

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي

معهد التسيير و التقنيات الحضرية

...../.....

الموضوع

علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء التشريعي حالة مدينة بئر العاتر

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و التعمير

تخصص : تسيير المدن و التنمية المستدامة

إعداد الطالب:

قريب عيسى

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة أم البواقي	أستاذ محاضر - أ -	غنوشي أحمد
مقررا	جامعة أم البواقي	أستاذ التعليم العالي	بوشمال صالح
ممتحنا	جامعة أم البواقي	أستاذ محاضر - أ -	بن غضبان فؤاد
ممتحنا	جامعة باتنة	أستاذ محاضر - أ -	ديب بلقاسم

الجزء النظري

مقدمة الجزء النظري:

خصصنا هذا الجزء النظري من أجل تحديد مفهوم لإشكالية البحث في إطارها النظري و هو ينقسم إلى فصلين، أولهما يتعلق بالتسيير و التشريع العقاري الحضري في الجزائر و نريد من خلاله أن نعرض بشكل مبسط لأهم مراحل التسيير العقاري الحضري في الجزائر حتى نكون قاعدة نظرية تسهل لنا الوصول للجانب التطبيقي و تمهد الطريق لتقييم الإشكالية على الميدان و بالتحديد على واقع حالة الدراسة .

بينما يختص الفصل الثاني من هذا الجزء بموضوع البناء اللاشعري و تأثيره على المدينة و تسييرها، و يتناول هذا الفصل التعريف بالبناء اللاشعري و أهم أسبابه و كذا انعكاساته السلبية على المدينة و مكوناتها من عقار و مجال مبني و غيرها، كما يهتم كذلك بإجراءات و طرق محاربة البناء اللاشعري عبر أهم المراحل و الفترات الزمنية و التشريعات التي تطرقنا لها في الفصل الأول.

الفصل الأول



”



”



:

الوقوف

.

.

.

.

: 01

: - 01-01

683

"

."

»

(4) »

(Immeuble)

.

(Foncier)

: 02 01

(...)

: (03)

:

.

»

(5) »

.206 1985 - : (4)

.

:

...

.

:

()

683

"

(6) "

.

.119 118 - 2004

- -

- (6) (5)

:

03 01

(25/90)

(03)

:

:

:

.

.

.

.

"

(7) "

.

.

:

(03)

: *

.

: *

()

.

: *

(8)〃

〃

.

: *

.(...)

.

:

1971

10/91:

1991/04/27:

"

04

"

.

(9)"

"

. 13 2004

-

-

-

(8)

-

-

-

(9)

. 47 . 2003

:

02

:

:

- 01 02

1830

:

:

;
(10) " ...

.

.

:
"

(11) " ...

.

42 - 2004 - (10)
. 28 (11)

)

. (...

»

1830

(12) »

: ()

.

.

13

25/90 :

26/95 :

.

:

. 57 . 2004

-

-

-

(12)

14

() : (1962 1830)

- 02 02

”

(13) ”

1844/10/01

1846/07/02 :

:

(senatus - consulte)

1863/04/22

.()

.()

(francisation)

(loi warnier)

1873/07/29

"

"

. ()

1863/04/22

:

: 1926/08/04

.

03

: 1951

.

1956/03/26 :

1956

1958/12/31 :

1463/58 :

(PUD)

1975

1959/01/03 :

"

(14) "...

1961/01/18 :

52/61 :

:

1961

1963/12/01 :

. 1963/07/25 :

272/63 :

. ...

()

05

:

% 24.52	4.969.102	:	"
% 23.17	4.694.214	:	
% 21.74	4.406.356	:	
% 20.32	4.117.905	:	
% 10.22	2.071.582	:	
(15) "	20.259.159	:	

. 70 . 2004 - - - (14)

. 12 . 2003 - - - (15)

% 24.52

% 10.22

.

: 20/62 :

1966/05/06 :

102/66 :

1962/08/24

.

1971

.

:(

)

- 03 02

1962

1873/07/29 :

(warnier)

.

:1973 1962

01 03 02

1962/08/24 :

20/62 :

1962/10/23:

03/62 :

.

. 1962

24/67 :

1967/01/18 :

: (1967/01/18 : 07)

...

1966

.

:

*

(1967)

..."

.

:1870 1844 (bureaux arabes):

1844

.

:(communes mixtes)

-

. 1919

.

: (communes de plein exercice):

1884 05

5/2

.

1884

1957/07/28 :

.

:

.

.

.

:

*

(16) " ...

:

:

.

:

.

1967/01/18 :

(16)

:

.

.

.

.

. ...

1971/11/08 :

173/71 :

95.369 :

1.733.689 :

:

.

.

.

.

1863/04/22

.

:

02 03 02

(

1990 – 1974)

1974/02/20 :

26/74 :

)

(

:

. 1966

.

.

.

.

.

.

:

11

.

.

.

.

.

28/76 :

24/76 :

1976

29/76 :

.

.

()

:

.1969

1969 1967)

- 1970

% 2.75 :

.(% 05 1973

%25

.
.

² 120 :

² 700

² 400

.

1.100.000 : 1990 1975 :

%49

1987

%15 1966 % 13

.1977

.

.

()

.

170

10

.

.

:

:

*

74/75 :

1975/11/12 :

.

1976/03/25 :

.

739

20

"

1975/09/26

"

:

.

.

.

.

.

09

.2001

1998

1976/03/25 :

63/76 :

:

1992/04/07 :

234/92 :

1980

1976/03/25 :

63/76

123/93 :

1993

210/80 :

.

03

(

)

(

)

80

...

:(ZHUN)

*

335/75 :

1975/02/19:

(1977 1974)

.

"

(17) " 1958

ZUP

400

" 400 :

1000 :

(18) "

(PUD)

...

»

...

(19) »

.

1990

668.804 :

(OPGI)

.

(17) M.SAIDOUNI : éléments d'introduction à l'urbanisme. Casbah édition. Alger. Algérie – 2001. P 212

. 71 2000 - - : (18)

. 69 - 2004 - . - : - (19)

: *

92/76

1976/10/23 :

:)

(1972/07/07 : 32/72

:

.

)

.(

.

1978/01/21 :

.

.

.

:(1989 1981)

03 03 02

07/86 :

1986/03/04 :

:

:

1981/02/07 :

01/81

()

02/83 :

56/86

55/81

54/81

043/81 :

01/81 :

47/83 :

. ...

: 344/83 :

1964

1983/05/21

"

(20)

....

"

. ...

:(

)

1967

1981

1982/02/06 :

02/82 :

:

. 2500

.

.

.

:

.

.

:

01/85 :

1985/08/13 :

"

1986/11/12 :

08/85 :

(21) "

350000

. :

.

.

794

:(préemption) (20)

55 2 1997

...

43

60

1986/03/04 :

07/86 :

*

*

*

(1988)

()

1990

.

.

.

.75 - 2003 -

-

-

. (21)

.

:() 1990 04 03 02

. 1989 23

:

1990/04/07 : 08/90

. 1990/12/04 : 31/90 :

:

: -

25/90 :

1990/11/18 :

.

168/63 :

.

"

"

07/86 :

.

:

.

.

.

.

.

:

:

1

:

:

:

*

.

:

*

.

.

•

.

•

:

:

:

.

.

.

.

:

1991/04/27 :

10/91 :

-

:

2

:

01

:

.

.

:

:

*

.

: *

.

: *

.

.

48)

(25/90 :

:

.

:

.

.

.

: 02

.

. 300

.

: 03

/ 300

. 10

.

:

.

.

.

:

04

.

:

05

. 100

:

06

.

(PDAU-POS)

.

:

.

.

.

.

04/98 :

.

.

:

-

1991/12/22 :

405/91:

:

04/86 :

) 1986

)

(1986/04/07 :

.(

86

1985/08/13 :

1990

1974

2003

12 :

.2003/11/05

408/03 :

)

.(

()



. 4

. 5

. 6

. 7

. 8

:

1985

: 29/90 :

)

1990/11/18

(01/85

02/82

"

."

.

:(Les instruments d'urbanisme)

1

.

:

: (PDAU)

(1991/05/28: 177/91:)

(PDAU)

(POS)

.

”

(22) ”

:

.

:

:

:

...

:

.

.

:

*

.

.

:

*

45

()

.

.

:

*

.

(22)A. ZUCCHELI : introduction a l'urbanisme opérationnel et a la composition urbaine .vol2.OPU
ALGER 1983.P 69

: (POS)

(1991/05/28 : 178/91 :)

60

. 60

:(Les actes d'urbanisme) 2

1991/05/28 : 176/91 :)

(

.

)

)

(

(

.

:

:(Certificat d'urbanisme)

*

.

()

)

.(...

.

02

:

.

.

.

.

02

.

:(Permis de lotir)

*

)

(

)

03

(..

(

)

.

(...)

)

.

:(Permis de construire)

*

:

...

29/90 :

05/04 :

1991/05/28 :

175/ 91 :

.(CES

COS

)

...

.

()

.

:(Permis de démolir)

*

.

.

:(Certificat de conformité)

*

176/91 :

54

:(Certificat de morcellement)

*

" 100.000,00

875,00 "

(03)

:

.()

()

:

30/90 :

1984/05/30 :

16/84 :

1990/12/01 :

()

.

:

1.

)

.

(

:

*

:

.

.

.

1991/04/27 :

11/91

. 1993/07/27 :

186/93

.

(

)

.

.

: 454/91 :

1991/11/23

:
.(06 :)

.
.
: (1993/03/01 : 03/93 :)

07/86

)

.(

)

(

1997/11/03 : 406/97 :

.

.

.

:

.

.

.(

)

.

)

.(

.

.

.

:

29/90 :

2001/12/12 : 20/01 :):

29/90 :

2004/08/14 : 05/04 :

:

2006/02/20 : 06/06 :

.(

2008/07/20 : 15/08

:

1

.

:

•

.

•

.

•

.

•

.(09)

.

•

:

.

.

*

300.000

.

:()

2

.

2004/08/14 :

05/04 :

1990

:

.

.

.

.

.

11

..."

"

.

()

()

)

1994/05/18 :

07/94 :

(

08

.()

30

.

:

.

*

.

*

.

*

.

*

. 2006

.(100

)

*

*

.

*

)

(

.

:

3

06/06 :

2006/02/20 :

:(06):

"

.

.

.

.

.

.

.

.

”

•

2001

•

2001

•

:

4

2008/07/20

15/08

2009

•

.

06

.

1985

.

:

.

:

.

.

.

الجزء النظري

الفصل الثاني

||

||

⋮ _____

•

•

•

:

...

.

(01)

(23) ()

.

1990

2003

(CTC)

: (23)

: 01 _____

()



عادة ما تتجزر هذه البنايات
لأغراض السكن تبعاً
للحاجة الماسة لذلك، أو
لغرض حيازة المساحات
المجاورة خاصة في مثل
هذه الحالة المتواجدة بمدخل
المدينة.

2010 : _____

: _____ **02**

29/90 :

:

.

.

.

.

.

:

.()

(02)

.

29/90

»

.(24) »

)

(...

.

(24) Mebirouk H : les espaces publics dans les grands ensembles – rapports entre espaces conçus et vécus : cas de Annaba – département d'architecture. Université mentouri .Constantine 2002.p 128.

:02

01-02 - بناية منجزة بجانب معلم تاريخي بحي الأمل - بئر العاتر

البنائيات اللاشعرية تتجاوز كل الارتفاقات بما في ذلك المحافظة على المعالم التاريخية و هذه الصورة مأخوذة من حي الأمل ببئر العاتر، و تبين بشكل واضح التعدي على معلم تاريخي يمثل برج مراقبة يعود انجازه للفترة الاستعمارية .



2010 :_____

02-02 - بناية في طور الانجاز على مساحة خضراء بحي الزيتون - بئر العاتر



قطع الأعمدة الظاهرة على الصورة منجزة دون رخص البناء، و حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بئر العاتر فان هذه الأرضية مخصصة كمساحة خضراء، إلا أن سرعة انتشار البنائيات اللاشعرية حال دون بقاء هذه المساحة خضراء.

2010 :_____

03-02 - مجموعة بنايات منجزة دون رخصة البناء بحي الجمارك - بئر العاتر

تمثل مجموعة البنائيات الظاهرة بالصورة بداية الإنشاء لظهور حي سكني فوضوي و هي كلها بنايات في طور الانجاز .



:

:

(03)

. ces

. COS

.

.

.

.

.

: 03

03-01- دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة بتحصيصة الأمل- بئر العاتر



2010 : _____

02-03- دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة بحي المطار- بئر العاتر



هاتان الصورتان تبينان عدم احترام مخططات التخصيص عن طريق دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة ، و هو ما يفسر امتلاك عدة قطع لشخص واحد .

2010 :_____

_____ **03** :

()

... .

:

.

.

... "

(25) " ...

: 02 03

"

(26) "

.

. ...

·
:
03 03

1991

1984

1997

2000

·
45 . 1990 - - - (25)

(26) Talbi S : la réinterprétation des espaces urbains publics dans les ZHUN du khroub . département d'architecture. Université mentouri .Constantine 2000.p 127.

(2008 2003)

:01 _____

2008	2007	2006	2005	2004	2003	
25011	26126	24367	34450	34223	31012	
21094	20241	19722	28526	32126	23393	
32472	35151	29888	57094	61483	55578	
3431	3570	4631	3842	2521	2700	

www.Dgsn.dz/ar/police : _____

urbaine

2008 21000

2005 28500

.

1990

31/90 :

1990

.

. ...

:

04

1962

1967

.

.
:1990

01 04

1967

"

157

."

PUD

.

. 1987

% 47

1990

1981

1982/02/06 :

02/82 :

.

01/85 :

1985/08/13 :

.

08/86 :

1986/11/12 :

300

: 1990 02 04

1990

29/90 :

1991

1990

()

1995

PDAU

05

POS

2008

. 12000 % 28 :

.

29/90 :

2004

07/94 :

2004

4 76 :

: 05/04 :

"

72

08

30

."

.

72

.

:

2004

.

.

03

-

.

.

.

15/08 :

.

29/90 :

.

: **02** _____

1990	1990
<p>.</p> <p>.</p> <p>.</p> <p>15/08 :</p>	<p>." "</p> <p>.</p> <p>.</p>

.	
.	
	.
	.

:_

2010

:

05

"

(27) "

:

"

"

"

1987

1983

.

:

-

-

:

(27)

⋮ _____

⋮

•

⋮

⋮ _____

•

•

•

•

• (28) "

: 01 05

·
:

: 01 01 05

.(04)

() (05) .

04 : _____

(-)

المساحة الخضراء الظاهرة
بالصورة هي مخصصة حسب
أدوات التعمير، إلا أن البناء
اللاشرعي استولى على هذه
المساحة و غير وجهتها .



2010 : _____

: 05 _____

-)

(



تبيّن هذه الصورة بوضوح
الاستيلاء على مساحات و جيوب
عقارية ذات مساحات معتبرة حتى
و إن كانت هذه الجيوب عبارة عن
مساحات خضراء.

2010 :_____

: 02 01 05

)

(07 06

(fosse septique)

: 06 _____

(-)

تبين هاتين الصورتين انجاز
بنايات فوضوية دون احترام
المسافات الأمنية اللازمة في
مثل هذه الحالة و المقدره بـ
75 م ط على جهتي الأنبوب
الناقل للغاز الطبيعي و ذو
الضغط العالي .



2010 : _____

: 07 _____

(-)



2010 : _____

: _____ **02 05**

.

.

.

:

.(10 09 08)

.(10 09 08)

.

.

: 08

(-)

تبين هذه الصورة بوضوح أن المخالف لم يتم بالإنجاز بسبب أزمة السكن و إنما لغرض المتاجرة بالعقار، و هو ما يعد استنزاف للعقار الحضري .



2010 : _____

: 09

()



2010 : _____

هذه الصورة مأخوذة من مخطط شغل الأراضي د1 لبلدية بئر العاتر و هي تبين الاستيلاء على مساحة عقارية معتبرة .

: 10

()



هذه الصورة تبين الاستيلاء على مساحة عقارية حضرية معتبرة بالجهة المخصصة للتوسع العمراني المستقبلي للمدينة.

2010 : _____

.

.

.

.

.

: 11 _____

-)

(



حدة انتشار البناءات اللاشريعة
و تداخلها كما في هذه الصورة
تصعب من تدخل المصالح
العمومية مثل مصالح الري
لصيانة أو مد شبكات التطهير
أو مصالح البلدية لجمع القمامة
و غيرها من المصالح المتدخلة.

2010 : _____

: _____

خلاصة الجزء النظري :

.

.

.

الجزء التطبيقي

:

اعتباراً للأهداف المتوقعة من هذا البحث، و لأجل تطابق المفهوم النظري بجانبه التطبيقي يأتي هذا الجزء كعمل ميداني لاستخلاص النتائج على حالة الدراسة و يشتمل على فصلين تم تخصيص الفصل الأول لتقديم حالة الدراسة و التطرق لبعض الجوانب العمرانية الخاصة بها لاسيما ما يرتبط بالتوسع المجالي و استهلاك العقار الحضري و كذا المرفولوجية الحضرية التي تميز المدينة تبعا للمراحل التي مر بها التسيير العقاري، و نهدف من خلاله إلى إعطاء لمحة عن واقع حالة الدراسة و كيفية تسيير العقار بها من خلال الفاعلين المعنيين.

أما الفصل الثاني فيتطرق لانعكاسات السياسة العقارية على عمران المدينة، كما نسعى من خلاله لتقديم الفاعلين بالمدينة و أدوارهم، و بما أن هذا الفصل يعتني أساسا بتقديم و تحليل المعطيات الميدانية التي يتم الحصول عليها بمختلف أدوات البحث المتاحة، فقد أردنا أيضا أن نبين بواسطته اثر السياسة العقارية و ادوار الفاعلين و سلوكيات السكان و من ثمة الوصول لإمكانية مطابقة التسيير العقاري الحضري كمفهوم نظري على حالة الدراسة كواقع ميداني.

و هو طبعا ما يمكننا من استخلاص النتائج التي بواسطتها نؤكد نفي أو إثبات فرضيات هذا البحث.

الفصل الأول

||

||

:

.

:

01

..."

35000 25000

:

.

"

"

()

.

()

."

:

02

1974

.(02 01)

880

:

.

:

.

:

.

.

² 10,42 :

² 1987,34 :

.

16

42.60

01:

()

31.20 :

45 :

.

% 90

80038 :

77727: 2008

(29)

.

.

) 03

700 100

(30) (

.

.

03

.2009

- (29)

. 1500
 -
 . 1300
 -
 . 1000
 : 03

1977)

1987 39867 (1987
 % 3,08 % 5.55
 % 5,46

1998)

% 3,66 (1998 1987)
 % 2.80 (2008
 % 90 72749

2008 (30)

: 03

()					
2009	2008	1998	1987	1977	
72749	70749	52016	33364	14496	
125	110	80	224	91	
7164	6868	6532	6279	8634	
80038	77727	58628	39867	23221	

2010

+

:

:()

04

.

.

.(03)

:(1846)

01 04

1846

. 1846

()

" "

" "

: (1962 1846)

02 04

.

:

.()

*

(2^{eme} bureau)

*

.

.()

*

.

*

.

»

1967

(33) »

1984

.

1863/04/21 :

.

.

:(1973 1962)

03 04

.

()

" (04)

06

"

.153 151.152 2006 . .

01

()

(33)

()

(05)

03

:

.

.

06

.

40

(1990 1974)

04 04

:1980 1974 :

01 04 04

:

.

.

."

"

."

"

1976

1974

16

46

(07

06

)

.

.

40

² 400

.(08)

1977/09/17 :

:1989 1981 : 02 04 04

"

"

33364 : 1987

1984

14496 : 1977

" 07/86 :

1988/04/11 :

1987/11/21 :

"

	1987	1977	
1987	6369	1150	1977
1982			
	()	
		.()
	ZHUN		
			:
			:
	.1980		200
	. 1980		84
	.1981		300
	1983		20+32
. 1984	()	224
	.1989		69

:

:

. 1981	176
. 1981	56
. 1982	116
. 1987	248
. 1988	68

1977

1984

:

(09)

.

. 100

.

)

.(

² 700

248

08

)

.(

68

10

:(1990

)

05 04

" 1992/06/13

"

.1996

2406

89.47

11

.

1600

)

.(

(PDAU - POS)

.

.

.

1990

2003

12

"

"

.

06

.

:

05

.

.

:

:

01 05

.

1990

105

06

20 :

.1990

()

40

(1990 1974) 16

. (1988 1981) 08

1990

32

2000

. 26 : 947

: 04

()

(*)				
	()		()	
947	26.2	664	40	1990
2068	32.77	2549	105.43	1990
3015	59.50	3213	145.43	

+ :

2010

% 19.66 :

713.97 :

% 28.70 :

1042 :

.

()

328.03 :

.

.

:

02 05

)

.(13 12

:

(10

)

()

" 05 "

..."

%100

(34) "

(RHP

)

(*)

URBA

-

01

(34)

: 12

()

انجاز بنايات على ارتفاعات
طبيعية (واد).
مما يوحي بعدم التخطيط
القبلي للتعمير .



2010 :

: 13

()



إنجاز أحياء سكنية بأكملها على
مناطق شديدة الانحدار (ارتفاعات
طبيعية) مما يوحي بعدم التخطيط
القبلي للتعمير .

:

2010

: 05

()

	()	
516	40	
425	29	
671	47	
376	32	
602	66	
632	39	
627	54	
323	43	
677	48	
318	23	
410	14	
221	17	
450	37	
260	07	
275	16	
165	13	
		02
		02
		02
6948	525	

2010

+

:

% 73.53 :

/ 13.23 6948

(² 600 ² 300)

(11)

1993

1985)

.(

:

06

)

(12

⁽³⁵⁾- *Groupe communal n° 36 de douar ouled sidi abid .*

– *Groupe domanial n° 149 de douar behiret larneb.*

% 0.35 ⁽³⁶⁾ 698.30 :

.

% 67

344.20 ⁽³⁷⁾ 198036 :

% 33

.

.

. 2010

(35)

. 2009

(37) (36)

.
: 06

()	()	()	
198.036	197.691,80	344,20	
698,30	/	698,30	
198.734,30	197.691,80	1.042,50	

- :

2010

: 07

.()

:

03



.

350)

(² 500

2

.



1974

143

.



.

:

%17 :

.

1950

%14

16

04 +

01

(13)

)

. (14

2

02

.

)

(10

.

:

()

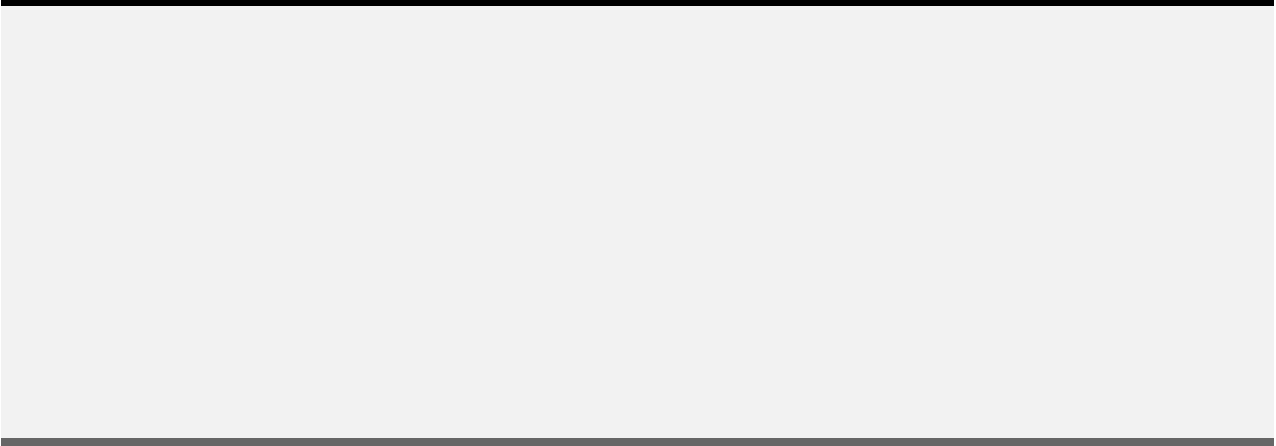
.

" "

.

.

الفصل الثاني



: _____

()

.

.

: 01

1984

.

: 01 01

1967

1984

.

1990

.

: () 01 01 01

.

08/90 :

.

: 02 01 01

03

50000

:

: _____ ■

.

: _____ ■

03

.

: _____ ■

.

: 02 01

1974

.(-)

):

.(...

: _____ **03 01**

1986/03/04:

07/86 :

1988

.

1986/04/07 :

04/86 :

1992

:

405/91 :

25/90

1991/12/22

2003

2003/11/05 :

804/03 :

2006

.

1990

.

)

(10

·
:
04 01

)

1987

(2003

2003

(- - - - -)

.

: 05 01

2003

.

: 06 01

.

: 07 01

.

()

.

: 08 01

.

: 09 01

.
:
10 01

.
:
11 01

.
:
12 01

:

.
09 ■

.
:01 01 02

.
:01 01 01 02

698.30 :

95

2002

2

. % 35

:

:07 _____

			698.30
		()	
		40	
		30	
		55.59	
		5.72	
	RHP	20	
+		35	
+		450.24	
+ +	POS D2	61.75	
698.30			

+ : _____

2010

:

% 4.29 :

1990

*

. (% 7.96)

1990

*

% 64.47 :

1990

%70

415.24 :

: 02 01 01 02

1988

1981

05

30

40

² 400

² 200

664

² 700

.(16 15)

1988

39867 :

.

% 6.42 :

1986

13.78 :

"

"

1985/02/11 :

26/74 :

:

² 2063

² 20000

² 4551

² 76922 ()

² 10856

² 7451

² 1720

² 4800

.² 4580

.² 4900 :

. 26/74 :

...."

149

16

1863 22 :

870

1907

998 .179 :

2 01

.⁽³⁸⁾ " 90

: % 100

29 :

40 :

54 :

48 :

()

02/82

. 1984

450.24 :

% 64.47

. 1984

1986/02/24 : 86/115 :) 1986

(38)

137843 :

. 171

04

450.24

.

: 02 01 02

.

: 01 02 01 02

1974

:

.

.

.

.

.

·

: 02 02 01 02

·

:

✓

·

✓

·

· ()

✓

: 03 01 02

"

25/90 :

73 :

71

. "

1986

88

1987

14

105.43

.(08)

.

: 01 03 01 02

.

% 52,78

55,65

2009

3300

2005

1200 : 2000

6000

%10

20

.

:

.

✓

.

✓

.

✓

.

:

2003/11/05 :

408/03 :

1991/12/22 :

405/91

(2006) 03

2006

2

² 53000

500 ² 200

95)

2009

20

(²

2006

2.5 :

: 02 03 01 02

% 47.21

49.78

: **08** _____

		()			
88	1987	02		*	01
444	1991	24.74			02
278	1992	12.68			03
294	1997	8.89		02	04
212	1998	6.20			05
58	1999	0.44			06
124	2000	5.40			07
10	2001	0.06		10	08
75	2001	15.46			09

114	2001	8.43			10
				RHP	
123	2003	3.97			11
342	2005	3.49			12
239	2007	8.58			13
148	2007	5.09			14
2549	/	105.43	/		

2010

+

: _____

: **09** _____

				()
%				
14.46	13.67	36.11	344,20	
7.96	/	55.65	698,30	
/	13.67	91.76	1.042,50	
10.11	105.43			

: _____

2010

.

1987

29/90

1994/05/18 :

07/94 :

1995

.

1478

2002

147 % 04

%10

1478

08

. (19 18)

2003

250

.

03

10

.

05/04 :

29/90 :

:

.

.

.

.

1

(25)

.

2003

.

05/04

76

05/04

.

.

: 02 02

:

. 1994/05/18 :

07/94 :

: 01 02 02

·
·
:
02 02 02

: 03 02

:

)

(

.

: - 01 03 02

.

: 02 03 02

.

260

07

.

: 03 03 02

.

.

.

.

.

: 03

·
: _____ *

1

·
:
■
(444)

248

·
■

165

·
■

275

·
■

·
% 16,29 :

()

1132 :

%10,12 :

()

.)
(20) (

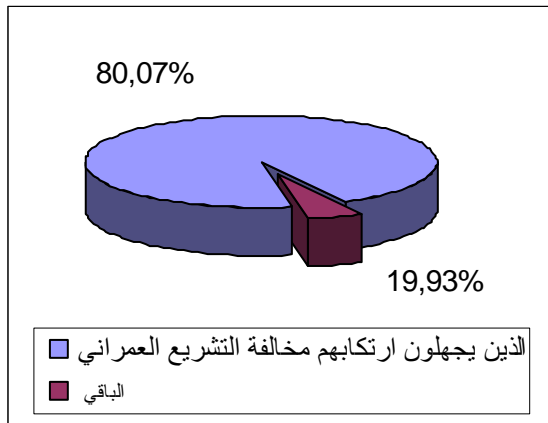
% 10 :

.
: 01 03

.
:
% 80.07 : _____ ➤

% 19.93:

: 01 _____

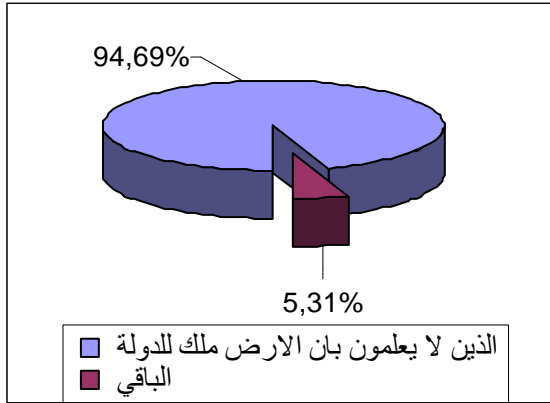


عينة السكان المستجوبة و المعبرة بنسبة العمران تؤكد لنا مرة أخرى التباعد بين الاهتمام بالجانب النظري و متابعة ذلك الاهتمام على الميدان .

2010 : _____

.% 94.69 : _____ ➤

: 02



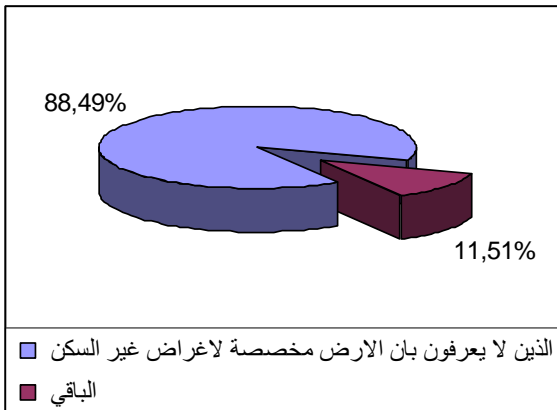
2010 : _____

تفسر لنا هذه النتائج عدم حرص الملاك على حماية عقاراتهم و اتخاذ التدابير اللازمة لإظهارها و تعريف السكان بها من اجل تجنب الاستيلاء و البناء العشوائي عليها.

. : 88.49 %



: 03



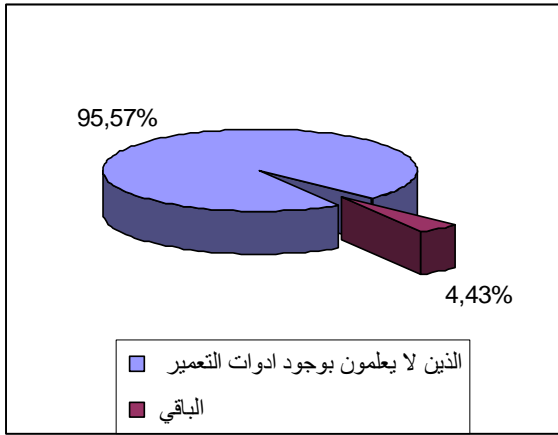
2010 : _____

تدعم لنا هذه النتائج كذلك التباعد الملاحظ بين سلوكيات السكان و بين التخطيط العمراني ربما بسبب عدم اهتمام كل الأطراف بهذا الجانب .

: 95.57 %



: 04



2010 : _____

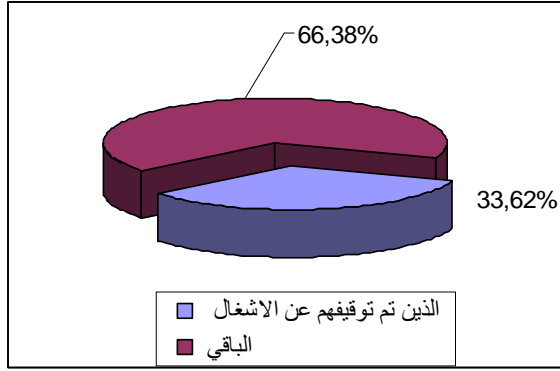
و هي تقريبا نفس النتائج و الملاحظات السابقة ، و تأتي كذلك مدعمة لافتراضاتنا و تصوراتنا الأولية .

: 33.62 %



()

: 05 _____



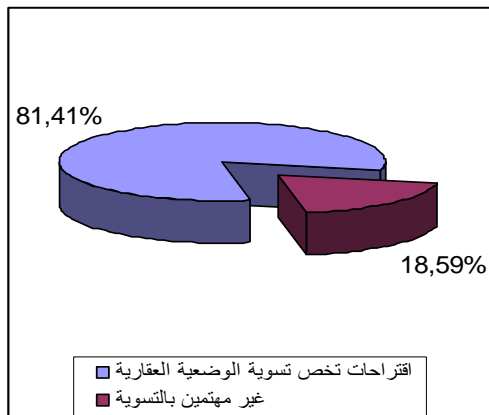
2010 : _____

تعتبر لنا هذه النتائج على ضعف المراقبة العمرانية، و رغم بلوغها الثلث من حالات البناء، إلا أن الملاحظ هو عدم متابعة الإجراءات الرامية إلى تحقيق مطابقة البناء للمقاييس التقنية و العمرانية .

.% 7.07 : () _____ ➤

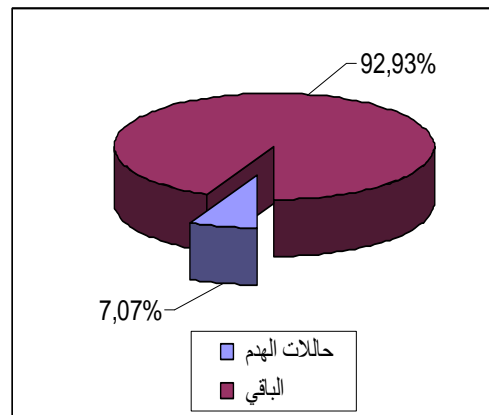
% 7.07 : " " :

: 07 _____



2010 : _____

: 06 _____



2010 : _____

% 81.41:

.

:

% 7.14 : _____

()

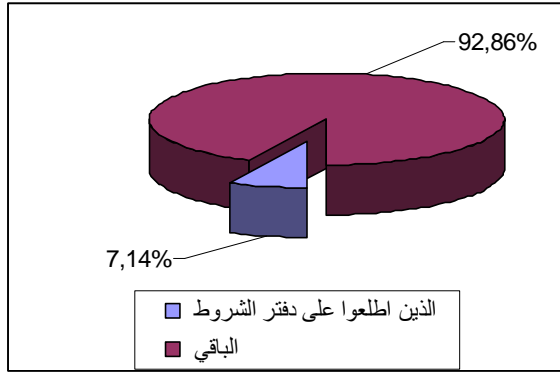
...

% 92.86

"

.(22 21) "

: 08 _____



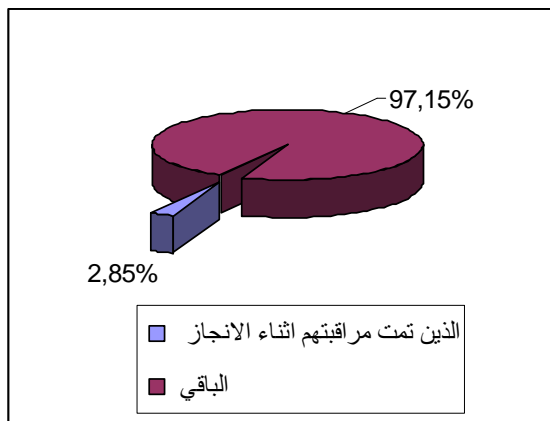
2010

: _____

هذه النتائج تبين لنا ضعف اطلاع المستفيدين على دفاتر الشروط وبالتالي شراء قطع الأراضي دون المعرفة المسبقة حول تخصيص هذه الأراضي أو بالشروط التي تحكمها ، و قد تعزى الأسباب في ذلك إلى كثرة الطلب و قلة العرض .

% 2.85 : _____ ➤

: 09 _____



2010

: _____

نسبة المراقبة المقدرة بـ 2.85 % ما هي إلا تفسير لضعف الإمكانيات المرتبطة بتطبيق التشريع العمراني و العقاري و هي تؤثر على أداء الفاعل الرئيسي في المدينة.

. ...

.

: _____ **02 03**

.

:

: _____ **01 02 03**

.

% 82.60: _____ ➤

.% 90.90 :

■

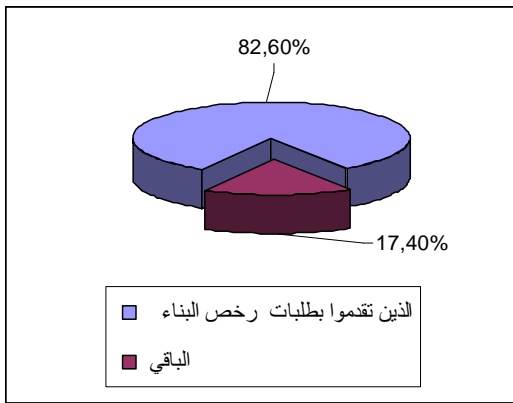
.% 70.83 :

■

% 89.53 من الطلبات المودعة :

.10

:10



تعتبر هذه النسب مقبولة نوعا ما خاصة عند سكان التحصيصات المسيرة من طرف الوكالة العقارية، إلا أن الجدير بالذكر هو المغزى من استخراج رخص البناء ، هل هو التزام بتطبيق القانون ؟ أم لأغراض أخرى ؟

_____:

2010

% 78.94 : _____ () _____ ➔

:

.% 87.50 :

■

.% 58.82 :

■

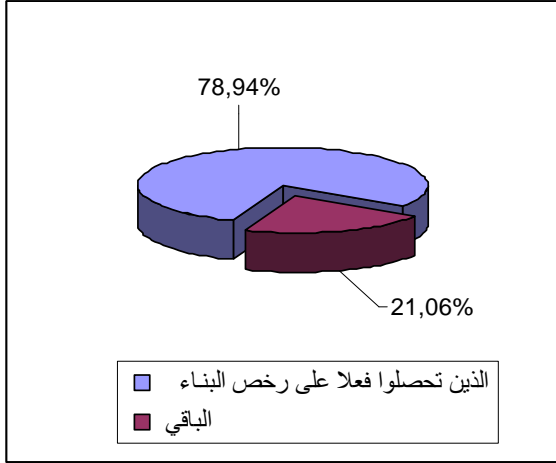
% 76.16 :

% 68.19 :

% 50 :

10

:11



2010

:_____

تفسر لنا هذه النتائج أن هناك عدد كبير من الذين يتقدمون بطلبات رخص البناء يستغنون عنها في نهاية الأمر بسبب:

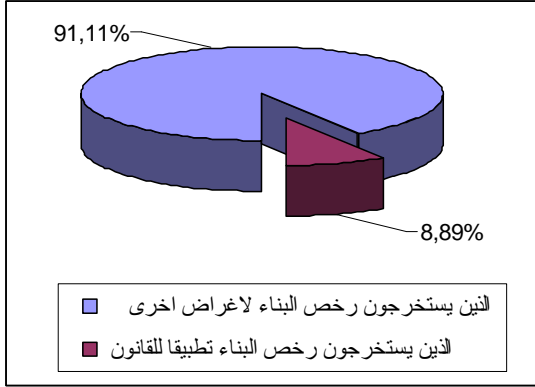
- عدم رفع التحفظات الواردة في طلباتهم.
- بيع قطعة الأرض و من ثمة عدم الاهتمام بالملف المودع.
- الشروع في البناء قبل الحصول على الرخصة.
- عدم وجود امتيازات للحصول على الرخصة.

...

% 8.89:

% 91.11 :

: 12



2010 : _____

(...)

تعتبر هذه النسبة المرتفعة 91.11% على عدم اهتمام السكان باستخراج رخص البناء إلا في الحالات الأخرى غير تلك المرتبطة بالقانون كالحصول على مواد البناء و القروض البنكية مثلا ، بينما عبرت البقية عن تطبيق الإجراءات القانونية بنسبة 8.89% و هو ما يفسر ضعف الالتزام بمضمون التشريعات العقارية و العمرانية.

% 82.60

.1993

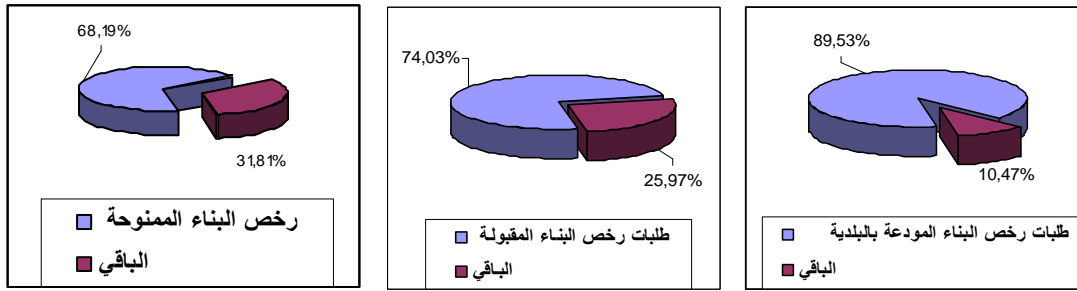
:10

(%)				*	
3.08	25	25	30	810	1993
10.12	82	88	127	810	1994
11.11	90	92	125	810	1995
11.11	90	101	104	810	1996
8.51	94	97	149	1104	1997
7.37	97	97	146	1316	1998
7.35	101	105	148	1374	1999
6.67	100	113	117	1498	2000
5.74	91	102	108	1583	2001
2.96	47	68	89	1583	2002
3.88	66	74	91	1697	2003
3.95	72	72	97	1820	2004
5.16	94	100	113	1820	2005
6.20	113	115	122	1820	2006
6.81	124	125	131	1820	2007
2.03	95	98	109	1820	2008
7.65	124	162	170	2207	2009
68.19	1505	1634	1976	2207	
68.19	% 68.19	% 74.03	% 89.53	% 100	

2010 : _____

*

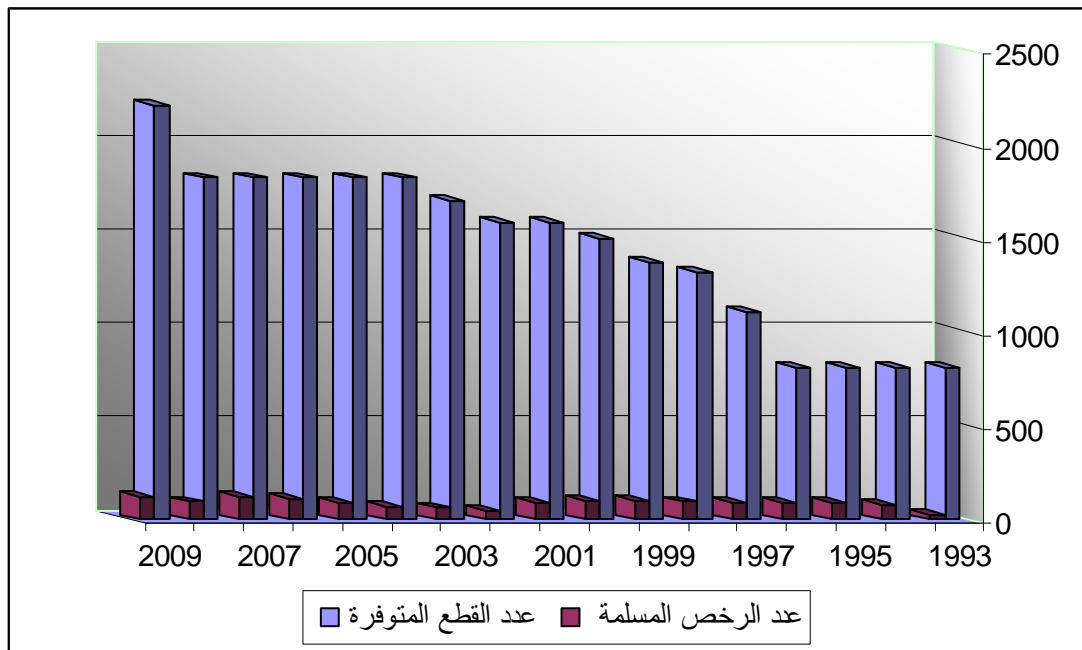
: 13



: _____

2010

: 14



: _____

2010

: 02 02 03

:

% 00 :

.

% 3.18

% 00 :

.

% 11.29

:

:

*

.

.

.

.

.

% 96 :

"

"

(10)

(1)

.

% 3.18:

% 50 :

.

:

% 100

.

.

.

:11

(%)				*	
00	0	5	25	810	1993
1.21	1	16	82	810	1994
00	0	20	90	810	1995
4.44	4	33	90	810	1996
6.38	6	20	94	1104	1997
5.15	5	19	97	1316	1998
6.93	7	27	101	1374	1999
00	0	39	100	1498	2000
7.69	7	41	91	1583	2001

8.51	4	15	47	1583	2002
4.54	3	22	66	1697	2003
5.55	4	35	72	1820	2004
2.12	2	40	94	1820	2005
4.42	5	20	113	1820	2006
8.06	10	57	124	1820	2007
4.21	4	66	95	1820	2008
2.41	3	82	124	2207	2009
3,18	48	170	1505	2207	
3,18	% 3,18	% 11,29	% 68,19	% 100	

2010

: _____

*

.()

.()

()

-
-
-
-

:

: 29/90

01 04

1990/12/01 : 29/90 :

76

"

1966/07/08 : 154/66 :

3000

77

"

300000

2003

(2003 1990)

196

(2 1 02)

8500 2200 1998

.(25 24 23 :)

12

% 10

(2002 1995) :12

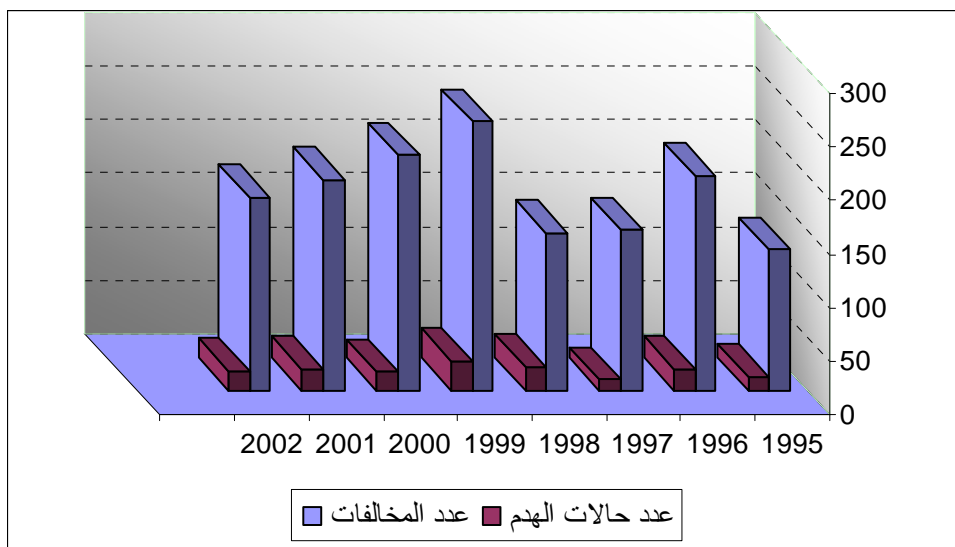
(29/90:)

% 9.84	13	132	1995
% 9.95	20	201	1996
% 6.66	10	150	1997
% 14.96	22	147	1998
% 10.75	27	251	1999
% 7.72	17	220	2000
% 10.15	20	197	2001
% 10	18	180	2002
% 9.94	147	1478	

2010 : _____

(2002 1995)

: 15



2010 : _____

2004/08/24 :

05/04 :

76

08

.

2

% 40

.

.

(2008 2004)

:13 _____

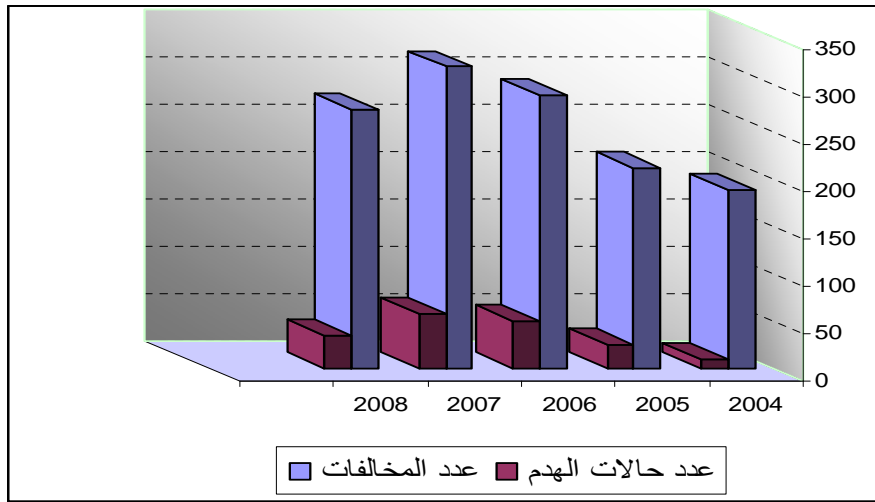
(05/04 :)

% 5.29	10	189	2004
% 11.73	25	213	2005
% 17.24	50	290	2006
% 18.12	58	320	2007
% 12.72	35	275	2008
% 13.83	178	1287	

: _____

(2008 2004)

: 16



2010

: _____

: 15/08

02 04

:

.

■

■

/

■

■

■

05

2008/07/20 :

. 2009/05/02 : 156/09 :

2010

25

54

2010

.

% 46,29

03

.

2010

:14

(15/08 :)

% 46.29	25	54	2010

: _____

2010

(2010)

: 17 _____



2010 : _____

.

2010

)

.(

.15/05

% 46

29/90

%10

: _____

خلاصة الجزء التطبيقي:

مكننا هذا الجزء من التطلع على الواقع الميداني و الاطلاع على بعض النتائج التي أفرزتها مختلف مراحل التسيير العقاري الحضري، و كذلك الممارسات التي يؤديها مختلف الفاعلين، و منه استطعنا أن نبلور بعض الاستنتاجات المتحصل عليها من الميدان و مقارنتها بالمفاهيم النظرية.

هذا الجزء أسهم كثيرا في إعطاء الصورة الحقيقية لطرق التسيير العقاري الحضري وإجراءات التعمير بالجزائر من خلال حالة الدراسة التي اعتبرناها نموذجا لسلبيات هذا التسيير، و كذلك نموذجا آخر لنقص أداء الفاعلين و ممارسات السكان، و منه المرور لانعكاس هذه السلبيات و الممارسات على تسيير المدن و مدى تأثير ذلك على التنمية المستدامة بها.

إن النتائج التي توصلنا لها بمدينة بئر العاتر تعكس تأكيد الفرضيات المطروحة مسبقا وتمكننا من استخلاص سلبيات السياسة العقارية و الحضرية بالجزائر و منه تساعدنا كذلك في تقديم بعض الاقتراحات التي نراها ضرورية.



قائمة المراجع

01- الكتب و مذكرات التخرج
01-01- باللغة العربية:

.2000

: .

:

.2003

. 2006

:

"

"

: .

.1992

()

:

.2006

:

.1989

:

. .

.1995

:

-

.2004

.2004

:

.2005

:

.2006

:

:

.2005

03

:

.2008

2004

: .

:

.

.2008

: .

.2001

:

.2002

:

2008/2007

.

.1986

:

:

.2003

:

2008/2007

.

"

"

:

.2000

:
.2009
:
.2001
05 - :
.2009
.1990 :
:
.2007
:
.1981
:
.2009
2012 :
.1993
.1992 . :
.1982 :
. 1984 :

02-01 - باللغة الفرنسية:

- AMIRECHE M. (2000) : *la question des espaces urbains publics dans les grands ensembles à*

Constantine, mémoire de magister, Université mentouri, Constantine.

- BASSAND M. et al (2000) : *Métropolisation, crise écologique et développement durable,*

Presses universitaires de Lausanne.

- BASSAND M. et al (2001) : *Vivre et créer l'espace public, Presses universitaires de Lausanne.*

- BEN YUCEF I (1999) : *Analyse urbaine, éléments de méthodologie, OPU- Alger.*

- BOUCHEMAL S. (2005) : *Gouvernance et production de l'urbain en Algérie, enjeux et perspective,*

Séminaire international «villes et territoires : mutations et enjeux actuels» laboratoire PUVIT,

Université Ferhat Abbas, Sétif, 12, 13 et 14 novembre.

- BOUCHEMAL S. (2009) : *Mutations socio spatiales en milieu urbain, l'exemple d'une ancienne Ville Colonial française en Algérie, in les cahiers de géographie du Québec, université Laval,*

Volume 53, numéro 149.

- BOUCHEMAL S. (2010) : *la production de l'urbain, entre planification et pratiques, in l'étalement*

Urbain, un processus incontrôlable ? Presses universitaires de rennes.

- CHOAYE F (1965) : *L'urbanisme : utopie et réalité, éditions du seuil, paris.*

- COTE M. (1996) : *L'Algérie, espace et société, éditions Masson et Armand Colin u, paris.*

- FIJALKOW Y. (2002) : *Sociologie de la ville, éditions la Découverte et Syros, paris.*

TOUATI L. (2006) : *le devenir des ZHUN comme forme de production de l'espace et -- FILLALI*

Cadre bâti, le cas de Constantine, mémoire de magister, Université Constantine.

- GENESTIER ph. (1996) : *Vers un nouvel urbanisme, comment faire la ville, éditions La documentation française, paris.*

- HAFIANE A. (1989) : *les défis a l'urbanisme, OPU, Alger.*

- LACASE J-P. (1993) : *les méthodes de l'urbanisme, éditions Vendome, paris.*

- MASBOUNGI A. et BOURDIN A. (1998) : *Un urbanisme des modes de vie, éditions Le moniteur, Paris.*

- SAIDOUNI M. (2001) : *Elément d'introduction a l'urbanisme, éditions La casbah, Alger.*

- SEMMOUDI B. (1998) : *Planification ou bricolage ? Quelques aspects de la planification urbaine*

En Algérie, in les cahiers d'URBAMA, université de tours.

- ZUCHELLI A. (1983) : *Introduction a l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Vol 2, OPU, Alger.*

) : *Introduction a l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine,* 9- ZUCHELLI A. (198
Vol 3, OPU, Alger.

02 - الوثائق و الملفات الإدارية:

1995	RBACO	PDAU	
	.1999	BEM	1 POS
	.2001	URBA	2 POS
1			
		.2008	URBA
2			
		.2008	URBA
		(scu)	
		.2010	URBACO

03 - مراجع النصوص القانونية:

:		
()
	.1997	
.1967		
	.(1967/01/18 :)
. 1987	05	
. 1990	13	
. 1990	49	
. 1990	52	

. 1990	56
. 1991	21
. 1991	26
. 1993	51
. 1998	82
. 1999	76
. 2001	67
. 2001	77
. 2004	45
. 2004	51
. 2006	01
. 2006	06
. 2006	37
. 2007	34
. 2008	44
. 2009	24
. 2009	27
. 2009	55
. 2009	57

04 - المواقع الالكترونية:

-www.ville.doran.com

-[www.central.co.ma/culture/des vestiges](http://www.central.co.ma/culture/des-vestiges)

-www.minculture.gov.ma.fr

-www.maghress.com

الفهارس

فهرس المواضسع

200.....	فهرس المواضسع
206.....	فهرس الجداول
207.....	فهرس اللوحات
208.....	فهرس الأشكال
209.....	فهرس الصور

المقدمة العامة

01.....	- مقدمة
04.....	- إشكالية البحث
05.....	- فرضيات البحث
06.....	- أهمية البحث
07.....	- منهجية البحث
07.....	- عرض المنهجية

الجزء النظري: العقار الحضري و البناء اللاشرعى " مراحل التسيير و آليات التحكم"

09.....	مقدمة الجزء النظري
---------	--------------------

الفصل الأول: التسيير و التشريع العقارى فى الجزائر " النشأة و مراحل التطور"

11.....	مقدمة
11.....	01- العقار و أنواعه
11.....	01-01- تعريف العقار
12.....	01-02- أنواع العقارات
12.....	أ- العقارات حسب طبيعتها
12.....	ب- العقارات حسب موضوعها
12.....	ج- العقارات بالتخصيص
13.....	01-03- أصناف الأملاك العقارية
13.....	أ- الأملاك الوطنية
13.....	ب- الأملاك الخاصة
14.....	ج- الأملاك الوقفية

15	02- مراحل التسيير العقاري في الجزائر.....
16	01-02- مرحلة العهد العثماني
16	أ- أراضي البايلك
16	ب- الأراضي ملك
17	ج- الملكيات العرشية (أراضي عرش)
18	د- الأراضي أو الملكيات الوقفية
19	02-02- مرحلة الإستعمار الفرنسي (1830 - 1962) (تشتيت الملكية الجماعية).....
23	03-02- مرحلة ما بعد الاستقلال (التكفل المحلي بالعمران والتسيير العقاري).....
24	01-03-02- فترة ما بين 1962 – 1973
25	* نشأة الإدارة البلدية الحالية ومشاكلها
-03-02 26	* التأسيس البلدي الجديد
29	02- فترة الاحتياطات العقارية(1974-1990 الرصيد العقاري).....
33	* مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
34	* إنشاء المناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZHUN)
36	* التعاون العقاري
38	03-03-02 – تسوية البناءات اللاشرعية وبداية التمهد للإصلاح التشريعي (1981 - 1989).....
38	أ- توسيع نطاق الملكية الخاصة
39	ب- مراقبة التعمير والبناء (رخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض للبناء)
40	ج- تسوية وضعية البناءات اللاشرعية
41	د- النهوض بالترقية العقارية
42	04-03-02- فترة ما بعد 1990 (الإصلاح التشريعي العقاري).....
43	أ- التوجيه العقاري
44	أ-1- التصنيف القانوني للعقار
45	أ-2- التصنيف التقني للعقار
48	ب- التسيير العقاري في ظل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين
51	ج- التهيئة والتعمير في ظل التوجيه العقاري
52	ج-1- أدوات التهيئة والتعمير
55	ج-2- عقود التهيئة و التعمير
59	د- الأملاك الوطنية وسبل الحفاظ

61	هـ - النشاط العقاري
62	ل- إصلاح التشريع العمراني وفق مبادئ التنمية المستدامة
63	ل-1 - تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة
64	ل-2- تفعيل سبل محاربة البناء اللاشعري وتحسين العمران (المحافظة على العقار)
66	ل-3- القانون التوجيهي للمدينة
67	ل-4- تحقيق مطابقة البناءات اللاشعرية
69	خلاصة
	الفصل الثاني : البناء اللاشعري " أسبابه و انعكاساته على المدينة و التنمية المستدامة "
71	مقدمة
72	01- تعريف البناء اللاشعري
73	02- أنواع مخالفات البناء و طبيعتها
74	01-02- المباني المشيدة دون رخصة البناء
76	02-02- المباني غير المطابقة لرخصة البناء
77	03- أسباب انتشار البناءات اللاشعرية
77	01-03- أسباب اقتصادية
78	02-03- أسباب اجتماعية
79	03-03- أسباب سياسية و تشريعية
80	04-03- أسباب ثقافية
81	04- مكافحة البناء اللاشعري في ظل التشريع الجزائري
81	01-04- الاهتمام بالتشريع الجزائري قبل سنة 1990
84	02-04- الإصلاح التشريعي بعد 1990
87	05- سلبيات البناء اللاشعري على المدينة و التنمية المستدامة
87	* نظرة عن التنمية المستدامة
88	01-05- التأثير على البيئة الحضرية
89	01-01-05- القضاء على المساحات الخضراء
90	02-01-05- التأثير على المحيط و الصحة العمومية
92	02-05- سلبيات البناء اللاشعري على العقار الحضري
93	03-05- سلبيات البناء اللاشعري على تسيير المدينة
96	خلاصة

97..... خلاصة الجزء النظري

الجزء التطبيقي: واقع التسيير العقاري الحضري بمدينة بئر العاتر " علاقته بالبناء التشريعي "

98..... مقدمة الجزء التطبيقي

الفصل الأول: التسيير العقاري الحضري و مراحل التعمير بمدينة بئر العاتر " حالة الدراسة "

100..... مقدمة

101..... 01- لمحة تاريخية عن منطقة بئر العاتر

102..... 02- موقع مدينة بئر العاتر

106..... 03- دراسة الجانب السكاني

107..... 04- دراسة الجانب العمراني (مراحل التطور المجالي للمدينة)

108..... 01-04- نشأة المدينة (المرحلة الأولى ما قبل سنة 1846).

108..... 02-04- المرحلة الثانية (1846-1962).

110..... 03-04- المرحلة الثالثة (1962-1973).

114..... 04-04- المرحلة الرابعة (1974-1990).

114..... 01-04-04- الفترة من 1974 إلى 1980

117..... 02-04-04- الفترة من 1981 إلى 1989

121..... 05-04- المرحلة الخامسة (بعد سنة 1990)

122..... 05- نظرة عن التوسع العمراني لمدينة بئر العاتر

123..... 01-05- التوسع العمراني المخطط

124..... 02-05- التوسع العمراني غير المخطط

130..... 06- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالمدينة

132..... 07- مرفولوجية المدينة

137..... خلاصة

الفصل الثاني: أثر السياسة العقارية على التعمير والبناء بمدينة بئر العاتر

139..... مقدمة

140..... 01- التعريف بالفاعلين بالمدينة

140..... 01-01- إدارة البلدية

140..... 01-01-01- المجلس الشعبي البلدي أو المنتخبون

141..... 01-01-02- مصالح البلدية

141..... 01-02- الدائرة

142	03-01- فرع الوكالة العقارية الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين
143	04-01- قسمة التعمير والبناء
143	05-01- قسمة السكن والتجهيزات العمومية
143	06-01- قسمة الأشغال العمومية
144	07-01- قسمة الري
144	08-01- مفتشية أملاك الدولة
144	09-01- فرع مسح الأراضي
144	10-01- المحافظة العقارية
145	11-01- المصالح القطاعية المختصة
145	12-01- الجمعيات المختصة ومكاتب الدراسات
146	02- أدوار الفاعلين في التسيير العقاري الحضري
146	01-02- المستوى الأول
146	01-01-02- البلدية
146	01-01-01-02- بصفة مالك للعقار
148	02-01-01-02- بصفة مسير للعقار
151	02-01-02- مصالح الدائرة
151	01-02-01-02- مصالح الدائرة كسلطة وصية
152	02-02-01-02- مصالح الدائرة كوسيط إداري
152	03-01-02- مصالح الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين
153	01-03-01-02- تسيير الأملاك البلدية
154	02-03-01-02- تسيير الأملاك العقارية المقتناة من أملاك الدولة
158	04-01-02- مصالح التعمير والبناء التابعة للدولة
161	02-02- المستوى الثاني
161	01-02-02- لجنة التهيئة العمرانية
162	02-02-02- لجنة اختيار الأراضي
162	03-02- المستوى الثالث
163	01-03-02- المصالح القطاعية المختصة
163	02-03-02- الجمعيات المعتمدة
163	03-03-02- مكاتب الدراسات

164	03- ممارسات السكان
164	* حالة الدراسة
166	01-03- تفاعل السكان مع التشريع العقاري
166	أ- لدى السكان المقيمين بالأحياء الفوضوية
169	ب- لدى السكان المقيمين بالتحصيصات السكنية
172	02-03- إلتزام السكان بقواعد التهيئة والتعمير
172	01-02-03- في مجال الحصول على رخص البناء
176	02-02-03- في مجال مطابقة الإنجاز لرخصة البناء
180	04- محاربة البناء اللاشعري بين الواقع الميداني والتشريع المطبق
180	01-04- محاربة البناء اللاشعري في إطار القانون رقم 29/90
184	02-04- محاربة البناء اللاشعري في إطار القانون رقم 15/08
188	خلاصة
189	خلاصة الجزء التطبيقي
191	<u>الخلاصة العامة</u>
194	<u>قائمة المراجع</u>
210	<u>الملاحق</u>
211	01- أدوات جمع المعطيات
211	01-01- استمارة الأسئلة
212	01-01-01- الاستمارة الخاصة بسكان الأحياء الفوضوية
214	02-01-01- الاستمارة الخاصة بسكان التحصيصات السكنية
216	02-01- دليل المقابلة
217	01-02-01- دليل المقابلة بالنسبة لمصالح البلدية
219	02-02-01- دليل المقابلة بالنسبة لمصالح مديرية التعمير و البناء
220	03-02-01- دليل المقابلة بالنسبة لمصالح الوكالة العقارية الولائية
221	04-02-01- دليل المقابلة بالنسبة لمكتب دراسات خاص

فهرس الجدول

..... (2008 2003)

: الجدول رقم 01

79

: الجدول رقم 02

86

: الجدول رقم 03

107.....

()

: الجدول رقم 04

124.....

()

: الجدول رقم 05 : استهلاك

128.....

: الجدول رقم 06

132.....

: 07

147.....

: 08

156.....

: 09

158.....

:10

175.....

:11

178.....

"29/90 " (2002 1995) :12
182.....

" (2008 2004) :13
183....."05/04

" (2010) :14
187.."15/08

فهرس اللوحات

اللوحة رقم 01 :

103

اللوحة رقم 02 :

104

اللوحة رقم 03 :

109

اللوحة رقم 04 :

112.....

اللوحة رقم 05 :

113.....

منجزة في إطار الأمر رقم 46 : اللوحة رقم 06 :

115.....26/74

منجزة في إطار الأمر رقم 16 : اللوحة رقم 07 :

116.....26/74

40 : اللوحة 08 :

119.....

- : اللوحة 09 :

120.....

(النمو الحضري قبل و بعد سنة) : اللوحة 10 :

127.....(1990

(قبل 1990) : اللوحة 11 :

129.....

: اللوحة رقم 12 :

131.....

: اللوحة 13 :

135.....

اللوحة :14

136.....

اللوحة :15 (النظري)

150.....

اللوحة :16 (الموجود)

150.....

اللوحة :17 1 (نموذج التهيئة العام) -

157.....

اللوحة :18 (النظري)

159.....

اللوحة :19 (الموجود) لنفس ا

159.....

+ اللوحة :20

165.....

اللوحة :21

171.....

اللوحة :22

171.....

اللوحة :23

181.....

اللوحة :24

185.....

اللوحة 25:

186.....

فهرس الأشكال

الشكل رقم 01 :

166.....

الشكل رقم 02 :

167.....

الشكل رقم 03 :

167.....

الشكل رقم 04 :

168.....

الشكل رقم 05 :

168.....

الشكل رقم 06 :

169.....

الشكل رقم 07 :

169.....

الشكل رقم 08 :

170.....

الشكل رقم 09 :

170.....

الشكل رقم 10 :

172.....

الشكل رقم 11 :

173.....

الشكل رقم 12 :

174.....()

الشكل رقم 13 :

176.....

الشكل رقم 14 :

176.....

(2002 1995) : الشكل رقم 15

182.....

(2008 2004) : الشكل رقم 16

184.....

الشكل رقم 1

فهرس الصور

) : الصورة رقم 01

73.....(

) : الصورة رقم 02

75.....(

02- 01 صورة بناية منجزة بجانب معلم

75.....تاريخي

02-02 صورة بناية منجزة على مساحة

75.....خضراء

02-03 صورة مجموعة بنايات منجزة دون رخصة البناء

75.....

الصورة رقم 03:

76.....

03- 01- دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة)

76.....(

03- 02- دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة)

76.....(

89.....() **الصورة رقم 04 :**

90.....() **الصورة رقم 05 :**

91.....() . **06 :**

91.....() . **07 :**

) **08 :**

93.....(

93.....() **09 :**

93.....() **10 :**

95..... () **11 :**

126.....() **12 :**

126.....() **13 :**

ملخص:

اعتبارا لأهمية التسيير العقاري الحضري في تخطيط و تسيير المدن، و من أجل إجلاء ظاهرة البناء اللاشعري و البحث عن بعض أسبابها المرتبطة بالتسيير و التشريع العقاري في الجزائر، فقد حاولنا من خلال هذا البحث العمل على دراسة و تحليل علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشعري معتمدين في ذلك على مضمون التشريع و كفيات التسيير العقاري الحضري المنتهج من طرف الفاعل الرئيسي في المدن، و أيضا طرق تدخل و ممارسات السكان و بعض الفاعلين الآخرين المعنيين

و قاننا تحليل أهم مراحل التسيير العقاري الحضري في الجزائر، و كذلك دراستنا الميدانية التي قمنا بها على مدينة بئر العاتر كحالة لهذه الدراسة إلى الوقوف على الهوة الكبيرة الموجودة بين الاهتمام بالجانب النظري للدراسات و التخطيط الحضري كطرف، و الاهتمام بالجانب التطبيقي لهذه الدراسات كطرف آخر.

و من خلال الإشكالية المطروحة و الفرضيات المحتملة، فقد تبين لنا أن العلاقة الثلاثية التي تربط بين المدينة و الفاعل الرئيسي و السكان ليست بالضرورة إيجابية و تحضى بالقبول بين كل الأطراف، فقد لا يتوافق التسيير العقاري الحضري مع متطلبات السكان، و منه تتأثر المدينة بالبناء اللاشعري و بظهور أحياء سكنية فوضوية جديدة.

و قد تكون هذه العلاقة الثلاثية إيجابية بين كل الأطراف، إلا أن الخلل في ممارسات و أداء الفاعل الرئيسي كنقص الرقابة في مجال التعمير و البناء، أو قلة مرافقة التشريع بالإمكانات البشرية و المادية اللازمين لفرض الدراسات و المقاييس التقنية على الميدان، هذا الخلل قد يفرز انعكاسات سلبية على المدينة أردنا أن نشير لها بالبناء اللاشعري المنجز بالتحصيلات.

إن موضوع التسيير العقاري الحضري في الجزائر لازال يتميز بالتعقد و التشعب، و يتطلب بذل المزيد من الجهودات لتسهيل الترتيبات و تذليل الصعوبات و الإجراءات الإدارية المرتبطة بتطبيق السياسة العقارية و مرافقة العمل النظري بخطوات تطبيقية ذات إيجابية أكثر.

الكلمات المفتاحية: التسيير الحضري، العقار الحضري، البناء اللاشعري، التخطيط، ممارسات الفاعلين، بئر العاتر.

Résumé: le présent travail s'inscrit dans une problématique qui consiste à traiter le rapport entre la gestion du foncier urbain et la construction informelle. Il a pour cadre d'étude la ville de Bir El Ater dans la wilaya de Tébessa, une illustration locale pour des problèmes qui se posent à l'échelle nationale.

L'étude s'articule sur un support incluant la législation ayant rythmé la gestion du foncier, ainsi que les programmes de développement urbain, afin d'établir une confrontation avec la réalité du terrain, grâce à une investigation reposant sur les pratiques des acteurs de l'urbanisme (gestionnaires et habitants). Tout ceci a permis de constater qu'une césure existe entre politiques prônées et pratiques urbaines souvent prédatrices.

Mots-clés: Gestion urbaine, foncier urbain, construction illicite, planification, pratiques des acteurs, Bir El Ater.

Abstract:

According to the importance of the real estate urban management in cities planning and managing to show this phenomenon of illegal building and to research of some its causes which have a relation with management and estate legislation in Algeria , we tried through this research to study and analyze managements relation with illegal building depending on that on legislations content and the method of real estate urban management which are done by the main actor in cities , and also the ways of inhabitants entrance and practices and other specialized actors .

And the analyze of the most important steps of urban real estate management in Algeria, and also our practical studies which we have done in bir el – ater as a study case to reach at the point that there is a big difference between the care about theoretical side of studies and urban management on one hand, and the care about practical side of this studies on the other hand.

And through our statement problem and the probable hypotheses, we notice that triple relation which links between the city and the main actor and the inhabitants is not necessary positive and acceptable between all the elements, maybe there is no harmony between urban real estate management and inhabitations requirements and this is reflected on the city by the illegal building and the emergence of new anarchy inhabitants quarties.

And maybe this triple relation it will be positive between all the elements, but the problem of the practices and the role of the main actor as the lack of control in the field of urban and building, or absence humanity and material capacities which are very important to impose technical studies and measurements on the field, this problem may have negative reflects on the city, we try to call it "illegal building which have done in planning inhabited quarty ".

Until now, the subject of urban real estate management in Algeria is very complex, and it needs more efforts to facilitate the organization and to lessen the difficulties and the administration rules which link with applying the real estate policy and accompanying the theoretical work with practical steps which has a high positive.

Key words: real estate management, urban real estate, illegal building, disorder of buildings.