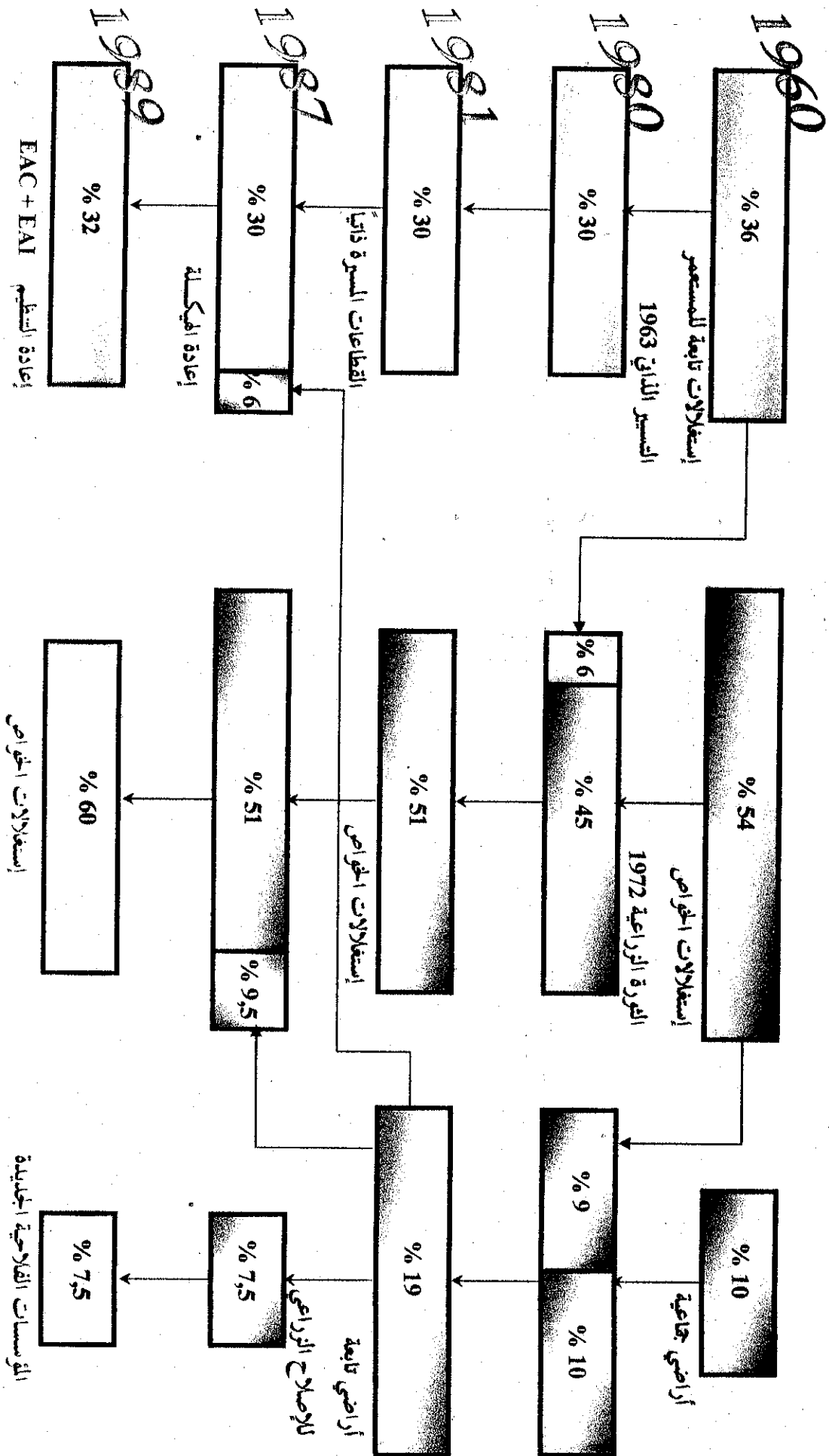
1987 - إلى اليوم

المصدر : المعهد الوطني للبحث الزراعي بالجزائر ماي 2003

شكـل رقم (12)

تطـور هيكلـة العقـار الفلاحي

L'évolution de la structure agraire (% de SAU et 7,8 Millions d'Ha SAU)



Source : Foued CHEHAT : Slagral Juin 1993, d'après les données « l'Algérie, décennie 80 », le COZ

Contribution à l'étude des marchés agricoles Algérie 1990-1999

22

إذن و بالرغم من الإجهادات المبذولة من حيث إصدار تشريعات خاصة بتسوية الأوضاع العقارية إلاّ أنّها لم تجدي نفعاً حتى 1986 و بالتالي أصبحت ضرورة البحث عن "صيغة قانونية ليبرالية توضع حداً لتظاهر الأوضاع العقارية الوطنية"<sup>(1)</sup>.

و هكذا استمرّ الوضع إلى غاية إصدار قانون رقم 87 / 18 المؤرخ في 1987/12/08 و المتعلّق خاصةً بإيجاد حلول حول إشكالية العقار الفلاحي المملوك للدولة. و من مزايا هذا القانون :

- منح الإستقلالية إلى المتعجّن بعكس الأمر رقم 71 / 73 المتعلّق بالشورة الزراعيّة و الذي لا يعترف بهاته الإستقلالية.

- إنعاش القطاع الفلاحي بفضل برامج جديدة.

- خلق تعاونيات و مستثمرات فلاحية.

ثمّ توالى بعد ذلك تنظيمات التوجيه العقاري (*L'orientation foncière*) ، حيث اهتمت هذه التنظيمات بتكليف التداولات العقارية مع آليات إقتصاد السوق من حيث العرض و الطلب كما جاء التفكير في محاولة رفع قيود الدولة على المعاملات العقارية و ذلك عن طريق إنشاء الوكالات المحلية في شتى ولايات الوطن مع فتح المجال إلى الوكالات الخاصة فيما يخص مختلف المعاملات ما بين الخواص (أنظر قانون توجيه العقاري).

## المطلب الثاني :

### تطور العقار الصناعي و الحضري

إنّ الإعتماد على دراسة العقار الصناعي تفيد في تحديد مسعى تنموي يشمل كلّ المعطيات الرامية إلى توفير محيط ملائم لإقامة وحدات صناعية في مناطق إستراتيجية بعيداً

<sup>1</sup> - أ. عجة الجلالي : "أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام" - دار الخلدونية - 2005 - ص 169.

عن الإعتبارات السياسية من جهة ، و من جهة أخرى قصد إظهار أساليب و آليات تفيد في إستغلال العقار الصناعي في إطار تسيير محكم يهدف إلى إمكانية خلق سوق عقارية منظمة و حرّة تزيد من عملية إستقطاب الإستثمارات ، و بالتالي دفع الوتيرة الإقتصادية كما تملية متطلبات إقتصاد السوق.

و في هذا السياق و نظرا لإرتباط العقار الصناعي بالسياسة الإستثمارية للدولة إرتأينا تحليل هذه الدراسة كما يلي :

## الفرع الأول : تنظيم العقار الصناعي و أصنافه .

### 1. خطوات تطور العقار الصناعي .

#### 1.1. الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية 1956 (C.A.D.A.T.)

إبان الحقبة الإستعمارية ، إعتمدت السلطات الفرنسية على برنامج حضري يهدف إلى تحقيق نسيج متكامل ما بين المناطق السكنية و المناطق الصناعية مع خلق بنية تحتية قوية، كشق الطرقات و بناء الموائى و كذا تسجيد مختلف الشبكات الأخرى كالكهرباء و الغاز ؛ و هذا وفق مخطط فرنسي كان هدفه تطوير المناطق السكنية و الصناعة في الجزائر كما نصت أحكام القانون 53 / 683 الصادر بتاريخ 06 أوت 1953 المتضمن القانون العقاري.

بينما نشأة هذا الصندوق المعبر إياه المرسوم المؤرخ في 12 أفريل 1956 حسب المادة 88 من المقرر 011 / 56 "على أنه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المدنية و الإستقلال المالي"<sup>(1)</sup> ، فإقتصاديا كانت نشأة هذا الصندوق ذات بعد إقتصادي و إجتماعي غرضه خلق مناصب شغل و رسم سياسة سكنية و صناعية جديدة تتلائم مع زيادة السكان و تفاقم طلباتهم مع حيازة محفظة عقارية هامة قصد توطين مشاريع مستقبلية ، و ذلك بجلب قيمة مضافة لهذه العقارات نتيجة لتهيئة الأراضي و تزويدها بمرافق من شأنها خلق نشاطات تجارية تثير العجلة الإقتصادية .

<sup>1</sup> - Art 88 de la décision 56/011 promulgué par le décret du 22 avril 1956, J.O.A. N° 19.

و عقب الإستقلال و مع إنتهاج الجزائر سياسة الصناعة المصنعة أصبح هذا الصندوق (C.A.D.A.T) تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية و البناء<sup>(1)</sup>.

- و في 1970 و تزامناً مع إنطلاق المخطط الرباعي الأول زاد دور الصندوق فيما يخص تعزيز و تكثيف الجهود الرامية إلى تحقيق مسار التصنيع المخطط ، كما توسع دوره ليتكفل بمهام التخطيط الذي كان في السابق من شأن<sup>(2)</sup> مكتب الدراسات للأشغال العمومية و الهندسة المعمارية و التعمير (E.T.A.U.) و مع حلول 1972 إنصبت مهام الصندوق في إنجاز 13 مخطط التعمير بمناطق شرق الجزائري ثم توسعت تدريجياً لتشمل جهات أخرى من الوطن.

إستثناءً عن منطقة الجزائر العاصمة التي كانت تخضع إلى اللجنة الدائمة لتطوير و تنظيم و تهيئة مدينة الجزائر (C.O.M.E.D.O.R) و هذا حسب المرسوم 625 / 68 المؤرخ بتاريخ 20 نوفمبر 1968.

## 2.1. المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني 1980 (C.N.E.R.U.) :

نشأ هذا المركز بمقتضى المرسوم 22 نوفمبر 1980 و حسب مادته 18 التي تنص على ما يلي : "يكلّف المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني مؤقتاً و في إنتظار الأحكام اللاحقة بالمسؤوليات التي كان يمارسها سابقاً الصندوق الجزائري لتهيئة العمرانية في مجال إنجاز المناطق الصناعية و تسييرها و كذلك المناطق الفرعية بعد وضع الجرد"

و من أهداف هذا المركز وضع مخططات التعمير الرئيسية (P.U.D.) ، مناطق السكن الحضرية الجديدة Z.H.U.N. ، مخططات التعبير المؤقتة P.U.P. ، مناطق صناعية Z.I. ، التحديث العمراني ... إلخ .

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 217/63 المؤرخ في 18 جوان 1963 - ج.ج.د.ش. الجريدة الرسمية عدد 43 - ص 672.

<sup>2</sup> - الأمر 12/68 المؤرخ بتاريخ 23 جانفي 1968 المتضمن إنشاء مكتب الدراسات (E.T.A.U.) - ج.ج.د.م. - الجريدة الرسمية عدد 12 بتاريخ 08 فيفري 1968.

المقرر الوزاري المشترك للسكن و التهيئة العمرانية بتاريخ 1981/04/06 المتضمن تطبيق أحكام المرسوم 275/80.

## 3.1. المركز الوطني للدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعمير 1983 :

و من جملة تدابيره إعادة و هيكلية المؤسسات الموضوعة<sup>(1)</sup> تحت وصاية وزارة الإسكان و التعمير مع إنجاز مشاريع الإستثمار الوطنية وفقاً للقانون المالية المواكب لتلك المرحلة ، مع إحداث هيئة مكلفة بإدارة المناطق الصناعية.

## 4.1. المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لسنة 1987 (S.N.A.T) :

و بعد ذلك توالى التعليمات و الأحكام الخاصة بالتوجيه العقاري لـ 1990. إذن بالرغم من الجهود المبذولة في تسوية الوضعية القانونية لإثبات سندات الملكية إلا أن جلّ هذه التشريعات أسفرت غموض نتيجة لضعف الرقابة في إستغلال الموارد العقارية في ظل أجواء تسودها المصالح الذاتية مع قلة الدراسات الخاصة بتصنيف العقار الصناعي و إستخدامه.

## 2. أصناف العقار حسب نوعية الصناعة المقامة عليه ،

حسب الدراسات التي أتت بها منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية "O.N.U.D.I." فإن استخدام العقار الصناعي يخضع لأسلوب دقيق حول تطبيق مبدأ "zonage" و تعيين أنواع الفئات الصناعية التي تكمن في :

## 1.2. الصناعة الخفيفة :

يمكن قيام هذه الصناعة في منطقة حضرية أو حي سكني حيث لا تتطلب هذه الصناعة بنية تحتية راقية و لا موقع عقاري إستراتيجي ؛ و هذا نظراً لقلّة أضرارها على الصعيد الصحي و الإجتماعي و البيئي.

<sup>1</sup> - المرسوم 154/80 المؤرخ في 05 مارس 1983 يتضمن مخططات - المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني - ج.ج.د.ش. - الجريدة الرسمية عدد 10 بتاريخ 1983/03/08، كما عوّض قانون 1987 بقانون 20 / 01 المؤرخ في ديسمبر 2001 و المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة حسب الجريدة الرسمية عدد

**2.2. الصناعة الثقيلة :**

تتطلب هذه الصناعة تحديد موقع إنشائها حسب معطيات جيولوجية و جغرافية و إقتصادية بعيدة نوعاً ما على المناطق السكنية.

**3.2. الصناعة الخاصة :**

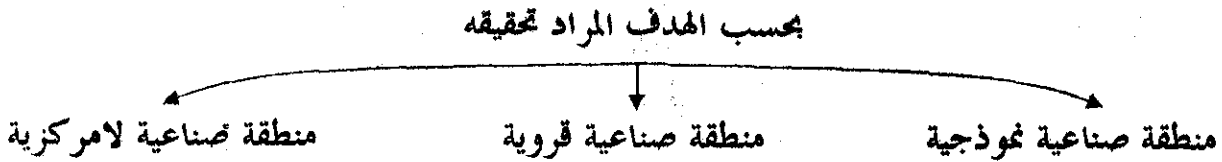
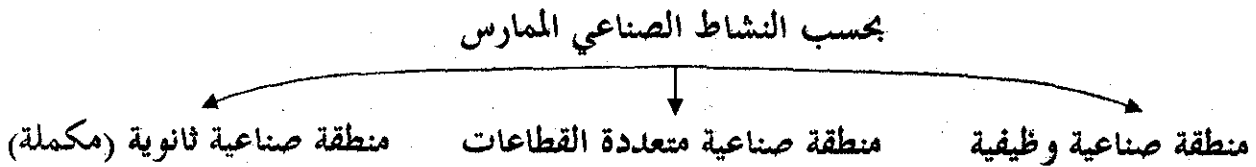
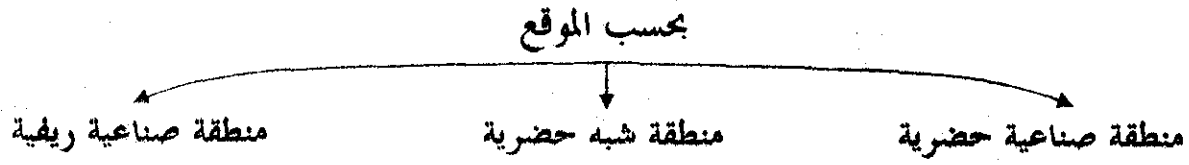
ترتكز هذه الصناعة في أماكن خاصة وفق إعتبرات علمية محكمة ، كقيام مصانع المنتجات الكيماوية أو النووية أو ما تعرف بـ "المؤسسات المصنفة"<sup>(1)</sup> أي المؤسسات التي لها نفايات خطيرة جداً و معرضة للإنفجارات و حرائق و كوارث وخيمة.  
إذن معرفة نوع الصناعة هام جداً في تحديد نوعية العقار و كيفية توزيعه و تسييره بشكل منطقي لضمان سيرورة تنمية مستدامة.

<sup>1</sup> - C. RAUZELLE, Technique de l'urbanisme, Ed. Aoueidat Beyrouth, Liban 1974, p 88 – 89.

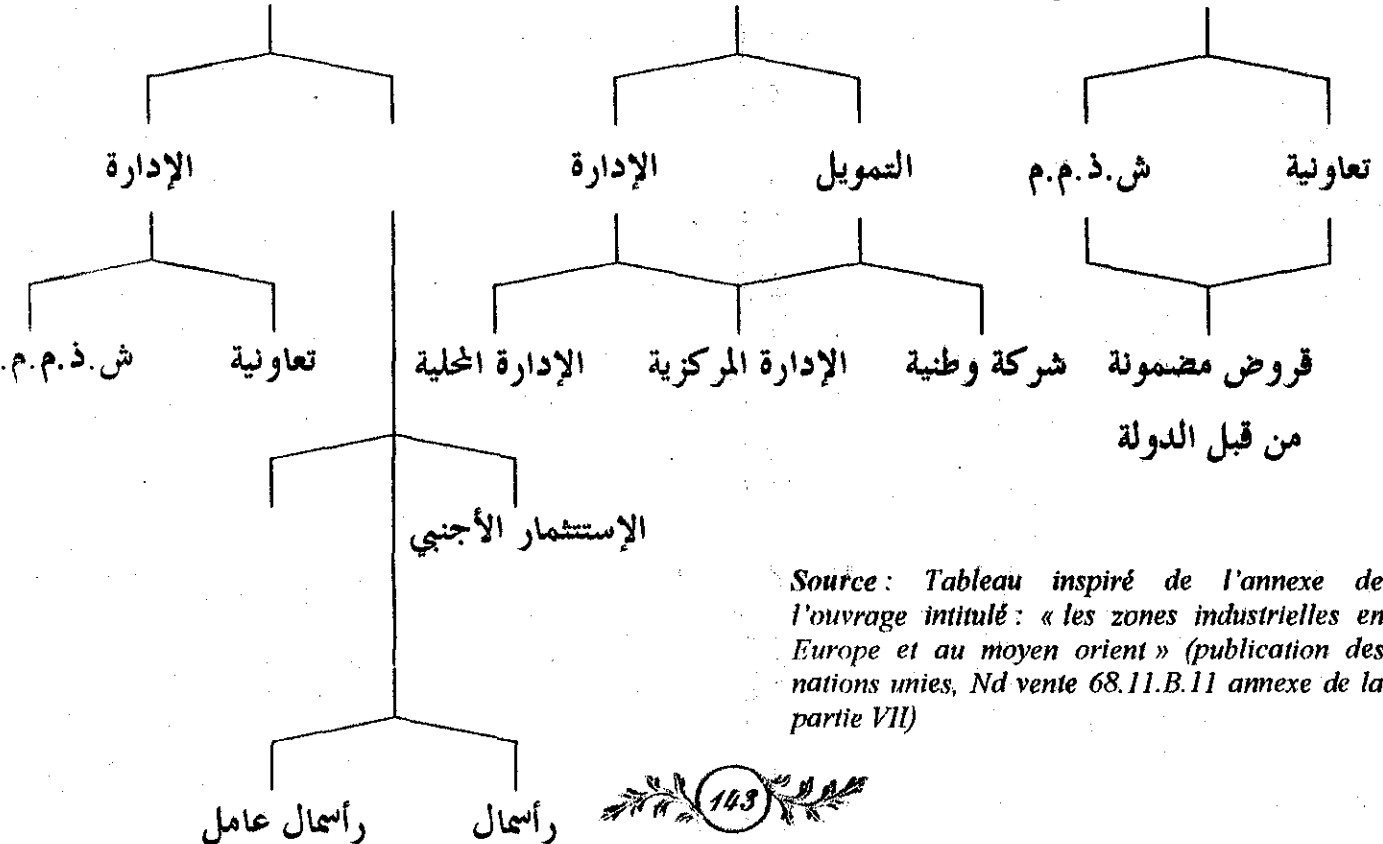
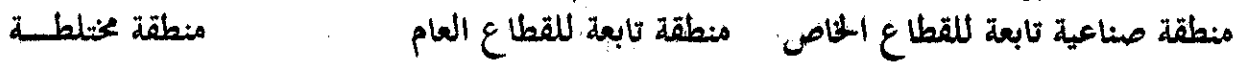
3. أنواع أوساط العقار الصناعي ،

شكل رقم (13)

اصناف المناطق الصناعية



بموجب المرفقي (الهيئة المنشئة)



Source: Tableau inspiré de l'annexe de l'ouvrage intitulé: « les zones industrielles en Europe et au moyen orient » (publication des nations unies, Nd vente 68.11.B.11 annexe de la partie VII)



و إلى جانب هذا التقسيم ينبغي تصنيف العقار الصناعي إلى ثلاث أصناف<sup>(1)</sup> وهي :

### 1.3. المنطقة الصناعية : (La zone industrielle)

دائما و حسب O.N.U.D.I فإن المنطقة الصناعية هي عبارة عن مساحة أرضية غير مهيئة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية ، إذ أن الإستثمار في هذه المنطقة يتطلب رؤوس أموال طائلة لأنها تستقطب الصناعة الثقيلة التي تشترط تهيئة أرضية خاصة و تجهيزات معتبرة، كما يتوقف نجاحها على تجنيد جهود كبيرة فيما يخص شق الطرق و تزويد المنطقة بالطاقة و فتح قنوات تسريب النفايات و تشييد مطارات و موانئ و كذا البحث عن أساليب توزيع المنتج بأقل التكاليف مما يزيد من تعزيز القدرة التنافسية.

### 2.3. الجزء الصناعي : (Le lotissement industriel)

إنّ الجزء الصناعي هو مجرد مساحة أرضية مهيئة (أي تسوية أرضية خاصة) مخصصة لإستقبال التجهيزات الصناعية مما تسمح للمستثمر بإقامة نشاطه بتكاليف منخفضة تعود عليه بالفائدة ، كما يمكن أن نقول أن الجزء الصناعي هو وسيلة لترقية عقارية صناعية حيث يعفى المستثمر من أعباء التهيئة و التجهيز القاعدي.

### 3.3. المجال الصناعي : (Le domaine industriel)

يختلف المجال الصناعي عن الجزء الصناعي خاصة في طبيعة النظام القائم ، فالجزء الصناعي يفتقر إلى نظام تسيير موحد و دائم ، كما تتوفر به المرافق الجماعية ؛ بينما المجال الصناعي يخضع لنظام شامل و موحد و يتوفر على مرافق جماعية تساهم في زيادة المردودية و ذلك لوجود مخابر و مراكز أبحاث و دراسات خاصة في مجالات الإدارة و التسويق تفيد المستثمرين بشكل فعال في تسيير نشاطاتهم و ترفيتها ، كما توجد بالمجال الصناعي أماكن

<sup>1</sup> - Classification donnée par l'O.N.U.D.I. dans son rapport intitulé directives de la création des domaines industriels dans les pays en développement, Nations Unies, 1980, p 6-8.

خاصة لإقامة المستثمرين الأجانب مع توفير كل الضروريات من أمن و صحة و معدات الإعلام الآلي و أجهزة الاتصالات.

و بالتالي فإن المجال الصناعي عبارة عن مساحة أرض شاسعة مقسمة إلى قدام أرضية حسب طبيعة المخطط الخاص بهذا المجال و وفق نظام داخلي موحد يتوفر على بنية تحتية متطورة جداً.

#### 4. نوع وسط العقار الصناعي بالجزائر .

أما في الجزائر و حسب نظامها التشريعي و التنظيمي فإنها تركز على تجميع الصناعات في مساحة واحدة تُعرف بالمنطقة الصناعية ، إلا أن هذه السياسة حملت و طياتها عدة إخفاقات أو مساوئ يمكن تشخيصها حسب الانتقادات التالية :

• سوء تمركز المناطق الصناعية ، بحيث العديد من هذه المناطق أقيمت في مواقع منخفضة أو فوق أراضي زراعية خصبة أو بالقرب من المجمعات السكنية.

• عدم وجود تكامل و انسجام بين إختيار طابع الصناعة و ما يتصل بها من مواد أولية و خصائص إقليمية (كقيام صناعة كيماوية داخل وسط حضري أو زراعي).

• عدم وجود تقدير علمي في تحديد مساحة المنطقة الصناعية مقارنة بالنشاطات المقامة عليها ، و هذا ما يمكن التعبير عنه بتبديد الثروة العقارية و إستغلالها بشكل عشوائي، حيث نرى أن مساحة هذه المناطق تفوق مساحة النشاط الممارس عليها بحوالي مرتين أو أكثر حسب التقدير ، أي جمود<sup>(1)</sup> الإمكانيات العقارية و المنشآت القاعدية بحيث 50% من العقار الصناعي غير مستغل<sup>(2)</sup>.

• تأخر في وضع آليات عدم إتخاذ إجراءات فيما يخص تطهير و تسوية الأوضاع العقارية في المجال الصناعي عن طريق إعداد التوثيق البيان العام بفضل تقنيات مسح

<sup>1</sup> - BEN-NACER : « Evaluation des mécanismes mises en place le CLPI, cas de la wilaya de Blida », Décembre 2000.

<sup>2</sup> - مقنافي هواري : " الإستثمارات الأجنبية في الجزائر " مذكرة التخرج لنيل شهادة الليسانس في

الأراضي و ضبط السجل العقاري ؛ إذ أنّ هذه الدراسات من شأنها إستقطاب الإستثمارات سواء الإستثمار الداخلي أو الإستثمار الخارجي المباشر.

كما يمكننا أن نشير أنّ الحكومة الجزائرية عملت مؤخراً على إيجاد الحلول السياسية قصد إمتصاص البطالة و ذلك بخلق ANSEJ ؛ و بغض النظر عن الجانب البيروقراطي في توزيع المساهمات المalle و منح القروض ، مع ضعف التمييز و الإرشاد و الرقابة ؛ إنّما في دراستنا نقف عند مسألة عرض العقار الصناعي مقابل الطلبات المعتمدة من طرف المستثمرين على مساحات تستخدم في إنشاء مؤسسات صغرى و متوسطة في جو معقد يتميز بالسلبيات المذكورة سالفاً زيادة عن إنعدام مخطط تقني جديد خاص بالتهيئة العمرانية من شأنه توسيع المناطق الخاصة بالإستثمارات الصناعية حسب طرق و أساليب التقويم الحديثة تفيد في التوطين الرشيد للصناعات.

### الفرع الثاني : خطوات تنظيم العقار الحضري

تتوزع مراكز العمران و التوطين البشري في المواقع التي تؤمن شروط الحياة ، و مع التطور المعقد للحياة البشرية و زيادة التطلعات و إحتياجات الإنسان حول حياة أفضل ، أدى إلى الحاجة الماسة إلى توفير عقارات سواء كانت فلاحية أو عقارات صناعية أو حضرية.

#### 1. العامل الديموغرافي و استخدام العقار الحضري :

إذن إرتبطت مسألة الإسكان و الإقامة منذ أزل طويل بتوافر الثروات و الخيرات المادية؛ ففي الجزائر التي شهدت همة سكانية قوية أفسدت صفو النظام الحضري و البيئي داخل مدنها و خاصة منها الساحلية نظراً لتزايد النمو الديموغرافي خلال سنوات مضت ، مع ظهور إشكالية التروح الريفي<sup>(1)</sup> و هذا مما جعل الطلب على العقار يتزايد بشكل واسع جداً.

<sup>1</sup> - Direction générale du Domaine National (D.G.D.N.) Recueil de textes législatifs et réglementaires relatifs à la cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux (O.P.G.I.), Juin 2004, Algérie.

إن عامل النمو الديموغرافي قد زاد من تبيد هذه الثروة و ظهور بنايات غير مشروعة نشأت عنها عدّة مشاكل مثل تكوين أزمة المساكن القصدية<sup>(1)</sup> حول المدن الكبرى مع وجود نسيج عمراي غير مطابق لقواعد البناء الحضري و هذا ما سبب في إرهاب كاهل الدولة في مجال تهيئة المرافق العمرانية و الخاصة.

و كلّ هذه العوامل أضعفت من تحكم الهيئات المختصة في البناء و التعمير و التجهيز و هكذا أصبحت الوضعية تعمها الفوضى و اللامبالاة بالثروة العقارية حيث سرعان ما تحوّلت أراضي فلاحية خصبة إلى مناطق صناعية و نسيج عمراي معقد ذو بنية تحتية هشّة.

## 2. أثر التركيز السكاني على استخدام العقار الحضري .

يرتبط التوسع العمراي بخصوصيات المدينة و تتركز النشاطات الإقتصادية و توفّر الظروف المعيشية و حسب هذا التعريف الموضوعي البسيط فإنّ التوسع يؤدي إلى التجزئة العقارية بطريقة غير ملائمة مع خلق مشكل الكثافة السكانية و ضعف الخدمات الإجتماعية كالصحة و النقل.

غداة الإستقلال إنتهجت الجزائر سياسة الإسكان على أساس المنطق الإستعماري الذي ركز على السهول الساحلية حيث أقام بها هياكل قاعدية و عمرانية ، أمّا باقي المناطق الأخرى فهي ذات طابع ريفي تنعدم به أدنى شروط الحياة.

على أساس هذا الطرح ، أسفرت الدراسات الإقتصادية بالجزائر و بينت أسباب الهجرة الواسعة من شتى المناطق النائية موجهة إلى الشريط الساحلي<sup>(2)</sup> أين تتاح فرص عمل و تظهر نوعاً ما البنية التحتية الإقتصادية و الإجتماعية ممّا تسمح بتقديم خدمات و تلبية الرغبات.

في هذا المضمار يمكن أن نشير بالأرقام إلى مدى تزايد السكان خلال حقبة الإستقلال إلى يومنا هذا و كيف توزعت هذه النسب ما بين مختلف المناطق الوطنية.

<sup>1</sup> - M. KHIATI : « Démographie et population » O.P.U. Alger, 1996 - p 33.

<sup>2</sup> - M. KHIATI : Op. cité - p 27.

## جدول رقم (7)

## التزايد السكاني في الجزائر من 1931-2002

السنة	1931	1962	1972	1982	1987	2000	2002
عدد السكان بالمليون نسمة	5,590	10,236	13,955	19,564	25,324	30,386	31,357

## Source :

O.N.S. : Annuaire statistique de l'Algérie, 1998, N°18, p 35 – 37

O.N.S. : Annuaire statistique de l'Algérie, 2000, Tableau N°05, p 05

د.و. للإحصاءيات ، الجزائر بالأرقام – نتائج 2000 / 2001 - الرقم 33 = نشرة 2004

و حسب الجدول يمكن أن نستنتج أن التزايد السكاني كان سريعا جدا أي نمو ديموغرافي قوي خاصة في الفترة ما بين 1972 - 1987 و هذا راجع للنمط السياسي و الإقتصادي المتداول آنذاك. كما أدت هذه الزيادة إلى إرتفاع الطلب على الأراضي بشكل مفرط و مبالغ فيه ، و بالتالي تظهور الوضع العقاري و إنتشرت منازعات قائمة على الأملاك، كثيرا ما أثقلت هذه الحالة و عرقلت تنظيم البنية التحتية الحضرية و الإقتصادية.

و من جهة أخرى فإن التوزيع السكاني ما بين الريف و الحضر له تأثير على البنية الحضرية و بالتالي على ضياع الثروة العقارية ، خاصة حالة غياب تخطيطات محكمة.

## الجدول رقم (8)

## التوزيع السكاني بين الريف و الحضر 1978-2002

السنة	1978			1990			1998			2002		
	الريف	الحضر	المجموع	الريف	الحضر	المجموع	الريف	الحضر	المجموع	الريف	الحضر	المجموع
توزيع السكان و. مليون	10,37	7,45	17,82	10,92	11,2	22,12	10,9	17,9	28,60	11,4	20,0	31,4

Source : Ministère de planification de l'aménagement du territoire, données statistiques par wilaya - Avril 1979 - p 27.

O.N.S. : Données statistiques de l'Algérie - Edition 2004.

إذن و إستنادا على ما ذكر في الجدول السابق فإن الظروف العقارية هي ناتجة<sup>(1)</sup> عن طبيعة القانونية و الإجتماعية و الإقتصادية ؛ إنما الكل يكمن في ذات الشيء و هو ضعف تسيير الثروة العقارية و في بعض الأحيان تبديد هذه الثروة بشكل مفرط يخدم المصلحة الذاتية.

و من جهة أخرى يمكن أن نبين العلاقة ما بين الكثافة السكانية و المساحة حسب الجزء الشمالي و القسم الجنوبي و المدن الساحلية الشمالية.

الجدول رقم (9)

العلاقة بين المساحة العقارية و الكثافة السكانية

التعداد و الكثافة السكانية								المساحة	البيان
1998		1987		1977		1966			
الكثافة	التعداد	الكثافة	التعداد	الكثافة	التعداد	الكثافة ن/كم <sup>2</sup>	التعداد		
70	26,6	56	21,4	4,1	15,8	30	11,4	381	القسم الشمالي
1,1	2,3	0,8	1,6	0,6	1,2	0,4	0,76	2000	القسم الجنوبي
443	7	316	5	272	4,3	183	2,9	158	المدن الساحلية الشمالية

Source :

O.N.S. : Annuaire statistique de l'Algérie 1998, N°18, Tableau 23 – 25 p 35 – 37.

O.N.S. : Données statistiques : Op. cite p 05.

تعداد السكان : الوحدة : مليون نسمة.

المساحة : الوحدة : ألف كلم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - تقرير حول اليوم الدراسي فيما يخص العقار و وكالة مسح الأراضي المنعقد بتاريخ 29 - 30 جوان 1994 الصادر في مجلة "كواريس الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره" العدد 01 نوفمبر 1994 - وزارة السكن.

يظهر جلياً من إحصائيات الجدول أن القسم الشمالي له مساحة ضيقة بالمقارنة مع القسم الجنوبي ، بينما من حيث الكثافة السكانية فنجد العكس ؛ و باعتبار متغير الزمن نستنبط أن الكثافة السكانية في الكيلومتر المربع لها علاقة طردية مع حجم السكان و عليه فنرى أن الكثافة السكانية ذات اتجاه تصاعدي بينما المساحة حسب العرض الإقتصادي لها هي ثابتة و هذا ما يُستخلص منه أن نصيب الفرد من مساحة العقار الوطنية يؤول إلى تناقص و ذلك بأثر العلاقة العكسية بين الكثافة السكانية و حجم مساحة العقار الإقتصادية.

نقف عند ملاحظة أن تزايد التعداد السكاني لا يؤثر كثيراً على نصيب الفرد من مساحة العقار لأن الجزائر تتربع على مساحة شاسع تقدر بـ 2.381.741 كلم<sup>2</sup> ، إنما التمرکز العمراني البشري في المناطق الشمالية مع التوقع بزيادة نسبة الكثافة السكانية بهذه المناطق قد زاد التنبؤ من ضعف نصيب الفرد من مساحة العقار الشمالية الوطنية ، و هذا ما يؤثر أكيداً على مستويات أسعار العقار الحضري و زيادة المضاربة في السوق العقارية ، كما نتج عن هذه الوضعية غياب سندات الملكية و تراكم ملفات متعلقة بالمنازعات العقارية مما أسفر تماطل في إعداد الفريضة القانونية و عرقل تدخل الوكالات المتكلفة بعملية مسح الأراضي.

و قد نجم أيضاً عن النمو الديمغرافي و التمرکز السكاني نشوء ظاهرة البناء اللاحقة و تفكيك النسيج العمراني غير المطابق لقواعد البناء الحضري مع ضياع الثروة العقارية الفلاحية و ضعف الإنسجام في البناء التحتية كالمرافق العمومية و الطرقات ... الخ.

### 3. الترقية و المساهمة العقارية و صلتها باستخدام العقار :

تشمل الترقية العقارية على جميع الأعمال التي تساعد على تحقي الأهداف التالية :  
الإكتتاب ، شراء الأساس العقاري و رصد الإدخار ، إنجاز العمارات المخصصة

للإيجار<sup>(1)</sup>. إذن هي وكالة تطوير الأملاك العقارية الوطنية حسب التطلعات و الإحتياجات الإجتماعية في مجال السكن سواء عن طريق البيع أو الإيجار في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها.

كما توجد عملية تمويل السكن عن طريق القروض العقارية "هي القروض التي تستخدم في تمويل شراء المباني القائمة بالفعل أو في إنشاء مباني جديدة ، و عادةً ما تكون هذه القروض ممنوحة من البنوك الكبيرة"<sup>(2)</sup>.

و منه فالقروض العقاري عبارة عن اتفاق لمنح قرض طويل الأجل يستخدم في حيازة أو بناء سكني مع وجود ضمانات مالية و سندات و وثائق قانونية.

و بالتالي إن لم تكن هناك دراسة ثنائية ما بين المساهمة و الترقية من جهة و طريقة الإستخدام من جهة أخرى بشكل سليم يعتمد على تخطيط إستراتيجي طويل المدى ، لا يمكن أن نعالج مسألة التسيير الثروة العقارية و لا إستغلالها بشكل عقلاي و بالتالي لا نتوصل إلى تحقيق سوق عقارية منظمة.

<sup>1</sup> - ج.ج.د.ش. : الجريدة الرسمية - قانون رقم 07/ 86 عدد 27 المؤرخ في 04 مارس 1986.

<sup>2</sup> - منير ابراهيم هندي : "إدارة الأسواق و المنشآت المالية" - منشأة المعارف الإسكندرية 2002 - ص



## خاتمة الفصل

إنّ الدولة الجزائرية مثلها مثل الدول السائرة في طريق النمو ، تتخبط في مشاكل تشريعية و هيكلية عويصة سواء على المستوى الإقتصاد الجزئي أو على مستوى الإقتصاد الكلي ، و بالرغم من الجهود المبذولة فيما يخص تحسين الإستغلال الفلاحي و توسيع النطاق الصناعي و السياحي و كذا تحسين نوعية المناطق الحضرية و البحث في نماذج الإنعاش الإقتصادي ؛ إلا أنّ هذه السياسات بقيت ناقصة المفعول و خاصة منها المتعلقة بتسيير الثروة العقارية التي طالما تميّزت بثغرات قانونية و مشاكل إدارية ، نجمت عنها بالضرورة حالة معقّدة أسفرت على غياب تخطيط إستراتيجي متوسط أو طويل الأجل سواءً من ناحية التنظيم الحضري أو البعد الإيكولوجي ناهيك عن تبيد و تعطيل ثروة أراضي هائلة و تداولها في سوق موازية ممّا أحدث فوضى على مستوى الإستغلالات و التداولات و التحويلات ، و هذا ما زاد من حدّة التراعات ما بين أطراف متشابكة و معالم متباينة.

و هذا ما إستوجب ضرورة القيام بتفكير معمق في تخصيص الأراضي و تحديد نوعية الإستخدامات الخاصة بهذا المورد ؛ كما أنّ تشخيص إشكالية العقار في الجزائر تبدأ من بعض التطبيقات المشكوك في شرعياتها و لهذا يمكن قول أن هذه المسألة تتطلب دراسة دقيقة تبدأ بتلك الإعتبارات السياسية التي تبقى و لحدّ الآن معطلة و كاجحة لدفع التنمية الإقتصادية نحو التقدم و الديمومة ، كما أنّها جعلت من عملية التسيير العقاري غير جارية المفعول مع غياب الشفافية و الصرامة و موضوعية ممّا أتاح الفرص للبعض باستغلال الأراضي بشكل لارسمي و فوضوي ممّا زاد المسألة تعقيداً !

و من الإستراتيجيات التي تسمح لنا بإدارة الثروة العقارية هي تحديد معالم تكوين سوق عقارية منظمة و التي تتمثل في رسم سياسات واضحة ضمن إطارها

التشريعي و التقني و التنظيمي مع تكثيف الجهود و الكفاءات البشرية وفق معيار فعال يتميز بشفافية المعلومة و العقلانية في إتخاذ القرار.

و كما لاشكّ فيه أنّ معرفتنا للنمط العقاري في الجزائر من شأنه توجيه الإهتمام المناسب للبحث و التخطيط في أقصى مستويات ممكنة من الترشيح و العقلانية قصد حماية هذا المورد و زيادة كفاءة إستخدامه كما يساهم ذلك في تحسين مستوى المشاريع و الأنشطة الإقتصادية و يدعم إنعاش البرامج التنموية.



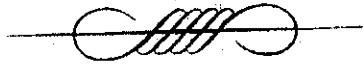
# الفصل الرابع



## مقدمة الفصل

من وجهة نظر إقتصادية نرى أنّ الدولة الجزائرية تسعى في إنعاش إقتصادها عن طريق تطبيق آليات من شأنها المحافظة على هذا المورد الهام و ما اتصل به من موارد متجددة و غير متجددة ، و ذلك بفضل التركيز على فعالية الإدارة العقارية المحلية الذي ترسم مخططات التهيئة الإقليمية و تحافظ على المحافظة العقارية و تراقب كلّ التداولات و التحويلات داخل الجماعات المحلية ، و هذا قصد خلق طابع حضري معاصر داخل مدنها يتناسب مع طبيعة الأقاليم المختلفة و بغية إنشاء بنية تحتية إقتصادية منسجمة تساهم في استقطاب الإستثمارات و دعم مشروعات و بالتالي تحفيز النشاطات دون إهمال البعد الإيكولوجي الذي يعتبر أحد الأبعاد المهمة التي دخلت ضمن الدراسات التنموية الإقتصادية الحديثة.

و تجاوباً مع أهمية الدور الذي تكتسيه الجماعات المحلية في تطبيق مبدأ عقلانية إستخدام العقار في ميادين مختلفة و توافقاً مع ما تطرقنا إليه في الفصول السابقة من مبادئ و خصوصيات و آليات تخصّ تنظيم السوق العقارية ؛ ركز إهتمامنا حول دراسة الوضع العقاري داخل ولاية تلمسان ، محاولةً متّاً في فهم كلّ التنظيمات المنصبة على تسيير الثروة العقارية و توجيهها وفق سياسات محدودة المعالم بغية تحقيق تنمية محلية مستدامة ، و ممّا لا شكّ فيه أنّ القيام بدراسة إقتصادية محلية متعلقة بالأوضاع العقارية تمكننا من معرفة النمط العقاري من الناحية التقنية و الإدارية من شأنه توجيه الإهتمام المناسب للبحث و الإدراك في أقصى مستويات ممكنة من الترشيد و كذا المحافظة على هذا المورد و زيادة كفاءة إستخدامه.



## المبحث الأول

مدخل حول التعريف بالثروة العقارية  
داخل الولاية و أهم مصالحها

## تمهيد :

تتكفل الهيئات المحلية عبر مخططاتها الولائية و البلدية بعمليات تهيئة الإقليم و هذا وفق الإيطار المرجعي التي تتبناه السياسة الوطنية الرامية إلى تنمية مختلف الأقاليم الوطنية ، كما يعتبر الفضاء الجهوي في منظور تهيئة الإقليم بمثابة المحرك الأساسي الهادف إلى تامين الموارد الطبيعية و استغلالها بشكل محكم بعيد عن التبيد و التعطيل مع التحكم في تسيير العقارات و توزيعها من خلال دراسات محلية توجه نمو التجمعات السكنية بغية دعم الأنشطة الاقتصادية و قيام أنسجة حضرية متوازنة فضلا عن ذلك حماية التراث الإيكولوجي و الإهتمام بالطابع البيئي ضمن مقاصد التنمية المستدامة.

و خلال هذا المسعى ركز إهتمامنا على دراسة الوضعية العقارية بولاية تلمسان بغية رسم معالم و تحديد استراتيجيات تنمية داخل هذا الإقليم.

## المطلب الأول :

## التعريف بالولاية و طرق تقييم عقاراتها

## الفرع الأول : التعريف بالولاية و ثروتها العقارية

فضلاً عن الإكتشافات الأثرية و الأثروبولوجية التي وجدت بولاية تلمسان و التي تدلّ على قدمها و بعد حضارتها ؛ فإنها تحتوي على ثروة عقارية متنوعة هائلة إذ تقدر

مساحتها بـ 9017,69 كلم<sup>2</sup> و يقطن بها 872183 مقيم مع كثافة سكانية متوسطة تعادل 96 ساكن / كلم<sup>2</sup> و معدل النمو يقدر بـ 1,63% .

أما عن حدودها الجغرافية ، فإنها تتحدد :

- شمالاً بالبحر الأبيض المتوسط.
- ناحية الشمال الشرقي : ولاية عين تموشنت.
- شرقاً : ولاية سيدي بلعباس.
- غرباً : المغرب الأقصى.
- أما جنوباً : ولاية النعامة.

كما ترتفع الولاية عن سطح البحر بنحو 830 متر و تبعد عنه بنحو 60 ميلاً.

## 1. التقسيم الإداري :

### الجدول رقم (10)

#### تقسيم البلديات حسب الدوائر داخل ولاية تلمسان

الدوائر	البلديات	عدد السكان	المساحة (كلم <sup>2</sup> )
تلمسان	تلمسان	136690	40,11
منصورة	منصورة - تيرني - بني هديل - عين غرابة - بني مستار	62847	346,17
شتوان	شتوان - عمير - عين فزة	58293	408
أولاد ميمون	أولاد ميمون - واد لخضر - بني سميل.	33498	456
عين تالوت	عين تالوت - عين نحالة.	16505	510
بن سكران	بن سكران - سيد العبدلي	30767	359
الرمشي	الرمشي - بني ورسوس - عين يوسف - سبع الشيوخ - الفحول	75861	573,96
الحناية	الحناية - زناتة - أولاد الرياح	38996	241,15
غزوات	غزوات - سواحلية - تيات - يغمراسن	67010	177
ندرومة	ندرومة - جبالة	41628	205,5
فلاوسن	فلاوسن - عين فتاح - عين الكبيرة	18731	223,69
مغنية	مغنية - حمام بوغراة	110128	461

المساحة (كلم <sup>2</sup> )	عدد السكان	البلديات	الدوائر
427,93	18928	بني بوسعيد - سيدي مجاهد	بني بوسعيد
330,56	33293	صيرة - بوحلو	صيرة
1762,19	50289	سبدو - العريشة - الغور	سبدو
1400	13269	سيد الجليلي - البويهي	سيد الجليلي
565,43	20939	بني سنوس - العزايل - بني بجدل	بني سنوس
237	20763	باب العسة - السواني - سوق الثلاثاء	باب العسة
156	11414	مرسى بن مهدي - مسردة	مرسى بن مهدي
137	12334	هنين - ابن خلاد -	هنين
9017,69	872183	53 بلدية	المجموع = 20 دائرة

*Source : Wilaya de Tlemcen, Direction de la planification et de l'aménagement du territoire, monographie de la wilaya de Tlemcen, Edition Mai 2001*

## 2. التقسيم الفضائي للبلديات

- البلديات المرتفعة : 25 بلدية.
- البلديات الجبلية : 30 بلدية.
- البلديات الحدودية : 12 بلدية.
- البلديات الساحلية : 08 بلديات.
- البلديات السهلية : 04 بلديات.

## الفرع الثاني : عوامل تقييم الأراضي و تحديد الأسعار بها

*Facteur Physique*

العامل المادي :

- \* الموقع.
- \* المظهر.
- \* نوعية التربة.

### العامل القانوني (الطبيعة القانونية) : *Facteur Juridique*

- \* أراضي ذات سندات توثيقية .
- \* أراضي مقسمة في الشايح.
- \* أراضي بدون سند قانوني.

### العامل الاقتصادي : *Facteur Economique*

- \* النمو الديموغرافي و قاعدة العرض و الطلب.
- \* تنمية المدن و توسعها (بنية تحتية و توسع حضري).
- \* زيادة الإستثمارات.
- \* تركيز النشاطات الاقتصادية و الإجتماعية.
- \* زيادة التداولات العقارية.
- \* إتساع نطاق السوق العقارية الرسمية و غير الرسمية.
- \* المضاربة.

### العامل البيئي : *Facteur Ecologique*

- \* درجة التلوث

فبالنسبة لولاية تلمسان كغيرها عن ولايات الوطن فإنّ الخبرة في الميدان العقاري قسمت إقليم الولاية إلى مناطق حسب الخصوصيات و العوامل المذكورة و هذا قصد الإقتراب من تحديد الأسعار المنطقية الحقيقية داخل كلّ منطقة.

#### 1. تصنيف المناطق .

صنفت المناطق بالولاية حسب المعالم التالية<sup>(1)</sup> :

<sup>1</sup> - المديرية العامة لأمولاك الدولة ، مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري (O.P.G.I.) - جوان 2004.



**الحبي الغخم :** يتكون من المنطقة الفرعية المخصصة للسكن ذي المستوى فوق المتوسط فقط ، و تقع المنطقة الفرعية هذه بعيداً عن الطرق الرئيسية.

**وسط المدينة :** يشمل المحيط الذي تقع فيه المنشآت و المؤسسات الأساسية الضرورية لحياة الجماعة لا سيما المراكز التجارية و المدارس و المستشفيات ... إلخ.

**الأحياء المحيطة بالمدينة :** هي المنطقة المحاذية مباشرةً لوسط المدينة و التي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.

**الضاحية :** الجزء الواقع على حدود المحيط الحضري للبلدية القريب من مركز الحياة الاقتصادية و الإجتماعية.

**المنطقة المعزولة :** تتكون المنطقة الفرعية الخارجة عن المحيط الحضري للبلدية و البعيدة عن مركز الحياة الاقتصادية و الإجتماعية.

## 2.1. مختلف طرق التقييم لأملاك الدولة :

### أ. الأراضي المخصصة للبناء :

• التقييم عن طريق السعر المتوسط للمتر المربع (المتوسط الحسابي للسعر / م<sup>2</sup>):

*L'évaluation par le prix moyen en m<sup>2</sup>*

و هنا التقييم يخضع للعوامل الأربعة للتقييم الأراضي المذكورة سابقاً (الفرع الثاني).

### • التقييم حسب صنف المنطقة : *L'évaluation par zone*

• في المنطقة الثانية يتحدد سعر المتر مربع حسب قاعدة السعر المتوسط.

• في المنطقة الثالثة فإن سعر المتر مربع يوافق 60 % من سعر المتر مربع للمنطقة الثانية.

• أما في المنطقة الرابعة فإن سعر المتر مربع يوافق 60 % من سعر المتر مربع للمنطقة الثالثة.

و التقييم يكون كالآتي :

الجدول رقم (11)

تقسيم البلديات حسب المناطق

ولاية تلمسان					
بلديات المنطقة 1	بلديات المنطقة 2	بلديات المنطقة 3	بلديات المنطقة 4	بلديات المنطقة 5	بلديات المنطقة 6
تلمسان	ندرومة	بن سكران	سيد الجليلي		
منصورة	أولاد الميمون	بني سنوس	السواني		
مغنية	الحناية	مرسى بن مهدي	بني يوسف		
الرمشي	صيرة	عين يوسف	فلاوسن		
الغزوات	باب العسة	السواحلية	عين تالوت		
	شتوان	زنانة	هنين		
		سيد العبدلي	البويهي		
			مسردة		
			عين نمالة		
			عين الكبيرة		
			عين فلاح		
			سيدي مجاهد		
			الغرايل		
			بني مهدي		
			بني راشد		
			عمير		
			عين فزة		
			وادي الحضر		
			بني سميل		
			بني مستار		
			عين غرابية		
			تيرين		
			سوق الثلاثاء		
			العريشة		
			القوم		
			الفحول		
			سبع الشيوخ		
			بني ورسوس		
			جباله		
			بوخلو		
			تيانت		
			يغمراسن		
			حمام بوغزارة		
			أولاد رياح		
			سيو		

المصدر : مديرية الضرائب ، ولاية تلمسان 2005

• التقييم حسب الدراسات التقنية<sup>(1)</sup> : *L'évaluation technique*

لل معامل شغل الأرض : C.O.S. *Le Coefficient d'Occupation du Sol*

$$\text{معامل شغل الأرض} = \frac{\text{المساحة المبنية} \times \text{عدد الطوابق}}{\text{المساحة العقارية الكلية}}$$

لل معامل المساحة المبنية : C.E.S. *Le Coefficient d'Emprise au Sol*

$$\text{معامل المساحة المبنية} = \frac{\text{المساحة المبنية}}{\text{المساحة العقارية الكلية}}$$

ب. الأراضي الخلاحية :

• تقييم عن طريق السعر المتوسط للهكتار :

*L'évaluation au prix moyen de l'hectare*

يتحدد هذا السعر عن طريق العوامل الأربع المذكورة في الفرع الثاني + التقييم عن طريق المقارنة المباشرة (*L'évaluation par comparaison directe*).  
هنا المقارنة تتم عن طريق تقدير المساحة و مقارنتها مع مساحة مماثلة لها من حيث الخصوصيات.

• تقييم عن طريق المردودية : *L'évaluation par la rentabilité*

و الجدول التالي يبين لنا القيمة الحدية العظمى للأسعار العقارية داخل الولاية لمختلف الأراضي.

<sup>1</sup> - مديرية التعبير و البناء لولاية تلمسان ، الفرع التقني ، مصلحة الدراسات التقنية مارس 2005.

## الجدول رقم (12)

## مجال تقييم العقارات داخل مختلف بلديات الولاية

مجال التقييم		نوع العقار	طبيعة العقار
القيمة العظمى "د.ج."	القيمة الحدية "د.ج."		
22.000	20.000	جيدة	أراضي تابعة لسكنات فردية
17.000	15.000	حسنة	
12.000	10.000	متوسطة	
6.800	5.000	ضعيفة	
16.000	14.000	جيدة	أراضي خاصة لسكنات جماعية
12.000	10.000	حسنة	
10.000	8.000	متوسطة	
5.000	4.500	ضعيفة	
40.000	20.000	جيدة	أراضي المحلات التجارية و إستعمالات الإحترافية
30.000	15.000	حسنة	
30.000	15.000	متوسطة	
30.000	15.000	ضعيفة	

المصدر : المديرية الولائية للضرائب بالتعاون مع مديرية الحفظ العقاري

و المديرية العامة لأموال الدولة 2005 - 2006 - تلمسان

المطلب الثاني :

### المصالح العقارية داخل الولاية و أهدافها الإقتصادية

من الضروري التعرف على الوكالات و المصالح الخاصة بتحديد الأملاك العقارية و هذا قصد فهم شتى ميكانيزمات حفظ الثروة العقارية و تسيرها وفق تنظيمات إدارية.

## الفرع الأول ، وكالة مسح الأراضي (cadastre)

### - تعريف الوكالة :

تمثل هذه الوكالة الجرد الوصفي و البياني لكل الأراضي ، كما تشكل الدعم المادي لإنشاء السجل العقاري و ضبط كلّ السندات و العقود قصد تحديد طبيعة الأرض و مالكها مع تقديم معطيات تقنية تمهد للقيام بأية دراسة تنموية التي تتخذ الأرض أساساً لها. كما تعتبر أول عملية تفيد في ضبط الحدود و تسوية الأوضاع العقارية.

إذن هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري<sup>(1)</sup> الخاضع للمرسوم التنفيذي رقم 89 / 234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 و المجدد بالمرسوم رقم 92 / 63 المؤرخ في 12 فيفري 1992.

- التنظيم الداخلي للوكالة المحلية لمسح الأراضي : A.L.C. (أنظر ملحق 1)

- خطوات المسح العقاري داخل الولاية :

### 1. إختيار البلدية :

إنها أول عملية تقوم بها الوكالة قصد رسم بيان طوبوغرافي للمنطقة مع ضبط حدودها و إعطاء هوية قانونية لملاكها سواء كانوا حواص أو تابعين لأملاك الدولة أو أملاك البلدية.

### 2. التحضير التقني :

هنا يقوم رئيس المصلحة بـ :

- < إستدعاء مهندسين و خبراء و تقنيين .
- < جمع العتاد الطوبوغرافي و التصوير القياسي.
- < مراجعة نظام التركيز الآلي عن طريق القمر الإصطناعي.
- < تجنيد وسائل الإعلام الآلي.
- < تنظيم أجهزة الاستنساخ.

<sup>1</sup> - Ministère de la justice, Législation foncière, direction des affaires civiles , 2000.

### 3. إنتظار موافقة رسمية من طرف الوالي :

إن تدخل الوالي إجباري من أجل إعطاء الموافقة القانونية لفحص المكان مع تحقيق الأمن للمنطقة قبل حضور المصلحة المعنية.

إذن تدخل الوالي شيء أكيد في تحليل و معالجة الإشكالية العقارية على المستوى الولائي و من الصلاحيات المخولة له نجد ما يلي :

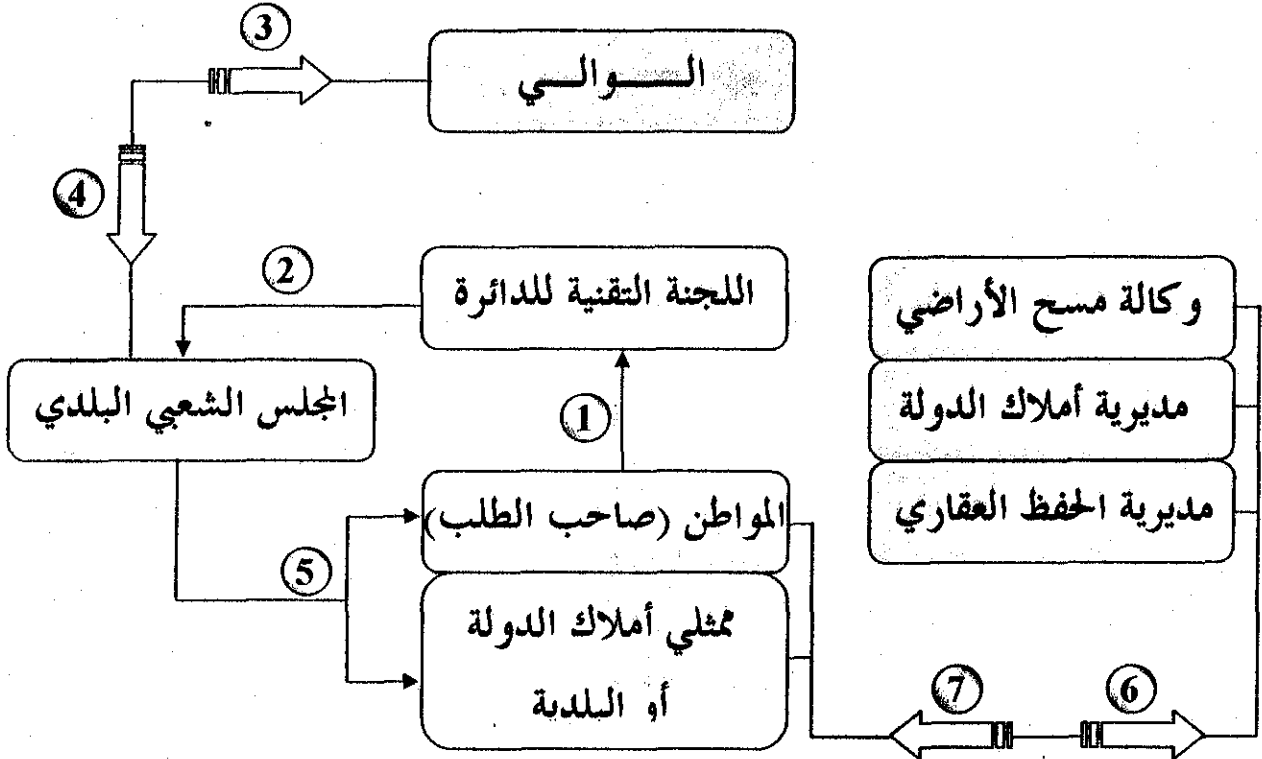
- إعطاء رخصة الموافقة فيما يخص عملية مسح الأراضي.
- إعداد برامج تفيد في تنظيم الإقليم و تهيئة الفضاءات الجغرافية مع المحافظة على التوازن الإقليمي.
- التنسيق بين كل الهياكل و المصالح العقارية.
- تجسيد و متابعة كل التوجيهات المنصوص عليها قانونياً مع السهر على حماية أملاك الدولة و الخواص.

• الإشراف على مخطط تهيئة الإقليم الولائي ( *Plan d'aménagement du territoire de la wilaya* ) و الذي من شأنه السعي في تحقيق الأهداف التالية :

- دعم عمليات التنفيذ الإداري عن طريق التمويل و التسيير العقاري.
- التحقيق في كل البيانات الخاصة بالملكية العقارية مع إعداد إجراءات حديثة تهتم بتحليل و فحص المنازعات القائمة على العقارات و هذا بالتعاون مع كل الأعوان الإقتصاديين و الإجتماعيين قصد ترقية النشاطات الإقتصادية التي طالما بقيت معطلة و مرهونة بتسوية الأوضاع العقارية.
- صيانة الأملاك العقارية و حمايتها من التلف و التبدد.

الشكل رقم (14)

وضعية الوالي الإدارية فيما يخص ضبط شهادة الإعتراف بالملكية العقارية للخواص و الدولة.



المصدر : تحقيق من طرف الطالب

4. عملية فحص المكان ،

أ. الفحص القانوني :

جمع كل العقود و البيانات الموجودة في عين المكان ، بالتعاون مع الموثقين

العقاريين و الخبراء.

ب. التحقيق التطبيقي :

تقسيم البلدية إلى جهات و ذلك بالإعتماد على دراسات تقنية تحدد المناطق

الجغرافية وفق دراسات دقيقة.

## 5. الأشغال امليدانية التقنية .

<i>Relevé topographique</i>	* الضبط الطوبوغرافي
<i>Délimitation - Bornage</i>	* تحديد وضع المعالم
<i>Lotissement</i>	* التجزئة
<i>Partage</i>	* التقسيم
<i>Rétablissement de limite</i>	* إصلاح الحدود

6. جمع المعلومات في سجل مسح الأراضي ، *La matrice cadastrale*

في هذه المرحلة تجمع كلّ المعطيات العقارية أو ما يُعرف بينك المعلومات العقارية حيث تحتوي على :

- \* إحصاء كلّ الملاك العقاريين.
- \* توثيق جديد لهوية كلّ مالك مع تحقيق في أصل الملكية.
- \* إعطاء بطاقات تعريفية لكلّ جهة و لكلّ قطعة أرض.
- \* كشف كلّ الملفات ذات خلافات أو منازعات ما بين الخواص و ما بين الدولة أو ما بين الخواص و الدولة.
- \* رسم كلّ الحدود الجغرافية رياضياً بمقياس 50000/1 .

## 7. تسليم السجل إلى البلدية .

أثناء تسليم هذا السجل إلى البلدية تُرفع محاضرة أو لجنة خاصة بعد دراسة كلّ الملفات خلال شهر كامل ثم يتم بعد ذلك :

- \* إستدعاء كلّ الملاك و ممثلي المصالح المعنية .
- \* عرض الإشهار العقاري سواءً في الجريدة أو المنشورات العمومية.



• فتح ملف للإحتجاج (Registre de réclamations) : يتضمن هذا الملف كل الإحتجاجات المقدّمة من طرف الأشخاص الذين يروا أنّ لهم حق الملكية في عقارات التي تعيّنت ملكيتها لملاك آخرين.

#### 8. إعداد لجنة إستثنائية ،

تعد هذه اللجنة بحضور خبراء عقارين و كلّ الأعضاء و الأطراف التي تقم بتسليم المنازعات ، مع حضور كلّ المراسم القانونية الممثلة في لجنة القضاة تسند العمل في هذه المنازعات.

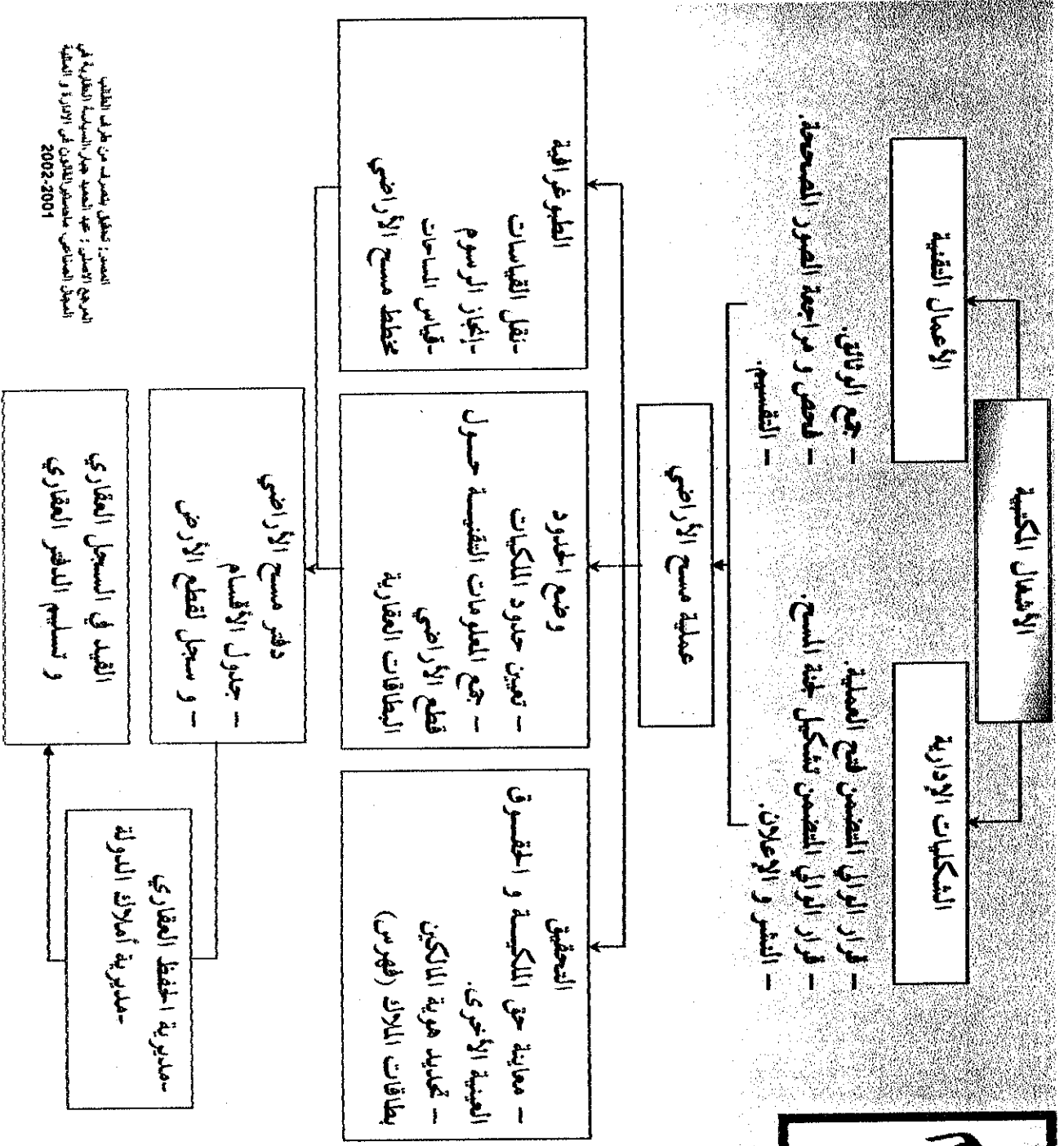
#### 9. بعث الوثائق إلى مصلحة المحافظة العقارية .

- فتح هذه المصلحة بـ
- مراجعة الوثائق و العقود .
- إنشاء السجل العقاري .
- فحص مخطوط مسح الأراضي .

# التفتيش

إعداد التوثيق  
المقاري العام

(مسح)  
الأراضي  
و التسجيل  
المقاري)



المسح: تطبق بتصرف من طرف التطبيق  
المسح الأرضي: حين الضم من السيادة الوطنية في  
المسح الصناعي، مخصص القانون رقم 107 و 108  
2002-2001

## الفرع الثاني : مديرية أملاك الدولة و المحافظة العقارية

### 1. مديرية أملاك الدولة :

#### 1.1. تعريف مديرية أملاك الدولة :

تعتبر مديرية أملاك الدولة إحدى الإدارات المهمة التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من الهيكل الممثل للدولة الذي يسهر على سير و إستمرارية مكنائزمات وجود الدولة ، و لهذا أوكلت لها مهمة التسيير و الرقابة للأملاك الوطنية على مستوى الولاية.

#### 2.1. المصالح المكونة لمديرية أملاك الدولة :

إن مديرية أملاك الدولة لولاية تلمسان تتكون من ثلاث مصالح و هي :

##### 1. مصلحة العمليات العقارية و تتكون من ثلاث مكاتب :

- مكتب التسيير العقاري و متابعة التحصيلات.
- مكتب الجدول العام لعقارات أملاك الدولة.
- مكتب العقود الإدارية و المنازعات.

##### 2. مصلحة الخبرات و التقييمات العقارية و تتكون من مكنتين :

- مكتب التقييمات العقارية.
- مكتب الدراسات و التحليل.

##### 3. مصلحة الشؤون العامة و الوسائل و تتكون من 04 مكاتب :

- مكتب المستخدمين.
- مكتب عمليات الميزانية و الوسائل.
- مكتب معالجة المعلومات و الوثائق و الأرشفة.
- مكتب التحقيقات.

### 3.1 مهام المديرية بصفة عامة :

- تسيير الأملاك الوطنية و حماية و تنظيم العمليات المتعلقة بالجرد.
- تنظيم عمليات التقييم المتعلقة بالعقارات و المنقولات.
- تنظيم و دراسة عمليات بيع العقارات و المحلات التجارية على المستوى المحلي.

• تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية لأملاك الدولة و المحافظة على النسخ و الوثائق.

- تحرير العرائض المتعلقة بالدفاع عن أملاك الدولة و متابعة المنازعات المطروحة أمام مختلف المحاكم و المجالس القضائية.
- السهر على السير الحسن لمفتشيات داخل مستوى الولاية.

### 2. مديرية الحفظ العقاري (المحافظة العقارية) :

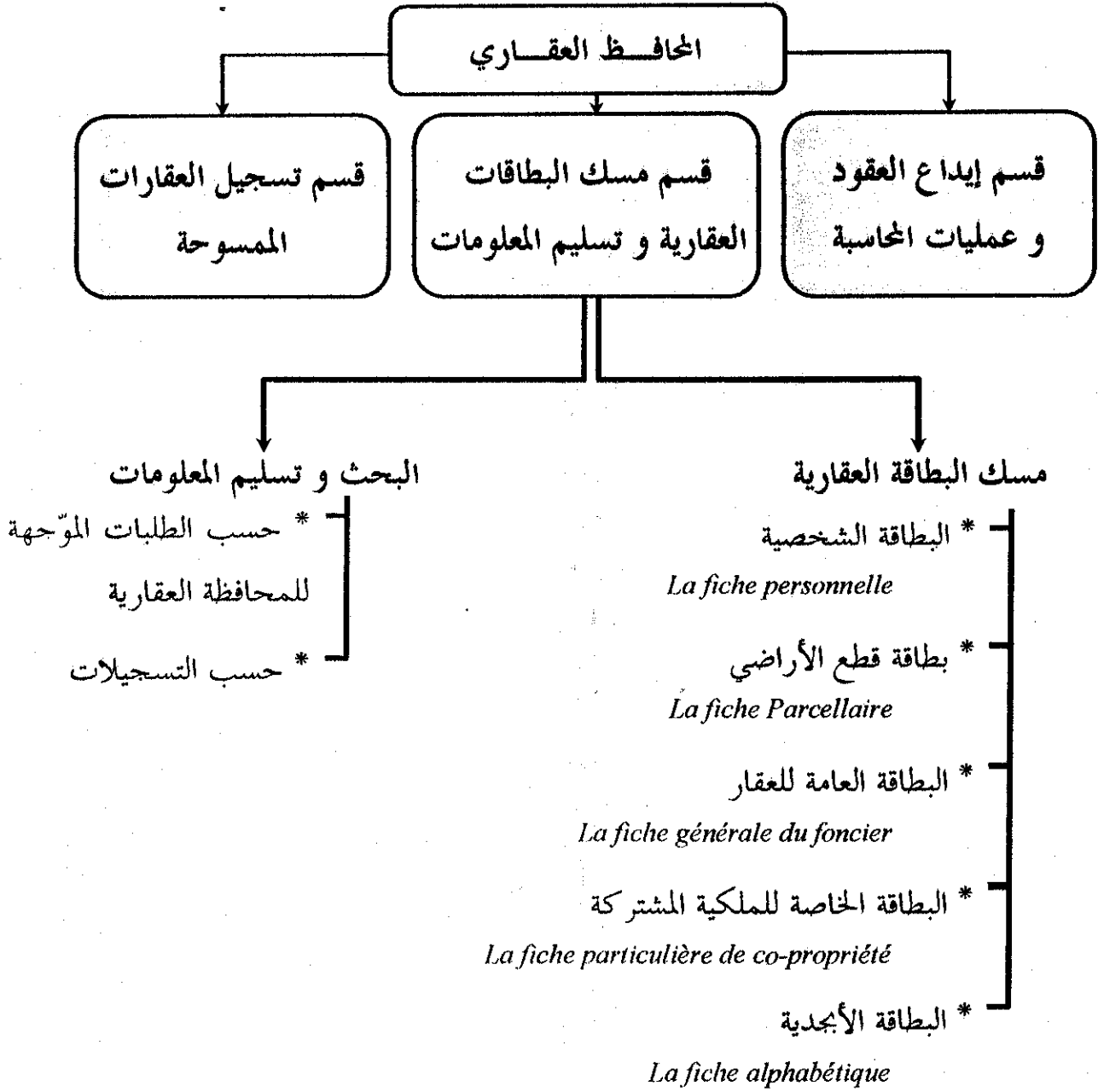
#### 1.2 تعريف المحافظ العقاري :

هي هيكل تنظيمي يتمّ داخله إحلال صبغة رسمية على مختلف العقود الواردة على العقارات، بموجب المادة 21/20 من الأمر 74/75 المؤرخ بـ 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري.

## 2.2. هيكل المحافظة العقارية :

الشكل رقم (16)

هيكل المحافظة العقارية و مهامها



المصدر : تحقيق من طرف الطالب

و في هذا المضمار نجد نوعين من العقود ، عقود خاضعة لرسوم ثابتة و عقود خاضعة لرسوم نسبية (رسوم خاصة بالشهر العقاري) و كلاهما منفصلتان حسب الجداول الآتية<sup>(1)</sup> :

جدول رقم (13)

الرسوم الخاصة بالشهر العقاري

نوع الإجراء	رسم نسبي	نوع الإجراء	رسم ثابت
البيع	1 %	رخصة التجزئة	100 دج
الهبة	1 %	شهادة الحيابة	100 دج
التبادل	0,5 %	شهادة التقسيمات	100 دج
الوقف لفائدة الخواص	1 %	الجدول الوصفي للتقسيم	100 دج
الشفعة	1 %	نظام الملكية المشتركة	100 دج
الشهرة	0,5 %	العريضة الإفتاحية	100 دج
عقد القسمة	0,5 %	شهادة توثيقية	100 دج
المساهمة في رأسمال الشركة	1 %	الرهن لغرض الإستثمار	3000 دج

نوع الإجراء	معفى من الرسم
الوقف لفائدة جهة خيرية	مجاناً
التخصيص	مجاناً
الرهن لغرض إجتماعي	مجاناً

المصدر : مديرية الضرائب لولاية تلمسان 2006

<sup>1</sup> - التقرير الخاص بالترخيص لدى المحافظة العقارية بتلمسان : "الشكلية كركن لتمام صحة العقود الواردة على العقارات" تحت إشراف المحافظ العقاري 2003 / 2004.

و من هنا نستخلص الفائدة الاقتصادية ، و هي تعبئة هذه الرسوم و إداعها في الخزينة العمومية.

و من المخططات المحليّة نجد :

المخططات التوجيهية لهيئة و التعمير P.D.A.U. (1) :

*Les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme*

**هدفها :**

- ◀ ترشيد إستخدام المساحات بشكل مدروس.
  - ◀ توزيع الأراضي حسب النشاطات الاقتصادية.
  - ◀ تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية.
  - ◀ تعيين العقارات المرصودة للإحتياجات الحالية و المستقبلية.
- إذن تعتبر هذه المخططات بمثابة أداة للتخطيط الإقليمي و التسيير الحضري الذي يفيد في تقسيم عقار الإقليم إلى أراضي معمرّة أو أراضي مبرجة للتعمير ، إلى جانب ضبط الأراضي المخصصة للتعمير مستقبلاً عن طريق توقعات مدروسة قصد هئية الفضاء الإقليمي و تنظيمه خلال الأجل الطويل ، فضلاً عن ذلك تتكلف هذه المصلحة بتخصيص الأراضي غير القابلة للتعمير.

**مخططات شغل الأراضي P.O.S. : Plan d'occupation des sols**

- إنّ مخطط شغل الأراضي يفيد في عقلنة إستخدام العقار بشكل مكمل للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، مع إعدادة لتقارير دقيقة و مفصّلة تحمل في مضمارها ما يلي :
- ◀ تطوير مناهج توزيع العقار و استغلاله.
  - ◀ إستخدام الأراضي في نطاق آليات و سياسات ذات ترويج للمناهج الفعالة إذ يمكن تحديدها فيما يلي :

<sup>1</sup> - Agence Nationale d'aménagement du territoire, direction régionale, ouest (Tlemcen), décembre 2004.

- تجزئة الإقليم إلى مناطق مخصصة للتعمير و المساحات الخضراء و الطرق و مرافق أخرى ... إلخ.
- تعيين كثافة البناء في منطقة معينة مع مراعاة أنماط البناء و المظهر الخارجي لها.
- تقييم الأراضي و برمجتها على أساس إعتبارات تقنية بغية خلق مناطق نشطة و استقطاب مشاريع استثمارية.



## المبحث الثاني

# علاقة إشكالية العقار بالمردودية الإقتصادية حسب القطاعات المختلفة

## تهديد:

قصد إعداد دراسة تقوم على البحث في سبل تطوير مختلف القطاعات على مستوى الولاية ، إرتأينا الإعتماد على إشكالية العقار بإعتبارها أكبر مسألة معيقة لترقية أي مشروع إقتصادي أو تنفيذ أي برنامج تنموي ، و قصد التوضيح فإن أي سياسة إنعاشية لأي قطاع إلا و هي مرهونة بالوضع العقاري سواء من حيث التنظيمات أو من حيث التداولات التي أصبحت أغلبيتها متداولة في السوق الموازية و هذا إما لعدم وجود وثائق رسمية أو تخوفاً من الضغوطات الجبائية و إما خضوعاً لمحسوبة أو إعتبرات غير إقتصادية و مصالح ذاتية.

## المطلب الأول:

## إشكالية القطاع الفلاحي داخل الولاية

يكتسي إستخدام العقار في الأغراض الزراعية بشكل خاص أهمية بالغة لإرتباطه بتحقيق هدف مزدوج الغرض ، أولهما يكمن في تحقيق التطلعات المناسبة لتلبية الحاجات المحليّة من المنتوجات الزراعية المختلفة بالقدر الذي يحقق الإكتفاء الذاتي غذائياً و يقدم الدعم الكافي للوصول إلى أمن غذائي و عيش مستدام ، أي إمكانية تغطية السوق المحليّة من المنتوجات الزراعية، بينما ثانيهما يتمثل في إمكانية توزيع ما يزيد عن حاجات الإستهلاك المحلي إلى الوطني.

و في هذا الصدد و قصد معرفة الوضعية العقارية و حلّ المشاكل المنصبة داخل هذا القطاع تعيّن علينا جمع بيانات و إحصائيات من شأنها نتعرّف على توزيع مساحات فلاحية داخل الولاية و هذا من خلال الجدول التالي :

الفرع الأوّل . توزيع المساحات الفلاحية الكلية و الصالحة للزراعة عبر الولاية

جدول رقم (14)

المساحة الفلاحية الكلية و المستعملة حسب البلديات.

البلدية	S.A.T. و. هكتار	S.A.U. و. هكتار	البلدية	S.A.T. و. هكتار	S.A.U. و. هكتار
تلمسان	1418	1404	عين فنتاج	6747	3685
منصورة	1945	1902	عين كبيرة	2740	1005
بني مستار	4002	3354	ندرومة	6790	4862
تيزي	16351	3569	جباله	8883	4930
عين غرابه	12350	3389	غزوات	1862	1620
شتوان	3629	3205	سواحلية	6232	5471
عمير	17526	15052	تيانت	1907	1840
عين فزة	14430	5459	د. يفر	3751	2150
أولاد الميمون	6313	5934	بني سميل	4034	3519
أولاد لخضر	3779	1961	باب العسة	6934	4611
سواي	4330	3555	عين تالوت	15099	13902
سوق الثلاثاء	6389	2460	عين نخالة	8760	8516
مرسى بن المهدي	5381	4592	بن سكران	10510	9944
سيدي البديلي	20271	17406	مسودة	8199	4654
الحناية	10425	9707	مغنية	26552	22762
زنانة	4654	4450	حمام بوغراة	15381	9502
أولاد رباح	7853	7122	بني بوسعيد	7884	6214
رمشي	9888	8908	سيدي مجاهد	4219	3101
عين يوسف	5667	5298	صرة	12024	11718
بني ورسوس	12884	10190	بوخلو	4029	3315
الفحول	9712	7952	سيدي الحيلالي	41298	9998
سيدي الشيوخ	5088	4119	البويهي	44100	19500
هنين	2767	2644	المريشة	25000	15700
بني خلاله	6223	5926	الغور	46305	17000
فلاوسن	6517	6241	سيدو	17812	9460
بني سنوس	7737	4800	الغزابل	4664	2514
بن همدل	3464	1133			

المصدر : جمع المعطيات من A.N.A.T. و Cadastre لولاية تلمسان (2004/12/31).

Superficie Agricole Totale : S.A.T. المساحة الزراعية الكلية ← مج = 552709 هكتار

Superficie Agricole Utile : S.A.U. المساحة الزراعية المستعملة ← مج = 353225 هكتار

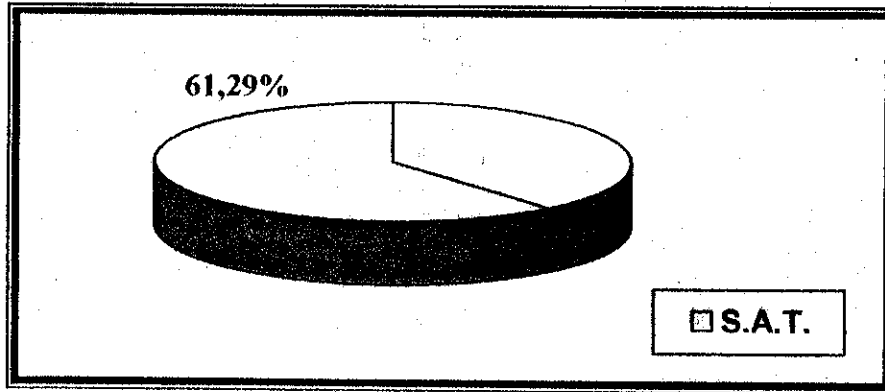
S.T.W. = 901769 ha

S.A.T. = 552709 ha

S.A.U. = 353225 ha

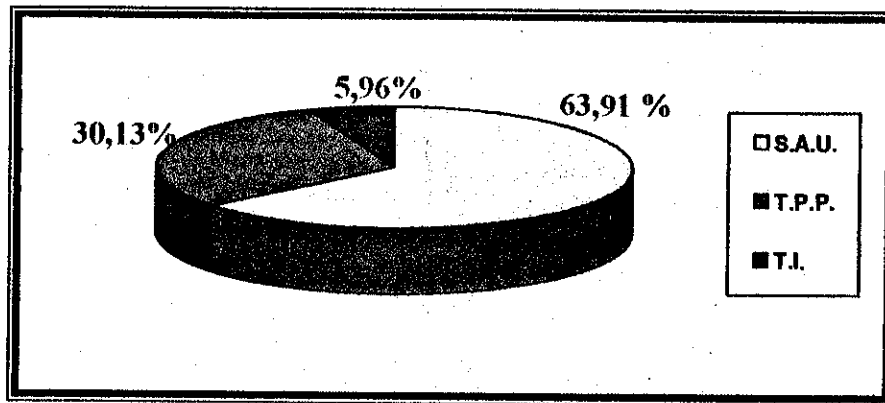
### شكل رقم (17)

نسبة S.A.T. بالنسبة إلى S.T.W.



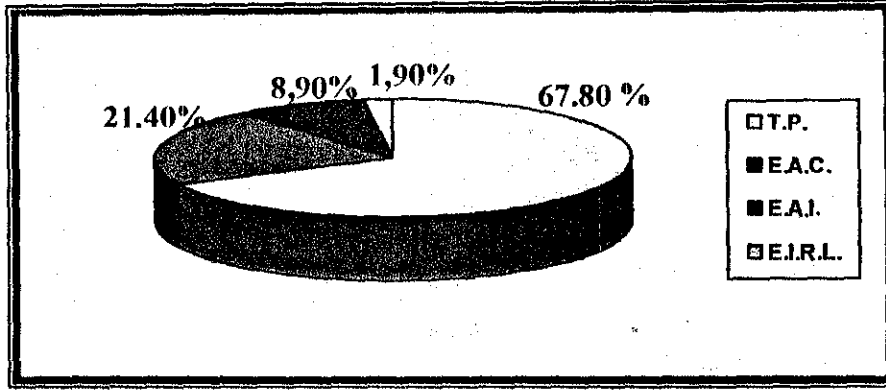
### شكل رقم (18)

نسبة S.A.U. و T.I. و T.P.P. بالنسبة إلى S.A.T.



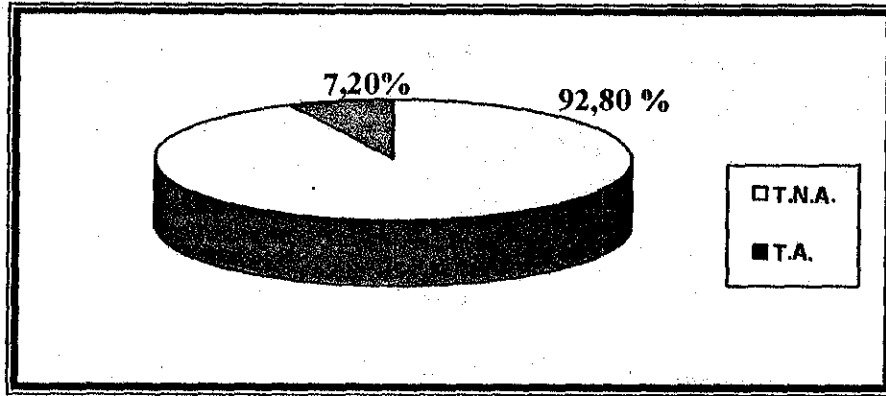
## شكك رقم (19)

تقسيم S.A.U. إلى E.I.R.L. ، T.P. ، E.A.C. ، E.A.I.



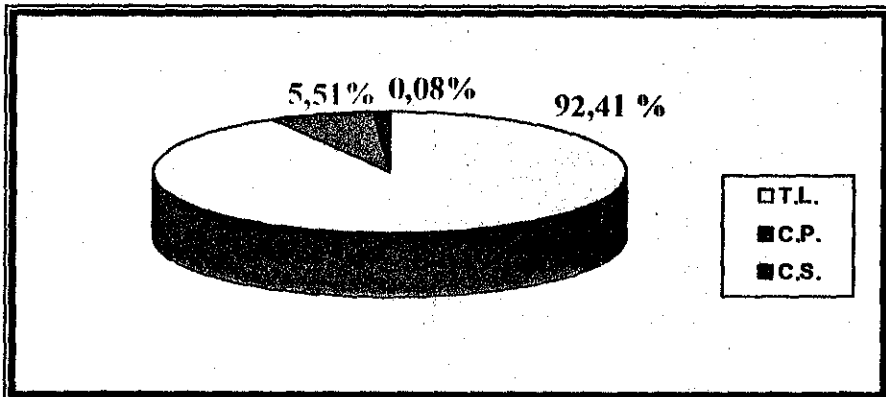
## شكك رقم (20)

تقسيم S.A.U. إلى T.N.A. و T.A.



## شكك رقم (21)

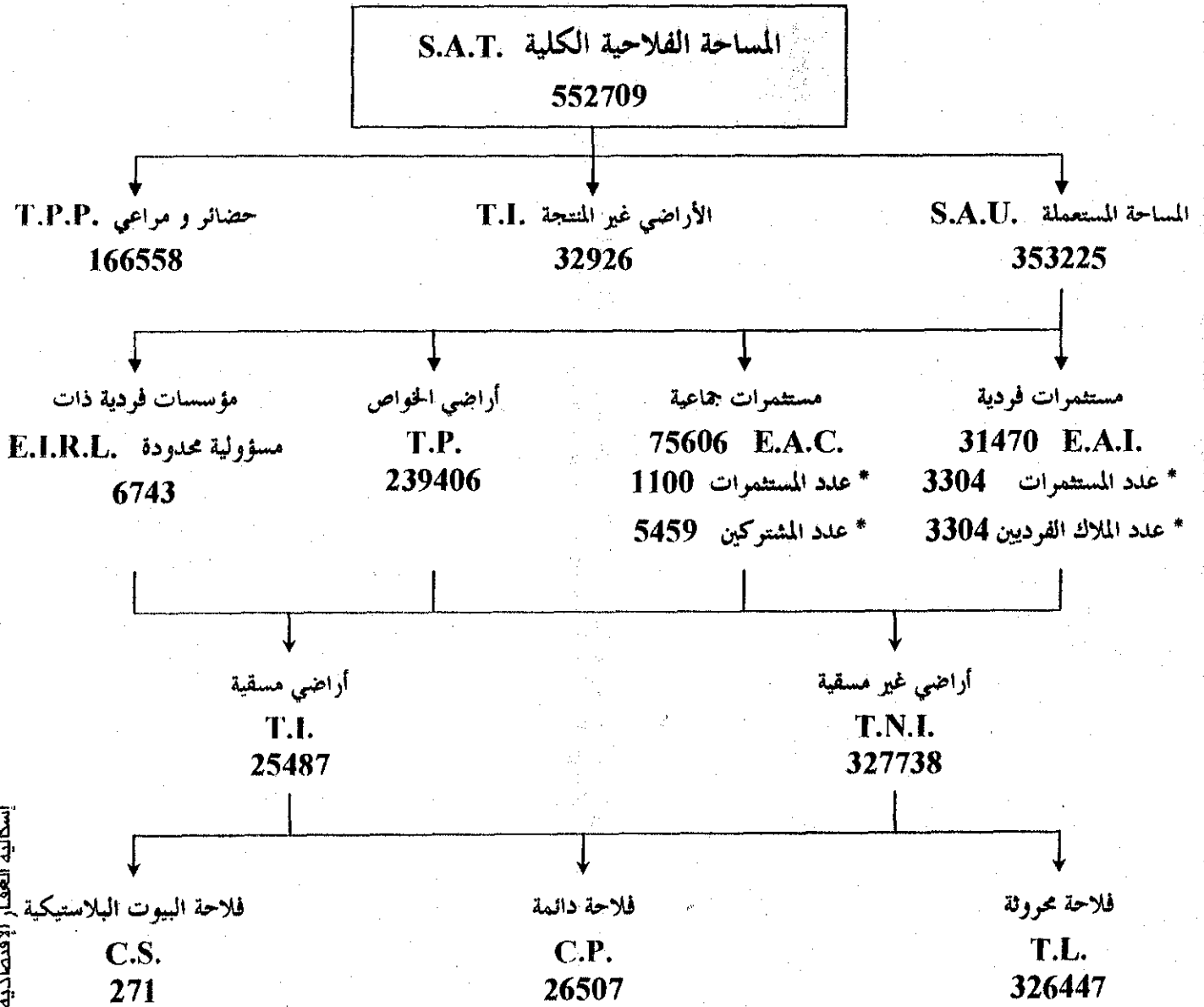
تقسيم S.A.U. إلى T.L. و C.P. و C.S.



و المخطط التالي يبين لنا تجزئة الأراضي ما بين المساحة المستعملة و الأراضي غير المنتجة و المراعي ، حيث يهدف هذا المخطط إلى تبيان طبيعة الإستغلالات على الأراضي الفلاحية و كذا معرفة طبيعة الملكيات و الحيازات الخاصة بالقطاع الفلاحي الموجودة داخل الولاية.

شكل رقم (22)

مخطط تقسيم المساحة الفلاحية الكلية داخل الولاية



المصدر: تحقيق من طرف الطالب.

جمع الإحصاءيات من :

- مكتب الإحصاء و التحقيقات الاقتصادية D.S.A.
- مكتب الإحصائيات للولاية .
- وكالة مسح الأراضي.

سنة 2004/12/31 وحدة المساحة: الهكتار

**الفرع الثاني ، إشكالية العقار الفلاحي و أثرها على الواقع الإقتصادي المحلي**  
في هذا المضمار يمكن حصر جملة من المشاكل التي نراها معيقة للنشاط الفلاحي داخل ولاية تلمسان و التي تتمثل في :

1. أغلبية أراضي عرش لا تتوفر على سند قانوني حيث تقارب هذه المساحة نسبة 26% من S.A.T أي ما تعادل 143704,34 هكتار، إذ تعتبر هذه النسبة عقارات معطلة لا يمكن إستغلالها بشكل فعال كما لا يمكن تمويلها سواء بإعانات الدولة أو الجماعات المحلية أو عن طريق قروض بنكية، مما تؤثر هذه الحالة على :

- تراجع المردودية الفلاحية.
- إنشاء سوق لارسمي في سوق الإنتاج و العمل و جلّ المعاملات العقارية.
- ضعف فرص الإستثمار الداخلي.
- العجز في خلق سياسة إستقطاب الإستثمار الأجنبي المباشر (I.D.E).
- عدم خضوع هذه العقارات للحماية العقارية.
- و منه نستقرأ سوء إستخدام العقار و سوء تسييره و ما يترتب عنه من أضرار إجتماعية و اقتصادية وخيمة و تكاليف عالية.

إنّما مؤخراً ضمن قانون التوجيه العقاري تمت بعض الإجراءات الخاصة بتعديل هذه الإشكالية نسبياً بالتعاون مع P.N.D.A (Plan National du Développement Agricole) المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و F.N.R.D.A (Fond National de Régulation et Développement Agricole) الصندوق الوطني للتعديل و التنمية الفلاحية ، فيما يخص طلب

من أصحاب هذه الأراضي - عرش - شهادة استغلال تسلّم من طرف الغرفة الفلاحية الجهوية، و من خلال هذه الشهادة يمكن تدعيمهم بوسائل الإنتاج أو منحهم قروض بنكية و بالتالي تسوية الأوضاع بالمقارنة مع ما سبق.

2. إنّ المستثمرات الفلاحية التي تتمثل في 4404 مستثمر (منهم 3304 ملاك فرديين و 5459 مشتركين) يستغلون حوالي 107076 هكتار لا يتمتعون إلاّ بحق الإنتفاع أي لم تقدّم لهم سندات الملكية أو سندات الحيازة طويلة الأجل ، و هذا ما يؤدي فعلاً إلى تبديد الثروة العقارية لأنّ هؤلاء المستثمرون لا يملكون إلاّ عقود مؤقتة خاضعة لمراسيم قانونية هشّة و قرارات متباينة قد تتغيّر نصوصها من حين لآخر مما تسبب في :

\* فقدان ثقة المستثمر في التشريعات القانونية و ما ينجم عنها من :

- إستغلال الأراضي بشكل عشوائي قصد ضمان الأرباح السريعة.

- إختيار المستثمر لإستثمار القصير المدى بدلاً من الإستثمار الطويل المدى.

- تحويل بعض المستثمرات إلى بنايات غير شرعية.

\* خلافات قائمة ما بين المستثمرين الجماعيين ، حوالي 1200 ملف يتضمن

خلافات عقارية مما زاد هذه المسألة تعقيداً ، و من بين المنازعات التي وردت في بعض الملفات طلب أصحاب المستثمرة بتجزئة الأرض المشتركة إلى قطع ، و في حالة عدم الفصل في هذه النزاعات تبقى المستثمرة جامدة ، معطّلة ليست في صالح المستثمرين و لا الإقتصاد المحلي و الوطني.

و هذا بالرغم من وجود عقود تسمى بقرارات التخصيص التي تضمن الإستفادة

الجماعية لكلّ ممتلكات هذه المستثمرات و التي حملت في طياتها ما يلي :

- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي.

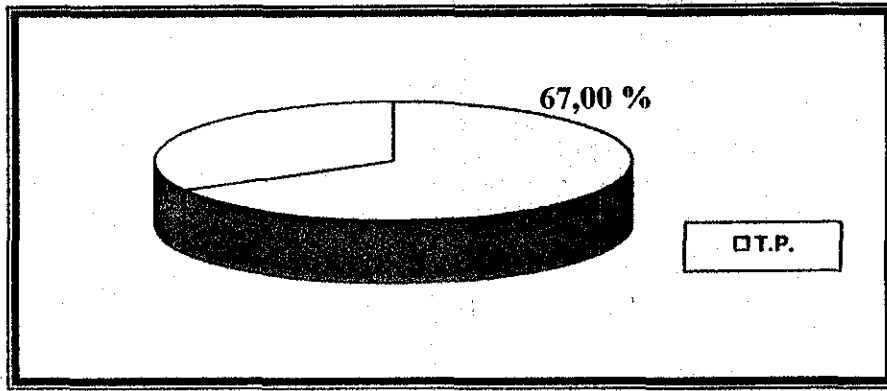
- إحترام تجانس الأراضي و وحدتها.

إنّما وجود بعض الثغرات القانونية و بعض التجاوزات الإدارية دون التطرّق إلى مَلّف الرشوة و البيروقراطية و عدم الشفافية و العدالة في توزيع المستثمرات زادت الأمر تعقّناً و تعقداً !

3. إنّ أراضي الخواص الصالحة للإستعمال و التي تقدّر بـ 239406 هكتار إذ تمثل نسبة 67% من المساحة المستعملة S.A.U.

شكل رقم (23)

نسبة أراضي الخواص T.P. بالنسبة إلى S.A.U.



تعرف جملة من المشاكل يمكن تبيّانها في النقاط التالية :

للم نزاعات قائمة حول الميراث ممّا تسبب في تعطيل الموارد العقارية.  
 للمّ جلّ الأراضي المقسمة بين الورثة مقسمة في الشيوع و هذا لتفادي العقابيل الإدارية و التكاليف المخصصة لإنشاء عقد حيازة الملكية الفردية. و بالتالي هذه الأراضي الشيوع معرضة للتزاعات و التلف خاصة مع مرور الزمن و ظهور ورثة جدد.  
 للمّ إنّ بعض العقارات الفلاحية المجزئة بين الورثة لا تتجاوز الهكتار الواحد في نصيب الفرد الواحد، و بالتالي لا تعتبر هذه القطع عقارات فلاحية حسب أحكام القانون الجزائري، و هذا ما يلزم صاحبها إلى تقسيمها إلى قطع أرض لبيعها.



### أ. العقار الغابي و التنمية المحلية :

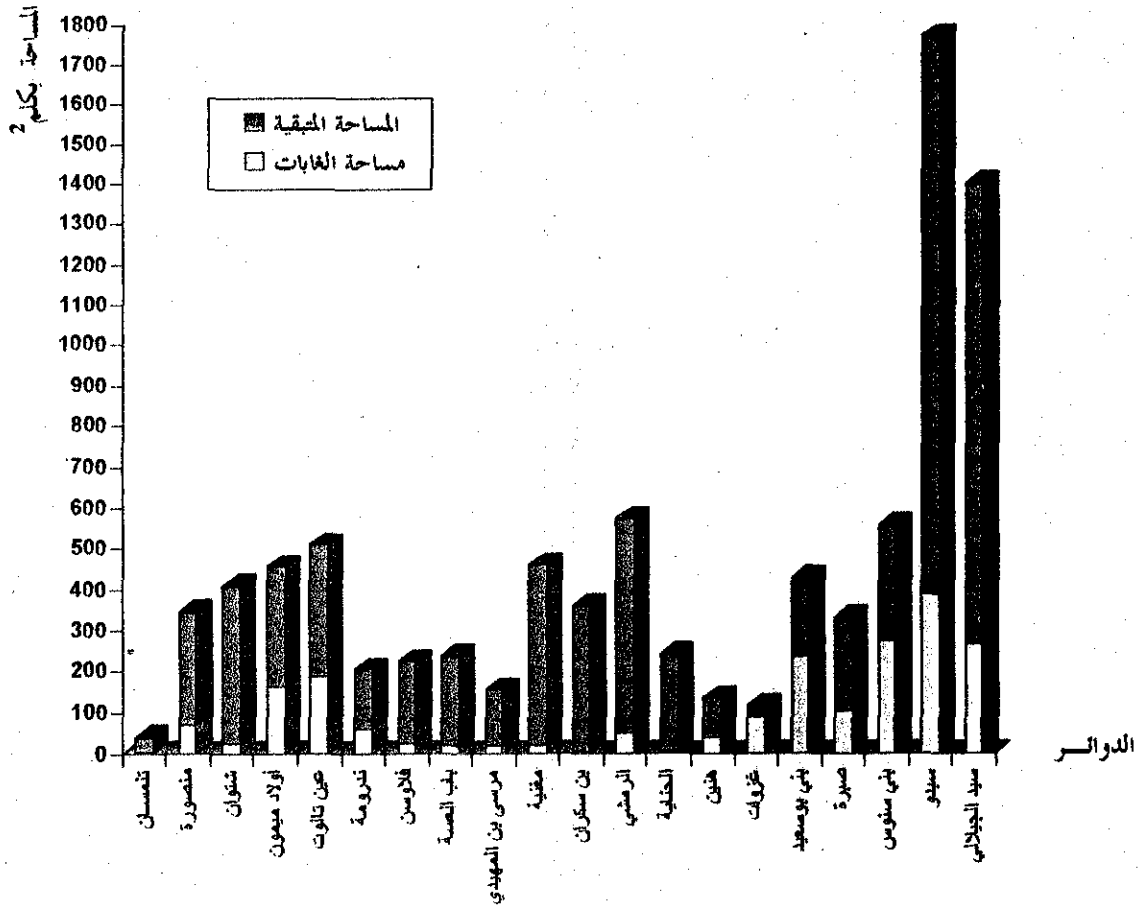
قصد الإهتمام بالموارد العقارية داخل الولاية ، إنصب إهتمامنا حول معرفة المساحات الغابية باعتبارها ثروة طبيعية متجددة ذات أهمية إقتصادية و بيو- إقتصادية و إيكو- إقتصادية.

حيث هذه المساحة تغطي حوالي 22,12%<sup>(1)</sup> من المساحة الإجمالية للولاية إذ تعتبر إقتصاديا نسبة ذات قيمة معتبرة في حالة ما تستغل بشكل عقلاي.

و الجدول (المعلق 2) يبين لنا تقسيم الثروة الغابية على مختلف بلديات ولاية تلمسان.

#### الشكل رقم (24)

توزيع المساحات الغابية عبر الولاية



المصدر : الحضيرة الوطنية لحماية الغابات : المديرية الفرعية لولاية تلمسان 2002

<sup>1</sup> - الحضيرة الوطنية لحماية الغابات - المديرية الفرعية لولاية تلمسان - إحصائيات 2002.

و لو تطرقنا لسرد المشاكل المتعلقة بالعقار الغابي لوجدنا :

إهمال بالغ فيما يخص تسيير الثروة العقارية الغابية أي :

• ضعف الإحصائيات و البيانات المتعلقة بالأراضي الغابية.

• عدم وجود دراسة واضحة جيولوجية و بيولوجية تحدد نوعية الأراضي

و بالتالي لا يمكن تخصيص هذا المورد أي لا يمكن الإنتفاع منه إقتصاديا.

• تعطيل ثروة غابية هائلة لم تستثمر من طرف الدولة و لم تحوّل إلى

الهيئات المحليّة قصد إستغلال مواردها كما أنّها لم تخصص لصالح

المستثمرين الخواص ، و مسألة الخوصصة هنا تبقى محلّ الجدل !

المطلب الثاني :

## وضعية العقار الصناعي و السياحي و الحضري

### داخل الولاية

إن دراسة العقار الصناعي و الحضري للولاية لا تقلّ أهميتها بالنسبة للعقار الفلاحي، فالإهتمام بمسألة هذا المورد تحدّد لنا معالم و استراتيجيات من شأنها تخصيص الأراضي و استخدامها بشكل رشيد. ممّا يسمح لنا بإنشاء مناطق صناعية وفق مقاييس علمية و إنجاز مشاريع مدروسة تفيد في تحقيق بنية منسجمة و تهيئة حضرية راقية تضبطها معايير تقنية إقتصادية.

## الفرع الأول : طرح إقتصادي لمسألة العقار الصناعي

إنّ إنشاء المنطقة الصناعية ببلدية شتوان (باعتبارها أكبر منطقة صناعية على مستوى الولاية) ، أنشئت وفقاً للمرسوم الوزاري رقم 293.3.2.B الصادر في 19 مارس 1971 كما تتربّع على مساحة إجمالية تتقدّر بـ 219 هكتار.

أما المناطق الصناعية الأخرى فتتراوح مساحتها من 5 هكتارات إلى 31 هكتار ، من خلال الجدول التالي يتبين لنا توزيع العقار الصناعي و تموقع النشاطات به عبر أرجاء الولاية.

جدول رقم (15)

توزيع العقار الصناعي و تموقع النشاطات به.

عدد القطع المتوفرة	تخصص المنطقة	عدد القطع العقارية	المساحة قابلة للتحويل	المساحة الإجمالية	تموقع المنطقة
-	صناعة متنوعة	169	185	219	تلمسان - شتوان
09	خدمات صناعية	31	2.5	05	منصورة
13	نسيج و بلاستيك	43	4.5	07	بني بوسعيد
29	معدات و أدوات البناء	33	09	11.5	باب العسة
13	نشاطات غير ملوثة	53	09	14	تيربي
38	نشاطات غير ملوثة	45	21	32	العريشة
42	منطقة نشطة	52	24	31.5	غزوات
154	مختلطة	154	14.5	19.5	صبرة
25	منطقة نشطة	142	16	22	الرمشي
-	منطقة نشطة	85	14	18	الحناية
				379.5	المجموع

المصدر : جمع المعطيات من مختلف البلديات المعنية لسنة 2005/12/31.

◀ مديرية الأشغال العمومية.

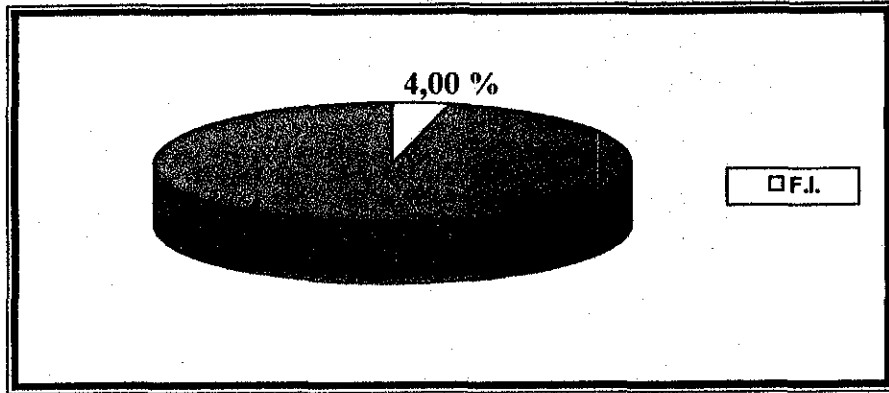
◀ مديرية التعمير و البناء.

◀ وكالة مسح الأراضي.

الوحدة : الهكتار

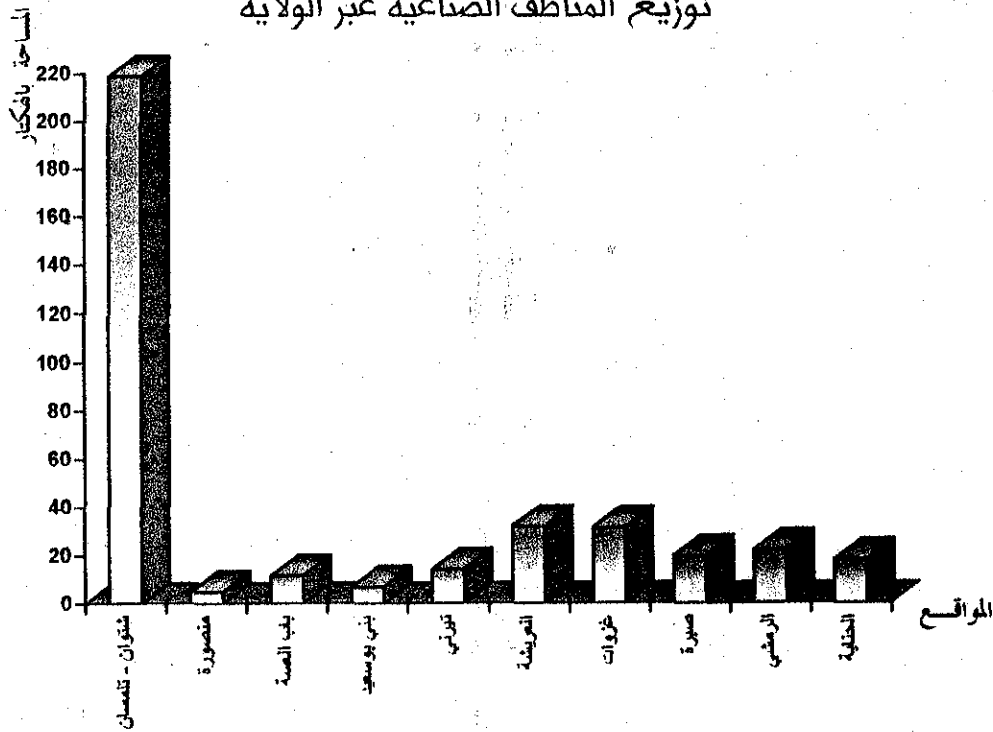
## شكل رقم (25)

نسبة F.I. بالنسبة إلى S.T.W.



## شكل رقم (26)

توزيع المناطق الصناعية عبر الولاية



المصدر : الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية - وكالة تسيير المناطق الصناعية 2005

1. ضبط إشكالية العقار الصناعي و إنعكاساتها على بعد الإقتصاد المحلي ،

إستنتاجاً من معطيات الجدول السابق و بالتركيز على أكبر منطقة صناعية و هي

منطقة تلمسان - شتوان و التي يبلغ حجم مساحاتها 219 هكتار مجزأ إلى 169 قطعة أرضية

مخصصة لصناعات متنوعة ، نستقرأ جملة من المشاكل التي نراها معيقة للتنمية المحلية و الوطنية:

1. كان إختيار المنطقة الصناعية على أساس إعتبرات سياسية ذات قرارات مركزية.
  2. إنشاء المنطقة في أراضي زراعية خصبة و مروية كما هو الشأن في كل من منطقة عين تموشنت 130 هكتار و منطقة حاسي عامر 330 هكتار و منطقة أرزيو / بطيوة بوهران 2000 هكتار.
  3. مبالغة و لا عقلانية في إختيار حجم المنطقة الصناعية.
  4. ضعف تموقع المنطقة حسب الدراسات التقنية و الإستراتيجية أي المنطقة لا تتكامل مع خصائص الاقليم و البنى التحتية، و هذا ما يؤدي إلى إرتفاع تكاليف تمويل و توزيع المنتج.
  5. عدم إنسجام المنطقة و النشاط المقام عليها مع طابعها الجغرافي ، الحضري و البيئي.
  6. أراضي صناعية تقدر بـ 75 هكتار هي محل التبديد و الضياع.
  7. قطع عقارية شاسعة غير مستغلة في طبيعتها الأصلية.
- و من خلال ما بيناه ، تجدر بنا الإشارة للقول أنه لا يمكن القيام بأية تحفيزات محلية لجلب الإستثمارات سواء كانت وطنية و أجنبية دون الإهتمام بتسوية الأوضاع العقارية الصناعية داخل الولاية ، التي طالما تراكمت مشاكلها و تعقدت.
- و في هذا المضمار نجد عدة ملفات جامدة تعتبر بمثابة طلبات قصد إنشاء مؤسسات صغرى و متوسطة و هي بحاجة إلى عقارات صناعية ، و هنا نقف عند الإشكالية الأساسية للعقار الصناعي حيث لا توجد أيّ بيانات تحدّد لنا العرض الإقتصادي للعقار الصناعي.

و بالتالي على أي أساس إقتصادي نرسم إستراتيجية محلية لدعم القطاع الصناعي و جلب الإستثمارات بداخله ؟  
 أما بصبّ النظر على العقار السياحي ، فنجد أن ولاية تلمسان تحتوي على ثمانية مناطق سياحية و هذا حسب المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 1988/11/5 ؛ و الجدول التالي يبين لنا مدى توزيع العقار السياحي عبر هذا الإقليم.

جدول رقم (16)  
 مناطق التوسيع السياحي

المناطق	المساحة بالهكتار	مشروع في طور الإنجاز	مشروع في طور الإنجاز	البرامج
مرسى بن مهدي	22.25	ميناء للصيد 03 فنادق مجهزة	120 مسكن سياحية	390 مسكن ساحي قائم إنجازه
عين عجرود	105 هـ	-	-	-
سيدي يوشع	57 هـ	-	-	-
بخانة	90 هـ	-	-	-
هنيين	107 هـ	-	-	-
سيدي الحسن	100 هـ	-	-	-
تافسوت	45 هـ	-	-	-
مسيرة	15.56 هـ	-	-	-

Source :

- Etude d'Aménagement des Zones d'Expansion Touristique (E.A.Z.E.T.)
- Entreprise Nationale des études touristiques (E.N.E.T.)
- Direction du tourisme et de l'artisanat (D.T.A.)  
 Wilaya de Tlemcen 2002

و من نتائج الجدول نستنتج أن مساحة العقار السياحي بالولاية شاسعة إذ تمثل 541.81 هكتار.

إنّما في الحقيقة جلّ هذه المساحة لا تستغل في طبيعتها السياحية ، فمنها ما تحوّلت إلى مجمعات سكنية و منها غير المستعملة و غير مستثمرة و منها ما هي مواقع لتسريب النفايات.

و هذا راجع لضعف السياسات المتعلقة بتسيير الثروة العقارية السياحية ، و من أجل الإحتفاظ و حماية هذه المناطق يجب :

1. التحكم في المحفظة العقارية الخاصة بالأملاك التراثية و السياحية.
2. خلق وكالة الأملاك السياحية المكلفة بتسيير هذه المناطق للمدى الطويل.
3. ترقية البنية التحتية المتصلة بالأملاك السياحية.
4. تكثيف الدراسات حول إيجاد آليات لإستقطاب الإستثمارات في هذا المجال.
5. إنشاء لجنة مهمتها متابعة الإستثمارات السياحية.

## الفرع الثاني ، تقارب إقتصادي ما بين المجمع الإقليمي و الوضع العقاري

### 1. التعريف بالمجمع الإقليمي ، *Le groupement territorial*

إنّ مديرية التعمير و البناء بولاية تلمسان بدأت في دراسة معمقة حول مراجعة برامج (PDAU) إذ قسمت دراستها على المستوى المحلي إلى مجمعات ، و أوّل مجمع تمت دراسته هو مجمع المنصورة ، تلمسان ، شتوان ، بني مستار و هذا وفقاً للقانون رقم 05-04 الخاص بالتهيئة و التعمير الصادر في 14 أوت 2004 المعوّض للقانون رقم 29 / 90 المؤرخ في ديسمبر 1990.

إنّ هذا المجمع الإقليمي يعرف بالمخطط التوجيهي الذي يفيد في إعادة التخطيط الفضائي و التسيير العقاري و الذي يشمل أربع (4) بلديات إلى ست (6) بلديات في كلّ جهات من الولاية كما نشأ هذا التقسيم حسب الطبيعة الجغرافية للبلديات و معايير إدارية أخرى.

## 2. وضعية العقار الحضري بالمجمع الإقليمي .

إن دراسة وضعية العقار بهذا المجمع هي أكثر تعقيداً من باقي المجمعات على المستوى الولائي و ذلك لتمرکز مختلف النشاطات الإقتصادية و الهياكل القاعدية كالمرافق التعليمية و الصحية و الصناعية و البنوك و الإدارات ... إلخ.

و كتحليل لهذا المجمع نجد :

- 4000 موظف صناعي ، موجود داخل المجمع بالمقارنة مع 16000 موظف على مستوى الولاية أي ما يعادل 25% من المجموع العام للعمال في القطاع الصناعي.
- تمرکز 24% من سكان ولاية في هذا المجمع الإقليمي الذي تمثل مساحته 1,2% من المساحة الإجمالية للولاية.

### الجدول رقم (17)

عدد السكان بالمجمع و تنبأ زيادتهم إلى غاية 2025

المجمع الإقليمي	2004	2009	2014	2025
عدد السكان	235,9	272	300	350
تلمسان	144			
منصورة	37			
شوان	38			
بني مستار	16,9			

وحدة عدد السكان بالألف نسمة

Source : Le groupement de Tlemcen, M, Ch, B.M., Direction de l'urbanisme et de la construction, décembre 2004.

- كثافة سكانية بمنطقة الإقليم تقارب 520 شخص / كلم<sup>2</sup> بالمقارنة مع متوسط الكثافة على مستوى باقي الولاية و الذي لا يتعدى 93 شخص / كلم<sup>2</sup>.



و بالتالي هذه المناطق الأربع قد فقدت خصوصياتها الطبيعية و تحولت إلى نسيج عمري متشابك و فوضوي. و الجدول التالي يبين لنا تقسيم العقار الحضري بالمجمع الإقليمي.

جدول رقم (18)  
تقسيم العقار الحضري بالمجمع الإقليمي

المساحة الكلية	العقارات الموجودة	عدد الفضاءات	توزيع العقارات الحضرية
2200	137	14	القطاع الحضري المبني
379	254	242	القطاع المبني محل الإنجاز
273	391	19	القطاع الحضري المخصص للبنى المستقبلية
7367 1001	- -	بنايات معزولة 79 حي	مناطق غير مخصصة للبناء مناطق خاصة بالبنايات القصدية
8368		(14568 منزل)	
11220			

Source : Le groupement de Tlemcen, un espace urbain de cohérence et de solidarité intercommunale 2004.

و المسألة هنا تلخص فيما يلي :

- 79 حي سكني بالمجمع الإقليمي يمثل مناطق خاصة بالبنايات القصدية أي البنايات لا تحمل معالم المناطق الحضرية حيث تبلغ المساحة الإجمالية لهذه الأحياء 1100 هكتار و هذا ما يمثل نسبة معتبرة من مساحة المجمع. و منه نستنتج أن سوء تسيير الثروة العقارية الحضرية تخلق مشاكل تراكمية قد تزيد انعكاساتها الاجتماعية من حين لآخر كما لها تأثير سلبي مباشر على التنظيم الحضري و البعد الإيكولوجي و جلّ النشاطات الاقتصادية.

إتّما مع وجود هذه الدراسة الحديثة المتعلقة بالتركيز على هيئة المجمع الإقليمي يمكن تخصيص هذه الثروة على المستوى المحلي بأكثر تحكّم وفعالية ، و المخطط التالي يبيّن لنا مدى حجز الأراضي و ضبط المساحة الخاصة حسب طابع المنطقة و النشاط المقام عليها.

### 3. مخطط حجز الأراضي P.O.S. بالمجمع الإقليمي لسنة 2005

جدول رقم (19)

#### مخطط حجز الأراضي بالمجمع الإقليمي لسنة 2005

بلديات المجمع	مناطق POS	المساحة بالمكثار	التوجيهات
تلمسان	الكديبة	60	محيط للتحديد
	الكديبة "شرق"	22	منطقة مختلطة سكن و تجهيزات
	أبو تشفين	75	خلق مجتمعات جديدة
	أوجليدة	247	قطب للإقامة
	لمدينة	40	حي تاريخي يجب حمايته
	سيدي بومدين	46	فضاء محمي
	بئر وانة - القلعة	120	منطقة نشطة يجب تحويلها
	أقادير - سيد الحلوي	59	تراث تاريخي و ثقافي
	الماخوخ	23.5	فضاء تاريخي محمي
منصورة	حي النسيم	47	مجمع سكني جديد
	حي الورود	27	محيط لإعادة الإسكان
	والي مصطفى	30	فضاء سكني
	حقل الرمي		مقر الجامعة الجديدة+سكنات
شتران	الحمري	110	إعادة تأهيل الحي
	حي الزيتون	22	فضاء سكني
مستار	منطقة شمالية شرقية	20	منطقة سكنية

Source : Etude de révision du PDAU du groupement des communes de Tlemcen – Mansourah – Chetouane – Beni Mestar (D.U.C. 2005).

## 4. الأهداف الإقتصادية للمجمع الإقليمي ،

التعريف بالتوجيهات القاعدية الخاصة بتهيئة هذا المجمع أي :

- العقلانية في استخدام العقارات و توزيعها.
- حماية الفضاءات الحساسة مثل الغابات ، الشواطئ ، ... إلخ .
- المحافظة على الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو البلديات و المخصصة للنشاطات الإقتصادية و المصالح العامة.
- خلق توسيع المدينة في إطار حماية كل المواد العقارية .
- مراجعة البنية التحتية بالأحياء الجديدة.
- القضاء على البناءات اللاشرعية و تحويلها إلى مجمعات سكنية ذات طبيعة قانونية و صبغة حضرية.
- إعادة النظر في إنشاء مناطق صناعية في مواقع إستراتيجية.
- حماية البيئة لإبعاد الغازات و النفايات و تخصيص عقارات لذلك.
- تشجيع الإستثمارات بغية تحريك العجلة الإقتصادية و إمتصاص اليد العاملة عن طريق عرض العقار الإقتصادي الحضري و الصناعي و السياحي.

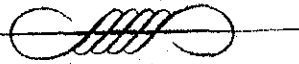
## خاتمة الفصل

إنّ دراسة و تحليل وضعيّة العقار داخل ولاية تلمسان تعتبر بمثابة معلم توجيهي و تحفيزي يرشد الإقتصاديّين إلى وضع برامج سليمة تجمع ما بين النشاطات الإقتصادية و المناطق الجغرافية بالقدر الذي يرسم لنا جسر التواصل ما بين الموارد المتجددة و غير المتجددة و بين مختلف التطلعات جماعية كانت أم فردية.

و ممّا لا شكّ فيه أنّ مسألة العقار داخل ولاية تلمسان تخضع للنمط العقاري العام من حيث التشريعات ، بينما من حيث الإستغلال و التخصيص و المحافظة فهي من شأن المصالح المحلية ، و تبقى بعض التدخّلات المركزية محلّ التكفل بالتسيير الثروة العقارية خاصة حالة إنجاز مشاريع ضخمة قد يعجز التمويل المحلي على تحقيقها.

و من أدوات التخطيط المحلي على المستوى القاعدي هي حصر المحفظة العقارية ثمّ تطبيق مبدأ التخصيص في استخدام مواردها مع الأخذ بالحسبان التوازن القطاعي و شتى متطلبات التوازن البيئي ، و هذا قصد التنسيق ما بين الأغراض المختلفة : سكنية، صناعية ، فلاحية ، سياحية ... و ما بين خصوصيات الإقليم أو منطقة معيّنة.

و في هذا الفصل أردنا أن نبرز شتى الخصوصيات العقار داخل الولاية بُغية تشخيص الإشكالية و تعيين خطوات تخطيط إستخداماته في تفعيل البرامج الإقتصادية المحلية لهدف تحقيق أغراض التنمية المستدامة على المستوى الإقليمي ، و من البيانات و الإحصائيات المستنبطة يظهر لنا جلياً أنّ الإشكالية الحقيقية لا تكمن في ندرة العقار الطبيعي بينما تكمن في ندرة العقار الإقتصادي له من جهة ، و في سوء التحكم في المحفظة العقارية و تسييرها من جهة أخرى.



# الخاتمة العامة

إنّ التحدي المطروح في مجال التنمية الاقتصادية في جلّ الدول السائرة في طريق النمو هو ضبط حدود إشكالية العقار و تبيان أساليب تسويتها وفق دراسات علمية تفيد في ترشيد إستخدام هذا المورد بشكل عقلاي ، بعيداً عن التبديد و التعطيل ، و للإعتراف المتزايد بهذه المسألة و قصد التحكم في تسيير هذه الثروة زاد إهتمامنا و انصبت دراستنا على موضوع "إشكالية العقار الإقتصادية و أثرها على التنمية المحلية". حيث بدأنا الدراسة بمقدّمة عامة ترسم معالم البحث و حدوده ثمّ عرضنا بعض النظريات العلمية و الأدوات التقنية في إطار نظري يحتوي على ثلاثة فصول ، خصصنا الفصل الأوّل إلى تبيان مفهوم العقار و الملكية العقارية بغية فهم الموضوع و تمهيداً في تصميم إستراتيجيات سليمة بالقدر الذي يتوافق مع تخصيص هذا المورد الذي يتميّز بالندرة و الثبات و عدم التجانس و هذا من جهة ، و قصد تحقيق إحتياجات و تطلعات أفراد المجتمع من جهة أخرى ؛ كما تطرقنا إلى نظرية الربيع العقاري عبر مراحل مختلفة من تاريخ الفكر الإقتصادي توصلنا إلى بعض الدراسات الحديثة و ذلك من أجل إستنباط بعض الأفكار التي تساعدنا في فهم خصائص العقار و أهم مجالات إستخدامه مع التركيز على طرق تحديد ربح الأراضي حسب إتجاهات إقتصادية داخل مجتمعات عديدة.

و تناولنا في الفصل الثاني توضيح مفاهيم حول التنمية و التنمية المحلية و هذا بغرض ربط العلاقة ما بين تسيير الثروة العقارية و برامج التنمية المحلية في إطار لامركزية سواءً على المستوى الحضري أو الريفي ، كما أشرنا إلى مقاربة إقتصادية حضرية من شأنها تبيان ضرورة تنويع الوظائف الحضرية و ربطها بأبعاد البنى التحتية في ظلّ رؤية شمولية تركز على سياسة عقارية ثلاثية : تشريعية ، تقنية و تنظيمية ، كما أعطينا بعض التوضيحات حول السوق العقارية و أنواعها و مميزات إستناداً على مرجعية إستراتيجية من شأنها ضبط إستخدامات العقار في أغراض إقتصادية و سوسيو-إقتصادية.

و في هذا المضمار أشرنا كذلك إلى آليات إنشاء سوق عقارية منظمة تفيد في خلق نسيج حضري متناسق و رسم تدابير تحفيزية لتشجيع إستقطاب الإستثمارات مع زيادة الإمكانيات نحو تحسين إدارة الموارد المتجددة و غير المتجددة تفيد في ترقية القطاعات و فتح فرص عمل جديدة تمتص البطالة و تخفف من وطأة الفقر فضلاً على الحفاظ على الطابع الجمالي الحضري و البعد الإيكولوجي.

بينما تعرضنا في الفصل الثالث إلى عرض إشكالية العقار في الجزائر ، و قد بينا أنها لا تكمن في خاصية الندرة أو ما يُعرف بالنضوب الإقتصادي للموارد بالمقارنة مع بعض الدول السائرة في طريق النمو و حتى بعض الدول المتقدمة ، بينما حصرنا الإشكالية في قصور النمط العقاري ككل مع غياب التخطيط المحكمة الخاصة بإنجاز عملية التهيئة و تعمير و كذا ضعف التوافق القطاعي ما بين القطاع الفلاحي و الصناعي و السياحي و الحضري.

نأتي في ختام هذه الدراسة المتواضعة و التي توصلنا إليها في ضوء الفرضيات المذكورة في بداية البحث إلى عرض أهم الإستنتاجات و رسم جملة من التدابير التي تكتسي الصبغة التنموية.

# الإستنتاجات

1. بتشخيص الإشكالية و تحليلها تبين لنا أن ضعف البيانات (سندات الملكية أو الحيازة ، وثائق رسمية ، خرائط طبوغرافية ...) الخاصة بهذا المورد في كثير من الدول السائرة في طريق النمو و خاصة في الجزائر التي هي محلّ دراستنا ، قد عرقلت من وتيرة إنجاز مختلف البرامج و المخططات التنموية كما جعلت من السياسات المتخذة من أجل إستقطاب الإستثمارات مرهونة بالوضعية العقارية.

2. إنّ العقلنة في إستخدام العقار تعتمد على أسلوب مشترك يجمع ما بين الشق التشريعي و الشق التقني و البعد المؤسسي و كلّ هذه العوامل تتكامل فيما بينها قصد التحكم في المحفظة العقارية و بغية تحقيق قاعدة التخصيص الأفضل لهذا المورد المتميّز بالندرة و الثبات و عدم التجانس.

3. إنّ تسيير الثروة العقارية و تخصيص مواردها بغية تحقيق تطلعات أفراد المجتمع هي من صلاحيات الدولة و الخواص و الجماعات المحلية و المجتمع المدني ، إنّما في دراستنا توقفنا عند المقاربة الثنائية ما بين التنمية المحلية و الإشكالية العقارية ، لأنّ الهيئات المحليّة الخاصة بإدارة الأملاك العقارية في ظلّ اللامركزية هي الأكثر فعالية فيما يخص التخطيط و التنفيذ لبرامج البنى التحتية و الأنشطة الإقتصادية و الإجتماعية بالمقارنة مع الهيئات المركزية.

4. إنّ تخطيط إستخدامات العقار على المستويين القطاعي و الجغرافي يستلزم رسم معالم و سياسات تبدأ من تلك الأبحاث المرتبطة بخصوصيات العقار و طبيعته ، كما أنّ عملية إعداد أي مشروع عقاري تنطلق من تلك الترتيبات الخاصة بضبط الملكية أو الحيازة لقطعة أرض معينة فضلاً على تكاثف الجهود ما بين الخواص و الدولة و الجماعات المحلية

و المنظمات اللاحكومية قصد تحقيق نسيج حضري متجانس و حماية البعد الإيكولوجي في ظل مقاييس التنمية المحلية المستدامة.

5. إن تحقيق التنمية الإقتصادية تبنى على نظرة إستراتيجية ذات أبعاد متعددة ، تتمثل في تلك التدابير التحفيزية التي تكمن في الإرادة السياسية المشتركة ما بين الحكومة و المجتمع المدني و خاصة إذا تعلق الأمر بالأوضاع العقارية التي غالباً ما نراها معرّقة للدينامكية الإقتصادية.





# المراجع

## المراجع باللغة العربية

### أولاً . الموسوعات والمجلات

- [1] د. سميح مسعود : "الموسوعة الإقتصادية" - شركة المطبوعات للتوزيع و النشر - الطبعة الثانية - بيروت - لبنان - 1997.
- [2] عبد الوهاب الكيالي ، مدير التحرير ماجد نعمة : الموسوعة السياسية - الطبعة الثالثة - الجزء 2 - 6 المؤسسة العربية للدراسات و النشر .
- [3] المنجد في اللغة و الإعلام ، بيروت - دار الشروق - الطبعة الثانية ، 1986 .

### ثانياً . الكتب

- [1] أحمد النجار : المدخل إلى النظرية الإقتصادية في المنهج الإسلامي ، جدّة - دار النشر 1973 .
- [2] أ.د. أحمد مصطفى خاطر : "تنمية المجتمعات المحلية - نموذج المشاركة في إطار شفافية المجتمع" المكتب الجامعي الحديث - الأزاريطة - الإسكندرية 1999 .
- [3] إسماعيل جويقل : أساسيات علم الأراضى ، القاهرة ، دار الفكر العربي 1996 .
- [4] أ. سماعين شاما : "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية و تحليلية)" دار هومة 2002.
- [5] أ. عجة الجلالي : "أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى حوصصة الملك العام" - دار الخلدونية - 2005 .
- [6] بن أشنهو : مدخل للإقتصاد السياسي ، ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر - 2000 .
- [7] حازم البيلاوي : أصول الإقتصاد السياسي ، منشأة المعارف - الإسكندرية - الطبعة الثانية 1996 .
- [8] حسن بلول : "القطاع التقليدي و التناقضات الهيكلية في الجزائر" المؤسسة الوطنية للكتاب 1999.

- [9] حمدي باشا عمر : "مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار"  
دار هومة - الجزائر ، 2003.
- [10] حمدي باشا عمر : "نقل الملكية العقارية" - دار هومة للطباعة و النشر - الجزائر - 2002.
- [11] د. حسين عبد الحميد رشوان : "دور المتغيرات الاجتماعية في التنمية الحضرية"  
المكتب الجامعي الحديث - الإسكندرية 1988.
- [12] د. زهيدي : "شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة"  
الجزء الأول - الطبعة الثالثة - دار الثقافة - 1974.
- [13] د. محمد الكردي : "التحضر دراسة إجتماعية" - الجزء الأول - دار المعرفة الجامعية -  
الإسكندرية 1992.
- [14] د. محمد قاسم القريوتي : "الإدارة العامة منظور مقارنة" - ديوان المطبوعات الجامعية  
الجزائر - 1983.
- [15] زينب حسين عوض الله ، محدي محمود شهاب ، أسامة محمد الفولي : أصول الإقتصاد السياسي  
دار الجامعة الجديدة للنشر - الإسكندرية - 2000.
- [16] عبد الحفيظ بن عبيدة : "إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"  
دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر 2003.
- [17] عبد الرسول محمد سعد : "الصناعات الصغيرة كمدخل لتنمية المجتمع المحلي"  
بيروت - لبنان - 1998.
- [18] عبد العاطي السيد : "علم الاجتماع الحضري ، مدخل نظري"  
دار المعرفة الجامعية الإسكندرية 1985.
- [19] عثمان محمد غنيم ، نبيل سعد : "التخطيط السياحي في سبل تخطيط مكاني شامل و متكامل"،  
عمّان - دار الصفاء للنشر و التوزيع 1999 .
- [20] علي أحمد هارون: أسس الجغرافية الإقتصادية - القاهرة - دار الفكر العربي - 2000 .
- [21] عمر صدوق : "تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر"  
ديوان المطبوعات الجزائرية 1988.
- [22] كامل بكري ، محمود يونس ، عبد المنعم مبارك : الموارد و إقتصادياتها - بيروت  
دار النهضة العربية - 1986.
- [23] ماهر جرجي نسيم : علم الأراضي ، أساسيات و إدارة ، الإسكندرية - منشأة المعاريف 1999 .
- [24] محمد حامد عبد الله : إقتصاديات الموارد ، عمادة شؤون المكتبات السعودية 1991 .

- [25] محمد حسين : "الوجيز في نظرية الحق بجو عام" ، المؤسسة الوطنية للكتاب 1985 .
- [26] مدحة محمد العقاد ، عجيمة محمد عبد العزيز ، صبحي تادلس : مقدمة في التنمية و التخطيط دار النهضة العربية للطباعة و النشر - بيروت - 1983 .
- [27] مصطفى الجندي : "الإدارة المحلية و إستراتيجياتها" - منشأة المعارف بالإسكندرية - 1987 .
- [28] مصطفى ف. : "تحليل البيانات و تصميم النظم" - دار الراتب الجامعية - لبنان 1993 .
- [29] منير ابراهيم هندي : "إدارة الأسواق و المنشآت المالية" - منشأة المعارف الإسكندرية 2002 .
- [30] ناصر الدين سعيداوي : دراسات في الملكية العقارية - المؤسسة الوطنية للكتاب - الجزائر - 1986 .
- [31] نبيل علي : "الثقافة العربية و عصر المعلومات" - مطابع الوطن ، عالم المعرفة - 2001 .
- [32] ومول خالد : "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري كآلية للحفاظ العقاري" ، قصر الكتاب البلدية الجزائر 2001 .

### ثالثا . دراسات و مذكرات و رسائل جامعية .

- [1] أ. صالح العصفور : الموارد الطبيعية و إقتصاديات نفاذها" - دراسات المعهد العربي للتخطيط - الكويت - 2003 .
- [2] أ. نجمة النيش : "تكاليف التدهور البيئي و شحة الموارد الطبيعية بين النظرية و قابلية التطبيق في الدول العربية" دراسة المعهد العربي للتخطيط - الكويت - 1999 .
- [3] أ.د. أحمد رجائي أنيس : "السوق العقارية و أسس التقييم" - القاهرة 1999 .
- [4] بول أ. سامويلسون - ترجمة د. مصطفى موفق : "علم الإقتصاد (المفاهيم الإقتصادية الأساسية)" - ديوان المطبوعات الجامعية - 1993 .
- [5] تقرير التنمية البشرية - الفصل الثاني - اللامر كزي و الحكم المحلي الشعبي : المنظور الليبي ليبيا - 2002 .
- [6] التقرير الخاص بالتربص لدى المحافظة العقارية بتلمسان : "الشكلية كركن لتمام صحة العقود الواردة على العقارات" تحت إشراف المحافظ العقاري 2003 / 2004 .
- [7] تقرير حول اليوم الدراسي فيما يخص العقار و وكالة مسح الأراضي المنعقد بتاريخ 29 - 30 جوان 1994 الصادر في مجلّة "كواريس الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره" العدد 01 نوفمبر 1994 - وزارة السكن .
- [8] جمعي عماري : الملتقى الدولي حول تسيير و تمويل الجماعات المحلية في ضوء التحولات الإقتصادية - جامعة الحاج لخضر - باتنة - كلية العلوم الإقتصادية و التسيير - الجزائر .

- [9] د. راضي خارم : مفاهيم و نظريات إقتصادية - دراسة المعهد العالي لإدارة الأعمال، سوريا - 2005-2006.
- [10] د. منير ابراهيم هندي - تأليف كرستين كسيدز : "خصخصة مشروعات البنية الأساسية - المتطلبات و البدائل و الخبرات" - منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية - القاهرة - 1997.
- [11] دراسات منظمة الأغذية و الزراعة الخاصة بجيازة الأراضي ، اللامركزية و الضريبة على الملكية الريفية، FAO، روما 2004.
- [12] دراسات منظمة الأغذية و الزراعة للأمم المتحدة FAO ، حيازة الأراضي و تنمية الريفية ، 2003.
- [13] سعيدي الشيخ : "القانون الإداري" - أطروحة الماجستير في القانون العام - معهد العلوم القانونية و الإدارية - سيدي بلعباس 1995 - 1996.
- [14] صالح العصفور : الموارد الطبيعية و إقتصاديات نفاذها ، دراسات المعهد العربي للتخطيط الكويت ، 2002.
- [15] مقنافي هواري : "الإستثمارات الأجنبية في الجزائر" مذكرة التخرج لنيل شهادة الليسانس في الإقتصاد- جامعة تلمسان 2004 / 2005 .
- [16] وثيقة رسمية من المعهد العربي لإنماء المدن ، الأحياء العشوائية و إنعكاساتها الأمنية ، مقدمة إلى ندوة (الإنعكاسات الأمنية و قضايا السكان و التنمية) القاهرة 2004/11/12.

## رابعاً . قوانين . أوامر . مراسيم و جرائد .

- [1] الحضارة في منظور مالك بن نبي ، الشروق اليومي ، العدد 225 المؤرخ في 2001/08/26.
- [2] المرسوم 91 / 178 بتاريخ 28 ماي 1991 المتضمن تحديد الإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي P.O.S. و المصادقة عليه ، الجريدة الرسمية عدد 26 بتاريخ 01 جوان 1991.
- [3] محضر الجلسة العلنية السادسة عشر ، المنعقدة يوم الخميس 11 شوال 1419 هـ - . الموافق لـ 28 يناير 1999 م - الجزائر العاصمة.
- [4] المرسوم رقم 217/63 المؤرخ في 18 جوان 1963- ج.د.ش. الجريدة الرسمية عدد 43 .
- [5] المرسوم 154/80 المؤرخ في 05 مارس 1983 يتضمن مخططات - المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني - ج.د.ش. - الجريدة الرسمية عدد 10 بتاريخ 1983/03/08، كما عُوض قانون 1987 بقانون 01 / 20 المؤرخ في ديسمبر 2001 و المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة حسب الجريدة الرسمية عدد 77.

- [6] المديرية العامة لأملاك الدولة ، مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري (O.P.G.I.) - جوان 2004.
- [7] مديرية التعبير و البناء لولاية تلمسان ، الفرع التقني ، مصلحة الدراسات التقنية مارس 2005.
- [8] الحضيرة الوطنية لحماية الغابات - المديرية الفرعية لولاية تلمسان - إحصائيات 2002.
- [9] الأمر 12/68 المؤرخ بتاريخ 23 جانفي 1968 المتضمن إنشاء مكتب الدراسات (E.T.A.U.) - ج.ج.د.م. - الجريدة الرسمية عدد 12 بتاريخ 08 فيفري 1968 المقرر الوزاري المشترك للسكن و التهيئة العمرانية بتاريخ 1981/04/06 المتضمن تطبيق أحكام المرسوم 275/80.
- [10] قرار رقم 954 - 30 المؤرخ في 1984/12/03 المجلة القضائية 1989 العدد 04 .
- [11] ج.ج.د.ش. : الجريدة الرسمية - قانون رقم 86 / 07 عدد 27 المؤرخ في 04 مارس 1986.
- [12] القانون 91 / 11 المؤرخ في 21 أفريل 1991 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة - الجريدة الرسمية - عدد 21 ؛ و المرسوم 93 / 186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المتعلق بكيفية تطبيق القانون 91 / 11 - الجريدة الرسمية عدد 51.
- [13] المنشور الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، بتاريخ 1991/01/23 - رقم 275 المتضمن للأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأملاك الوطنية.

## المراجع باللغة الأجنبية

### 1. OUVRAGES :

- [1] A. ALOUI : « Le régime foncier et le cadastre en Algérie » , L'A.N.C. 1997 O.P.U..
- [2] A. ALOUI : « Propriété et régime foncier en Algérie » , Editions Houma, 2004.
- [3] A. BAILLY : « Stratégies spatiales, comprendre et maîtriser l'espace », coll. Alidade, Ed Reclus, 1995.
- [4] A. BENACHENHOU : « Planification et Développement en Algérie 1962 - 1980 » Alger - Imprimerie Commerciale 1980.
- [5] A. BENCHAKAR et L. MEZENNER : « Coopération technique Algéro - Allemande, projet de développement du cadastre, analyse de la situation des méthodes cadastrales - contraintes » A.N.C. Alger 1996.
- [6] A. DA-CUNHA, J. RUEGG : « Développement rural et aménagement du territoire, presses polytechniques et universitaires, Romandes, 2003.
- [7] A. KHELIL : « La commune face au défi du management et de l'ingénierie territoriale, approches » . Ed. Casbah, 1998.

- [8] A. LABOURDETTE : « Les administrations publiques – environnement, fonctionnement, interne et modes de gestion ». Ed. L'Harmattan, Paris, 2002.
- [9] C. BETTELHEIM : « Planification de croissance accélérée », Paris, Maspéro, petite collection, 1979.
- [10] C. NEVEU : « Espace, publique et engagement – enjeux et logiques » de la citoyenneté locale. Ed. L'Harmattan, Paris, 1999.
- [11] C. RAUZELLE, Technique de l'urbanisme, Ed. Aoueidat Beyrouth, Liban 1974.
- [12] Chérif RAHMANI : « Les finances des communes Algériennes – insincérité, déficits et bonne gouvernance », Ed. Casbah – Alger – 2002 .
- [13] Derycke, Piene – Henri : Economie et planification urbaines – L'espace urbain P.U.F. 1979.
- [14] Dictionnaire Hachette, Encyclopédique, grand format édité sous la responsabilité d'Emmanuel Fouquet, 2001.
- [15] E. CHALABI : « Les nationalisations des terres dans la révolution agraire », O.P.U., Alger 1984.
- [16] E. LE BRIS, E. LEROY, F. LEIMDORFER : « Enjeux fonciers en Afrique Noire », Etudes Karthala, 1982.
- [17] François Paulhac et Jean Risse : Estimation de terrains non bâtis – Définition et environnement de valeurs- Juris classeur , expertise immobilière 1991.
- [18] G. WACKERMANN : « Géographie du développement » Ed. Ellipses 2005.
- [19] GRANELLE, J. JACQUES : « Economie immobilière, théorie et application, Economica 1998.
- [20] GRANELLE, J. JACQUES : « La rente foncière », approches théoriques et empiriques, ADEF, 1990.
- [21] Henri Jacquot : Le droit de l'urbanisme, Ed. Dalloz, 1999.
- [22] HURIOT, Jean Marie, Von Thünen : Economie et espace, Economica , 1994.
- [23] J. COMBY : « Vocabulaire foncier », Dalloz, 1997.
- [24] J. COMBY ; V. RENARD : « Les politiques foncières » P.U.F. 1996.
- [25] J. LACHA : « Définition, fonctions, recours », SAFER, Société d'aménagement foncier et d'établissement rural, 1998.
- [26] L.J. VAILLANT : « La propriété foncière agricole, rente et plus values » , presse universitaire de France, Paris 1979.
- [27] M. KHIATI : « Démographie et population » O.P.U. Alger, 1996.
- [28] OLIVIER BEAUMAIS : « Economie de l'environnement , repères, cours, application », Ed. Bréal, 2001.
- [29] P. ROUBIER : « Le droit de la propriété industrielle », Librairie de Recueil Sirey, Paris, 1982.

- [30] Philippe THERY : « Sûreté et publicité foncière » 2<sup>ème</sup> Edition mise à jour, P.U.F. (Presses Universitaires de France), 1998.
- [31] POLESE, MARION : « Economie urbaine et régionale : logique spatiale des mutations économiques », Economica, 1994.
- [32] R. BARRE et J. FONTANEL : « Principe de politiques économique », Alger, Office des Publications Universitaires, 1993.
- [33] R. REIX : « Système d'information et management des organisations », librairie, Vuibert, Paris, 1995.
- [34] S. BEDRANI : « L'agriculture Algérienne depuis 1966, Etatisation ou privatisation, Alger, O.P.U., 1981.
- [35] T. MONTALIEU : « Economie de développement, les grands enjeux actuels du développement abordé sous l'angle économique » - Ed. Breal , Paris, 2001.

## 2. COLLOQUES, ETUDES, THESES ET MEMOIRES :

- [1] Actes du Séminaire International d'échanges entre chercheurs et décideurs pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux, Ouagadougou, 19 au 21 Mars 2002.
- [2] BEN-NACER : « Evaluation des mécanismes mises en place le CLPI, cas de la wilaya de Blida », Décembre 2000.
- [3] Classification donnée par l'O.N.U.D.I. dans son rapport intitulé directives de la création des domaines industriels dans les pays en développement, Nations Unies, 1980.
- [4] Damien Bazin : La rente foncière comme cas particulier de la relation entre la nature et l'économie, approche historique et thématique, doctorant, C3ED (UMR N°063 , Université de Versailles Saint Quentin – en Yvelines, Juin 2003
- [5] Etude des prix du foncier, cas de la wilaya de Bedjaïa – INA (Institut National d'Agronomie) mémoire 1998 – 1999
- [6] F.J. COPE ; F. WERNER : « Finances locales », 2<sup>ème</sup> édition revue et augmentée, Economica, 1993, p 146.
- [7] J.J. GODINHO AVO, CIHEAM (Centre International de Hautes Etudes Agronomiques Méditerranéennes) Paris.
- [8] L. AZNI : « Les politiques foncières en Algérie depuis 1962 », Recherche Agronomique N°0 janvier 1997 I.N.R.A. (Institut National de la Recherche Agronomique).
- [9] Les outils politiques foncières locales, prendre en compte le foncier dans le projet de territoire, colloque A.D.E.F., mars 2004.
- [10] MAHOUI Karim : « Marché foncier urbain et sa régulation », mode d'allocation de l'espace et formation des valeurs foncières, cas de la ville de Tizi – Ouzou , Mémoire de Magister, 2003 – 2004.
- [11] OLIVIER AZNAR, : « Services environnementaux et espaces ruraux, Une approche par l'économie des services », Université de Bourgogne UFR de Sciences Economiques, Doctorat en service économique, 6 Décembre 2002.

- [12] S. BADRANI : « Contribution à l'étude du marché foncier en Algérie », mémoire option économique rurale, 1998 – 1999, p 32.
- [13] Un historique de la situation foncière en Algérie, Aït Amara, El Watan, 12 octobre 2004 (Journal).

### 3. LES PRINCIPAUX TEXTES JURIDIQUES :

- [1] Agence Nationale d'aménagement du territoire, direction régionale, ouest (Tlemcen) , décembre 2004.
- [2] Art 88 de la décision 56/011 promulgué par le décret du 22 avril 1956, J.O.A. N° 19.
- [3] Direction générale du Domaine National (D.G.D.N.) Recueil de textes législatifs et réglementaires relatifs à la cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux (O.P.G.I.), Juin 2004, Algérie.
- [4] Loi 90 – 25 du 18 Novembre portant orientation foncière.
- [5] Ministère de la justice, Législation foncière, direction des affaires civiles , 2000.
- [6] Recueil de textes législatifs et règle mentaires de la République Algérienne. Codes du foncier et de l'urbanisme, Berti Edition, Alger, imprimé en France – Jouve, Octobre 2002.
- [7] République Algérienne Démocratique et Populaire, Conseil National Economique et Social, commission « perspectives de développement économique et social » (C.N.E.S.), Rapport sur : La configuration du foncier en Algérie, une contrainte au développement économique 29, 30 et 31 mars 2004.

### 4. SITE INTERNET :

- [1] Le Site Internet : [www.cbnrm.net /pdf/ cilss-002-praia+9présentation.pdf](http://www.cbnrm.net/pdf/cilss-002-praia+9présentation.pdf).
- [2] [www.inra.fr/Internet/Departements /ESR/vie/animations/Ecospatiale/pdf/mollard.pdf](http://www.inra.fr/Internet/Departements /ESR/vie/animations/Ecospatiale/pdf/mollard.pdf)  
Symposium sur le développement régional, INR, qualité et développement territorial – I. Un outil d'analyse : la rente.  
Montpellier 11, 12 et 13 janvier 2000. A – DADP.
- [3] [www.ernestmandel.org/fr/surlavie/txt/colloque/tanuro.htm](http://www.ernestmandel.org/fr/surlavie/txt/colloque/tanuro.htm)  
Marx, Mandel et les limites naturelles  
La notion des limites chez Kark Marx.
- [4] [http://classiques.uqac.ca/contemporains/georgescu\\_roegen\\_nicolas/décroissance/fichiers\\_des\\_auteurs.html](http://classiques.uqac.ca/contemporains/georgescu_roegen_nicolas/décroissance/fichiers_des_auteurs.html).  
Collection « Les sciences sociales contemporaines »  
Fiches des auteurs cités par Georgescu-Roegen : Extraits du livre, La décroissance, Annexe II, pp203– 231.
- [5] Le site internet : [www.nidaly.org/book2002/p-2/in-2-1.htm](http://www.nidaly.org/book2002/p-2/in-2-1.htm).
- [6] <http://Fr.wikipedia.org/wiki/spã@culation>
- [7] Un article de wikipedia, l'encyclopédie libre, spéculation.
- [8] [www.adeq.org](http://www.adeq.org)  
[www.foncier.org](http://www.foncier.org)
- [9] [http://www.projetdeterritoire.com/SPIP/dossier.php3?id\\_rubrique](http://www.projetdeterritoire.com/SPIP/dossier.php3?id_rubrique)  
Organiser le projet foncier local. 2003. E.T.D..



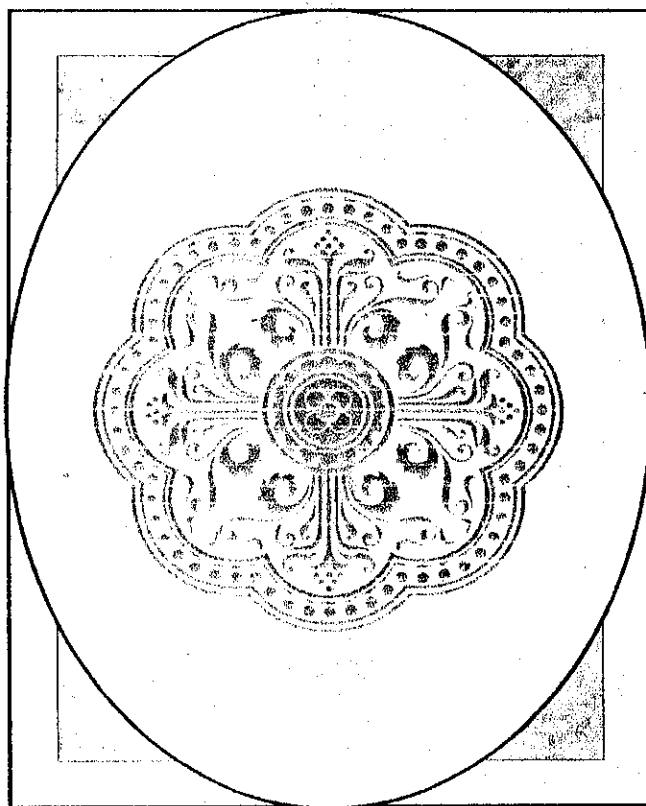
Entreprises territoires et développement – Infos légales.

- [10] [http : //www.asdeq.org/donnees/quebec/sem\\_dev\\_reg\\_99/toulon\\_1999.pdf](http://www.asdeq.org/donnees/quebec/sem_dev_reg_99/toulon_1999.pdf)  
La revanche du sectoriel et le renouveau de l'espace.  
[www.arab-api.org/wps9904.pdf](http://www.arab-api.org/wps9904.pdf)
- [11] Samba SOUMARE : « Foncier et décentralisation, in décentralisation, journal d'information et de réflexion sur la décentralisation » (Mali), Février 1994, p 12.  
<http://www.cilss.bf/>
- [12] D:\Gravure\10\SEI\Gsysteme d'information (SIG) définition et principes de base.htm.

## LISTE DES ABBREVIATIONS

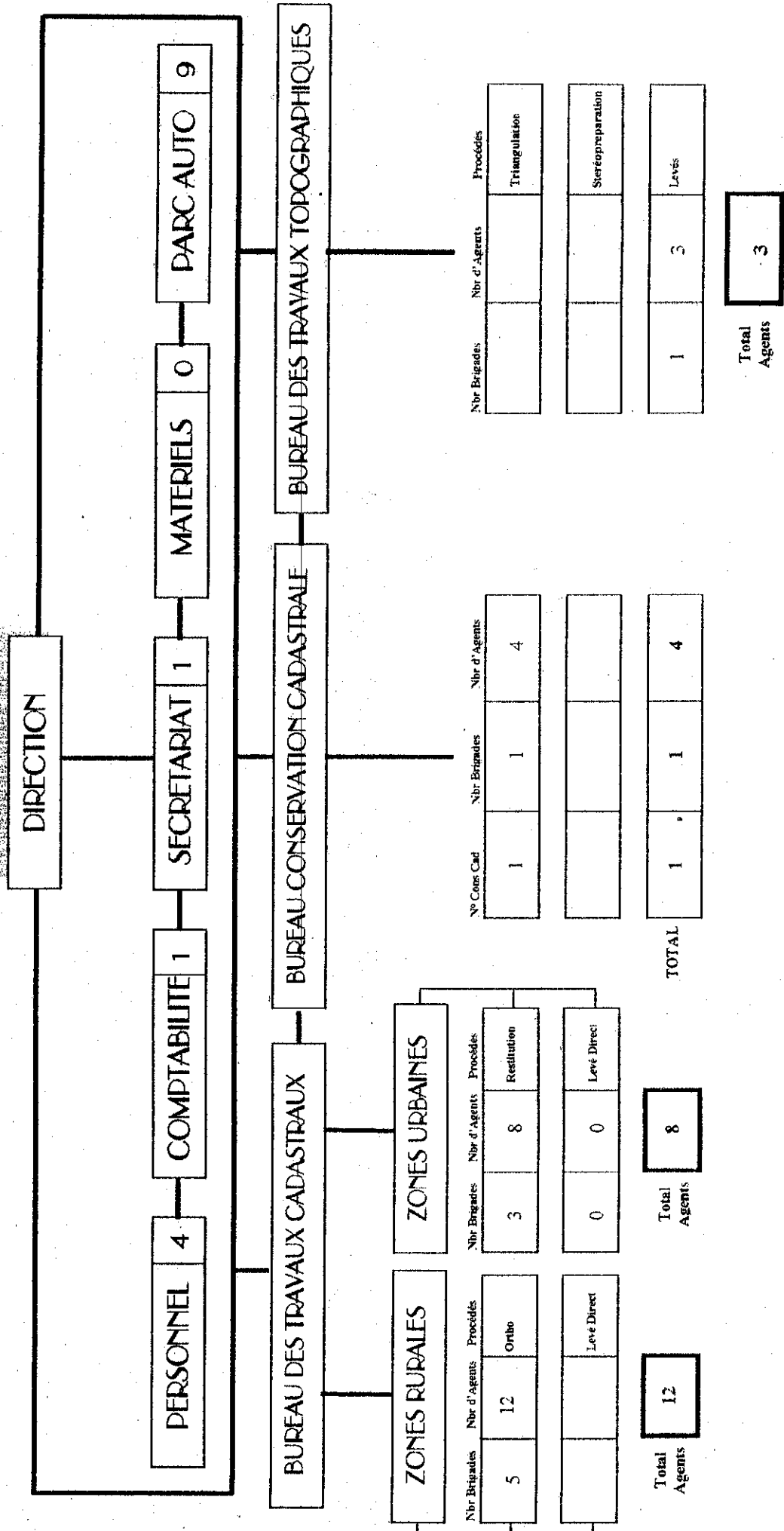
A.D.E.F.	ASSOCIATION DES ETUDES FONCIERES.
A.E.C.	ANALYSE FACTORIELLE DES CORRESPONDANCES.
A.F.C.M.	ANALYSE FACTORIELLE DES CORRESPONDANCES MULTIPLES.
A.F.I.T.	AGENCE LOCALE DE GESTION ET DE REGULATION FONCIERES ET URBAINES DE TLEMCEM
A.I.T.E.C.	ASSOCIATION INTERNATIONALE DES TECHNICIENS, EXPERTS ET CHERCHEURS.
A.N.A.T.	AGENCE NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.
A.N.D.I.	AGENCE NATIONALE DE DEVELOPPEMENT ET DE L'INVESTISSEMENT
A.N.S.E.J.	AGENCE NATIONAL DE SOUTIEN A L'EMPLOI DES JEUNES
B.T.P.	BATIMENT ET TRAVAUX PUBLICS.
C.A.D.A.T.	CAISSE ALGERIENNE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.
C.A.D.A.T.	CAISSE ALGERIENNE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.
C.A.E.C.	COOPERATIVE AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN ...
C.A.L.P.I.	COMITE D'ASSISTANCE POUR LA LOCALISATION ET LA PROMOTION DE L'INVESTISSEMENT
C.A.P.R.A.	COOPERATIVE AGRICOLE DE PRODUCTION DE LA REVOLUTION AGRAIRE.
C.E.S.	COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL.
C.I.	COOPERATIVES IMMOBILIERES.
C.I.L.S.S.	COMITE INTER - ETATS DE LUTTE CONTRE LA SECHERESSE AU SAHEL.
C.N.E.S.	CONSEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL.
C.N.R.A.	CAISSE NATIONAL DE LA REVOLUTION AGRAIRE
C.O.S.	COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL.
C.R.E.A.D.	CENTRE DE RECHERCHE EN ECONOMIE APPLIQUEE AU DEVELOPPEMENT.
COMEDOR	COMITE PERMANENT D'ETUDES, D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DE L'AGGLOMERATION DU GRAND ALGER.
D.A.S.	DOMAINES AGRICOLES SOCIALISTES
D.E.S.	DIVISION SOCIALE DE L'ESPACE.
D.E.S.E.	DIRECTION ECONOMIQUE ET SOCIALE DE L'ESPACE.
D.P.A.T.	DIRECTION DE LA PLANIFICATION ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.
D.T.E.	DIVISION TECHNIQUE DE L'ESPACE.
D.U.C.	DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION.
E.A.C.	EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE.
E.A.I.	EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE.
F.N.R.A.	FOND NATIONAL DE LA REVOLUTION AGRAIRE
G.M.V.	GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR.
L.O.F.	LOI D'ORIENTATION FONCIERE.
N.E.U.	NOUVELLE ECONOMIE URBAINE.
O.N.S.	OFFICE NATIONAL DES STATISTIQUES.
O.N.U.D.I.	ORGANISATION DES NATIONS UNIES POUR LE DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL
O.P.G.I.	OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE.
O.P.I.	OFFICE DE PROMOTION DE L'INVESTISSEMENT.
P.A.W.	PLAN D'AMENAGEMENT DE LA WILAYA.
P.D.A.U.	PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN.
P.M.E.	PETITE ET MOYENNE ENTREPRISE
P.M.I.	PETITE ET MOYENNE INDUSTRIE
P.O.S.	PLAN D'OCCUPATION DU SOL.
R.F.C.	RESERVES FONCIERES COMMUNALES.
S.I.G.	SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE.
U.N.P.A.	UNION NATIONALE DES PAYSANS ALGERIENS
Z.H.U.M.	ZONE D'HABITAT URBAIN NOUVELLE.
Z.I.	ZONE INDUSTRIELLE.

# الملاحق





*Organisation Interne ALC de Tiemcen*



Source : Agence Locale du Cadastre (Tiemcen 2006)

تقسيم الثروة الغابية على مختلف بلديات ولاية تلمسان

النسبة المئوية للغابات	المساحة الكلية للغابات كلم <sup>2</sup>	المساحة الكلية كلم <sup>2</sup>	الدوائر
6,78	2,72	40,11	تلمسان
19,47	67,41	346,17	منصورة
6,31	25,78	408	شتوان
35,89	163,63	456	أولاد الميمون
36,66	186,98	510	عين تالوت
27,96	57,44	205,50	نדרومة
10,99	24,58	223,69	فلاوسف
8,28	19,63	237	باب العسة
11,96	18,65	156	مرسى بن مهدي
4,68	21,58	461	مغنية
1,31	4,70	359	بن سكران
8,80	50,50	573,96	الرمشي
2,72	6,55	241,15	الحناية
28,04	38,41	137	هنيف
76,53	89,55	117	الغزوات
54,55	233,45	427,93	بني بوسعيد
30,75	101,68	330,56	صبرة
49,11	272,72	555,43	بني سنون
22,03	390,45	1772,19	سبدو
18,91	264,72	1400	سيد الجيلالي
22,12	1994,38	9017,69	المجموع

المصدر، الحضيرة الوطنية لحماية الغابات، المديرية الفرعية لولاية تلمسان 2002

AGENCE NATIONALE  
DU CADASTRE

البطاقة العقارية  
FICHE D'IMMEUBLE

المنطقة الحضرية (1)  
Zone Urbaine (1)

المنطقة الريفية (1)  
Zone Rurale (1)

مراجع مساح الأراضي  
RÉFÉRENCES CADASTRALES : بلدية COMMUNE : قسم SECTION :

رقم قطعة أرض  
Parcelle : قطعة LOT : عمارة BATIMENT : سلم ESCALIER : حصة Q-PART :

العنوان أو السكان المالك  
Nom et adresse du titulaire de l'imm. :

المساحة (2)  
CONTENANCES (2) : مساحية LOT : Ha : مساحية LOT : Ha : مساحية Ca : مساحية Ca :

تعيين المالك (3)  
DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) :

الملكية (1)  
PROPRIÉTÉ (1) : الطبيعة الملكية NATURE DE LA PROPRIÉTÉ : ملك MELK : ملك عام / خاص Privé / Publique : دالة ETAT : على الشيوع / فردي En indiv. / Individuelle : ولاية WILAYA : بدون سند / سند Titrée / Non Titrée : بلدية COMMUNE : غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée : مسجل Homologuée : غير مسجل Non homologuée : أصل المالك LOCALITÉ D'APPARTENANCE : رقم المجموعة N° de groupe : الطبيعة NATURE : ARCH : عرش COMMUNAL : تابع للملك الوطنية DOMANIAL : عام PUBLIC : ملك MELK : رقم السند N° de titre : اسم المستفيد Nom du Bénéficiaire : جزئي Partielle : رقم التسجيل N° de registre : Ensemble : نمط الإستغلال MODE D'UTILISATION :

حقوق و أعباء  
DROITS ET CHARGES : طبيعة NATURE : لصالح au profit de :

تعيين المالك أو (الخاصة)  
DESIGNATION DU PROPRIÉTAIRE (OU POSSESEUR) : حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه المطابقة سوى هدية الشيوع في الملك على الشيوع...  
الاسم Prénom : المهنة Profession : et de :

تاريخ التوقيع  
DATE DE REDACTION (5) : اسم المحرر nom du redacteur : مجلد vol : درج case : CF de :

أو التاريخ الحبرية في حالة عدم وجود سند الملكية  
تتم الصادرة الغير مقبولة  
بند التسجيلية للولاية لا تعقر ، أو زرعية أو مساحية لزراعة أرض مجردة ...  
خلال وجود نديان إعطاء الوضعت مع تذكر الإستعمال  
غير مساحية ، مساح أو مساحات تجاري ، مساحية ، أو نشاط غير مساحي ، مساحات منقطعة عن الأرض ( ... )  
محدد نوع المسند (عقد سجل عند الوثوق ، عقد إيجار) ( ... )  
لغرض موضوع المسند (تأسيس أو إمكانية الإكتساب ، الإعطاء ، التنازل الخ ...)

# TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

## NATURE JURIDIQUE

BIEN WAKF PRIVE	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	08
BIEN WAKF PUBLIC	02	DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	09
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	03	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	10
COPROPRIETE EN INDIVISION	04	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	11
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	05	PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	12
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	06	PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLOMATIQUE	13
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	07	AUTRE	14

## MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

ACCESSION	01	ECHANGE	09
ACQUISITION	02	EXPROPRIATION	10
AFFECTATION	03	HERITAGE	11
ATTRIBUTION PAR TITRE	04	LEGS	12
CONCESSION	05	NATIONALISATION	13
CONFISCATION	06	POSSESSION SANS TITRE	14
DEVOLUTION	07	PRESCRIPTION ACQUISITIVE	15
DONATION	08	AUTRE	16

## DROITS ET CHARGES

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF	01	DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT	09
DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL	02	DROIT D'ANTIChRESE	10
DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	03	DROIT D'EMPHYTEOSE	11
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF	04	DROIT D'HYPOTHEQUE	12
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION	05	DROIT DE LOCATION	13
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT	06	DROIT DE MITOYENNETE	14
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT	07	DROIT DE PRIVILEGE	15
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	08	AUTRE	16

## NATURE D'OCCUPATION DU SOL

AGRUME	01	POULAILLER OU ETABLE	16
BARRAGE OU RETENUE D'EAU	02	RUINES, MONUMENTS ET SITES (historiques)	17
CARRIERE OU MINE	03	SERRES	18
CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE	04	SOL DE BATIMENT	19
CIMETIERE MUSULMAN	05	TERRAIN DE SPORT	20
DEPOT DE MARCHANDISES OU SILO	06	TERRE ALPHATHIERE	21
FORET, MAQUIS OU LANDE	07	TERRE IMPRODUCTIVE (ROCHER)	22
JARDIN OU VERGER	08	TERRE DE PARCOURS	23
LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (aisance)	09	TERRE NUE URBANISABLE	24
MARCHE (couvert ou non couvert)	10	TERRE DE CULTURE (céréalière, fouragère, industrielle...)-SEC-	25
OLIVERAIE	11	TERRE DE CULTURE (céréalière, fouragère, industrielle...)-IRRIGUE-	26
OLEODUC OU GAZODUC	12	USINE OU FABRIQUE	27
PALMIERAIE	13	VIGNOLE	28
PEPINIERE	14	AUTRE	29
PARKING DE STATIONNEMENT	15		

NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers.

## MODE D'UTILISATION

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée)	02	LOCAUX D'HABITATIONS	13
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (EAC)	03	LOCAUX DE SANTE	14
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (EAI)	04	LIEUX DE CULTE	15
FERME PLOTE	05	LOCAUX INDUSTRIELS	16
GROUPEMENT D'INDIVISAIRES	06	LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc...)	17
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	18
LIEU D'AISANCE (jardin, terrasse, etc...)	08	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	19
LIEU DE DEPOT	09	LOCAUX SPORTIFS	20
LIEU DE STATIONNEMENT (box de garage et / ou parking)	10	NON EXPLOITE	21
LOCAUX ADMINISTRATIFS	11	AUTRE	22

## OBJET SUPPORTE

BOSQUET	01	PUITS	07
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	02	PYLONE	08
CONSTRUCTION	03	RUCHER	09
HANGAR	04	SOURCE	10
KOLBA OU MARABOUT	05	TRANSFORMATEUR	11
OUVRAGE D'IRRIGATION	06	AUTRE	12

## NATURE DU SOL

ALLUVION	01	MARECAGE	04
ARGILE	02	SABLE	05
CALCAIRE	03	AUTRE	06

بطاقة وصف العقار المنسي  
FICHE DESCRIPTIVE D'IMMEUBLE BATI

**تحديد**  
**I - LOCALISATION :**

رقم مؤقت  
N° PROVISOIRES

رقم المعمار N° BATI الجزء PARCELLE رقم القطعة N° ILOT رمز الرقعي CODE ولاية WILAYA

رقم الشارع N° RUE بلدية COMMUNE رمز الرقعي CODE الحي أو الإسم العلوم QUARTIER OU LIEU-DIT

رقم المعمار N° اسم العقار

NOM DE L'IMMEUBLE

NUMEROS DEFINITIFS		الأرقام النهائية	CONTENANCE CALCULEE ( M <sup>2</sup> )		المساحة المحسوبة
SECTION قسم	ILOT جزء	PARCELLE قطعة	COMPTE (1) حساب (1)	ILOT جزء	PARCELLE قطعة

**تحديد مجموع العقار**  
**II - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE :**

مرجع إشهار مجموع العقار (سند أو بيان وصفي)  
REFERENCE DE PUBLICITE DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE ( ACTE OU ETAT DESCRIPTIF )

الحفظ العقاري لـ  
CONSERVATION FONCIERE DE : تاريخ DATE : مجلد VOL : درج CASE :

**وصف الوحدات الأرضية**  
**III - DESCRIPTION DES LOTS :** ( لا يعلم إلا إذا كان العقار ملكا مشتركا )  
( A NE RENSEIGNER QUE SI L'IMMEUBLE EST EN COPROPRIETE )

أرقام I numéros de				نمط الإستغلال Mode d'utilis	المحتوى Consistance	المساحة Superficie	الحصة Q/Part	الملك / الشريك Propriétaire / Copropriétaire	
الوحدة Lot	العمارة Bat	السلم Esc	الستوى Niv	الرمز الرقعي Code	عدد الغرف Nbr de pieces	م <sup>2</sup> En M <sup>2</sup> (2)	ب En 1/1000 (3)	الإسم و اللقب Nom et Prénom	رقم الحساب N° de Compte (4)





بطاقة المالك والشريك في الملكية  
FICHE DE PROPRIETAIRE OU DE COPROPRIETAIRE

الشخص الاعتباري  
PERSONNE MORALE

الشخص الطبيعي  
PERSONNE PHYSIQUE

A	WILAYA ولاية	COMMUNE بلدية	PROVISOIRE مؤقت	DEFINITIF نهائي	CLE مفتاح
NOM ET PRENOM OU RAISON SOCIALE الاسم واللقب أو اسم شركة			NE (E) OU CONSTITUE (E) LE ولد(ت) أو ليس (ت) في		
A	COMMUNE بلدية	WILAYA OU PAYS ولاية أو البلد	NATIONALITE الجنسية		

FILIATION :

PRENOM DU PERE لقب الأب PRENOM DU GRAND PERE لقب الجد NOM ET PRENOM DE LA MERE اسم و لقب الأم

SITUATION DE FAMILLE : الحالة العائلية

CELIBAT  عازب/ عزباء (b) MARIÉ (E)  متزوج (b) DIVORCÉ (E)  مطلق (b) VEUF (VE)  زمل (b)

NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE : عدد الأشخاص التكفل بهم

ENFANT (S) الأبناء AUTRE (S) PERSONNE (S) أشخاص أخرى

PROFESSION : المهنة

CODE NATURE JURIDIQUE : الرمز الرقمي للطبيعة القانونية

ADRESSE (DOMICILE OU SIEGE) العنوان (السكن أو المقر)

Numéro : رقم Rue : الشارع

QUARTIER OU LIEU-DIT : حي أو المكان الدوام

التعيين المؤقت DESIGNATION PROVISOIRE				التعيين النهائي DESIGNATION DEFINITIVE					C.F.	
قسم	حزة	قطعة	وحدة	قسم	حزة	قطعة	وحدة	نمط الإستغلال MODE utilisation	اسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE	رقم الملك N° de bien
SECTION	ILOT	PARC	LOT	SECTION	ILOT	PARC	LOT			

الطابقة الجارية  
FICHE DIMMUEBLE

Zone Urbaine (1)  
Zone Rurale (1)

المرجعيات الجارية  
REFERENCES CADASTRALES

COMPTINE : SECTION : LOT : ESCALIER : Q-PART :

القطاعات  
COMTECHNANTS (2)

التقسيم الجارية  
COMINATION DE DIMMUEBLE (3)

الطابقة  
DIMMUEBLE (4)

INDIVIDUELLE / EN INDIVISION  
WILAYA  
COMMUNE  
NATURE : ARCHIT  
COMMUNAL  
DOMANIAL  
PUBLIC  
MILIT

المرجعيات الجارية  
REFERENCES ET CHARGES

التقسيم الجارية  
COMINATION DE DIMMUEBLE (OU POSSESSORS)

PROFESSION  
Nom du redacteur  
CT de  
VILLE DE  
MUNICIPALITE

التقسيم الجارية  
COMINATION DE DIMMUEBLE (5)

nom du redacteur  
CT de  
VILLE DE  
MUNICIPALITE

AGENCE NATIONALE DU CADASTRE  
MINISTERE DES FINANCES

# TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

## NATURE JURIDIQUE

08	BIEN WAKIF PRIVE	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA
09	BIEN WAKIF PUBLIC	02	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE
10	COPROPRIETE INDIVIDUELLE	03	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE
11	COPROPRIETE EN INDIVISION	04	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE
12	DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	05	PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION
13	DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	06	PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLOMATIQUE
14	DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	07	AUTRE

## MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

01	ACQUISITION	01	ECHANGE
02	ACQUISITION	02	EXPROPRIATION
03	AFFECTATION	03	HERITAGE
04	ATTRIBUTION PAR TITRE	04	LEGS
05	CONFESSION	05	NATIONALISATION
06	CONFESSION	06	POSSESSION SANS TITRE
07	DEVOLUTION	07	PRESCRIPTION ACQUISITIVE
08	DONATION	08	AUTRE

## DROITS ET CHARGES

01	DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIVE	01	DROIT D'USURFUIT INDIVIDUEL INDIRECT
02	DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	02	DROIT D'ANTICHRESE
03	DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	03	DROIT D'EMPHYTEOSE
04	DROIT DE SERVITUDE COLLECTIVE	04	DROIT D'HYPOTHEQUE
05	DROIT D'USAGE ET D'HABITATION	05	DROIT DE LOCATION
06	DROIT D'USURFUIT COLLECTIF DIRECT	06	DROIT DE MIYOVENNETE
07	DROIT D'USURFUIT INDIVIDUEL DIRECT	07	DROIT DE PRIVILEGE
08	DROIT D'USURFUIT INDIVIDUEL INDIRECT	08	AUTRE

## NATURE D'OCCUPATION DU SOL

01	AGRIAN	01	POULAILLER OU ETABLE
02	BARRAGE OU RETENUE D'EAU	02	RUNES, MONUMENTS ET SITES (historiques)
03	CARRIERE OU MINE	03	SURRES
04	CHATELIERE CHRETIENNE OU JUSUITE	04	SOL DE BATIMENT
05	CHATELIERE MUSULMAN	05	TERRAIN DE SPORT
06	DEPOT DE MARCHANDISES OU SLD	06	TERRA ALPHATIÈRE
07	FORÊT MAOUS OU FANDE	07	TERRA IMPRODUCTIVE (ROCHER)
08	JARDIN OU VERGER	08	TERRA DE PARCOURS
09	LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (aisance)	09	TERRA NUE URBANISABLE
10	MARCHE (couvert ou non couvert)	10	TERRA DE CULTURE (céréalière, fourragère, industrielle...)-SEC-
11	OLIVERAIE	11	TERRA DE CULTURE (céréalière, fourragère, industrielle...)-IRRIGUE-
12	OLEODUC OU GAZODUC	12	USINE OU FABRIQUE
13	PALMIÈRE	13	VIGNOLE
14	PERRIERE	14	AUTRE
15	PARKING DE STATIONNEMENT	15	AUTRE

NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers.

## MODE D'UTILISATION

01	EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (prises)	01	LOCALS COMMERCIAUX
02	EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (général)	02	LOCALS D'HABITATIONS
03	EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (EAC)	03	LOCALS DE SANTÉ
04	EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (EAI)	04	LOCALS DE CULTTE
05	FERME PLOTE	05	LOCALS INDUSTRIELS
06	GROUPEMENT D'INDIVISAIRES	06	LOCALS MIXTES (administratifs, commerciaux, etc...)
07	GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	07	LOCALS PROFESSIONNELS
08	LIEU D'AMENAGE (garden, terrasses, etc...)	08	LOCALS SCOLAIRES ET CULTURELS
09	LIEU DE DEPOT	09	LOCALS SPORTIFS
10	LIEU DE STATIONNEMENT (box de garage et / ou parking)	10	NDN EXPLOITE
11	LOCALS ADMINISTRATIFS	11	AUTRE

## OBJET SUPPORTE

01	BOSQUET	01	PUITS
02	CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	02	PYLONE
03	CONSTRUCION	03	RUCHER
04	HANGAR	04	SOURCE
05	KOURA OU MARABOUT	05	TRANSFORMATEUR
06	OUVRAGE D'IRRIGATION	06	AUTRE

## NATURE DU SOL

01	ALLUVION	01	MARECAGE
02	ARGILLE	02	SABLE
03	CALCAIRE	03	AUTRE

**FICHE DESCRIPTIVE D'IMMEUBLE BÂTI**  
 بطاقة وصفية للعقار المبنى

**I - LOCALISATION :**

ولاية  WILAYA  CODE   CODE   
 بلدية  COMMUNE     
 Rue  RUE   
 Quartier ou lieu-dit  QUARTIER OU LIEU-DIT   
 N° H.O.T  N° H.O.T  N° BATT  N° BATT   
 N° PROVISOIRES  N° PROVISOIRES

**NUMEROS DEFINITIFS** : الأرقام النهائية

SECTION	H.O.T	PARCELLE	COMPTÉ (1)	LOT	PARCELLE
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**II - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE :**  
 تسمية العقار المبنى

REFERENCE DE PUBLICITE DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE ( ACTE OU ETAT DESCRIPTIF )  
 مرجع اعلان العقار المبنى ( سند او بيان وصفي )  
 DATE : تاريخ   
 VOL :   
 CASE :

**III - DESCRIPTION DES LOIS :**  
 وصف الأجزاء الأرضية

Mode d'utils	Consistance	Superficie	Q/Part	Proprétaire / Copropriétaire	N° de Compte (4)
الاستعمال	المتانة	المساحة	الأنصبة	المالك / الشريك	رقم الحساب
Mode d'utils	Consistance	Superficie	Q/Part	Proprétaire / Copropriétaire	N° de Compte (4)
الاستعمال	المتانة	المساحة	الأنصبة	المالك / الشريك	رقم الحساب

( A NE RENSEIGNER QUE SI L'IMMEUBLE EST EN COPROPRIETE )

**البلدية**  
**FICHE D'ILLOT DE PROPRIETE**  
 URBAIN  RURAL

N° DEFINITIFS <b>البلدية</b> SECTION <b>مناخ</b> HOT <b>جزء</b> CIE <b>رقم</b> N° DE COMPTE <b>رقم الحساب</b> CIE <b>رقم</b>		N° SECTION <b>مناخ</b> <b>رقم</b> <b>جزء</b> <b>رقم</b> COMMUNE <b>بلدية</b> <b>رقم</b> <b>جزء</b> <b>رقم</b> CONTENANCE TOTALE CALCULÉE <b>المساحة الإجمالية المحسوبة</b> <b>رقم</b> <b>جزء</b> <b>رقم</b>	
--	--	---	--

**البلدية**

WILAYA **ولاية**

COMUNE **بلدية**

ADDRESS : **العنوان**

قلم **رقم** **جزء** **رقم**

قلم **رقم** **جزء** **رقم**

قلم **رقم** **جزء** **رقم**

NOM DE L'IMMEUBLE **قلم الحساب في ع.ف. من الممتلكات في ع.ف.**

QUARTIER OU LIEU DIT **الحي أو المسمى للموقع**

RUE **شارع**

N° DU BIEN A LA CF **رقم الممتلكات في ع.ف.**

**I - DESIGNATION DES PARCELLES**  
**التقسيم البلدي**

Parcelles المساحات	Superficie déclarée en المساحة المعلنة	Superficie calculée en المساحة المحسوبة	A أ	Ha هـ	Ca عـ	A أ	Ha هـ	Ca عـ	A أ	Ha هـ	Ca عـ	A أ	Ha هـ	Ca عـ	A أ	Ha هـ	Ca عـ

NOM **اسم**

PRENOM ( RAISON SOCIALE ) **اسم ( اسم الشركة )**

NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE **رقم الحساب المؤقت**

**III - PROPRIETE**  
**الملكية**

(a) NATURE JURIDIQUE **الطبيعة القانونية**

**B) MODALITES D'APPROPRIATION**  
**شروط الامتلاك**

CODE **رقم رمزي**

**IV - DROITS ET CHARGES**  
**حقوق و اعباء**

CODE **رقم رمزي**

GRADE : **رتبة**

PAR M<sup>r</sup> : **من طرف السيد**

CONTROLÉE LE : **رقبت في**

PAR M<sup>r</sup> : **من طرف السيد**

ETABLIE LE : **اعدت في**

FICHE N° : **رقم بطاقة في**

PAR M<sup>r</sup> : **من طرف السيد**

ETABLIE LE : **اعدت في**

FICHE N° : **رقم بطاقة في**

