

المركز الديمقراطي العربي؛ برلين- ألمانيا

أثر السوق العقارية على إنتاج المدينة العربية بين التشريع والتطبيق

إشراف وتنسيق
د. آسيا ليفة

كتاب جماعي دولي محكم

VR.3383.6476.B 2021

المركز الديمقراطي العربي

أثر السوق العقارية على إنتاج المدينة العربية



THE EFFECT OF THE REAL ESTATE
MARKET ON THE PRODUCTION OF
THE ARAB CITY
BETWEEN LEGISLATION
AND IMPLEMENTATION

International refereed collective book



VR.3383.6476.B



DEMOCRATIC ARABIC CENTER
Germany: Berlin 10315 Gensinger- Str: 112

<http://democraticac.de>

TEL: 0049-CODE

030-89005468/030- 89899419/030-57348845

MOBILTELEFON-0049174278777

Bendjabhotel

الناشر:

المركز الديمقراطي العربي
للدراستات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية
ألمانيا / برلين

Democratic Arab Center
For Strategic, Political & Economic Studies
Berlin / Germany

لا يسمح بإعادة إصدار هذا الكتاب أو أي جزء منه أو تخزينه
في نطاق استعادة المعلومات أو نقله بأي شكل من الأشكال، دون إذن مسبق خطي من الناشر.
جميع حقوق الطبع محفوظة

All rights reserved

No part of this book may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in
any form or by any means, without the prior written permission of the publisher.

المركز الديمقراطي العربي
للدراستات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية ألمانيا/برلين

Tel: 0049-code Germany

030-54884375

030-91499898

030-86450098

البريد الإلكتروني

book@democraticac.de



المركز الديمقراطي العربي

للدراستات الاستراتيجية، الاقتصادية والسياسية

Democratic Arab Center
for Strategic, Political & Economic Studies

رئيس المركز الديمقراطي العربي: أ. عمار شرعان

اسم الكتاب: أثر السوق العقارية على انتاج المدينة العربية بين التشريع والتطبيق

اعداد وتنسيق: د. آسيا ليفة

تأليف مجموعة من الباحثين

مدير النشر: د. أحمد بوهكو

رقم تسجيل الكتاب: VR.3383.6476.B

الطبعة الأولى

ابريل - نيسان 2021 م

الآراء الواردة أدناه تعبر عن رأي الباحثين ولا تعكس بالضرورة وجهة نظر المركز الديمقراطي العربي

اعداد وتنسيق

د. آسيا ليفة

استاذ محاضر بكلية علوم الارض والتهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1

رئيس اللجنة العلمية

أ.د. فؤاد بن غضبان

جامعة أم البواقي- الجزائر

أعضاء اللجنة العلمية والاستشارية:

جامعة أم البواقي- الجزائر	أ.د. فؤاد بن غضبان
UNIVERSITE DE CAEN BASSE-NORMANDIE-France	أ.د. ابراهيم بلخلف
الأمين العام لاتحاد الجغرافيين العرب.	أ.د. صبري فارس الهيتي
جامعة القاهرة- مصر.	أ.د. عزيزة محمد علي بدر
جامعة القاضي عياض مراكش- المغرب	أ.د. آيت حسو محمد
كلية الهندسة المعمارية، تونس.	أ.د. توفيق بالحارث
كلية الهندسة المعمارية، قسنطينة3، الجزائر	أ.د. دباش سميرة
كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالمحمدية، جامعة الحسن الثاني- الدار البيضاء، المغرب	أ.د. محمد أنفلوس
كلية الهندسة المعمارية، باتنة، الجزائر	أ.د. الذيب بلقاسم
المدرسة العليا للأساتذة بقسنطينة، الجزائر	د. آسيا ليفة
جامعة أم البواقي- الجزائر	د. عيسى بن حمادة
الاتحاد الأوروبي للجيوماتيك- تونس	د. محمد العياري
كلية الهندسة المعمارية والتصميم الجامعة الأردنية- الأردن	د. وائل وليد الأزهرى
جامعة كركوك- العراق	د. طوفان الحسن
جامعة الملك سعود ، الرياض ، المملكة العربية السعودية	د. علي بن عبد الله الدوسري

مقدمة

يعنى هذا الكتاب الجماعي بتسليط الضوء على أهمية السوق العقارية وتأثيرها على إنتاج المدينة العربية من أجل إبراز الفروقات بين السوق العقارية حسب نظام كل دولة وتأثيره على الجذب المجالي للمدينة. وأشكالها التوسعية.

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

فالتوسعات العمرانية للمدينة ناتجة عن ديناميكيته، تزايد السكان يتطلب سنويا مساحات شاسعة لإنشاء الوحدات السكنية والتجهيزات الأساسية، مما يتطلب أوعية عقارية تشكل اللبنة الأساسية للتوسع الحضري، فالتوسع يتم حسب نوعية الفاعل في الإنتاج، عمومي أو خاص وطبيعته إنتاج الفاعل الشرعي الحاصل على الرخص القانونية، أو غير الشرعي وهذا باختلاف المصطلحات في الدول العربية.

ونحن نهدف من خلال هذا العمل الجماعي نهدف الى دراسة السوق العقارية وتباينات أسعارها وأشكالها للوقوف على المسببات وهذا من خلال تحليل الخصائص و القدرات التي يمتلكها كل اقليم حضري، بالتركيز على عدد ونسبة المؤسسات الانتاجية باعتبارها عامل مهم في التطور الاقتصادي والمؤثرة في الجذب الاقليمي للمدينة، كما أن للسياسات العقارية و تعدد الأجهزة المشرفة على العقار الحضري سواء من حيث الفاعلين على إنتاج العقار أو المسيرين له، وحسب طبيعة المتدخلين، تأثير على توفير الأوعية العقارية لاحتواء مختلف البرامج السكنية والتجهيزية، وتحقيق سياسة تنموية شاملة وتشكيل صورة حضرية للمدن يتم من خلالها ضمان السير الحسن لمختلف وظائفه والحفاظ على احترام مصالح المواطن واحتياجاته وتفعيل دور سلطة الدولة. وعلى غرار بقية الأسواق فإن للسوق العقارية خصوصيات وهي:

- الملكية أو العقار غير المتجانس مما يعطيه صفة الاحتكار.
 - السوق العقارية مرتبطة غالبا بتشريعات وتنظيمات، فمن خلالها يتم استبدال استعمالات القطع الأرضية وهو ما يؤثر مباشرة على الأسعار، كما تتمتع أطراف دون أخرى بامتيازات مثل حق الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي يطبق لمصلحة الجماعات المحلية.
- ومن أجل تبيين هذه الدراسة فهي موجهة للجغرافيين والمختصين في التخطيط وتهيئة المجال والمعماريين والمهتمين بعلم الاقتصاد والتشريع.

محاوور الكتاب:

المحور الاول: أهمية المسح العقاري في دراسة السوق العقارية.

المحور الثاني: طبيعة الملكيات العقارية في رسم خريطة التوسعات العمرانية.

المحور الثالث: تقييم سعر العقار وتباينه حسب الفاعل.

المحور الرابع: العقار الحضري مستقطب للاستثمارات.

المحور الخامس: انظمة المعلومات الجغرافية ودورها في رسم خريطة استغلال المجال الحضري

فهرس المحتويات

الرقم	العنوان	الباحث	الصفحة
01	السوق العقاري والمبادلات العقارية ببلدية قسنطينة	د. آسيا ليفة	1
02	أثر الديناميكية المجالية ودور العقار في ظهور الاشكال الحضرية في إقليم مدينة قسنطينة	هوارى سعاد	20
03	الدينامية العقارية ودورها في توجيه وإنتاج السكن العشوائي " حالة الضاحية الجنوبية والجنوبية الشرقية للدار البيضاء "	د. معدل يونس	34
04	تطور العمران في مدينة وهران والافراط في استهلاك العقار عوض المبادرة والإتقان	د. لصقع موسى	50
05	المدينة الجديدة في الجزائر كشكل من أشكال التوسع العمراني	د. زينب قماس أ. فوزي آيت اعمر مزبان	71
06	دور وثائق التعمير في التخطيط العمراني وتنظيم السوق العقارية بالمغرب	د. حسن الكتومور د. محمد زريق	84
07	التخطيط الحضري بالمراكز القروية الضاحوية: بين ضعف المقاربة المنهجية وتحديات التنمية (دراسة المراكز الضاحوية لمدينة مكناس)	خالد بقالى	98
08	العوامل المتحكمة في اختيار العقار السكني: دراسة في تراتبية الأحياء السكنية بالاعتماد على منهجية AHP (حالة مركز أكنول بإقليم تازة/المغرب)	فارس نافع كميحي محمد	114
09	ديناميكية المجال وتحديد احواض الخدمة	ضريفي نعيمة خليلي محمد	129

142	د. فوزي بودقة	اتجاهات النمو العمراني والمسألة العقارية وإعادة تنظيم المناطق العشوائية في المدينة العربية في زمن كوفيد	10
162	د. بن حمادة عيسى	التحصيلات السكنية كخيار للتوسع العمراني بالمدينة الجزائرية: دراسة نموذج تحصيل عين الباي 1 (الشطر الثاني) بمدينة قسنطينة	11
178	بن خالد الحاج جمال دحدوح	العوامل الموضوعية المكونة والمحددة للسعر العقاري، حالة الأراضي الحضرية القابلة للبناء بمدينة المسيلة الجزائر	12
194	قوباع ياسين بن الشيخ الحسين وليد	تحديد طبيعة وحجم الأراضي المستهلكة في التوسع العمراني لمدينة قسنطينة بواسطة استخدام نظم المعلومات الجغرافية خلال الفترة الممتدة من 1988 إلى 2018	13
214	مولاي لحسن الفارسي سناء زعيبي	العقار الفلاحي وتمدن أطراف المدن الأقطاب (حالة الضواحي الجنوبية والغربية لمراكش المغرب)	14
232	Madame ZEHIOUA HECHAM BERNIA	Consommation effrénée du foncier agricole à très haut rendement, la ville d'EL HARROUCH en effervescence	15
256	Olfa Ben Medien	La production foncière pour l'habitat à Tunis face aux enjeux de la densification, de la durabilité et du développement social	16
281	BANANE Mohamed Mouloud	LA FABRICATION ET L'EXTENSION DES VILLES OASIENNES ENTRE LA COMPLEXITE DES STATUTS FONCIERS ET LES ENJEUX D'ACTEURS : CAS DE LA VILLE DE ZAGORA (MAROC PRESAHARIEN)	17
304	Dr. Mohamed GHERBI	Stratégie de maîtrise du marché foncier dans les villes algériennes	18
324	Dr. Anoune Nourdine Dr. Hedjira Lyes	Elaboration d'un système d'information géographique pour la gestion des ressources foncières de la ville de Sétif - Algérie	19

السوق العقاري والمبادلات العقارية بلدية قسنطينة

Le marché foncier et les transactions immobilières à la commune de Constantine

د. آسيا ليفة

المدرسة العليا للأساتذة بقسنطينة (سابقا) ومكلفة بالبحث

مخبر البحث

تكوين المجتمعات وديناميكية المجالات

FOSDYT Formation des Sociétés
Dynamique des Territoires

حاليا استاذ محاضر بجامعة الاخوة منتوري، كلية علوم الارض والتهيئة العمرانية

كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية قسنطينة / الجزائر

assialifa@gmail.com

ملخص:

عرفت مدينة قسنطينة توسعات عمرانية نتيجة الديناميكية الحضرية فتزايد السكان يتطلب سنويا مساحات شاسعة لإنشاء الوحدات السكنية والتجهيزات الأساسية مما يتطلب أوعية عقارية، فتطور مختلف السياسات العقارية غير من البنية العقارية الحضرية للمدينة بداية من نوعية العقار في حكم الأتراك ونوعية الملكيات السائدة، إلى دخول المستعمر الفرنسي واستيلائه على ملكية البايلك وصولا لقسنطينة المستقلة وترسانة القوانين والتشريعات التي عرفها العقار.

هذه التوسعات العمرانية والامتدادات المجالية غيرت من شكل المدينة سواء تعلق الأمر بالتوسع القانوني أو غير القانوني، مما حرك قوانين التسوية العقارية التي حاولت تحسين مرفولوجية المدينة والتحكم في عقاراتها بالإضافة إلى عمليات التحسين والتحديث الحضريين التي طورت البنية التحتية للمدينة ومست البنية العقارية وانعكاساتها على البنية الاجتماعية والاقتصادية للمدينة.

الزيادة السكانية لقسنطينة، رافقها إنتاج عقار حضري متنوع، أدى إلى توسع عمراني منتشر، عبر مختلف المحاور، فأنتج مدينة ممتدة، من فترة احتكار البلدية للعقار في اطار القانون 26/1974 حتى 1990 أين تم التوجه نحو اقتصاد السوق وتحرير المعاملات العقارية بموجب قانون التوجيه العقاري، و أصبح العقار خاضع للتسيير من طرف الوكالات العقارية ودخول الفاعل الخاص في انتاج المدينة .

استحدثت صيغ جديدة لإنتاج السكن وتشجيع الترقية العقارية، فبرزت التخصيصات غير القانونية والسكن الفوضوي داخل وخارج محيط التعمير، وزاد التعامل بالعقود العرفية مما صعب عملية مراقبة التبادلات العقارية، و أدى إلى ارتفاع أسعار العقار الحضري سواء المبني أو غير المبني.

لهذا وللتحكم في تسيير المدينة يجب العمل بمخططات آنية ذات كفاءة، بعيدة عن الصراعات الايديولوجية في رسم حدود محيط التعمير وتعيين أدوات التعمير الحالية، فمازالت المدينة في فترة انتقالية بين المخطط التوجيهي لسنة 1998 و المخطط الجديد (الذي لم تتم بعد المصادقة عليه حتى 2017).

ولنجاعة التحكم في تسيير المدينة لا بد من اعتبار المجال الحضري مشروع متكامل، والعمل على تحسين البيئة العمرانية، واسترجاع العقار، عن طريق مختلف التدخلات على النسيج العمراني، ولاسيما بالمواقع القديمة والهشة، مع ضرورة تفعيل التعمير التشاركي بين مختلف الفاعلين في اطار الحوكمة، والصرامة في تطبيق القانون والتحكم في العقار من خلال انتهاء عملية المسح، وترشيد استغلال للعقار، وضبط البناءات الفوضوية بردع المخالفين بتنفيذ عمليات الهدم.

الكلمات المفتاحية: قسنطينة، العقار الحضري، مسح الاراضي، إنتاج العقار، الملكية، السوق العقاري.

Summary:

The city of Constantine has seen urban extensions due to its different dynamics. In addition, its population growth required each year more space for all the projects of accommodation and facilities. The land legal nature knew many mutations since the Ottoman period and until the independence.

Both formal and informal urban extensions have changed the morphology and the layout of the city and to come through these actions, operations improvement and urban renewal and even land regulation were taken through to solve the problem.

A varied urban land production has occurred since the order 26/1974 and until the land orientation Law 1990/25 with the integration of land agencies and private actors.

Urban growth has experienced unwanted spinoffs: informal subdivisions, precarious, illegal constructions, real estate transactions under private and explosion in the price of real estate.

For more effective management, it should be a planned and updated development far from any brake of any kind whatsoever. But today, the city is in transition between the PDAU of 1998 and the new PDAU unapproved until 2017.

We must also consider the urban space as a whole on which various interventions can be envisaged: land recovery, actions on the dilapidated or precarious habitats, illegal habitat and the need to activate the reconstruction participatory between actors in means of the governance, strict application of the law and control of the land after finalization of the urban cadaster.

Key words: Constantine, urban land , cadaster, land production, real estate, market actors.

المقدمة

أصبحت المدن المجال الرئيسي لخلق الثروات باعتبارها محركا للتنمية، إذ اهتمت المجتمعات منذ القدم بالمجال في محاولة لتنظيمه وجعله يستجيب لحاجيات الجماعة، هذه الحاجيات تتنوع بتنوع الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وترتبط كل هذه الأنشطة بالمجال، الذي يعتبر الإطار العام للتوسع و إنتاج المدن، فالتحكم في المجال من أجل تنظيمه وتوجيهه يكون وفق إمكانية الأوعية العقارية والجيوب الحضرية المتاحة، المسيرة بالإطار القانوني والتشريعي المعتمد عليه من طرف الجهات الوصية، لهذا نطرح الإشكالية التالية: ماهي وضعية السوق العقاري بقسنطينة وانواع المضاربات العقارية والفاعلون فيها؟

وللتحكم أكثر في هذا الموضوع ارتأينا طرح الأسئلة التالية محاولين الإجابة عنها:

- ما هي وضعية السوق العقارية؟
- نوعية المعاملات العقارية في مدينة قسنطينة؟
- ما هو أثر هذه السوق على المضاربة ونتاج العقار؟
- أهمية البحث:

أهمية هذا البحث تكمن في إبراز دور توفر العقار الحضري في ضبط السوق العقارية بمدينة قسنطينة وخلق أشكال حضرية متنوعة ومتعددة نتيجة الديناميكية الحضرية .

فرضية البحث:

نذرة العقار الحضري هو أساس المضاربات العقارية من جهة وتوفر الاوعية العقارية خارج الحدود العمرانية وتحول استعمالها هو العامل الأساسي في ظهور المعاملات العقارية غير القانونية.

منهجية البحث:

اعتمدنا في بحثنا على المنهج الوصفي التحليلي لدراسة السوق العقارية ومختلف الفاعلين فيها ونتائجها على المبادلات العقارية ونتاج المدينة، واعتمادا على ذلك تم اعتماد الخطة التالية:

أولاً. الإطار المفاهيمي للبحث.

ثانياً. الدولة طرف فاعل في المضاربة العقارية.

ثالثاً. تقييم العقار

رابعاً. النتائج العامة

أولاً. الإطار المفاهيمي

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

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

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

كما تعتبر السوق العقارية بمثابة الأرضية أو المجال الذي يمارس عليه الفاعلون العقاريون

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

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

"العموميون والخواص" مختلف نشاطاتهم، وبمفهوم أوسع هي مجموعة من الأفراد ضمن منطقة جغرافية يتعاملون بالبيع والشراء لعقار معين بنفس الشروط من حيث السعر و الوقت، وعلى غرار بقية الأسواق فإن للسوق العقارية خصوصيات وهي:

- الملكية أو العقار غير متجانس، لا يوجد مطابق تماما لآخر مما يعطيه صفة الاحتكار.
 - السوق العقارية مرتبطة غالبا بحقوق وشروط، فمن خلالها يتم استبدال قطع أرضية مخصصة إجباريا لبناء مساكن أو تجهيز عمومي، أو محل ارتفاق وهو ما يؤثر مباشرة على الأسعار.
 - تتمتع أطراف دون أخرى بامتيازات مثل حق الشفعة الذي يطبق لمصلحة الجماعات المحلية. وتنقسم السوق العقارية إلى:
 - سوق الأراضي المعمرة: محدودة بالأراضي التي تم تعميمها ولها قوانين لا يمكن تغييرها.
 - سوق الأراضي القابلة للتعمير: تعرف أمورا أكثر تعقيدا أو تنوعا فهي بمثابة الوسيط بين الأراضي الفلاحية والأراضي المعمرة، يسجل بها وجود ملاك للأراضي الفلاحية والبور والمقبلون على البناء من محصنين ومرقبين عقاريين والجماعات المحلية من جهة أخرى فهو المحيط الذي تحدث فيه المنازعات أو المضاربات العقارية.
 - سوق الأراضي الفلاحية: وهو القطاع الأكثر شيوعا في السوق العقارية يمكن أن نطبق عليه تصورات اقتصادية واضحة الارتباط. وبما أن السوق العقارية تخضع لقانون العرض والطلب كباقي الأسواق الاقتصادية، فإنه لا يتم العرض إلا بوجود الفاعلين العقاريين الذين يعرضون عقارات شاغرة للاستعمال السكني، وهذا ما سنوضحه.
- يعرف سوق العقار في الجزائر انتعاشا غير مسبوق في السنوات الأخيرة، حيث عرف العقار بنوعيه المبني وغير المبني أسعارا قياسية وحسب المقابلات التي قمنا بها مع أصحاب الوكالات العقارية أجمعوا على إقبال فئة شابة يتراوح عمرها بين 28-40 سنة على اقتناء العقارات أغلبهم يشتغلون في التجارة، حيث نجد فئة من المستجوبين تفسر ارتفاع الأسعار بزيادة الاستثمار في هذا القطاع، فيما تراها الفئة الأخرى نتيجة حتمية للتطور الاقتصادي والاجتماعي الذي تعيشه الجزائر خاصة بعد العشرية السوداء، فالمبادلات التجارية في سوق العقار من خلال عمليات البيع ونقل الملكية بكل أنواعها سواء نقل ملكية من شخص لآخر أو من هيئة لأخرى أو من هيئة لشخص أو من الخواص للدولة.
- فكل هذه المبادلات جعلت العقار أكبر مجال للاستثمار من قبل الخواص وأرباب المال ورجال الأعمال بحيث أصبحوا يصبون فيه ثروات بملايير الدينارات، لاقتناء أكبر حجم ممكن من الممتلكات مهما كان سعرها لإعادة بيعها بضعف الثمن في أقل من سنة، أو إقامة مبان يتم استغلال الطابق الأرضي منها فقط كمستودعات والطوابق الأخرى تستأجر كمشقق للشركات الأجنبية، وفي بعض الحالات لا تستغل. لكن الملفت للانتباه والظاهرة الفريدة من نوعها تتجلى في حرية تصرف الفرد الجزائري في ملكية الغير، وهنا نتحدث عن العقارات التابعة لأملاك الدولة أو ديوان الترقية والتسيير العقاري، فالعديد

من الأملاك المتنازل عليها لصالح الأفراد من قبل الدولة حركت سوق العقار بقوة وساهمت في إلهاب أسعاره أو بالأحرى ساهمت في إشعال لهيب نار العقار الحضري فالشقة الواقعة في الأحياء المحيطة أو في توابع المدينة الأم، كالخروب، وعين السمارة، والتي كلفت صاحبها 400000 دج سنة 1995، قد أعيد بيعها بـ 900000 دج سنة 2012، أما العقارات الفردية المستفيد منها من طرف الوكالة العقارية والتي لم تستفد من عمليات التهيئة والتزويد بالشبكات التقنية كتخصيص الباردة، فقد تم بيع بعض القطع بأكثر من 05 مرة ثمنها الحقيقي ليصبح جزء كبير من العقارات يحرك اليوم السوق الحرة ويتهافت على شرائها كبار رجال الأعمال والأثرياء كنوع من الاستثمار الدائم.

ثانيا: الدولة طرف فاعل في المضاربة العقارية

بدأ التنازل عن أملاك الدولة بموجب قانون 81-01 المؤرخ في فيفري 1981 تم التنازل بموجبه عن كل أملاك الدولة ودواوين الترقية العقارية وأملاك الجماعات المحلية لفائدة المواطنين، حيث تم بيع العقارات المختلفة منها الفردية والجماعية بأسعار رمزية حيث تم شراء فيلات وشقق فاخرة وعقارات راقية في قلب مدينة قسنطينة وضواحيها بين 500.000 و 1000000 دج وتوقفت عملية التنازل بهذه الأسعار بموجب قانون المالية لسنة 2001، والذي وضع إجراءات جديدة للتنازل عن أملاك الدولة بعد أن عرف العقار ارتفاعا كبيرا في أسعار المتر المربع والتهبت السوق الحرة والمضاربة بالأملاك المتنازل عليها من طرف الدولة والتي أعيد بيعها بأكثر من 100 مرة من سعرها الأصلي.

فحسب معلومات رسمية من إدارة الأملاك الوطنية بوزارة المالية فإن عدد العقارات المتنازل عليها منذ صدور قانون 81 إلى غاية 31 ديسمبر 2000 بلغت أكثر من 460426 عقار يشمل الأملاك الجماعية والفردية بكل أنواعها السكنية والتجارية والمهنية والحرفية³. لكن الملفت للانتباه هو إعادة النظر في تقييم العقارات المتنازل عنها من طرف الدولة وكان هذا المرسوم التنفيذي 03 - 269 المؤرخ سنة 2003 حيث استنتى أملاك البلديات من التنازل ووضع القانون أسس وشروط وكيفيات البيع، فقد حدد في البداية السعر المرجعي للعقار المبني بالنسبة للأملاك الجماعية أي العمارات السكنية بـ 18.000 دينار ثم أعيد النظر فيه وتم خفض السعر إلى 14.000 دينار كسعر مرجعي⁴.

الملاحظ هو عزوف المواطنين عن إيداع ملفات الشراء بحجة أن السعر مرتفع من جهة وبسبب بيع عقاراتهم وسكناتهم عن طريق الوعود بالبيع أو الاعتراف بدين من جهة أخرى. لهذا شرعت الجهات المعنية بعمليات إحصاء واسعة للقاطنين في ملكيات الدولة وملكيات ديوان الترقية والتسيير العقاري للوقوف على حيثيات الموضوع وحل إشكالية بيع عقارات الدولة.

مديرية أملاك الدولة لقسنطينة: تقرير حول الملف الخاص بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري جوان 2004³

⁴ مديرية أملاك الدولة لقسنطينة: مرجع سابق.

المعاملات العقارية في الجزائر غير رسمية، لماذا؟

لأن التحقيقات التي قمنا بها في المحافظة العقارية للولاية نجد معظم المبادلات تخص التنازل وفق صيغة السكن التساهمي أو البيع بالمخطط وقليلة هي المبادلات العقارية بين الأشخاص، في حين وجدنا عمليات الهبة واضحة المعالم، وسنعود لها بالتفصيل لاحقاً، لكن الأهم هو الوقوف على حجم المبادلات المالية في سوق العقار وهذا الرقم يمكن استنتاجه من خلال قيمة الرسم على الشهر العقاري وهي مبالغ مالية تشكل نسبة 1.50% من قيمة العقار المصرح به خلال إجراءات التوثيق ونقل الملكية في سنة 2011 سجلت 136.714 صفقة بيع وشراء لعقارات على المستوى الوطني تم تسجيلها في الشهر العقاري وبلغت الرسوم من ثمن العقار المصرح به خلال هذه الصفقات أكثر من 3 ملايين و791 مليون دينار⁵.

أما سنة 2012 فبلغت صفقات بيع وشراء مختلف العقارات على المستوى الوطني بـ 224.277 معاملة عقارية أي تقريباً ضعف المعاملات مقارنة بسنة 2011 وبلغت قيمة الرسم على الشهر العقاري بأكثر من 4 ملايين و52 مليون دينار أي أن قيمة أموال بيع وشراء هذه العقارات قد فاقت سنة 2012 مبلغ 405 مليار دينار؟

لكن هذه الأرقام بعيدة كل البعد عن الأرقام الحقيقية لسببين هما:

- 1) الأسعار الحقيقية غير مصرح بها لدى عمليات البيع والشراء وأن البائع والشاري يتفقان على سعر أدنى لتقليص أعباء التوثيق ورسم الشهر العقاري على عقود الملكية بدليل أن عدد الصفقات تضاعف في حين أن التحصيل المالي عن الرسم الشهر العقاري لم يرتفع كثيراً، مما يؤكد أن التصريح بسعر البيع غير حقيقي ومنخفض عن قيمته في السوق الحرة.
- 2) العديد من المبادلات العقارية تكون بطريقة غير قانونية خاصة إذا تعلق الأمر بالشقق السكنية في العمارات وعمليات البيع تكون إما باعتراف بدين أو وعد بالبيع.

ثالثاً: معطيات لتقييم العقار

1 المبادلات العقارية

المبادلات العقارية في مجملها أساس من أسس المجتمع فهي أحياناً محور العلاقات كما يراها البعض، بين الأشخاص الطبيعيين و المتمثلة أساساً في علاقات الكراء و التنازل والبيع والهبة. كما عرفت المبادلات على أنها اتفاق تعاقدى بين طرفين على تبادل تدفقات نقدية معينة في تاريخ لاحق وتعرف كذلك أنها اتفاقية بين طرفين على تبادل مدفوعات على أساس مقدار معياري أو قياسي متماثل⁶. وفي الأخير وصفت بأنها اتفاقية بين طرفين على تبادل نوع من الأصول في مقابل آخر في تاريخ

⁵ مديرية أملاك الدولة لقسنطينة: مرجع سابق⁵

صدافي عمر: مرجع سابق⁶

مستقبلي لاحق. أما المبادلات العقارية فهي اتفاقات تعاقدية بين طرفين سواء كانا طبيعياً أو اعتبارياً على تبادل تدفقات معينة في تاريخ لاحق حول عقار ما على اختلافها.

1-1 دراسة المبادلات العقارية بلدية قسنطينة

1-2 أنواع المبادلات العقارية داخل المحافظة العقارية بقسنطينة

بعد حصولنا على إحصائيات عقود الشهر العقاري المتحصل عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري بقسنطينة والتي زدتنا بمختلف المبادلات العقارية، و اقتصرنا على 3 سنوات فقط (2010-2011-2012) و جداول المعاملات العقارية فيها لا تحتوي على كل الأشهر إلا أنه و بعد قيامنا بتحليل و دراسة هذه الإحصائيات نجد أن هذه الصفقات العقارية تشهد تنوعاً بين عمليات البيع ، التبادل الهبة و غيرها.

2- المبادلات ما بين القطاع العمومي

أولاً- البيع: عملية مهمة في المعاملات العقارية بين كل الأطراف حيث يتم البيع عن طريق المزاد العلني بالإشهار و المنافسة و بعد أخذ ترخيص من الوالي، ورأي المدير الولائي لأمالك الدولة و هذا إذا كانت أمالك للدولة و يتم البيع من طرف أعوان أمالك الدولة و المحلفين، أما عن أمالك الجماعات المحلية فلا تتدخل إدارة أمالك الدولة إلا بطلب الجماعات المحلية المعنية .

المزيدة تشكل القاعدة الأساسية في عمليات البيع من أجل قبض أحسن التقديرات المالية و الدفاع عن الفرصة المناسبة ففي الكثير من الصحف نجد مثل هذا الإشهار عن المزيدة و تكون قبل 20 يوماً على الأقل، تحدد الأسعار من طرف مصالح أمالك الدولة و بين الخواص فيما بينهم و تحدد بالقيمة التي أعطاهما السوق العقاري، أو بين الخواص والدولة في مزيدة إدارية التي تعبر عن اتفاق بين الإدارة وأحد الخواص حسب شروط الإشهار و المنافسة ويمكن أن تكون عملية البيع بالتراضي بترخيص من وزير المالية لصالح كل من الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و الأفراد و غيرها.

ثانياً- التنازل والامتياز: يعتبر أحسن حل لتسيير واستعمال العقارات التابعة للدولة وهو من بين العمليات العقارية للدولة المقررة من طرف المشروع من أجل الحيلولة أمام بعض المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية لاسيما ترقية الاستثمار و هو عملية موروثية عن الإدارة الاستعمارية و تستند إلى النصوص التنظيمية .

أ- الامتياز: رأى المشرع الجزائري أن الامتياز هو العقد الذي من خلاله تقوم الدولة بمنح حق الانتفاع لمدة محدودة كأقصى حد نجد 20 سنة فقد يحصل المرقى العقاري أو المستثمر على قطعة أرض ملك للدولة من أجل أن تكون للبناء أو الاستثمار، في إطار تطبيق التنمية الوطنية فشجعت الدولة

مشاريع الاستثمار بالامتياز، كما أنه هناك امتياز سكني من أجل الاستجابة لمتطلبات تنقل المسؤولين و تسهيل تحركاتهم الدورية.

ب-التنازل: يمكن للامتياز أن يتحول إلى تنازل قانونيا بطلب من صاحب الامتياز عند الانتهاء من المشروع الاستثماري ويتم التحويل في السنين التي تلي آجال الانتهاء من المشروع و يمنح التنازل على أساس القيمة التجارية للأراضي المحددة من طرف أملاك الدولة أثناء التحويل وبدون خصم لأية غرامات مدفوعة، فقد تم التنازل للعقارات لكن بسعر لا يقل عن القيمة التجارية لفائدة الولايات أو البلديات أي الجماعات المحلية والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية والاقتصادية والجمعيات والخواص لإنجاز عمليات عمرانية أو بناء سكنات فينخفض سعر الأراضي عن قيمة السوق العقارية و التنازل لا يتم إلا بترخيص تشريعي، كذلك التنازل للتنظيمات الدولية تكون الجزائر عضوا فيها كالفنصليات.

ثالثا- المبادلة: يتخذ قرار التبادل من طرف الوزير المكلف بالمالية بمبادرة من الوزير المسئول عن القطاع الذي يخضع له العقار، تبادل للأملك العقارية بين الدولة و الخواص يتم إما عن طريق عقد إداري أو عقد توثيقي .

- **الشكل الإداري:** يتم تحديد العقد من طرف إدارة أملاك الدولة و يمضى من طرف الوالي محل اختصاص موقع العقار الخاص.
- **الشكل التوثيقي:** (شهادة توثيقية) من وزير المالية ممثل عن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا

1-2 المبادلات العقارية ما بين الافراد

أولا- الهبة: يقترن إقصاء عملية البيع المجانية بالمبدأ الذي من خلاله يمنع على الأشخاص العموميين إجراء هبات فهي تعرف بأنها تملك بلا عوض لملكية المال الموهوب له، وتعرف الهبة بأنها عملية هامة لنقل الملكية و في مسائل الهبة لا يغير من المشروع أي حد من الحدود ، و يمكن أن تشمل مجمل أموال الواهب .

ثانيا- الرهن: رهن العقار بعد اتفاق الطرفين وهما بكامل الاهلية المعتمدة شرعا وقانونا بعد اقتراض مبلغ مالي يلتزم الطرف الاول بإنجاز معاملة تسجيل الرهن ودفع رسومها ودعوة الطرف الثاني للتوقيع.

ثالثا- البيع: مبادلة مال بمال لغرض التملك.

رابعا- المبادلة: عقد المبادلة هو اتفاق بين طرفين أو أكثر لتبادل العقار.

أما عن حجم المبادلات العقارية ببلدية قسنطينة فيلخصها الجدول التالي:

جدول رقم 01: أنواع المبادلات العقارية ببلدية قسنطينة

مبادلات الأفراد					مبادلات أملاك الدولة				المبادلات
المجموع	البيع	الهبة	الرهن	المبادلة	التنازل	شهادة توثيقية	البيع	الامتياز	
930	600	236	2	3	12	1	178	؟	2010
1783	1000	395	؟	8	47	؟	332	1	2011
648	300	140	؟	1	10	؟	107	؟	2012
3273	2685			المجموع	588				المجموع

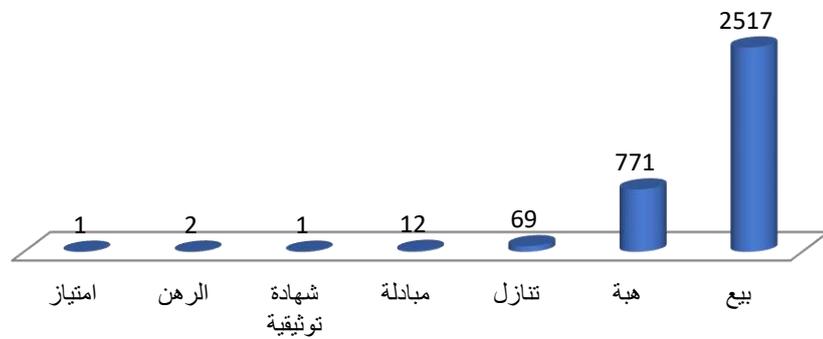
المصدر: مديرية الحفظ العقاري لقسنطينة 2013+معالجة الباحثة

من خلال الجدول يتضح أن أنواع المبادلات العقارية متباينة من حيث العدد والنوع فمن حيث العدد نجد أن المبادلات العقارية سنة 2011 بلغت 1783 بينما في السنة الموالية انخفضت إلى 558 بنسبة %31.29

اجمالي المبادلات العقارية ببلدية قسنطينة

شكل 01

عدد المبادلات



كما يتضح أن الطابع الغالب على المبادلات العقارية بقسنطينة هو طابع البيع بنسبة 81% ثم محضر الحيازة 9% والهبة بـ8% أما أضعف المبادلات فتتمثل في كل من شهادات التوثيق والمبادلات.

3 طبيعة المبادلات العقارية بلدية قسنطينة

توضح المعطيات الإحصائية المتحصل عليها من مديرية الحفظ العقاري بقسنطينة ومن خلال المبادلات العقارية المدونة في الجداول الخاصة بالسنوات السابقة الذكر نجد أن المبادلات والصفقات التي أبرمت في المحافظة بين الأشخاص الطبيعيين و المعنويين العموميين أو الخواص تشهد تنوعا بين عمليات بيع و شراء المسيطر عليها قطاع الترقية العقارية، و التي تقوم بين الخواص أو بين الأفراد ومؤسسات الدولة أو بين أطراف مؤسسات الدولة.

من خلال الجدول رقم 58 يتضح أن هناك أطراف فاعلة في المبادلات العقارية.

الطرف الأول : الأفراد وهم يمثلون أكبر قوة في المبادلات ففي سنة 2000 شكلوا 91% من المبادلات العقارية أما سنة 2011 فشكلوا 79.90% وفي الأخير سنة 2012 مثلوا ما نسبته 81.80% من حجم المبادلات العقارية وهذه النسب توضح نشاط حركة السوق العقارية بقسنطينة وسيطرة القطاع الخاص عليها.

الطرف الثاني: يمثل المبادلات بين الأفراد والمؤسسات والمقصود بها شركات ومؤسسات البناء التي تمون السوق العقاري بالسكنات سواء تعلق الأمر بالسكن التساهمي الذي لم تنتهي مؤسسات البناء من تسليمه وحسب المعطيات المتحصل عليها سيكون جوان 2015 آخر أجل لتسليم هذا النوع من السكنات، أو بقية الصيغ كالسكن الترقوي المدعم وغيره وهذه المساهمة تشكل النسب التالية 8.7% و 19.97% و 18.19% حسب 2011، 2010، 2012 على التوالي.

بالرغم من هذه الأرقام والمعطيات إلا أن الواقع بعيد جدا عن هذه الأرقام بسبب اعتماد طريقة البيع العرفية سواء تعلق الأمر ببيع ممتلكات الدولة أو ديوان الترقية والتسيير العقاري من طرف المستعدين من هذه السكنات أو المبادلات العقارية بين الأفراد في كل أنواع السكنات غير القانونية أو السكنات الفوضوية . تجدر الإشارة إلى نقطة مهمة جدا هي عند تفحصنا للمبادلات العقارية لفت انتباهنا تركيز معظم المبادلات العقارية سواء تعلق الأمر بالمبادلات بين الأفراد والمؤسسات أو بين الأفراد لوحدها في دائرة خارج مجال دراستنا وهي بلدية الخروب خاصة والسبب يعود لاحتضان هذه البلدية لمعظم المشاريع السكنية الجديدة بمختلف الصيغ المتاحة سواء تعلق الأمر بالمدينة الجديدة على منجلي أو ماسينيسا. وهذا ما يوضحه الجدول رقم 02.

الجدول رقم 02 : الأطراف الفاعلة في المبادلات العقارية بقسنطينة

2012	2011	2010	طبيعة المبادلات العقارية بلدية قسنطينة
463	1408	910	بين الأفراد (الخواص)
؟	2	3	بين أطراف مؤسسات الدولة
بين الافراد والمؤسسات			
			الزبون
			البائع
52	167	10	الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP
23	65	18	OPGI ديوان الترقية و التسيير العقاري
18	23	6	الوكالة الوطنية للتسيير و التنظيم العقاريين
؟	18	4	الوكالة العقارية لولاية قسنطينة
5	48	9	الشركات العمومية
؟	؟	4	مديرية املاك الدولة
؟	9	32	المؤسسات الخاصة
4	10	؟	التعاونيات العقارية
1	12	4	ENPI المؤسسة الوطنية للترقية العقارية
103	352	87	مجموع المبادلات بين الأفراد و المؤسسات

المصدر: المحافظة العقارية 2012+معالجة شخصية

4- أصناف المبادلات العقارية بلدية قسنطينة

المبادلات العقارية متنوعة فهي لا تقتصر على الوحدات السكنية فقط بل تشمل السكنات الفردية والجماعية والقطع الأرضية المخصصة للبناء والبساتين والمحلات التجارية، ولتحليل المبادلات العقارية على مستوى بلدية قسنطينة قمنا بدراسة لكل التبادلات العقارية لسنة 2010، فوجدنا متوسط المبادلات العقارية يبلغ 90 معاملة شهريا وهذا وفقا لمعطيات مديرية الحفظ العقاري لولاية قسنطينة

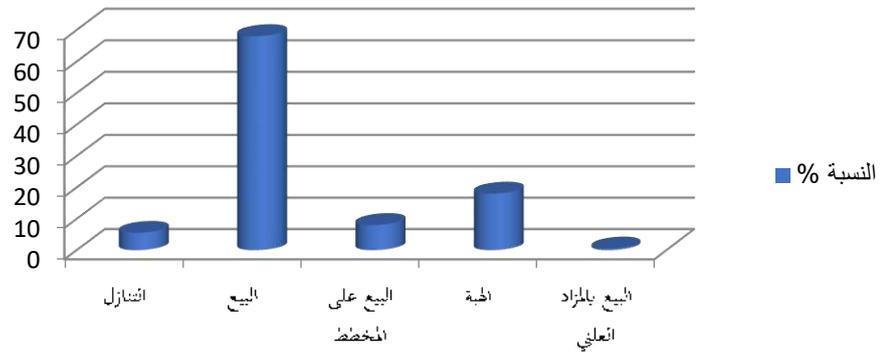
ومن خلال جدول العقود المعاينة للمعاملات العقارية المودعة خلال 2010 فقد بلغ إجمالي المعاملات
فقد بلغ 1176 معاملة تتوزع وفق الجدول التالي:

جدول رقم: 03 أصناف المعاملات العقارية لسنة 2010 بلدية قسنطينة

النسبة %	التكرار	
5.5	67	التنازل
68	804	البيع
8	96	البيع على المخطط
18	204	الهبة
0.5	5	البيع بالمزاد العلني
100	1176	المجموع

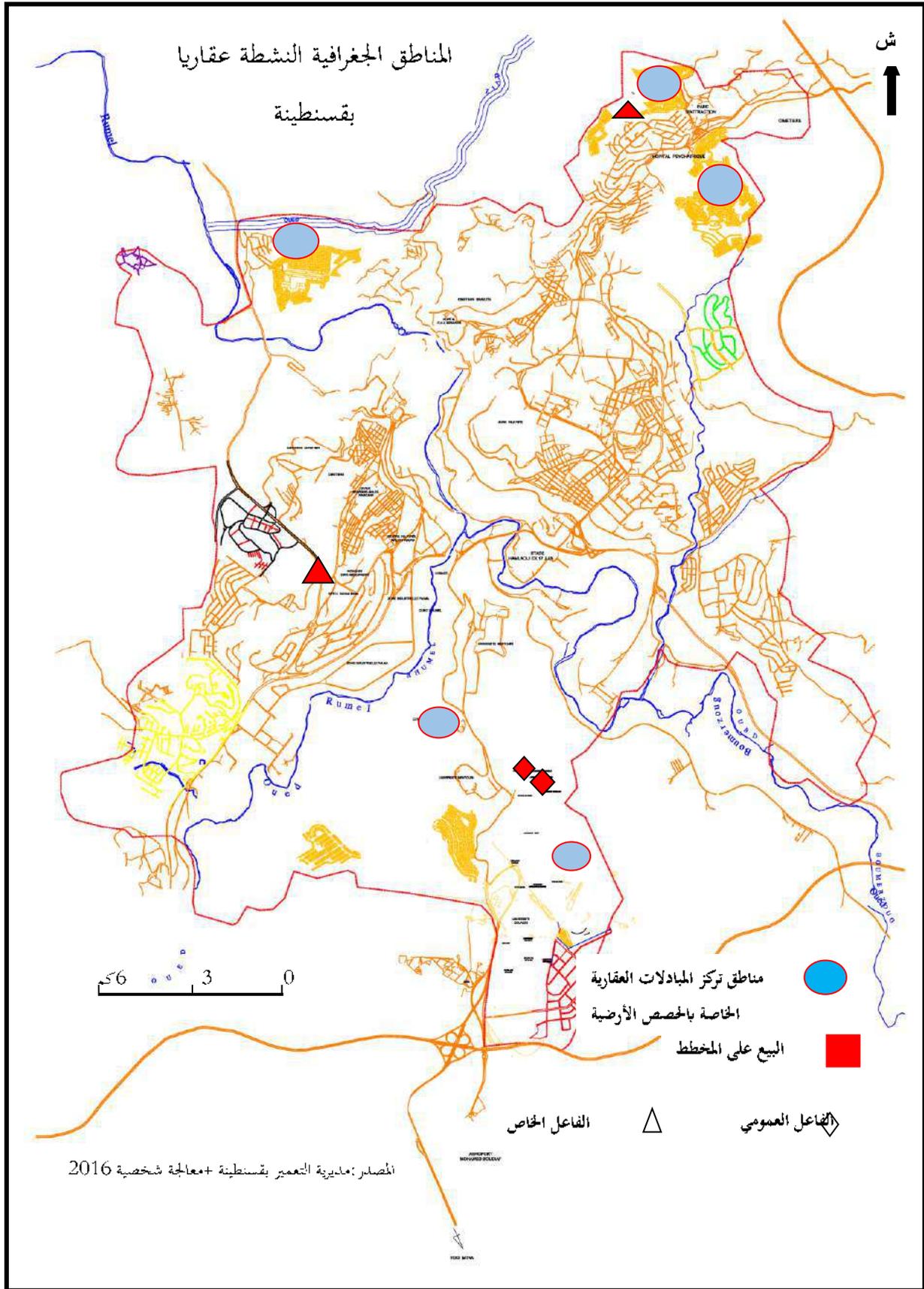
المصدر: المحافظة العقارية 2012+معالجة شخصية

الشكل 02 أنواع المبادلات العقارية



من خلال الجدول رقم (03) والرسم البياني يتضح أن أغلب المبادلات 68% هي عبارة عن عمليات بيع
بمختلف أنواعه سواء تعلق الأمر بعمليات البيع بين الأفراد أو بين الأفراد ومؤسسات عمومية و خاصة،
عمليات البيع تشمل الشقق، المحلات التجارية، حصص مخصصة للبناء وحتى بنايات فردية.

أما فيما يخص بيع القطع الأرضية المخصصة للبناء فهي تشمل: تخصيص الباردة، جبل
الوحش، سيدي مسيد، شعاب الرصاص والكاليتوس(الصفصاف) وزواغي. حسب الخريطة (01)



أما عمليات البيع عن طريق المخططات أو التصاميم فتقتصر على فاعلين عموميين وفاعلين خواص:

الفاعل العمومي الأول : OPGI وإنتاجه يتمثل في سكنات فردية بزواغي سليمان.

الفاعل العمومي الثاني : الوكالة العقارية لقسنطينة "اقامة سيرتا": 66 مسكن ترقوي زواغي سليمان.

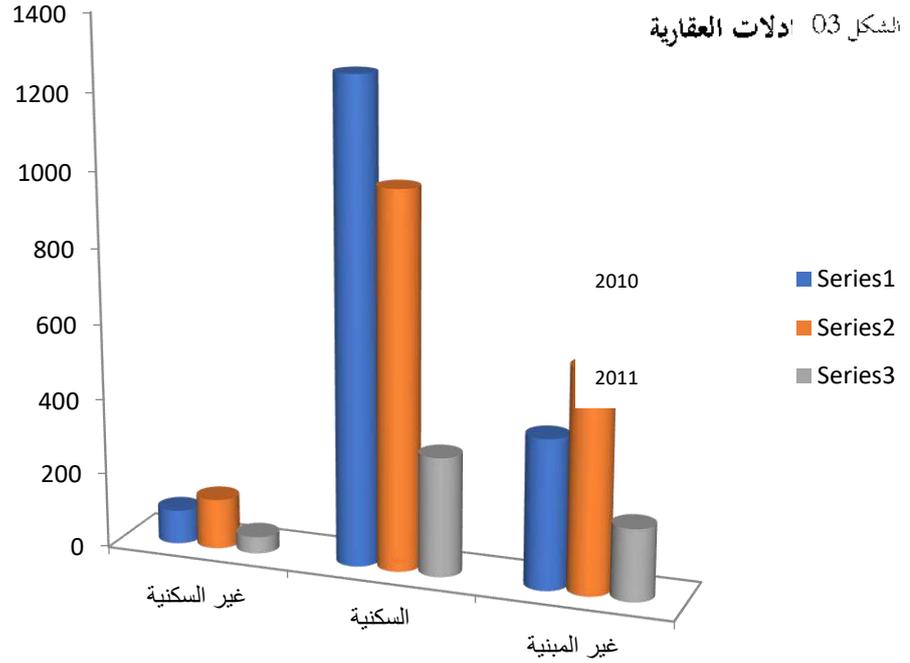
الفاعل الخاص الأول: الشركة العامة للعقار: ميموزا.

الفاعل الخاص الثاني: ترقية قربوعة زهراء: جبل الوحش.

وفيما يخص مبادلات الهبة فهي مبهمة لحد ما لأننا وجدناها تشكل 18% من مبادلات العقارية لكن 67 % من مبادلات الهبة تمت بين أشخاص لا يملكون نفس الاسم العائلي ومقابل مبالغ مالية متباينة سوف يتم التطرق لها لاحقا. كما لاحظنا بعض المفارقات والتي تتمثل في :

- ظاهرة البيع بالمزاد العلني أين تم تحويل عقار من طفل لم يتعد 10 سنوات إلى شخص آخر يحمل نفس الاسم العائلي مقابل 2000 دج والعقار عبارة عن فيلا تقع بالمنظر الجميل.
وبمقارنة أصناف المبادلات العقارية بين بلديتي قسنطينة والخروب وجدنا أصنافا أخرى للمبادلات أهمها:

- عمليات البيع بين أملاك الدولة والمواطنين
 - منح حق الامتياز بالتراضي بين مديرية أملاك الدولة والخواص
 - محضر حياة: بين مقاوله للبناء والمستفيدين
 - بيع بين مقاولات البناء والمستفيدين من مختلف صيغ السكن.
 - نقل الملكية بين EPLF بومرداس و SPA ENPI .
- وهذا التنوع يفسر نشاط السوق العقاري بهذا الإقليم الإداري لأنه ورشة كبيرة للتوطين للوحدات السكنية بسبب وفرة العقارات الحضرية المهيأة لاستقبال مشاريع إسكان مجمع قسنطينة الكبرى.



من خلال الجدول رقم 62 والرسم البياني يتضح جليا أن المبادلات العقارية السكنية تستحوذ على أصناف المبادلات بنسبة 73.63 % وهذا سنة 2010 لتتخف تدريجيا في السنتين اللاحقتين أما المرتبة الثانية فتحتلها العقارات غير المبنية وفي المرتبة الأخيرة البنايات غير السكنية وتشمل المحلات التجارية وشقق الأعمال الحرة.

هذا فيما يخص أصناف المبادلات أما عن سعر العقار المصرح في المبادلات العقارية وفق سجل المحافظة العقارية لقسنطينة فيلخصه الجدول التالي:

جدول رقم: 04 سعر العقار المصرح به في المبادلات العقارية بقسنطينة

نوع القعار	2010 (10.000 دج)	2011 (10.000 دج)	2012 (10.000 دج)
محل سكني بعمارة جماعية	البيع	من 60 الى 450	155 الى 400
	الهبة	من 60 الى 240	؟
	التنازل	30 الى 270	؟
قطعة أرض صالحة للبناء	البيع	من 80 الى 400	120 الى 300
	الهبة	من 50 الى 300	؟
	تنازل	من 20 - الى 50	؟
محل ذو استعمال تجاري	البيع	من 100 الى 350	70 الى 190
	الهبة	من 100 الى 130	؟
بناية كاملة (فيلا)	البيع	من 300 الى 1100	140

المصدر: معطيات المحافظة العقارية لقسنطينة 2012+ معالجة شخصية

الملاحظ من خلال الجدول رقم 04 أن الأسعار المتداولة في مختلف عمليات المعاملات العقارية بعيدة كل البعد عن أسعار العقار في السوق الموازية، خاصة إذا تعلق الأمر بالمبادلات بين الأفراد، بحيث يتم تنبيه المكتتبين عند عملية التسجيل بعدم توثيق السعر الحقيقي في المعاملات العقارية تفاديا لقيمة الضريبة العقارية .

الأمر الذي جعل مصلحة الضرائب تراقب كل عمليات المبادلات العقارية ويتم استدعاء الأشخاص الذين سجلوا مبادلاتهم بأرقام بعيدة عن المؤشرات المعتمدة في تصنيفاتهم. أما أسعار العقار المصرح بها بين المؤسسات العمومية والأفراد الطبيعيين فيمثلها الجدول التالي:

جدول رقم 05: سعر المبادلات العقارية بين المؤسسات العمومية والأفراد

الموضوع	الثلث (10.000 دج)	نوع العقار و موضوع العقد	المؤسسات
بوصوف	250	تتازل عن محلات ذات طابع سكني.	الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP
بوصوف	450 - 50	بيع شقة سكنية في عمارة جماعية	
جبل الوحش	57	بيع محلات ذات طابع سكني	
جبل الوحش	600 - 67	بيع محلات ذات طابع تجاري	
بوصوف	50 - 20	بيع شقق سكنية	ديوان الترقية و التسيير العقاري O P G I
(زواغي س)	1436 - 170	بيع قطع ارضية صالحة للبناء	
بوصوف	221	بيع محلات ذات طابع تجاري	
(زواغي س)	495 - 387	بيع على مخطط لشقق سكنية	تجمع اقامة سيرتا
(زواغي س)	394	بيع شقق بعمارة جماعية	المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI
(زواغي س)	160	بيع بنايات فردية	الوكالة العقارية لولاية قسنطينة
(زواغي س)	126	بيع شقق خاضعة لملكية مشتركة	الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري
حي الدقسي	440 - 250	بيع شقة بعمارة	الفجر للترقية العقارية
حي الدقسي	500	بيع محل ذو طابع تجاري	

المصدر: معطيات المحافظة العقارية لقسنطينة 2013 + معالجة شخصية.

من خلال الجدول رقم 05 يتضح انه ومن خلال تغيير الفاعل في عملية المبادلات العقارية ودخول الفاعل الشرعي في المبادلات ترتفع أسعار العقار وتتباين حسب طبيعة العقار أرض صالحة للبناء أو شقة سكنية أو محل تجاري، فالغموض والالتباس الظاهر يتمثل في ضعف المشرع الجزائري والهيئة المعنية بالتسجيل والشهر العقاري والضرائب مجتمعة.

خلاصة

اهتم القانون الجزائري بموضوع العقار من خلال إصدار عدة قوانين تتعلق بالعقارات و التي تحيط بشتى المجالات و تتضمن قواعد استغلاله و استعماله و التصرف فيه و حمايته من الاعتداءات، كذلك سعيا لتحقيق الثقة في المعاملات العقارية واستقرارها اجتهد في خلق الهيئة التي اعتبرت الآلية الفعالة أو الأدوات القانونية للسياسة العقارية التي تعمل بآليات تكرر و تحقق ما تهدف إليه السياسة العقارية من ضبط و استقرار للمعاملات العقارية .

لكن هذا لا يعني أنه حقق الهدف لأنه فعلا القوانين و الهيئات استحدثت لكن أين هي من الواقع، فالمعاملات العقارية ستظل أساس المشكلة العقارية في الجزائر، لاسيما عند دخول الجزائر اقتصاد السوق الحر وكذلك تبنيتها لسياسة تشجيع الاستثمار و دعم نظام القروض وهذا زاد في حدة التسابق و التسارع في امتلاك العقار مما انعكس سلبا على المعاملات العقارية و زاد من تعقدها، نتيجة تباين أسعار القطاع العام والخاص من جهة وعدم تخوف المواطن من إبرام الصفقات العقارية دون وثائق رسمية مسجلة من جهة أخرى .

مما جعل المعاملات العقارية تحدث في غياب تام للشفافية، تحدث بصفة خفية لا يستطيع أحدا ضبطها، لتنشيط أموالا مجهول مصدرها مما جعل العقار موردا للربح السريع . لهذا يجب توفير إمكانيات مرنة تجاوبا مع سرعة الممارسة المفتعلة في السوق العقاري لضبط التعاملات العقارية، وأردنا من خلال العمل اللاحق ضبط السوق العقاري من خلال الفاعلين العموميين والوكيل العقاري.

المراجع

- 1-مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، جوان 2004
- 2-مديرية أملاك الدولة،مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية مكتب الدراسات والتحليل 2009
- 3-بوزيتون عبد الغاني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير في القانون،جامعة قسنطينة2010
- 4-مديرية أملاك الدولة لقسنطينة: تقرير حول الملف الخاص بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري جوان 2004

1. **CONSEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL**,(2004) Rapport sur « *La Configuration du foncier en Algérie : une contrainte au développement économique* » 24ème session plénière - 129 p
2. **François ASCHER et autres**, (1995) « *Aménagement foncier : Les risques* » Paris 158 p
3. **GENESTIER ph.** (1996) : *Vers un nouvel urbanisme, comment faire la ville, éditions La documentation française, paris.*
4. **GPOYANNE.** (2004) *Forme urbaine et mobilité et quotidienne, thèse de doctorat en science économiques, université Montesquieu-Bordeaux IV,*
5. **HAFIANE A.** (1989) : *les défis a l'urbanisme, OPU, Alger.*
6. **DINIS Barthélemy** : comment mesurer la valeur des terres études fonciers ; septembre 1985 ; p11-59.
7. **Merlin pierre et Choay Françoise.** Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement ; presse universitaire de france 1996 p454.

أثر الديناميكية المكانية ودور العقار في ظهور الاشكال الحضرية في إقليم مدينة قسنطينة

الباحثة: هوارى سعاد

أستاذ مساعد "أ"، جامعة الاخوة منتوري – كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية –مخبر التهيئة العمرانية -قسنطينة / الجزائر

souadhou95@gmail.com

ملخص:

تعتبر مدينة قسنطينة من بين المدن الجزائرية الكبرى التي شهدت ديناميكية مكانية كبيرة خلال العشرين سنة الماضية، بسبب عدة عوامل أهمها تشبع المحيط العمراني، توفر العقار الحضري في اقليمها، واعتماد سياسة تنمية المراكز الحضرية القريبة منها، مما أدت الى حدوث تغييرات سواء في نسيجها القائم الذي توسع في البداية في شكل أذرع عمرانية في كل الاتجاهات، او في مجالها القريب حيث ظهرت مدن توابع ومدينتين جديدتين لها بعد نفاذ احتياطاتها العقارية. إلا أن النمو الحضري المفرط والمستمر للمدينة جعلها تتجه نحو البحث عن توسعات أخرى في شكل أقطاب حضرية كألوية جديدة لمواجهة إشكالية ندرة العقار الحضري وتوجيه توسعها العمراني، مما كان له الأثر الكبير في ظهور اشكال حضرية متباينة على مجال اقليمها.

المفردات الاستدلالية: الديناميكية المكانية، النمو الحضري، المجال الحضري، العقار الحضري، قسنطينة.

Abstract

The town of Constantine is one of the major Algerian cities that has experienced a great spatial dynamics over the past 20 years, due to several factors. The most important factors are the saturation of the urban environment, the availability of urban property in its region, and the adoption of a development policy of the nearby urban centers. This situation leads to changing its existing urban fabric, which initially expanded in the form of urban arms in all directions, or in nearby areas where several satellite cities and two new cities appeared after the depletion of its real estate reserves. However, the city's excessive and sustained urban growth has led to seek further expansions in the form of new urban poles to address the scarcity of urban property, in order to guide its urban expansion which has had a significant impact on the emergence of diverse urban forms in the area of its territory.

Key words: Spatial dynamics, urban growth, urban space, urban real estate, Constantine.

The town of Constantine is one of the major Algerian cities that has experienced a great spatial dynamics over the past 20 years, due to several factors. The most important factors are : the saturation of the urban environment, the availability of urban property in its region, and the adoption of a development policy of the nearby urban centers. This situation leads to changing its existing urban fabric, which initially expanded in the form of urban arms in all directions, or in nearby areas where several satellite cities and two new cities appeared after the depletion of its real estate reserves. However, the city's excessive and sustained urban growth has led to seek further expansions in the form of new urban poles to address the scarcity of urban property, in order to guide its urban expansion which has had a significant impact on the emergence of diverse urban forms in the area of its territory.

Key words: Spatial dynamics, urban growth, urban space, urban real estate, Constantine.

مقدمة:

يواجه العالم حاليا العديد من التحديات، التي تواكب الديناميكية الحضرية المتسارعة، الناجمة عن التزايد السكاني وتطور حياة الانسان، حيث يشهد العصر الحالي طفرة عمرانية كبيرة، تتميز بالتوسع الكبير للمدن وارتفاع عدد السكان بشكل طردي، وندرة العقار الحضري، مما يستدعي التوسع في البيئات العمرانية القريبة، واستنزاف للموارد الطبيعية وتغيير البيئة الحضرية بشكل عام. الجزائر كجزء من هذا التنظيم العالمي لم تكن بمنأى عن ذلك؛ فلقد سجلت معظم المدن بها نموا حضريا سريعا تزامنا مع النمو الديموغرافي الذي شهدته، بسبب عدة عوامل تاريخية، ديموغرافية، اجتماعية، اقتصادية...، ما نتج عنه عدة أزمات، كعدم القدرة على التحكم في تسيير نظامها الحضري، عدم تحمل الضغط المتزايد على الخدمات، وكذا تشعب المجال بتركز السكنات والتجهيزات والمرافق العمومية والنشاطات، نفاذ احتياطاتها من العقار وبالتالي التمدد على المجالات القريبة منها للتوسع وتلبية الاحتياجات.

من بين الاشكاليات العويصة التي تواجهها الدولة حاليا من اجل مواكبة الديناميكية التي تعرفها مدنها والتي ادت الى تشكيل النتاج الحضري للمدن هي مشكل العقار، لاسيما في فترات سابقة، التي شهدت تبذير واستغلال غير عقلاني له سواء ضمن عمليات التعمير المخطط أو العشوائي (سفيان صيد ، 2020، ص311)، و مما زاد الامر تعقيدا صعوبة التحكم فيه داخل المدن لأسباب متنوعة منها المضاربة والاحتكار وطبيعة الملكية من جهة ، وشغله بالمباني العشوائية و الفوضوية و وقوعه ضمن مناطق المخاطر كالانزلاقات و الفيضانات من جهة أخرى، مما يجبر الدولة بالتوجه نحو الخيارات السهلة المتمثلة في البحث عن العقار في الإقليم المباشر للمدن.

و من بين المدن الجزائرية التي تعتبر نموذجا حقيقيا يعكس هذه الظاهرة هي مدينة قسنطينة التي "تعد أكبر مدينة في الشرق الجزائري، بتاريخها السياسي، وماضيها الحضري العريق، ووضعيتها الجغرافية المميزة، فهي تعاني من مشكلة محدودية موارد الموضعية، وتشعب موضعها، مما حد من قدرتها على الوفاء بمتطلبات نموها، وشكل لها عامل طرد، تمثل في تحويل فائض من نموها إلى الأطراف والقرى الريفية المحيطة بها لإعادة توازنها العمراني، فتغير مشهدها الريفي المحيط بها، باختفاء مساحات زراعية واسعة، وظهور شبكات عديدة من طرق وتجهيزات مختلفة" (Bernia Zehioua ، الى جانب مناطق حضرية اتخذت اشكالا مختلفة. 2010, p34).

الإشكالية:

شهدت مدينة قسنطينة ديناميكية مجالية واسعة خلال العشرين سنة الماضية، بسبب عدة عوامل أهمها: تشعب المدينة التي أصبحت عامل طرد لسكانها، وتوفر العقار في المدن المجاورة الذي سهل عملية التعمير خارجها، واعتماد سياسة تنمية المراكز الحضرية القريبة الذي كان سببا في تعدد اشكالها، مما أنتج مجالا متباينا من حيث الأشكال الحضرية تختلف من حيث الحجم والوظيفة في اقليمها، ومن هنا نتساءل عن: ما هو أثر توفر العقار في المجال الإقليمي لمدينة قسنطينة في ظهور الاشكال الحضرية المختلفة؟ حيث نفترض ان توفر العقار الحضري خارج مجال المدينة هو العامل الأساسي في ظهورها وتعدد أشكالها الحضرية.

هدف وأهمية البحث:

ان الهدف واهمية هذا البحث تكمن في ابراز دور توفر العقار في خلق اشكال حضرية متنوعة ومتعددة من مدن توابع ومدن جديدة واقطاب حضرية (تجمعات حضرية في أوساط ريفية) تنتوع من حيث المساحة وعدد السكان في إقليم مدينة قسنطينة بسبب الديناميكية الحضرية التي تشهدها من جهة ومن جهة أخرى التطور العمراني للمدينة الذي أنهك كل احتياطاتها العقارية داخل محيطها الحضري وفرض عليها التوجه خارج حدودها العمرانية.

منهجية البحث:

اعتمدنا في بحثنا ومن أجل تحقيق أهدافنا على مقارنة نظرية للإمام بالمفاهيم التي لها علاقة مباشرة بالبحث. تم اعتمادنا على المنهج الوصفي التحليلي لأثر الديناميكية الحضرية على المجال الإقليمي لمدينة قسنطينة من خلال مختلف الأشكال الحضرية التي أنتجت بسبب توفر العقار الحضري، للخروج في الأخير بالنتائج عامة لهذه الديناميكية. واعتمادا على ذلك تم تقسيم البحث الى المحاور التالية:

أولا. الإطار المفاهيمي للبحث.

ثانيا. مدينة قسنطينة المكانة الإقليمية ومشكل العقار الحضري.

ثالثا. الديناميكية المجالية لمدينة قسنطينة وعلاقتها بالعقار.

رابعا. تنمية التجمعات الثانوية وظهور الأقطاب الحضرية.

خامسا. الأشكال الحضرية في إقليم مدينة قسنطينة في 2020.

سادسا. النتائج العامة

أولا. الإطار المفاهيمي

● مفهوم العقار:

"العقار بفتح العين لغة: كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل، او اسم للأرض وما اتصل بها من بناء وشجر (مجموعة مؤلفين، كتاب مجلة البحوث الإسلامية، 75، موقع الكتروني)"⁽¹⁾، اما اصطلاحا فهو "كل ما يملكه الإنسان من الأراضي، وما أنشئ عليها من المساكن الفردية، أو قصور للسكنى، أو قصور للولائم، أو الفنادق، أو العمائر ذات المساكن الكثيرة، أو الاستراحات، أو المجمعات التي في الطرقات، أو بالقرب من مداخل المدن، وكذا الحدائق التجارية التي جعلت للنزهة وما زرع فيها، يسمى الكل عقارا تبعا لأصله وتغليباً له (مجموعة مؤلفين، كتاب مجلة البحوث الإسلامية، 76، موقع الكتروني)"⁽²⁾.

● مفهوم العقار الحضري:

اما العقار الحضري فهو يعرف بأنه كل الأراضي العامرة الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير حيث تمثل الأراضي العامرة "كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات"(المادة 20 من القانون 90-29، ص 1655).

● مفهوم الديناميكية الحضرية:

الديناميكية الحضرية ظاهرة حتمية تتعرض لها المدن بصورة مستمرة نتيجة عوامل خارجية وداخلية، تترجمها مظاهر النمو الحضري التي من أهمها الزيادة السكانية واتساع الرقعة المبنية في إطار العلاقات التفاعلية لكل مكونات الظاهرة الحضرية (سنا ساطع عباس، 2016، ص 239).

● العقار والديناميكية الحضرية:

يعتبر العقار الحضري من أهم مكونات المدينة، ولبنة أساس في نموها وتنميتها، وعامل رئيسي في تحديد شكلها، إذ يعتبر المتحكم الرئيسي في كل عملية التوسع العمراني السلبي وإيجابي وظهور الأشكال الحضرية المختلفة. ففي الوقت الذي يكون فيه هذا عنصر معرقل لعملية التوسع في المجال الحضري نتيجة استنزاف العقار ونفاده، إلا أنه في نفس الوقت يعتبر دافع قوي للحركة خارج حدوده للبحث عن أنماط جديدة على مواقع قد تكون قريبة أو بعيدة عنه، تتخذ اشكالا متنوعة من مدن جديدة او مدن تابعة او اقطاب حضرية او توسعات في إطار تنظيمي محكم.

1 . <https://al-maktaba.org/book/34106/35092#p3> ،تاريخ الزيارة 21-01-2021.

2 . <https://al-maktaba.org/book/34106/35093#p1> ،تاريخ الزيارة 21-01-2021.

ويتحكم العقار بشكل مباشر أو غير مباشر في الديناميكية الحضرية، "لأن الديناميكية في الحقيقة تعبر على ما يجري من تغيرات داخلية على مستوى المجال الحضري من نمو وتوسع بتأثير قوى حضرية داخلية وخارجية لتولد نوعا من الحراك المكاني خارج حدود المجال الحضري" (سناط ساطع عباس، 2016، ص 241)، والذي لا يمكن ان يحدث الا إذا توفر عنصر العقار.

● مفهوم الأشكال الحضرية:

حسب مفهومنا الخاص للأشكال الحضرية يمكن القول ان من نتائج الديناميكية الحضرية وجود اشكالا حضرية متعددة تتخذ انماطا مختلفة حسب بعدها السياسي، الاقتصادي والاجتماعي، والاهداف التي قررت من اجلها، فتارة تكون على شكل مدن جديدة مؤهلة لان تكون أقطابا اقتصادية او تكنولوجية او علمية، وتارة أخرى مدن تابعة أو اقطاب حضرية تنموية مترامية في مجال المدن الكبرى لفك الضغط عنها واستقبال الفائض من سكانها ومشاريعها التنموية، ويتوقف اتساع هذه الاشكال على حجم العقارات وتوفرها في هذه المناطق. وتتمثل هذه الاشكال من الناحية العمرانية في:

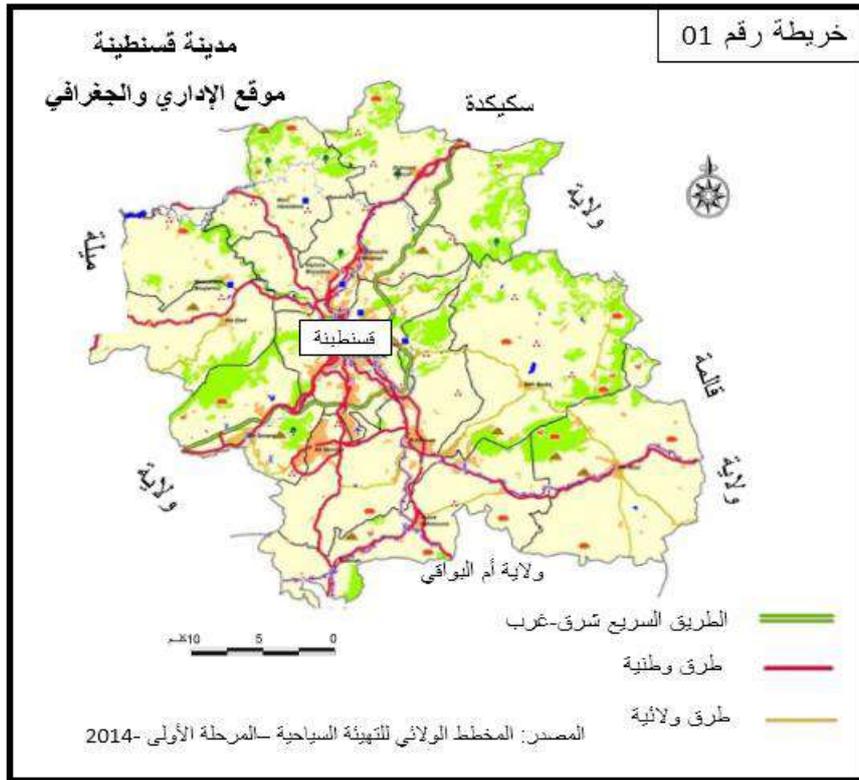
- **المدن التوابع:** مجموعة من المراكز الحضرية الواقعة ضمن المحيط القريب من المدينة الأم (ونقصد بها المدينة الرئيسية) تتوفر على السكن والعمل، لكن الخدمات فيها قليلة، لهذا فهي تجبر سكانها على الانتقال إليها من أجل التجارة والاستفادة من الخدمات والتجهيزات المتنوعة" (بوجو غارني، 1989، ص 193)
 - **المدن الجديدة:** "المدينة الجديدة هي تلك المدينة التي تنشئ بناء على قرارات حكومية وبطريقة موجهة، لاستيعاب الزيادة السكانية وخلق فرص عمل جديدة، بالإضافة إلى تخفيف الضغط السكاني على المدن الكبرى، وذلك من أجل دفع عجلة التنمية الاجتماعية والاقتصادية" (حمادة مصطفى عمر، 2013، ص 43).
 - **الأقطاب الحضرية:** جاء تعريفها في التشريع الجزائري بأنها "فضاءات حضرية جديدة معدة لاستقبال برامج هامة من السكنات والتجهيزات لتلبية الاحتياجات المتنامية في ميدان السكن، ذات طاقة استيعابية تقر بـ 50.000 نسمة" (مذكرة وزير السكن والعمران، 2013).
- اما من ناحية تصنيفها كمدن باعتماد حجم السكان الذي تضمنه فقد تم تصنيفها الى:
- **"الحاضرة الكبرى:** هي تجمع حضري يحتوي على 300,000 نسمة فما فوق، لها قابلية تطوير وظائف دولية إضافة إلى الوظائف الجهوية والوطنية.
 - **مدينة كبيرة:** تجمع حضري يشمل على الأقل 100,000 نسمة" (المادة 3 من القانون رقم 01-20، ص 19).
 - **"مدينة متوسطة:** تجمع حضري يشمل ما بين 50,000 و 100,000 نسمة
 - **مدينة صغيرة:** تجمع حضري يشمل ما بين 20,000 و 50,000 نسمة
 - **تجمع حضري:** فضاء حضري يشمل على الأقل 5000 نسمة" (المادة 4 من القانون رقم 06-06، ص 18)

ثانيا. مدينة قسنطينة المكانة الإقليمية ومشكل العقار الحضري:

كل مدينة تندرج ضمن مجالات ذات أبعاد إقليمية، ووطنية، أين تسجل تحولات ديمغرافية، اجتماعية، تكنولوجية واقتصادية. وكل عنصر من هذه العناصر في إطار تجمع معين يملك إمكانية خاصة بالتنمية. هذه القوى الخارجية أو الداخلية المنشأ تعتبر بمثابة محركات الديناميكية الحضرية (سناط ساطع عباس، 2016، ص 249).

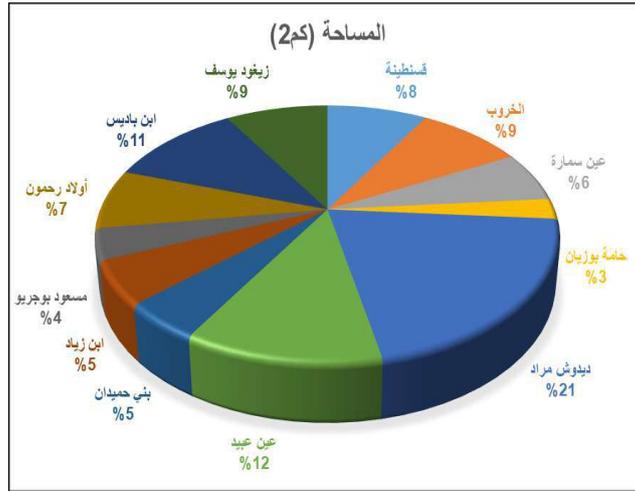
تمثل مدينة قسنطينة ثاني أكبر المدن في الجزائر، تقع في الشمال الشرقي للبلاد على إقليم جغرافي يعتبر ملتقى إقليمين متميزين جغرافيا واقتصاديا؛ إقليم التل في الشمال وإقليم الهضاب العليا في

الجنوب. تتوسط المدينة هذا الإقليم وتشكل عقدة تنطلق منها شبكة مهمة من الطرق تربطها بباقي المدن (لعروق محمد الهادي، 1984، ص24)، كطريق السرعة شرق-غرب، طرق وطنية وولائية، خطوط السكك الحديدية، مطار دولي وشبكات نقل الطاقة (خطوط الضغط العالي وخطوط البترول والغاز، ...). تركز على قاعدة اقتصادية كبيرة (كالمناطق الصناعية، مناطق الأنشطة الاقتصادية والخدمات الكبرى) وتضم ما يزيد عن 400.000 نسمة (تقرير مخطط تهيئة إقليم الولاية، 2016، ص279) تشكل قوى بشرية فعالة، فهي بذلك مركز جذب بامتياز.



أما إداريا هي تقع في قلب الولاية وتمثل إحدى مدن بلدياتها الاثني عشر وتمثل مركزا للولاية والدائرة والبلدية، ورغم كون مساحة بلدية قسنطينة صغيرة مقارنة مع البلديات المجاورة والتي تبلغ 183 كلم² أي ما يعادل 08 % من إجمالي مساحة الولاية، إلا أنها أكثر البلديات تعميرا وحركية حيث تمثل مساحتها المعمرة 85 % من مساحتها الإجمالية.

شكل رقم 01 توزيع البلديات حسب مساحتها

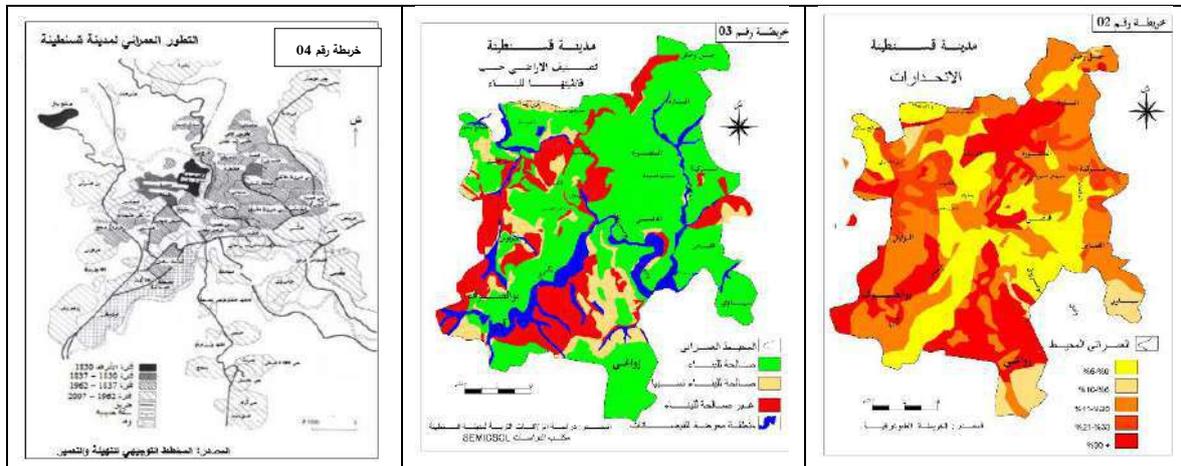


المصدر: من انجاز الباحثة (2020)

أما من ناحية الإطار الجغرافي، فقد توضعت المدينة في بداية نشأتها على الصخر العتيق الذي يفصلها عن باقي أجزاءها خانق الرمال الذي يعتبر أحد الأشكال الجيومورفولوجية النادرة في العالم، ثم توسعت على أراضي غير متجانسة، تتشكل من هضاب وتلال منفصلة تتميز بانحدارات تتراوح ما بين 0% في المناطق المحاذية لوادي الرمال وبومرزوق وأكثر من 20% في سفوح هضبة الكدية وعين الباي وبوفريكة وما بين 6% إلى 20% في باقي المناطق المعمر (خريطة رقم 02) (هوارى سعاد، 2015، ص 31)

أما عن طبيعتها الصخرية فهي متباينة، من صلبة صالحة لبناء والتعمير إلى أراضي أقل تحملا له أو غير قابلة له تماما حيث تظهر (الخريطة رقم 03) أن حوالي 60% من الأراضي الصالحة للبناء تشكل المجال المعمر بالكامل ما عدى وجود بعض الجيوب الفارغة والمتمثلة في منطقة سرينة والمنية، و10.45% قابلة نسبيا لتعمير وهي معمرة نسبيا والباقي 29.59% غير قابلة للبناء بسبب الفيضانات أو معرضة للانزلاقات إلا أنها كانت مشغولة في الوقت القريب (2015) بالسكنات الهشة التي أزيلت في إطار عملية القضاء على البناء الهش (هوارى سعاد، 2015، المصدر نفسه، ص 35).

تتخلل المدينة شبكة مائية هامة أبرزها وادي الرمال ووادي بومرزوق، منتجة بذلك مظاهر عدم استقرار الأرضية. وكان لهذه الخصائص الأثر الكبير في تشكيل النسيج الحضري القائم الذي اتخذ شكل أدرع عمرانية خاضعة لذلك الى معطيات موضعها (خريطة رقم 04).



ثالثا. الديناميكية المجالية لمدينة قسنطينة وعلاقتها بالعقار

ترتبط الديناميكية الحضرية للولاية ارتباطا كبيرا بتاريخ مدينة قسنطينة التي بدأت نشأتها على الصخر العتيق، وعرفت استقرارا داخل أسوارها دام لأكثر من 15 قرن إلى أن احتلت سنة 1836. حيث قام الاحتلال بتغيير جزء كبير من معالمها في الداخل، ثم بدأ الخروج عن أسوارها القديمة متجها نحو المناطق المحيطة بها، وذلك منذ 1857 في أولى عمليات التوسع التي باشرها بعد جلب المستعمرين وذلك بإنشاء السكة الحديدية التي تربط قسنطينة بمدينة سكيكدة، ومجموعة الجسور التي تربطها بجهاتها الأربعة، إلى جانب إنشاء الأحياء السكنية الجديدة، وإقامة مختلف الإدارات والتجهيزات على النمط الأوروبي، جعلت منها قطبا إداريا بامتياز (عبد العزيز فيلاي، محمد الهادي لعروق، 1984، ص35).

أما بالنسبة لباقي البلديات المحيطة بها، فقد كانت تمثل مناطق الضواحي وظهيرها الريفي، تتكون من قرى صغيرة تتخللها مزارع شاسعة، "لكن بمجيء المستعمر تطورت هذه المناطق في شكل قرى ريفية ذات طابع استيطاني، في إطار ما يعرف بحوض التعمير الاستعماري، وتم تنميتها عن طريق استصلاحها وإدخال أنظمة جديدة كالري وتصريف المياه، وهيكلت المجالات الريفية بإقامة قرى تتوفر على تجهيزات ومساكن على النمط الغربي إلى جانب شق طرق ومحاور برية (الطريق الوطني رقم 03، الطريق الوطني رقم 05) وخط السكة الحديدية لربطها بمدينة قسنطينة". وبقيت العلاقة بين المدينة ومناطق الضواحي مرتبطة بالملكية العقارية التي تعود إلى كبار العائلات المقيمة داخل المدينة، حيث تتحكم في تنظيم هذا الظهير الذي يمونها بما تحتاج إليه من المواد الغذائية إلى ما بعد الاستقلال. (شوقي بوفولة، 2015، ص 39)

بعد الاستقلال شهدت مدينة قسنطينة وضواحيها ديناميكية حضرية ومجالية واقتصادية، وتحولات الاجتماعية، بسبب الهجرات الداخلية من القرى ومدن الشرق القريبة بغية السكن والعمل وقد ساعدت الظروف آنذاك في استقرارهم نتيجة إنشاء القاعدة الصناعية في كل من قسنطينة والخروب وعين سمارة وديدوش مراد. حيث ارتفع عدد السكان في العشرين سنة الأولى من الاستقلال لمدينة قسنطينة لوحدها بأكثر من منتي ألف نسمة، وزادت مساحتها المعمرة حوالي 700 هكتار، كما يوضحه الجدول التالي:

جدول رقم 01: تطور السكان والمساحة المعمرة في مدينة قسنطينة والمدن التابعة لها

البلديات	تطور المساحة الحضرية (هكتار)		
	1988	2008	2020
قسنطينة	4547	6052	6502
الخروب	658	992	1265
ديدوش مراد	430	760	844
عين سمارة	320	347	393
حامة بوزيان	108	610	760

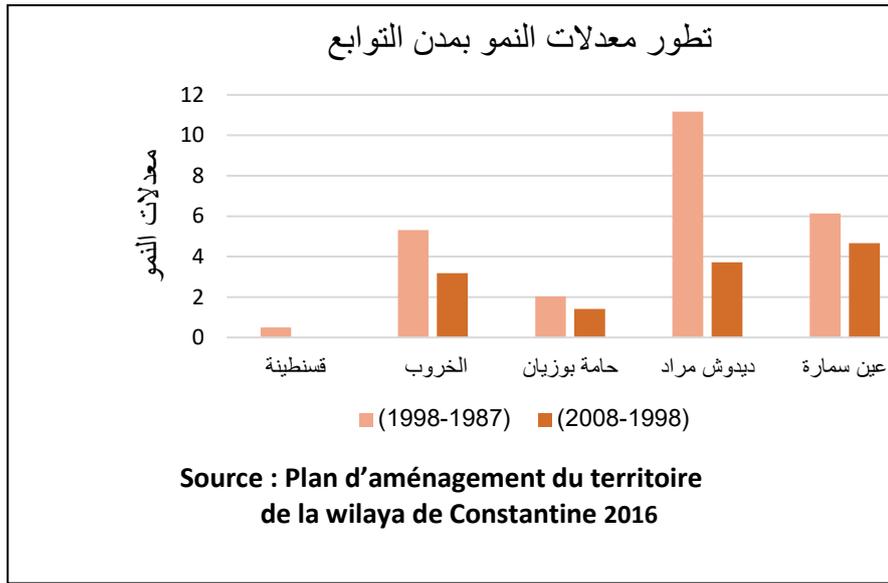
Source : Révision Plan directeur de l'aménagement et d'urbanisme du groupement de Constantine-phase 3,2020

وقد تميزت هذه الفترة بظهور أزمة السكن بسبب تدهور الحضيرة السكنية لا سيما في المدينة القديمة بسبب الانهيارات المتتالية لمساكنها التي تجاوزت في عمرها قرنا من الزمان، وانتشار الأحياء الفوضوية في المناطق المعرضة للانزلاقات أو الفيضانات، وارتفاع معدلات شغل المسكن إلى أكثر من 6 أفراد، الأمر الذي دفع الدولة في إطار مخطط التعمير الرئيسي إلى البحث عن مناطق التوسع في الأماكن التي تتوفر على العقار، فكان اتجاهها الأول نحو إقامة تجمعات سكنية كبرى والتحصينات في المناطق المحيطة بالمدينة على المحاور الشمالية الشرقية والجنوبية الغربية كالزليدية وبوصوف وسركينة، 05 جويلية، 20 أوت، ... الخ، مستغلة بذلك كل احتياطاتها العقارية بغية فك الضغط عنها. إلا أن تفاقم أزمة

السكن وتزايد الطلب عليه ونفاذ احتياطاتها العقارية جعلها تتجه كحل ثاني الى التوسع خارج حدودها لتتعدى الى المدن المجاورة المتمثلة في الخروب، عين سمارة، ديدوش مراد والحامة بوزيان المتواجدة ضمن محيط يقدر بـ 20 كلم من مركزها التي أضحت مدن توابعا لها، لما تتوفر عليه من مقومات الحياة الحضرية من تجهيزات ومؤهلات عقارية كبيرة، اذ ان أغلب الملكيات العقارية تعود الى الدولة مما سهل عملية التعمير، وتشير الدراسات الى ان أكثر من 62 % من سكان المناطق الحضرية الجديدة في الخروب وحدها قدموا اليها من مدينة قسنطينة (مزهود الصادق، 2009، ص 15).

وفي العشرين السنة الموالية أي ما بين 1987 و2008 انخفض معدل النمو ليبلغ 1,26- % في مدينة قسنطينة نتيجة مواصلة عملية افراغ السكان نحو المدن التابعة في حين شهدت هذه المدن ارتفاع كبير في معدلاتها نتيجة البرامج السكنية الهامة التي عرفتها سواء لتلبية احتياجات سكانها او سكان مدينة قسنطينة.

شكل رقم 02



ولكن رغم ذلك لم تكن هذه الحلول كافية لمسايرة التحضر السريع والخانق لمدينة قسنطينة مما جعلها تتجه مرة أخرى الى البحث عن مواضع شاغرة من اجل توفير مجالات جديدة للإنتاج السكني استجابة لتوسعها من جهة واحتياجات مدينتي الخروب وعين سمارة من جهة أخرى، فتم انشاء مدينتي علي منجلي وماسينيسا، الأولى تقع بين إقليمي بلديتي الخروب وعين سمارة على مساحة 1500 هكتار ومبرمجة لاستقبال 300000 نسمة والثانية شرق مدينة الخروب على مساحة 463 هكتار لاستيعاب 100000 نسمة الى أفق 2025.

لكن الديناميكية الحضرية السريعة والنمو العمراني غير المتوازن جعل هاتين المدينتين تقتربان من نقطة التشبع اذ تم برمجة توسعتين للمدينة الجديدة علي منجلي؛ الأولى في الجنوب على مساحة 287 هكتار والثانية في الغرب على مساحة 384 هكتار برمجا لاستقبال 34300 نسمة من كل من مدينة قسنطينة، مدينة الخروب ومدينة عين سمارة، وتقدر نسبة الاشغال بهما حاليا 40% (Rapport de la révision du Plan Directeur D'aménagement Et D'urbanisme Du Groupement De Constantine, 2014,p..)

اما بالنسبة لمدينة ماسينيسا فهي حاليا في طور التشبع بسبب الكم الهائل من المشاريع السكنية التي استقبلتها في الخمس السنوات الأخيرة رغم المساحة التي أضيفت لها في 2015 من أجل التوسع.

الجدول رقم 02: استهلاك العقار في المدينتين الجديتين علي منجلي و ماسينيسا

المساحة المقدره للتوسع	المساحة المستهلكة 2019	المساحة المستهلكة 2008	المساحة الاجمالية	
671 هـ	%100	%70	1500 هـ	المدينة الجديدة علي منجلي
247 هـ	%100	%65	445 هـ	ماسينيسا

المصدر: مديرية التعمير، الهندسة المعمارية والبناء-2020

رابعاً. تنمية التجمعات الثانوية وظهور الأقطاب الحضرية

إن النمو العمراني الكبير لمدينة قسنطينة جعل هذه المدن تستنفذ كل احتياطاتها العقارية، فاتجهت ولاية قسنطينة مرة أخرى إلى تبني فكرة الأقطاب الحضرية، إذ تعتبر "فضاءات حضرية جديدة معدة لاستقبال برامج هامة للسكنات والتجهيزات من أجل تلبية الاحتياجات المتنامية في ميدان السكن ذات طاقة استيعابية تقر بـ 50.000 نسمة" (مذكرة وزير السكن والعمران، 2013)، التي دعت إليها السياسة العمرانية الجديدة التي انتهجتها الدولة مطلع 2013، لتخفيف الضغط على المدن الكبرى التي تشهد ديناميكية عمرانية كبيرة، كنهج لتحقيق التوازن وتطبيق المشاريع الحضرية التي تعتبر أحد ركائز التنمية الاقتصادية، الاجتماعية والحضرية في وقتنا الحالي. في إطار هذا التوجه الجديد، استفادت ولاية قسنطينة من خمسة أقطاب موزعة على تراب بلدياتها، تتمثل في القطب الحضري الرتبة بلدية ديدوش مراد، القطب الحضري عين عبيد والقطب الحضري عين النحاس بلدية الخروب و التوسعتين الجنوبية و الغربية للمدينة الجديدة علي منجلي و هي حالياً في طور الانجاز، حيث أن الهدف منها هو خلق التوازن داخل المجال العمراني الكبير الذي تسيطر عليه مدينة قسنطينة وذلك بخلق مجالات مكتفية ذاتياً من حيث فرص العمل، الإسكان والخدمات على مساحات شاسعة مهيكلة ومنظمة معدة لاستقبال المشاريع السكنية بصيغها المختلفة باعتبارها المحرك الأساسي لكل عمليات التعمير ووسيلة للتنمية الاجتماعية، الاقتصادية والحضرية إلى جانب مقرات إدارية، مؤسسات و مرافق عمومية،...

وهذه الأقطاب في الأصل عبارة عن تجمعات ثانوي لا يتعدى عدد السكان بها 2000 نسمة ذات طابع ريفي أكثر منه حضري، لكن حظيت بمشاريع حضرية كبرى، كمشاريع السكن والتجهيزات على غرار البرامج التي تمت في كل من تجمع عين النحاس والرتبة وعين عبيد. ومن مميزات هذه الأقطاب توفرها على العقار الذي ترجع أغلب ملكيته للدولة، كما انها ذات مردود فلاحي ضعيف مما يؤهلها بان تكون عقار حضري، وتمتد على مساحات شاسعة وقادرة على استقبال مشاريع حضرية بطاقات استيعابية كبيرة، كما تتميز بقربها من شبكة مواصلات هامة كالطرق الوطنية والولائية وإمكانية ربطها بشبكات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي. تطل على أراضي زراعية مما يشكل منظر طبيعي خلاب لسكاني هذه المناطق وتوفر لهم بيئة نظيفة غير ملوثة، إضافة الى انها تشكل ومورد اقتصادي هام لمدينة قسنطينة ومنتفسا حقيقي لها.

جدول رقم 03: مميزات الأقطاب الحضرية

نسبة تقدم الاشغال	المميزات				القطب الحضري
	طبيعة الملكية العقارية	عدد السكان المبرمج (نسمة)	الطاقة الاستيعابية (مسكن)	المساحة (هكتار)	
60 %	ملك للدولة	33000	6600	150	عين النحاس
80 %	ملك للدولة	99000	19800	397	الرتبة
50 %	ملك للدولة	42870	8574	187	عين عبيد
30 %	ملك للدولة	12600	2520	287	التوسعة الجنوبية
10 %	ملك للدولة	15424	3085	384	التوسعة الغربية

المصدر: مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء (2020)

خامسا: الاشكال الحضرية في إقليم مدينة قسنطينة في 2020

من نتائج الديناميكية الحضرية لمدينة قسنطينة وتوفر العقار وتنمية التجمعات الثانوية في إقليم الولاية ما بين 2008 و2020، ظهور مراكز حضرية متباينة من حيث المساحة وحجم السكان إذ أصبحت تضم أكثر من 55 تجمع حضري موزعة بين مدن كبرى ومتوسطة وصغرى وتجمعات حضرية مؤهلة لأن ترتقي الى رتبة مدن صغرى، نتيجة برامج التنمية التي حظيت بها. تترتب هذه التجمعات في سبع مستويات حسب عدد السكان تسيطر عليها مدينة قسنطينة بامتياز بعدد سكان يفوق 400000 نسمة وتليها كل من مدينتي على منجلي والخروب في المرتبة الثانية، بعدد سكان أكثر من 100000 نسمة، ثم تتبعها مدينتين متوسطتين هما حامة بوزيان وديدوش مراد، وأربع مدن صغرى تتمثل في عين سمارة، بكيرة، زيغود يوسف وعين عبيد بعدد سكان يتعدى 20000 نسمة والباقي موزع بين تجمعات حضرية كبيرة ومتوسطة وصغيرة، كما يوضحه الجدول رقم 04 .

جدول رقم 04: تصنيف ورتبة التجمعات الحضرية بولاية قسنطينة

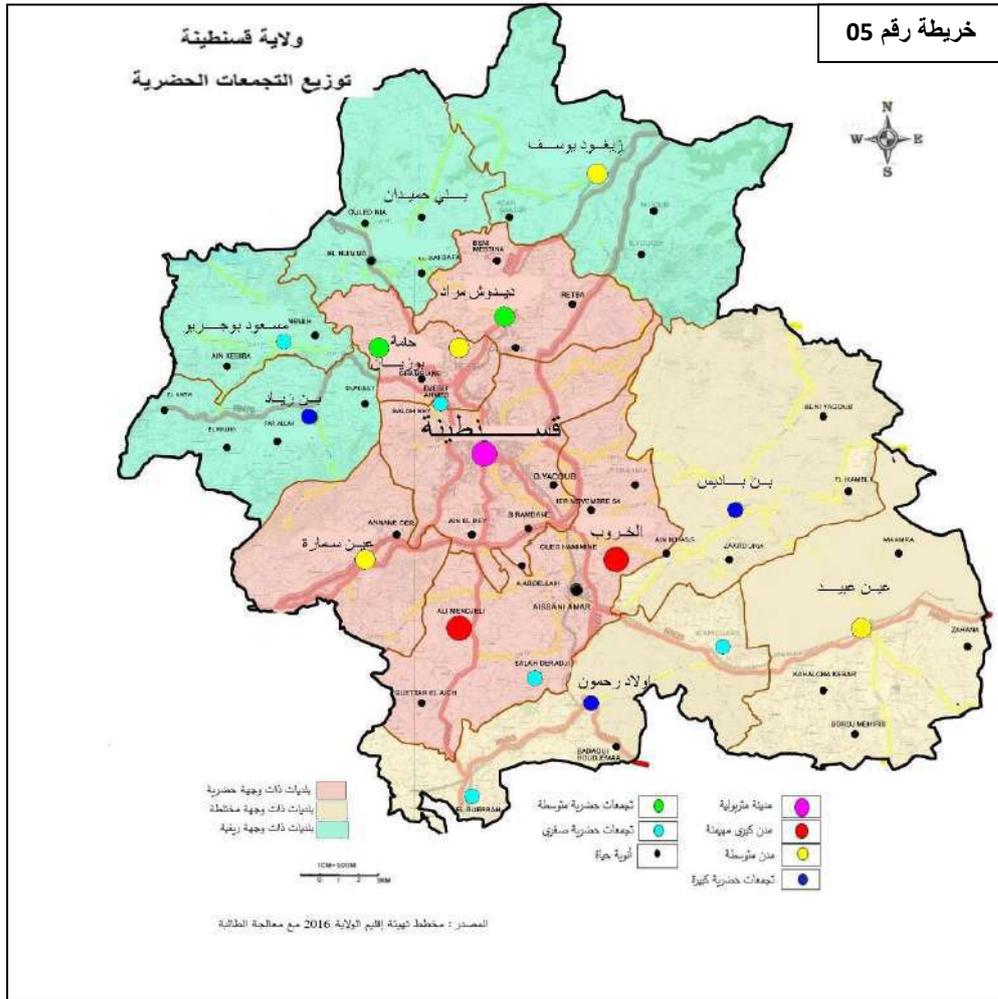
الرتبة	عدد التجمعات	عدد السكان	الصنف
1	3	أكثر من 400000	مدينة متربولية
2	0	300000- 100000	مدن كبرى
3	2	100000-50000	مدن متوسطة
4	4	50000- 20000	مدن صغرى
5	3	20000-10000	تجمعات حضرية كبيرة
6	5	10000-5000	تجمعات حضرية متوسطة
7	38	أقل من 5000	تجمعات حضرية صغرى
55 تجمع حضري			المجموع

Source : Plan d'aménagement du territoire de la wilaya de Constantine 2016 +Traitement personnel

كما يظهر تحليل هذه المدن من حيث نسبة التحضر (نقصد بها نسبة السكان المقيمين في المناطق الحضرية مقارنة مع العدد الإجمالي لسكان الولاية) ان إقليم الولاية مقسم الى ثلاث وحدات كبرى تتمثل في الجزء المركزي الذي يضم خمس بلديات ذات وجهة حضرية تتعدى فيها نسبة التحضر 85,95% وتتمثل في البلديات المحيطة ببلدية قسنطينة وهي الخروب، عين سمارة، ديدوش مراد و حامة بوزيان (Rapport du Plan D'aménagement Du Territoire De La Wilaya De Constantine,Tome1 ,p183) ، والجزء الشمالي يتمثل البلديات ذات وجهة فلاحية لا تتعدى فيها نسبة

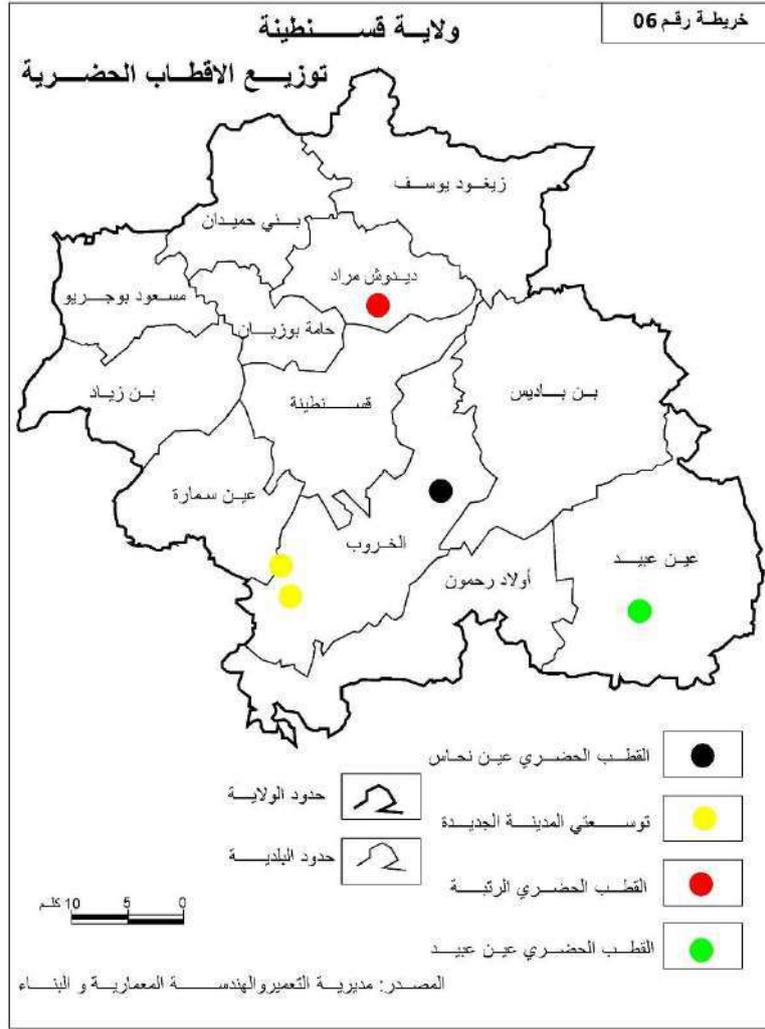
التحضر 7,15 ٪ و يطغى عليها النشاط الفلاحي نظرا لمردودية أراضيها الزراعية التي تشكل المورد الغذائي للولاية و هي بلدية بني حميدان، ابن زياد، مسعود بوجريو، وزينغود يوسف (Rapport du Plan D'aménagement Du Territoire De La Wilaya De Constantine tome2,p115) و الجزء الواقع في الجنوب و هو أيضا لا تتعدى فيه نسبة التحضر 6,90 ٪ و يضم بلديات ذات وجهة مختلطة لكن معظم أراضيها ذات مردود متوسط الى ضعيف و هي بمثابة المخزون العقاري للتوسع المستقبلي لمدينة قسنطينة (Rapport du Plan D'aménagement Du Territoire De La Wilaya De Constantine,Tome3,p)

وتوضح الخريطة التالية (رقم 05) توزيع المراكز الحضرية في مجال ولاية قسنطينة.



- اما من ناحية التصنيف العمراني لهذه التجمعات فيمكن تمييز بين هذه الاشكال المتمثلة في: المدينة الام وهي مدينة قسنطينة التي تعتبر مركز الديناميكية المجالية في الإقليم القسنطيني والمدينة المسيطرة اقتصاديا واجتماعيا واداريا وثقافيا عليه.
- المدن التوابع والتي تتمثل الإقليم المباشر للمدينة الام الذي تتوسع فيه ويضم كل من الخروب، عين سمارة، ديدوش مراد وحامة بوزيان،
- المدينتين الجديدتين علي منجلي و ماسينيسا التين شكلتا و لا تزال تشكلان وعاء توسعها.

- الأقطاب الحضرية (عين نحاس، الرتبة، عين عبيد، والتوسعتين الجنوبية والغربية في المدينة الجديدة علي منجلي) كما توضحه الخريطة رقم 06).



سادسا. النتائج العامة

ان الديناميكية الحضرية كبيرة التي شهدتها مدينة قسنطينة في العشرين سنة الماضية عبر كامل اقليمها، بسبب توفر العقار الحضري في البلديات المجاورة، واعتماد سياسة تنمية المراكز الحضرية الثانوية أنتج مجالا متباينا من حيث الأشكال الحضرية، فظهرت مدينة مهيمنة تتمثل في مدينة قسنطينة ومدن تابعة لها بأحجام ورتب مختلفة من مدن كبيرة الى تجمعات حضرية تمثل اقطاب نمو لمدن مستقبلية. وكنتيجة للنمو الحضري المتسارع التي تشهده اغلب مدن الولاية انقسم مجالها الى ثلاث مناطق أساسية، تتمثل في المنطقة المركزية التي تضم مدينة قسنطينة والمدن التابعة لها حيث تتجسد فيها كل مظاهر الحياة الحضرية، ومنطقة في الشمال ذات طابع فلاحي بامتياز تشكل المورد الاقتصادي لها وأخرى في الجنوب تعتبر الخزان الاحتياطي من العقار لما تتوفر عليه من أراضي قابلة للتعمير.

ومن نتائج هذه الديناميكية:

- لا يزال مجال مدينة قسنطينة مستقطباً على الرغم من نفاذ العقار بها واعتماد مشاريع التنمية في الكثير من التجمعات الحضرية المحيطة بها.
- تستمر المدن الكبيرة وخاصة مدينتي الخروب وعلي منجلي في استقبال الكثير من السكان نتيجة النمو المستمر لمدينة قسنطينة وتوفر العقار الحضري.

- يفضل سكان الولاية العيش في التجمعات الحضرية الكبرى لتوفر التجهيزات والمرافق الاساسية بشكل خاص حيث تبقى معدلات التحضر عالية مقارنة مع معدلات النمو الطبيعية.
- نلاحظ ترابط كبير بين سكان مدينة قسنطينة وسكان المراكز الحضرية الأخرى لان أصل السكان هم وافدون من قسنطينة حيث الاستقرار بهذه المدن يعود إلى قرارات سياسية والشعور بالانتماء والتبعية لقسنطينة لا يزال قائما.
- ظهور تجمعات حضرية جديدة في المناطق الريفية قد تتطور الى مدن في المستقبل، مما يشكل تهديد على الأراضي الزراعية ذات الجودة العالية.
- ان الاشكال الحضرية المتنوعة التي ظهرت في اقليم المدينة كانت نتاج السياسات المختلفة لمواجهة النمو الحضري الكبير للمدينة وتوفر العقار.
- توفر العقار في إقليم المدينة لا يعني الاستمرار في التوسع لأنه من الضروري تثمينه والمحافظة عليه كثروة قابلة للنفاد، واحداث أجهزة تسهر على تسيير السوق العقارية من بيع وشراء ومنع للمضاربة.
- تعدد الاشكال الحضرية من مدينة مهيمنة الى مدن متوسطة وصغرى الى اقطاب او أنوية حضرية كان نتيجة توفر العقار مما جعل الشبكة الحضرية لإقليم مدينة قسنطينة جد متباين.
- يعتبر العقار الحضري المحرك الديناميكي لكل التحولات التي تحدث داخل وخارج المدينة اثناء تطورها اذ يعتبر نقصه او ندرته هو السبب في اللجوء الى الاستعانة بعقار الضواحي من أجل تلبية حاجيات المدينة، ولا ننسى انتشار الوعي بكون العقار كنز ثمين إذ يعتبر رهان ومصدر للضغوطات والربح في نفس الوقت (فارس علي، 2014، ص 283)

قائمة المراجع

- الصادق، مزهود. (2009). **المجال الحضري بمدن التوابع وآليات التنظيم حالة مدينة الخروب**. مجلة علوم وتكنولوجيا، ع(29)، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر.
- جاكين، بوجو قارني. (1989). **الجغرافيا الحضرية**. ترجمة عبد القادر حليمي. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- حمادة، مصطفى عمر. (2013). **المدن الجديدة دراسة في الأثروبولوجيا الحضرية**. مصر: دار المعرفة الجامعية.
- سعاد، هوارى. (2015). **مخططات شغل الأرضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية**، ماجستير، تهيئة عمرانية، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1.
- سفيان، صيد. أسماء، قواسمية. صالح، صيد. (2020). **استدامة التخطيط الحضري بالجزائر**، مقال في كتاب جماعي، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي للدراسات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية، برلين، ألمانيا.
- سناء، عباس ساطع. (2016). **ديناميكية النمو الحضري في العراق**. مجلة المخطط والتنمية، ع(26)، جامعة المستنصرية، العراق.
- شوقي، بوفولة (2015). **الديناميكية المجالية لمدينة قسنطينة والمدن التوابع**، ماجستير، تهيئة عمرانية، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1.
- عبد العزيز، فيلاي. محمد الهادي، لعروق. (1984). **مدينة قسنطينة دراسة التطور التاريخي والبيئية**، الطبعة الأولى. الجزائر: دار البعث للنشر.

- فارس، علي. (2014). **العقار الحضري وعلاقته بالتوسع والتشكل العمراني (حالة مدينة بئر العائر نموذج)**. ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- مجموعة مؤلفين. (2020). **أفاق استدامة وتخطيط المدن مقاربات وتجارب**. برلين، ألمانيا: المركز الديمقراطي العربي للدراسات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية.
- محمد الهادي، لعروق. (1984). **مدينة قسنطينة "دراسة في جغرافية العمران"**. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- **قوانين:**
- القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد(52)، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
- القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد(77)، الصادرة في 15 ديسمبر 2001.
- القانون 06-06 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد (15) الصادرة في 15 مارس 2006.
- مذكرة وزير السكن والعمران رقم 1221 المؤرخة في 07 أوت 2013 المتعلقة بإنشاء أقطاب حضرية جديدة.
- Rapport de la révision du **Plan Directeur D'aménagement Et D'urbanisme Du Groupement De Constantine** (2014). URBACO, Constantine, Algérie.
- Rapport du **Plan D'aménagement Du Territoire De La Wilaya De Constantine**. (2016). URBACO, Constantine, Algérie.
- Zehioua , B. (2010). **impacts des projets inscrits à Constantine et évaluation de son image démarque, pour un projet urbain à effet structurant**. Doctorat sciences en urbanisme, université Mentouri, Constantine.

الدينامية العقارية ودورها في توجيه وإنتاج السكن العشوائى: "حالة الضاحية الجنوبية والجنوبية الشرقية للدار البيضاء"

Real estate dynamism and its role in directing and producing
slums The case of the southern and southeastern suburbs of
Casablanca

معدل بونس، دكتور في الجغرافيا وأستاذ السلك الثانوي التأهيلي

Mouaddal younes

مختبر المجال، الإعداد، البيئة. كلية الآداب والعلوم الإنسانية عين الشق الدار البيضاء، المغرب

Field lab, setting, environment. Faculty of Letters and Human Sciences, Ain Chock, Casablanca,
Morocco

البريد الإلكتروني، y.mouaddal@gmail.com

المخلص

إن دراسة إنتاج المجالات العشوائية بضاحية الدار البيضاء يفرض البحث عن الآليات التي ساهمت في بروز رقع التمدين التي لا تخضع لضوابط التوسع الحضري، والتي تناسلت بطرق عشوائية؛ وبالتالي إبراز العوامل المتداخلة والمتراكبة في إنتاج هذه المجالات سواء تعلق الأمر بالعوامل الديمغرافية أو الاجتماعية أو السياسية أو الاقتصادية من جهة، أو بالتدخلات العمومية ومدى نجاعتها في خلق تهئية سليمة تواكب سرعة نمو المدينة وما يتطلبه ذلك من حاجيات مجالية ومن هياكل أساسية تستجيب للطلب على السكن مكونا أساسيا في رقعة المجال المبنى والحاجيات من العقار الحاضن للهياكل الاقتصادية من جهة أخرى.

وتعتبر دراسة الوضع العقاري للأراضي وأنماط المتدخلين من خلال ممارساتهم وإجراءات الاستحواذ على الأرض وأشكال البناء وأصول الملاك، وتأثير نمو المناطق المحيطة على تغير أسعار الأراضي وما تؤدي إليه من إمكانيات جديدة في تحقيق فائض عقاري، ومن ثم ظهور أشكال إنتاجية جديدة. المقصود إذا هو تحليل ديناميكية عملية التمدين من خلال العامل العقاري.

الكلمات المفتاحية: المضاربة العقارية - إنتاج المجال - السكن العشوائى.

Abstract

The study of the production of random areas in the suburb of Casablanca requires the search for the mechanisms that have contributed to the emergence of urban areas that are not subject to the controls of urban expansion, and which have proliferated in random ways; Consequently, highlighting the factors intertwined and overlapping in the production of these fields, whether it is related to demographic, social, political or economic factors on the one hand, or with public interventions and the extent of their effectiveness in creating a sound preparation that keeps pace with the speed of the city's growth and what that requires in terms of area needs and infrastructure that respond to the demand for housing component It is essential in the area of the built area and the needs of the real estate housing the economic structures on the other hand.

It considers the study of the real estate situation of lands and the patterns of the interveners through their practices, procedures for acquiring land, construction forms and owners' assets, and the effect of the growth of surrounding areas on the change in land prices and the new possibilities that lead to in achieving a real estate surplus, and then the emergence of new forms of production. It is intended, then, to analyze the dynamics of the urbanization process through the real estate factor.

Key words: real estate speculation - field production - slum housing.

تقديم عام

" لقد امتاز التوسع الحضري بالمغرب بديناميكية كبيرة، هذه الدينامية التي برزت مع دخول الاستعمار، وانطلاقاً من هذه الفترة بدأ المجال يفقد لفائدة المجال التجاري، وأصبحت التجارة في الأراضي من بين النشاطات الحضرية الرئيسية وبالتالي العامل الرسمي للتوسع"¹. وقد استقطبت الدار البيضاء بحكمها العاصمة الاقتصادية للبلاد والمركز المتحكم في تنظيم المجال الصناعي بالمغرب، مجموعة من السكان الوافدين عليها من مختلف أرجاء البلاد. وهذا أدى إلى تزايد سكاني مهم أسهم في جعل المدينة محط اهتمام المضاربين العقاريين الذين أثروا بشكل عميق على توسعها وامتدادها، إذ يعتبر سعر الأرض من العوامل الاقتصادية التي تحدد استعمالها لأغراض مختلفة سواء التجارية أو الصناعية أو السكنية أو غيرها. وسعر الأرض يحدد نوع البناء المنوي إقامته عليها كما يؤثر في تحديد ارتفاعه "²

حاولت السلطات أمام المشاكل التي يطرحها السكن غير القانوني على مستوى التهيئة الحضرية وأيضاً على مستوى المخاطر الاجتماعية التي تهدد وتزعزع الاستقرار العام، احتواء الظاهرة غير القانونية، إلا أن تدخلاتها كانت لها نتائج محدودة بسبب الغموض الذي اكتنف وميز سياستها في هذا الميدان، في ظل تدبير عقاري يسوده الفوضى ويطبعه الارتجال بسبب وزن الفاعلين الحضريين وتعدد وتناقض مصالحهم. وقد أسهمت عوامل جغرافية متعددة في تحديد سعر الأرض، إذ أصبح من البديهي بأن الأماكن التي تتصف بسهولة، والموقع المفضل أن تكون مكان استقطاب الوافدين. فانطلاقاً من منتصف السبعينيات انتعشت السوق العقاري بصور ظهير 3 مارس 1973 المتعلق باسترجاع أراضي المعمرين، كما تضافرت عدة عوامل لرفع الطلب على المجال الذي أصبح يشكل مجالاً للربح لم يسبق له مثيل.

وفي أوائل الثمانينيات تميزت البنية العقارية بتركز كبير باستيلاء الخواص على أكثر قسط من الأرض المعروضة للبيع، وبالتالي إلى ارتفاع أثمانها. وإذا كان سكان المدينة في تزايد مستمر فهذا يعني تزايد الطلب، لكن عرض الأراضي عرف تناقصاً مستمراً نتيجة حدة المضاربة والاحتكار. كل هذا ساهم في لجوء عدد كبير لا يستهان به من سكان الدار البيضاء نحو الضواحي خاصة الضاحية الجنوبية والجنوبية الشرقية سواء للبحث عن السكن سواء باقتناء بقعة أرضية أو ببراء مسكن بأثمان معقولة لأنها تعتبر المتنفس الوحيد للفئات الاجتماعية ضعيفة الدخل.

فما العوامل المتحكمة في تنشيط هذه الدينامية؟ وإلى أي حد ساهمت فوارق العجز الحاصل في متطلبات السكن وهياكل الأنشطة والوظائف بالمدينة في بروز المجالات العشوائية بضواحي الدار

¹ ايت موسى محمد. 1985. السوق العقارية والتوسع الحضري". مجلة بحوث العدد 1985. ص: 1.

² عبد الله عطوي. نفس المرجع السابق. ص: 150.

البيضاء؟ وما مدى تأثير مختلف الفاعلين في تشكيل بنية هاته المجالات؟ وما مستويات تدخلهم في إنتاجها؟

للإجابة على الإشكالية سيتم اعتماد المنهج الوصفي، لذلك فقد تم استخدام المنهج الوصفي المسحي الذي يقوم على تجميع المعلومات المتعلقة بالدراسة وذلك بغرض وصفها وتحليلها وتفسيرها، وذلك من خلال كل من تفرغ أسئلة الاستمارة. والنهج النسقي التطوري عبر مقارنة إحصائية. إضافة إلى البحث الميداني الذي سيعتمد اقتراح الأدوات الميدانية الكفيلة باستنطاق المجال بكل مكوناته المادية والبشرية.

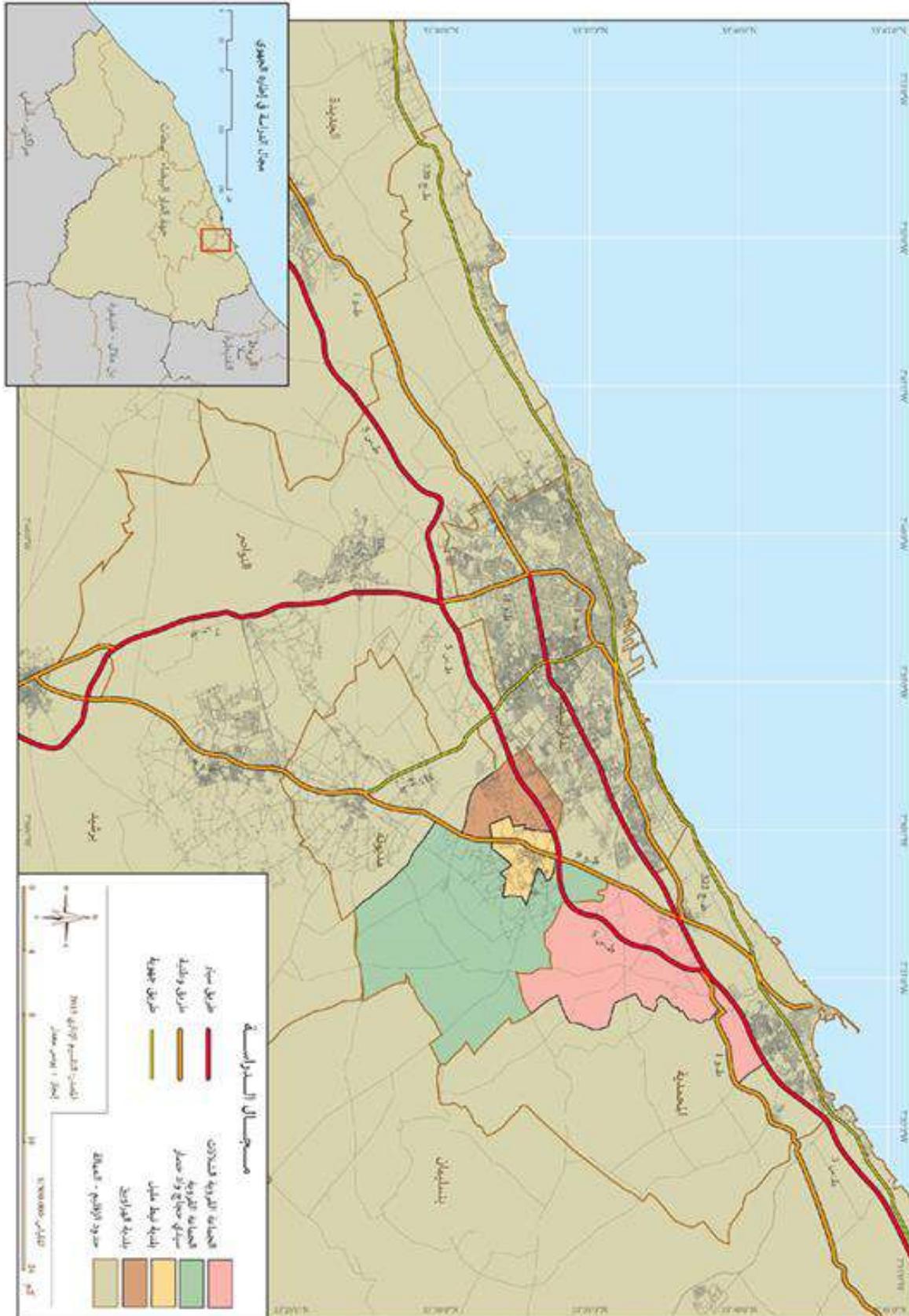
تقديم مجال الدراسة

تعتبر ضاحية الدار البيضاء مجال يشهد حركية مسترسلة نظرا لحجم الدار البيضاء كحاضرة وطنية تستجمع كل خصائص المتروبول الوطني أولا كحوض هجري يستقطب الساكنة من ربوع الوطن، وثانيا كمرکز اقتصادي يشهد دينامية كبيرة وتحولات مهمة، تؤثر على المجال الحضري والمجالات الضاحوية المتاخمة. لذلك تعتبر الحركية التي تشهدها ضواحي الدار البيضاء نتيجة ميكانيزمات وعوامل تتجاوز حدود نفوذ المدينة محليا الى ما هو وطني. وبالتالي فالضغط على المجال الضاحوي البيضاوي له تداعيات على المستوى المحلي والوطني والبحث في هذا الاتجاه ومن زاوية معينة والتي تدخل في سياق هذه الدراسة يسعى الى وضع اليد على كيفية تشكيل جزء من تراب يستقبل كافة التأثيرات المحلية والوطنية من جهة، ويتم تصريف تأثيرات أخرى عبره الى ربوع الوطن من جهة أخرى. ويشمل مجال الدراسة الضاحية الجنوبية والجنوبية الشرقية لمدينة الدار البيضاء وتتضمن كل من الجماعة الحضرية الهراويين والجماعتين القرويتين سيدي حجاج واد حصار والشلالات وبلدية تيط مليل.

1- آليات وميكانيزمات إنتاج التجمعات العشوائية

1-1- موقع جغرافي متميز محدد لوجهة التوسع والتعمير العشوائي.

تقع منطقة الدراسة بين خطي عرض ' 33°30 و ' 33°40 شمال خط الاستواء، وخطي طول ' 7°22 و ' 7°28 غرب خط غرينتش؛ حيث يرتبط المجال المدروس بشبكة طرقية مهمة (طريق سيار، طرق وطنية، جهوية، إقليمية....) تركز تبعيته للعاصمة الاقتصادية للمغرب. (أنظر الخريطة1)



1-1- سرعة التمدين وتوسع حضري استهلاكي للمجال

سمحت لنا مجموعة من المؤشرات الدالة على تأويل وضعية المجال المبني المميزة للمجال المدروس منها تزايد رقع التمدين عبر تتبع فترات زمنية متلاحقة من خلال ما هو متاح من الصور الجوية. وتعتبر مرحلة ما بعد إقرار المخططات والتصاميم الخاصة بالتهيئة الحضرية للدار البيضاء الكبرى مرحلة أساسية في انطلاق التعمير المنظم التي بدأت بعد إحداث الوكالة الحضرية لسنة 1984؛ خاصة عبر مفهوم التجزئة العقارية باعتبارها إحدى الحلول لفك الارتباط بالنمط التقليدي للسكن من أجل إسكان المغاربة، ورغم ما يمكن تسجيله من تفاوت في وجهات التمدين بين مختلف ضواحي الدار البيضاء فالأمر بالنسبة لمجال الدراسة يتوافق فيه مؤشرات التمدين نظرا لارتباطهما المجالي في مكونات مجالية تقرب بينهما من جهة، وتواجههما في مسار المسالك القديمة للحركة البشرية والتبادلات التجارية من جهة أخرى؛ وبالتالي الوقوف أكثر على مناحي التمدين وأثر الحمولة الديموغرافية للسكان الوافدة على رقع التمدين الضاحوية خاصة خلال سنوات التسعينات.

ويمكن اعتبار ما بعد سنوات الترقية من مراكز قروية إلى كيانات حضرية مستقلة في التدبير المحلي خاصة في يتعلق بالتأشير على الرخص، أهمية كبرى في بناء التصورات العامة حول التحول في وجهات الحركية السكانية والسكنية ودورا في الدلالة على مناحي التمدين.

وبالرجوع إلى تطور المجال المبني يلاحظ أن اكتساح رقع التمدين لهذا المجال تتميز بالارتفاع لتبلغ ذروتها في سنوات التسعينيات وبداية الألفية من 2.9 الى 6.5 كلم 2 أغلبه تمدين عشوائي غير مرخص لممارسة الأنشطة الصناعية غير القانونية.

لقد كشف تتبع مسار التمدين بالمجال المدروس عن التباين الجلي بين بدايات التمدين ومسارات النشأة والتطور وبين نهاياته، فرغم تشابه منطلقات التأسيس من حيث الشكل الذي تغطي عليه صفة القرى والمداشر الصغيرة من حيث الحمولة الديموغرافية ومن حيث اتساع رقعة المجال المبني خاصة العشوائي والصفحي، إلا أنهما تختلفان في بداية بوادر التحول وفي سرعة احتلال الأرض وأشكاله.

إذن، فإن إنتاج هذا التكتل العشوائي الهامشي ما هو إلا نتيجة إفرازات لعوامل سوسيواقتصادية وسياسية وتاريخية، أخلت بلامح المشهد الجغرافي الحضري المتأخم للمدينة.

2-1- الدينامية الديمغرافية عامل أساسي في إنتاج المجال

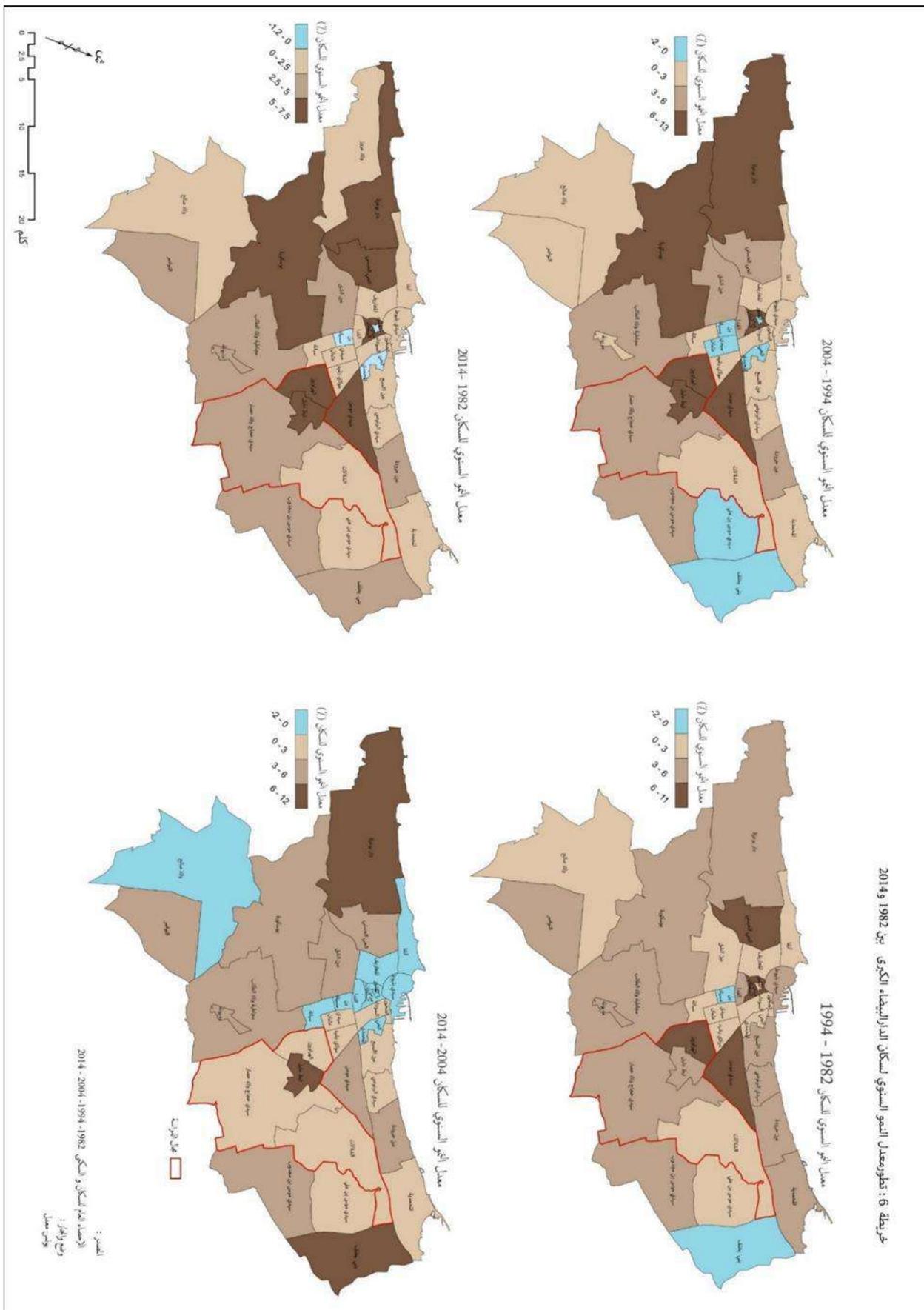
يتضح من خلال تتبع النمو السكاني للمجال أن وتيرة التزايد السنوي للسكان يتجه بصورة تدريجية نحو الانخفاض حسب إحصاء 2004، وهذا التطور يتطابق مع الاتجاه العام الذي عرفه المؤشر على المستوى الوطني. لكن في مقابل ذلك شهدت ساكنة المراكز الحضرية الضاحوية نموا سنويا متسارعا، كما هو الشأن بالنسبة للجماعات القروية مثل الشلالات وسيدي حجاج واد حصار بمتوسط سنوي ما بين 0 إلى 3% ليتجاوز في الجماعات القريبة من المركز 7% بسيدي مومن والحي الحسني وعين الشق وليفصل إلى 7.3% سنويا بتييط مليل وبالمجالات القروية المجاورة كبنبي يخلف التي سجلت 7.1% ودار بوعزة ب: 9.8% وجماعة الهراويين ب: 12.6% وبوسكورة ب: 15%. ففي هذه الجماعات يتواجد حاليا ما يفوق نصف حضيرة السكن إن لم نقل الثلثين والتي بنيت منذ سنة 1994م. (انظر الخريطة 2).

جدول 1 : تطور حجم السكان من 1960 إلى 2014 بالضاحية الجنوبية والجنوبية الشرقية

المساحة بالكم ²	السكان سنة 2014	السكان سنة 2004	السكان سنة 1994	السكان سنة 1982	السكان سنة 1971	السكان سنة 1960	الجماعات
17.29	64821	52862	16135	-	-	-	بلدية الهراويين
11,13	32782	11710	5796	3254	916	534	بلدية تييط مليل
68	53503	40311	26099	-	-	-	الجماعة القروية الشلالات
97.02	20349	20245	12825	-	-	-	الجماعة القروية سيدي حجاج اولاد حصار
193.44	17145 5	125118	60855	3254	916	534	المجموع

المصدر الإحصائي: الإحصاءات العامة للسكان والسكنى 1960-1971-1982-1994-2004-2014

عرفت الضاحية الجنوبية والجنوبية الشرقية للمدينة تطورا مهما نتيجة للهجرة القروية والتدفق الحضري وإعادة تصنيف بعض الوحدات الترابية وامتداد المجال الحضري خاصة بلدية الهراويين التي تطور عدد سكانها الى 64821 نسمة سنة 2014 موزعة على 15160 أسرة بزيادة سكانية بلغت 11959 نسمة مقارنة مع إحصاء 2004، وقد ساهم في ذلك بشكل كبير عمليات إعادة الإسكان التي عرفتتها البلدية خاصة عملية إيواء كاريان سنطرال الذي شمل 9000 أسرة. واحتلت جماعة الشلالات المرتبة الثانية بما مجموعه 53503 نسمة حسب إحصاء 2014 موزعة على 12840 أسرة بزيادة وصلت الى 13192 نسمة مقارنة مع إحصاء 2004.



أما بلدية تيط مليل فقد احتلت المرتبة الثالثة ب 32782 نسمة سنة 2014 موزعة على 7187 أسرة بزيادة بلغت 21072 نسمة، ويرجع ذلك إلى ارتفاع نسبة النمو السنوي للسكان التي عرفتها الجماعة مقارنة مع باقي الجماعات الضاحوية للجهة (انظر خريطة معدل النمو السنوي للسكان (الخريطة 2) ، وكذلك إذا ما قورنت على الصعيد الوطني حيث تراجع معدل تزايد السكان من 2,58% ما بين 1960 و1971 إلى 1,25% ما بين 2004 و2014.

أما جماعة سيدي حجاج واد حصار فاحتلت الرتبة الأخيرة ب 20349 نسمة حسب الإحصاء الأخير 2014 موزعة على 4621 أسرة بزيادة سكانية طفيفة بلغت 104 نسمة، ويرجع ذلك إلى شساعة مساحتها وضعف حجم التجمعات العشوائية إذا ما قورنت بباقي الجماعات المجاورة لها، إضافة إلى قلة برامج إعادة الإسكان خلال العقود الأخيرة التي من شأنها الرفع من معدل الزيادة السكانية.

إن ما يمكن استخلاصه هو تباين منحنى وثيرة تطور الساكنة الضاحوية البيضاء، وثيرة جد متسارعة ما بعد التسعينيات وبنسبة كبيرة بعد الألفية الثانية بسبب عامل القرب الجغرافي من العاصمة الاقتصادية كمترربول حضري رئيسي يحظى بمجال نفوذ واسع، إضافة إلى اشتداد أزمة السكن ونشاط المضاربة العقارية وهذا ما سيتم التطرق إليه في المحور الموالي.

3- العوامل المتحركة في الدينامية العقارية بالضاحية الجنوبية والجنوبية الشرقية للدار البيضاء

3-1- المضاربة العقارية ودورها في إنتاج العشوائية

ترتبط المضاربة العقارية بعدة عوامل أهمها مسألة الأرض والهجرة القروية والنمو الديمغرافي حيث ارتفع عدد سكان مجال الدراسة من 60885 نسمة 1994 إلى 171455 سنة 2014، والسياسة العامة للحكومة والسياسة السكنية بها، والأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بالبلاد، ومستوى المعيشة، وقوانين التعمير والاستثمار العقاري.... الخ. وتؤثر المضاربة العقارية في كل من قطاع البناء وسياسة التهيئة والتعمير، وكذا عرقلة كل تخطيطات في ميدان التعمير. إضافة إلى ذلك لها آثار اقتصادية واجتماعية إذ يؤدي إلى تدهور القدرة الشرائية واختلال النسيج الحضري، فأصبح يصعب على المخططين التمييز بين ما هو حضري أو قروي، إضافة إلى مشاكل توزيع المجال. ومع استئصال أزمة

السكني، بدأ المضاربون العقاريون يستثمرون أموالهم في قطاعات سريعة الريح أهمها قطاع البناء والأراضي القابلة للبناء.¹

تعتبر دراسة الوضع العقاري للأراضي وأنماط المتدخلين من خلال ممارساتهم وإجراءات الاستحواذ على الأرض وأشكال البناء وأصول الملاك، وتأثير نمو المناطق المحيطة على تغير أسعار الأراضي وما تؤدي إليه من إمكانيات جديدة في تحقيق فائض عقاري، ومن ثم ظهور أشكال إنتاجية جديدة. المقصود إذا هو تحليل ديناميكية عملية التمدين: متى وكيف ولماذا يحدث انزلاق شكل إنتاجي نحو شكل آخر؟ وما حدود ذلك الانزلاق؟

بالنسبة للمجال المدروس فظروف إنتاج التجمعات العشوائية تختلف من جماعة إلى أخرى، فإذا كانت التجمعات السكنية الصفيحية في جماعة الشلالات بنيت عن طريق التسلط على أراضي الدولة، أو عن طريق التوارث فوق أراضي الخواص في بلدية تيط مليل وجماعة سيدي حجاج واد حصار، فالأمر يختلف بجماعة الهراويين إذ ساهم الفلاحون والملاكون الأوائل للأراضي الفلاحية في هذا التوسع العشوائي، إذ نجد أن "الأراضي الفلاحية في ملكية الخواص لازالت لم تشملها مخططات التعمير، فيلجأ أصحابها بدافع الربح الآني إلى تجزئتها لقطع صغيرة، ثم يتم تقويتها بعيدا عن مراقبة السلطات العمومية بهدف تطبيق القواعد القانونية المتعلقة بعمليات التجزئ التي من شأنها أن تنقل كاهل المجزئ بالتجهيزات الضرورية وباقتطاع مساحات شاسعة لإنجاز الطرق والممرات والمناطق المخصصة للمرافق المرتقبة، لذلك فإن السكن العشوائي يتم في الغالب فوق أراض فلاحية لا تراقبها أو تتغاضى عن مراقبتها السلطات التي تشرف على التعمير بالمناطق الحضرية³. وبالتالي يبدو أن موقف مقسمي الأرض والملاك هو المسيطر في عملية التمدين وانزلاق شكل إنتاج السكن العشوائي.

¹ السنوسي معني محمد، (1988) - «أضواء على قضايا التعمير والسكنى بالمغرب»، دار النشر المغربية الدار البيضاء.

³ الهادي مقداد. 2000. السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى. الطبعة الأولى مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء. ص: 101.

جدول 2 : الأراضي الفارغة بمجال بلدية الهراوين الشمالية لسنة 2012

رقم البقعة	أراضي فارعة	المساحة بالهكتار	الملكية
1	دوار بوسلهام	5	شركة العمران
1 مكرر	دوار بوسلهام الشيخ	2,5	خاص
2	بين دوار أولاد العربي 1 و 2	6	خاص
2 مكرر	دوار بوسلهام	2	خاص
3	دوار المديوني 1	3	خاص
4	دوار المديوني 1	1	خاص
5	بين دوار المديوني 1 وأولاد غانم 1	2	خاص
6	بين دوار أولاد زهرة الخضارة وأولاد غانم 1	1,5	خاص
7	بين دوار أولاد زهرة وأولاد زهرة الحفرة	6000 متر مربع	خاص
8	بين دوار بعيز وأولاد زهرة الرياحي	1	خاص
9	بين دوار أولاد زهرة وأولاد زهرة الرياحي	1,5	خاص
10	أولاد زهرة الرياحي	1,5	خاص
11	بين دوار أولاد زهرة وأولاد زهرة الرياحي	7000 متر مربع	خاص
12	بين دوار أولاد زهرة وأولاد زهرة الرياحي	1,5	خاص
13	بين دوار بوسلهام الشيخ وشارع 20 غشت	3	خاص

المصدر: المحافظة العقارية لمنطقة سيدي عثمان مولاي رشيد

فالمضاربة العقارية وارتفاع أسعار الأرض ومواد البناء، أدى إلى ضعف ومحدودية التهيئة العقارية الشيء الذي أضر بالأبعاد الاجتماعية لتدخلات الدولة. وهذا ما يبرزه الجدول التالي الذي يوضح ندرة واضحة للوعاء العقاري للدولة بالنسبة لجماعة الهراوين الشمالية التابعة لعمالة مولاي رشيد سيدي عثمان.

من العوامل المساهمة أيضا في إنتاج العشوائية بكل أنواعها بمجال الدراسة، نجد الوضعية العقارية سواء بالجماعات المدروسة أو الجماعات المحيطة بها. مثلا لذلك الجماعة القروية الشلالات، كون أن أغلب أراضي الأملاك المخزنية هي أراض غير محفظة، وبالتالي أضحت مرتعا لتفشي ظاهرة السكن غير اللائق بشتى أشكاله، أضف إلى ذلك ما تطرحه من مشاكل تهم طرق الاستغلال، والتحديد، والترامي، والظروف الاجتماعية، للمقيمين عليها. فقد أظهر التطبيق العملي لقوانين تحديد هذه الأراضي

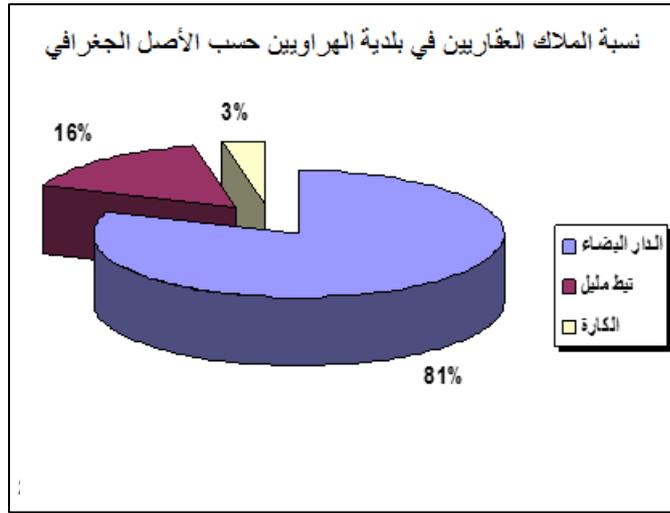
بأن هذه العملية تواجهها صعوبات تتعلق في مجموعها بالتعرف على ذوي الحقوق على العقارات مما يطرح بدوره مشاكل طول مدة إجراءات التحديد وكذا تجميد هذه الأراضي.

كما تشكل آلية نزع الملكية من أجل المنفعة إحدى الآليات المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الاقتصادية والاجتماعية ومحاربة المضاربات العقارية، وهذا ما تم تطبيقه بالجماعة الحضرية عين حرودة لكون أن هذه المنطقة مؤهلة مستقبلا لاحتضان مجموعة من دور الصفيح الكائنة بمدينة الدار البيضاء وهذا ما زاد من حدة التهافت على الأرض بجماعة الشلالات الذي يبلغ ثمنها 200 درهم للمتر المربع؛ سواء المحاذية للطريق للسيار والطريق الوطنية أو البعيدة عنها، وهذا الثمن تفرضه مديرية الأملاك العقارية التابعة لوزارة المالية بطبيعة الحال.

إن قرب هذا المجال الضاحوي من أكبر قطب اقتصادي جعل السوق العقارية تعرف احتدام المضاربات العقارية وتزايد حدة التهافت على الأرض والجري وراء الأرباح السهلة والسريعة عن طريق عمليات البناء المتتالية غير القانونية، إذ تعتبر الأثمنة البخسة للأرض العقارية بالمنطقة رهانا أساسيا للتوسع العمراني والصناعي المستقبلي للمدن الحضرية المجاورة وجعلها خاضعة لتدخلات متباينة المصالح والخصائص، أغلبها كان منطلقا من تطلعات ورهانات المتدخلين والفاعلين بالمجال الحضري (رجال أعمال منعشين عقاريين مقاولين صناعيين...). فالمضاربة العقارية تعد أولى الميكانيزمات المساهمة في تشكيل المراكز الضاحوية الناشئة.

بالرجوع إلى الأصول الجغرافية لملاك الأراضي لبلدية تيط مليل¹ يتبين لنا أن ما يفوق 81% من مجموع الملاكين هم من مدينة الدار البيضاء، مما يؤكد ارتباط هذا الجزء من الضاحية بالمدينة المركز ارتباطا يتجاوز الأدوار الطبيعية المتبادلة والملخصة في لفظ واستقبال التأثيرات من الجانبين، إلى اعتبار هذا الجزء من الضاحية وحدة منسجمة مجالية مع المركز يلعب فيه عنصر الملكية دورا أساسيا. فأن يمتلك ساكنة الدار البيضاء هذا الحجم من الأراضي داخل الجماعة ما هو إلا تعبير عن حجم الحركية بحمولتها وتأثيراتها على جل أشكال استغلال الأرض.

الشكل البياني : 1



المصدر الاحصائي: الوكالة الوطنية للمسح العقاري والخرائطي والمحافظة العقارية

صفوة القول، نخلص الى نتيجة أساسية مفادها أنه كلما كبرت المدينة كلما زادت سيطرتها على هوامشها، وبالتالي فالرأسمال الحضري يتحكم في هيكله وتنظيم المجال الضاحوي عبر آليات حمى المضاربة العقارية. فإنتاج المجال المبني يكون دائما قبيل المصادقة على تصاميم التهيئة، وبالتالي فهناك علاقات تفاعلية مع المدينة -المركز، إذ تعد احتياطا عقاريا مباشرا لتوسع المدينة إلا أن التمدين يكون بشكل فوضوي-تلقائي بتدخل قوى داخلية وأخرى خارجية. فالملاك الحضريون لم يستوعبوا توجهات التصميم المديرى، وقاموا بعرقلة توجهات تصاميم التهيئة المحلية للجماعات المدروسة¹ خاصة بلدية تيط مليل ومركز سيدي حجاج واد حصار.

2-3- تجزئى الأراضى وتنامى التجزئات العشوائية

" إن قيمة العقار لا تتحدد بفعل ميكانيزمات العرض والطلب، كما هو الحال بالنسبة للسلع المعروضة في الأسواق التقليدية، لكنها ترتبط بتزايد الطلب على الأرض محددة في مناطق محددة " ²⁴ هذه فتمركز الأنشطة والمساكن وتهيئة البنية التحتية تطلب استخداما وتعبئة أكثر للأراضى الفلاحية، هذه الأراضى التي تحولت من أراض فلاحية إلى أراض أخرى للإنتاج وإعادة الإنتاج. كما تغير ملاكها وتغيرت قيمتها أيضا ومن ثم أصبحت جزءا من الرأسمال، وعليه فإن الربح العقاري أصبح يحسب انطلاقا من قيمة الأرض الاجتماعية وليس انطلاقا من القيمة الأصلية، هذه العملية كانت سببا في انخفاض قيمة

¹ امدافعي محمد، (2001) - « التحولات المجالية ودور المؤسسة الجماعية في تدبير المجال: حالة ضاحية الدار البيضاء الكبرى»،
² الهادي مقداد. المرجع السابق نفسه.

الأرض الفلاحية في مقابل ارتفاع قيمة الأرض المخصصة للتعمير. فيما يخص الريع العقاري فإن المبدأ الذي حكمه هو الميكانيزم الاجتماعي الذي يعمل على تحويل الأراضي الفلاحية إلى عقارات لبناء مساكن، وقد خضعت قيمة هذه الأراضي للعلاقة بين السومة أو القيمة التي يرغب فيها المالك الأصلي الذي كان يستغلها ضيعة فلاحية، ومدى حاجة المستثمر العقاري للأراضي.

تعرف مدينة الدار البيضاء محدودية في سوقها العقارية وذلك راجع إلى ندرة الأراضي الصالحة للبناء. حيث إن المضاربة العقارية قامت بالتهام جل الأراضي الموجودة بالمجال الحضري، وهذا ما أدى إلى اتساع الهوة بين دخل الأسر وارتفاع أثمان العقار، وأمام هذه الوضعية التجأ سكان مدينة الدار البيضاء إلى التوسع نحو الضواحي والنموذج لذلك مجالنا المدروس حيث أصبحت وجهة الأسر ذات الدخل المحدود. إن أهم ما يميز المجال المدروس هو تضارب الاستعمالات العقارية. إذ أن تدمير الحدود الفاصلة بين المناطق الحضرية والقروية من خلال نشوء تجمعات سكنية عشوائية وظهور تعمير هامشي وسوق عقارية غير رسمية تتسم بالمضاربة العقارية وسوء التجهيز، وتتميز بتوفر قطع أرضية صغيرة وبأثمان تتناسب والقدرة الشرائية المتواضعة للفئات الفقيرة التي لم تقدر على السوق العقارية الرسمية بالمدينة وغياب التجهيزات والمرافق العمومية وتزايد التجزئات السرية العشوائية وارتفاع الكثافة السكانية، أدى كل ذلك إلى استفحال ظاهرة البناء التلقائي والعشوائي والانتقال من تعمير منظم بوسط المدينة إلى تعمير فوضوي غير مراقب بهوامشها.

جدول 2 : التغيرات الحاصلة على تطور الملكية العقارية بلدية تيط مليل بين 1950 و 2000

الفترات	بين 1950 - 1960	بين 1960 - 1970	بين 1970 - 1980	بين 1980 - 1990	بين 1990 - 2000
نسبة التغير	-100%	-	100%	125%	60%

المصدر الاحصائي: الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية 2014

إن تنامي ظاهرة تجزئ الأراضي يكون دائماً قبيل المصادقة على تصاميم التهيئة كما يوضح ذلك الجدول أعلاه مما يفسر تواطؤ المال والسياسة، وتأثير المدينة / المركز على هوامشها.

تتنوع أساليب إنتاج السكن العشوائي بين الإنتاج السري الذاتي والإنتاج المضاربي، إذ يشكل هذا الأخير مرحلة متطورة في إنتاج السكن السري، ارتبط ظهور النمط الأول بالتجزئات السرية الأولى التي وجهت إلى فئة متضررة من أزمة السكن السري، انطلقت هذه الأخيرة منذ أواخر سنوات الستينيات وبداية السبعينيات، في تلبية مع الأزمة الاقتصادية التي عرفتها البلاد والتي أقصت شرائح اجتماعية مهمة من الحصول على ملكية السكن، حيث شرع الملاكون في تجزئة أراضيهم عوض الاحتفاظ بها لأن مردوديتها أصبحت ضعيفة ولا تتماشى مع الظروف الاقتصادية الجديدة. توجه إلى هذا السوق زبناء ربطتهم

علاقات متميزة بالمجال الحضري، وانطلقت عمليات البناء الأولى بإنشاء بيوت منعزلة تقتقد لكل التجهيزات التحتية، ثم تطورت فيما بعد حسب الإمكانيات الاقتصادية للفئات القاطنة بهذه الدور، ويعتبر مالك البقعة هو المتدخل الرئيس في هذا النمط الإنتاجي، حيث يتكلف هذا الأخير ببناء بيته ويحاول تحسين ظروف عيشه بإضافة بعض الغرف الهامشية أو بعض الطوابق التي تضمن له دخلا إضافيا، فعلى عكس الإنعاش العقاري الرأسمالي، لا يهدف الإنعاش السري الذاتي تحقيق أقصى ربح ممكن، وإنما وبكل بساطة تحسين الدخل ولو بشكل سطحي، ونشطوا في السوق السري بهدف الحصول على موارد مالية إضافية.

نشط السكن السري الذاتي كما رأينا سابقا بالمناطق الفلاحية، وذلك خلال سنوات الستينيات، خاصة ببلدية الهراويين الشمالية مثل فران الحلوة وبعيز وخربوش، ثم في سنوات الثمانينات والتسعينات في الهراويين الجنوبية خاصة دوار المديوني، وقد تطور سوق هذا النوع من السكن على حساب الأراضي الفلاحية لحجم المردودية، وقام بعرض بقع أرضية تراوحت مساحتها ما بين 50 و80 مترا مربعا بدون أية تجهيزات، كما تراوح بيعها ما بين 50 درهما للمتر المربع في أواسط التسعينيات، ووجهت أساسا لشريحة اجتماعية أقصى من طرف السوق الرسمي لمحدودية إمكانياتها المادية، وتتكون هذه الشريحة من أشخاص كانوا يقطنون المدينة، أو مهاجرين قرويين، ونشط هذا السوق بواسطة منعشين محترفين. وقد تسبب الارتفاع المتواصل لثمن الأراضي في قلب السوق رأسا على عقب مسببا في اختفاء عدد كبير من المتدخلين الصغار، وفي هذه المرحلة سيدخل الإنتاج المضاربي الذي سيزيد من حدة تجزئ الأراضي.

وإجمالا يمكن تلخيص العوامل المسؤولة عن تنامي التجزئات السرية والعشوائية إلى:

ارتفاع القيمة العقارية بسبب المضاربة العقارية المؤدية إلى ارتفاع سعر الأراضي التي تزايد الطلب عليها بفعل موقعها وأهميتها في النسيج الحضري وكذا بسبب ارتفاع تكلفة التجهيز، حيث تعجز المؤسسات المختصة عن تغطية النفقات المتعلقة بأشغال الإنارة وتوزيع الماء الصالح للشرب

تعدد المتدخلين في السوق العقارية لإمدادها بالأراضي اللازمة للتعمر، ويمكن حصر هؤلاء المتدخلين بشكل عام في ثلاث فئات: الدولة بمختلف مؤسساتها + المنعشون العقاريون سواء على المستوى الرسمي أو السري + الملاكون العقاريون.

التأثير الاقتصادي والاجتماعي للمضاربة العقارية على التعمر من خلال تدهور القدرة الشرائية للطبقات المتوسطة والفقيرة نظرا لارتفاع القيمة العقارية التي أدت إلى ارتفاع قيمة الشقق السكنية وكذا قيمة الكراء مما نتج عنه إقصاء فئة كبيرة من السكان الحضريين الذين عجزوا عن مواجهة متطلبات السكن مما دفعهم إلى اقتناء مساكن بالتجزئات السرية بضواحي المدن كانت سببا في سوء توزيع المجال واختلال بالنسيج الحضري.

هذا إذن يعطي نظرة شمولية عن بعض الآليات التي تحكمت في سوق العقار والتي خضعت للعلاقة بين القوى المحلية أي الفاعلين الاجتماعيين الذين عملوا على خلق أسواق عقارية صغرى مبنية على علاقات قوة وليس على قانون السوق أي العرض والطلب. وبالتالي فالبنية العقارية للمجال المدروس، تعد بينية معقدة ومركبة ناتجة عن مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية تشكل كابحا للتنمية على اعتبار أنها عامل انتاج رئيسي في خلق العشوائية.

نتائج الدراسة

مما لا شك فيه أن العامل العقاري أضحى اليوم يشكل عنصرا أساسيا في جلب الاستثمارات سواء الداخلية منها أو الخارجية، كما أصبح يؤدي وظيفة اجتماعية واقتصادية تجعل منه القاعدة والركيزة الأساسية لكل نمو وتنمية، لهذا يجب اتخاذ الإجراءات التالية:

تميز وتحديد مفاهيم " المدار الحضري " و " نطاق التوسع الحضري " ليطم إضفاء وضعية قانونية على المجال شبه الحضري للتدخل فيه بشكل فعال خاصة بعد صدور تصاميم التهيئة.

اتخاذ التدابير اللازمة لتصنيف العقار والقيام بالتحفيز العقاري الإلزامي سواء الفردي أو الجماعي، وذلك عن طريق المسح العقاري الشمولي لجميع الأراضي والعقارات في المجال بطريقة دورية على الأقل في هذه المجالات المحيطة بالمدينة التي تعرف تكديسا سكانيا وسكنيا، ووضع قاعدة بيانات جغرافية التي يمكن استغلالها في قطاعات اقتصادية مختلفة. لأنه سيمكن من الرفع من مستوى التنافسية للمجال، حيث بتوفرها على هذا المسح الشمولي يمكن أن تضبط العقارات التي يمكن أن تستقطب استثمارات محلية وطنية، وهذا يخدم هدف استراتيجي وهو خلق فرص عمل مباشرة وغير مباشرة التي يمكن أن تستغل في المجال العقاري.

اتخاذ مجموعة من الإجراءات الضريبية والقانونية تتضمن بالخصوص إلزامية التصريح بالرغبة في بيع الأراضي في " نطاق التوسع الحضري " وإرفاقه بحق الشفاعة لصالح الجماعة. كما أن تحسين التحصيل الضريبي سيسهم في التطوير السوسيواجتماعي للمجال من أجل تحديث قطاعات اقتصادية حيوية كالتهذيب والصحة، حيث يمكن أن تضخ مالية مهمة في المخططات لفائدة هذه القطاعات.

وضع ميثاق لتنظيم العقار يحدد الأثمان العقارية بضواحي وأحوال المدينة يحترم القوانين والأنظمة الوطنية والدولية، لكون أن أغلب توجهات التمدن تحدث في هذه المجالات.

إن التفعيل المتزامن لهذه التدابير سوف يؤدي إلى التقليل التدريجي للسكن غير القانوني والمصانع العشوائية، وهو ما يعني تأهيل هذا المجال وجعله يلحق بركب التنمية.

المراجع

• مراجع باللغة العربية

- امدافعي محمد، (2001) - « التحولات المجالية ودور المؤسسة الجماعية في تدبير المجال: حالة ضاحية الدار البيضاء الكبرى»، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية بني ملال. 
- امدافعي محمد، (2006) - « إنتاج التجهيزات والبنىات الجماعية في الجماعات الضاحوية لمدينة الدار البيضاء»، مجلة جغرافية المغرب، عدد 1 و 2 مجلد 22. 
- الهادي مقداد. 2000. السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى. الطبعة الأولى مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء. ص: 101. 
- الشويكي مصطفى، (2003) - « السكن غير اللائق المفاهيم والدلالات»، جامعة الحسن الثاني عين الشق الدار البيضاء، منشورات الاتحاد الجغرافي المغربي فرع الدار البيضاء - عين الشق. 
- السنوسي معنى محمد، (1988) - « أضواء على قضايا التعمير والسكنى بالمغرب»، دار النشر المغربية الدار البيضاء. 

• مراجع باللغة الفرنسية

- BELARBI Wafae, (2010) - « Accès à l'eau, gouvernance locale et dynamiques participatives au Maroc: entre discours et pratiques. Le cas de la commune rurale de Lahraouiyine, périphérie sud de Casablanca », en collaboration avec Baron Catherine in Schneier-Madanes G. (sous la direction de), L'eau mondialisée : la gouvernance en question, Éditions La Découverte,
- BELARBI Wafae, (2011) « Mobilisations des habitants et régulations territoriales dans la périphérie sud de Casablanca – cas de la commune de Lahraouiyine», Thèse de Doctorat Géographie Encadrée par le professeur Abdelghani Abouhani, faculté des lettres et des sciences humaines - université Med V – Rabat.

تطور العمران في مدينة وهران والافراط في استهلاك العقار عوض المبادرة والابتقان

Urban development in the city of Oran
And excessive consumption of real-estate instead of initiative
and perfection

السيد: لصقع موسى

استاذ محاضر أ قسم الجغرافيا والتهيئة القطرية جامعة وهران 2

مخبر: المجال الجغرافي والتهيئة القطرية Structure de rattachement: EGEAT

email. moussalesgaa@gmail.com

المقدمة

مرت مدينة وهران بعدة مراحل أهمها مرحلة الازدهار وتاريخ تطور العمران يشهد على التوازن في استعمال العقار ثم مرحلة الاستعمار الفرنسي والذي لم يكتف بسلب الأراضي من الأهالي بتغيير الملكية العقارية بل غير نوعية استغلال العقار الزراعي وتخصيصه للكروم الملائمة لإنتاج الخمر وقام بتحويل عدد من المباني والقصور والمساجد ليحولها إلى أغراض عسكرية وهوما أدى الى التخبط بعد الاستقلال لاسترجاع التوازن ومن أهم القوانين التي أحدثت تغييرا، تجميع الملكية العقارية في إطار ما يسمى صناديق الثورة الزراعية ثم اقتضت السياسة الجديدة للتسيير العقاري تحرير المعاملات العقارية، وإعادة الأراضي لملاكها الأصليين أي إلغاء الأمر المتعلق بالثورة الزراعية فالجزائر عرفت إسرافا كبيرا وفوضى في استغلال العقار في المدن ايضا، وتبين إن هناك أضرارا قد تنعكس سلبا على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار بصورة فعالة و من الامثلة ما يجري في الحي العتيق (سيدي الهواري) والخلاصة ان الأسعار في ارتفاع مضطرد لأهمية وهران وسجلنا الهوة بين التشريع والتطبيق حسب كل مرحلة مرت بها وهران كما لا حظنا غياب المبادرة والابتقان واللجوء الى الحلول السهلة بدعوى الحفاظ على السلم الاجتماعي.

كلمات جوهرية: ازدهار العمران، ملكية العقار ، فقدان التوازن ، استهلاك العقار ، أسعار سوق العقار.

ABSTRACT

The city of Oran has gone through several stages, the most important ones Stage of prosperity and the history of urban development attesting to the balance in the use of real-estate, then the stage of French colonialism, which does not content with the dispossession of the land of the people by changing the land ownership, but rather the quality of the exploitation of agricultural land by attributing it to vineyards suitable for the production of wine and by converting a certain number of buildings , palaces and mosques to transform them into military purposes, which led to the confusion after independence to restore the balance, and among the most important laws that brought change, the regrouping of agricultural land under the so-called agricultural revolution fund, then the new land management policy required the liberalization of real estate transactions, and the return of land to their original owners, that is to say the elimination of the decree relating to the agricultural cultural revolution, Algeria also knew a lot of extravagance and chaos in the exploitation of real estate in cities, and it turned out that there was damage that could have a negative effect on the future of the country in the event where the property would not be used efficiently. An example is what is happening in the old Quarter (Sidi El Hawari)

In conclusion, prices are increasing steadily due to the importance of Oran, and we have recorded the gap between legislation and implementation depending on each stage that Oran has gone through. We have also noted the absence of initiative, control and recourse to easy solutions under the pretext of preserving social peace.

Keywords: Urban boom, real-estate ownership , Loss of balance , Land depreciation , real-estate market prices.

الإشكالية

عرفت مدينة وهران ديناميكية عمرانية كثيفة نتيجة للزحف السكاني من كل حذب وصوب حيث مرت وهران منذ نشأتها بعدة مراحل: بداية بالموقع الدفاعي إلى المراحل الموائية عن طريق مختلف الوسائل العمرانية ، مثل المناطق الحضرية السكنية الجديدة ، المناطق الصناعية، التجزئات ، والتعاونيات العقارية... الخ المسألة العقارية مسألة حساسة وسجلنا الهوة بين التشريع والتطبيق ولكن اقتضت السياسة الجديدة للتسيير العقاري مرافقتها بقوانين جديدة هدفها التحكم في المدن والعمران باعتبار أن العقار هو رافع المدينة وحاضنها أسعار العقارات تؤثر على التوزيع الجغرافي للسكان، فقد أثبت التحقيق الميداني هذا الارتباط والأسعار تختلف لاعتبارات عدة أهمها قرب الخدمات هذه التحولات المجالية فرضت طرح تساؤلات مثل: أي نوع من العمران ستعرفه وهران في الفترة اللاحقة؟

وماذا يمثل السوق العقاري؟ ما المقصود بالإفراط في استهلاك العقار لمدينة وهران؟ أيحل الحوار للوصول إلى الإدارة المستدامة للعقار الحضري؟

المنهجية

تم اعتماد المنهج التحليلي الشامل للمصادر التاريخية والمنظومات التشريعية والقانونية للوصول الى النتائج المرجوة وفهم الارتباط بين ازدهار العمران وحسن تسيير العقار لمختلف الفترات .استكملنا بالتحقيقات الميدانية بما فيها الاشراف على ماستر مدن وتنمية مستدامة(2019) (البنيات المهجورة لبلدية وهران نموذج- كاف قاي - كاتدرالية- شاطوناف- سيدي الهواري.) واجراء مقابلات مع خبراء في الترقية العقارية معتمدون لدى المحاكم ومفتشون مختصون في العقار الحضري لدى المديرية العامة لمراقبة الضرائب وهران للتأكد من صحة النتائج المتوصل اليها في هذا البحث

تمهيد

يعتبر العقار في الجزائر من الملفات الثقيلة والمعقدة وقد عرف استهلاك العقار بشكل مفرط في المدن الجزائرية منذ الاستقلال كما اتسمت الممارسات العمرانية بالجوء الى الحلول السهلة عوض المبادرة والاتقان في ميدان العقار وقد عرف استهلاك العقار بشكل مفرط في حالة وهران منذ الاحتلال الفرنسي كما يتضح من الشواهد الميدانية، حيث مرت المدينة بعدة مراحل منذ نشأتها حول وادي رأس العين الذي كان يدعى واد الرحي. ولم تعرف توقفا في التطور منذ ذلك الحين، وهي من أهم المدن ذات الطابع الأوروبي في الجزائر أثناء الفترة الكولونiale و تحتل اليوم الرتبة الثانية على المستوى الوطني.

المحور الأول:

تاريخ تطور العمران ما قبل الاحتلال بالمدينة يشهد على التوازن في استعمال العقار

سكن الإقليم منذ القدم أناس عرفوا باسم النفزة وبني مسغن المنحدرة من قبائل أزديجة البربرية، وفي القرن الثالث قبل الميلاد جاء الفينيقيون وسايروا محاذة الساحل الجزائري وحوالي سنة 75 ق. م وصل الرومان عن طريق البر انطلاقا من تونس - وكذلك الو نندال سنة 429 عن طريق اسبانيا التي لا تفصلها عن سواحل وهران سوى 230 كلم (شاطئ نمور) .

وفي العهد الفينيقي الذي عرف بنشأة عدة موانئ، يسجل في هذا المكان تقري وتوطن باسم (افري) في ضواحي حي إكميل حاليا ولم يترك الرومان سوى اسم (الميناء الرباني) بورتوس ديفانوس) يطلق على المرسى الكبير، ثم بعد ذلك جاء الفتح الإسلامي من الشرق في القرن السابع والثامن الميلادي، والحال ان سكان هذه المنطقة كانوا قد عرفوا الإسلام قبل ذلك¹ .

وفي بداية القرن العاشر الميلادي وبالتحديد سنة 902 تأسست مدينة وهران عن طريق قبيلة مغراوة (قبائل النفزة وبني مسغن) بإشراف بحارة أمويين هم : محمد بن أبي عون ومحمد بن عبدون . ومن بعدهم الاحتلال الإسباني في القرن الخامس عشر ثم الأتراك عن طريق البحر سنة 1708 و1791 وأخيرا الفرنسيين 1830م .

1- مرحلة ما قبل 1831 : وهران منذ نشأتها جلبت انتباه الناس إليها واحتضان أحداث تاريخية مهمة في بداية حياتها وازدهار اقتصادي في الزراعة والعمران وقد تحدث عن ذكر أخبارها الرحالة العرب والأجانب مثل الحافظ أبو راس في عجائب الأسفار² وأبو زيد عبد الرحمن وابن حوقل والإديسي. وقد تطورت المدينة وازدادت أهميتها كميناء واكتسحت المباني طول جانبي الوادي حتى الساحل فازداد الترابط بالحياة البحرية وبينما كانت ميناء لخدمة العاصمة تلمسان - استقلت عن حكم الزبانيين سنة 1470 وصاحب هذه الفترات هجرة اليهود والعرب من الأندلس منذ سقوط غرناطة 1492 وقد غزاها الاسبان سنة 1505 ثم سنة 1509 فتحوّلت المدينة إلى قلعة اسبانية وبنوا فيها قلاعا وحصونا مازالت آثارها حتى الآن وقد أورد كوهل أن عدد السكان في وهران قبيل الزلزال أكثر من 20000 نسمة، حسب المراجع المختلفة³.

¹ أوراج ماسينيسا : ممثل ديوان تسيير واستغلال الممتلكات الثقافية المحمية بوهران (مقابلة متلفزة قناة الباهية 2020)

² محمد بن احمد ابي راس الناصر (1262هجري) عجائب الاسفار ولطائف الاخبار في وقائع وهران ص 43 الى 47 تحقيق محمد غالم
³ توجد خرائط ومخططات للمدينة في المكتبة الوطنية بباريس. يظهر فيها ميناء وهران القديم وإلى الداخل مباني تسيير بشكل طولي محاذية للواد على الجانب الغربي منه خاصة. بعنوان plan de la piazza de Oran

والخريطة الكروكي الثانية بنفس العنوان أيضا خريطة القرن 18 ثم خريطة أخرى 1756 وأخيرا - خريطة وهران والمرسى الكبير بإفريقيا كما

نجدها اليوم في موقع الويب <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b84944005/f1.highres>

وخالصة القول أن مدينة وهران قبل الاحتلال الفرنسي كانت تنعم بالازدهار والتوازن قبل زلزال سنة 1791 والعمران الذي ظهر بعد ذلك وخاصة حي درب اليهود إلى 1831 أي فترة أربعين سنة

2 المرحلة الاستعمارية: أنشأ الحكم العسكري سورا من التكنات العسكرية. واستولى على معظم القصور والمساجد ليحولها إلى أغراض عسكرية بحتة ولمدة طويلة من الزمن، وقد ورد أن الفترة من 1831 إلى 1848 تم فيها تشييد أكثر من 290 مبنى جديد ، وتوسيع الشوارع الموجودة أصلا أي أن هذه المرحلة كانت عسكرية بحتة إلى غاية 1859. وقد أصبحت وهران بلدية بمرسوم ملكي سنة 1848 وقد وصل عدد السكان سنة 1861 إلى 26494 نسمة غير أن العمران الحديث لمدينة وهران هو القرن العشرين (من 1909 إلى 1962) حيث قفز عدد السكان سنة 1901 من 93332 نسمة إلى 194746 نسمة سنة 1936 ومساحات البناء تضاعفت وتعدت ما كان مقررا لها. وفي سنة 1905 بنيت المحطة المركزية للسكة الحديدية.

غير أن أهم مخطط هو مخطط 12 جويلية 1912 والذي قرر إنجاز شارع واجهة البحر والذي تكفلت بإنجازه، شركتا S.germain manent و Cie d'Algérie. و انتهى المشروع سنة 1924. كما ظهر إلى الوجود حيي (H.L.M سكن ذو كراء متوسط) وظهرت على أثره أحياء: مارافال - شوبو. وكذلك تم ردم وإصلاح مظاهر الأودية الخمسة التي كانت تشكل اخايد من الهضبة إلى الميناء وتوسعت المدينة فوق الهضبة في جميع الاتجاهات تقريبا فظهرت المباني الفوضوية للمهاجرين (من المغرب الأقصى) على سطح المرجاجو الشرقي وظهرت المجمعات السكنية في الجنوب الغربي والجنوب الشرقي إضافة إلى تعمير الفراغات الداخلية.

من 1930 إلى 1936 بنيت 2560 عمارة أكثر من طابقين في الغالب. وفي ميدان المواصلات تم إنشاء مخطط المواصلات داخل المدينة حيث تم تنظيم الطرق بإنشاء أحزمة دائرية لخدمة كل أطراف المدينة حتى كانت قبل الاستقلال بقليل تعتبر أهم مدينة أوروبية في الجزائر (السابعة على مستوى المدن الفرنسية). تحتوي على قرابة 300000 نسمة غير أن أحداث 1962 كلف مدينة وهران غالبا حيث قامت (المنظمة العسكرية السرية⁴ OAS) بقصف وتفجير المدينة بالمدافع وتفجير عدد كبير من المحلات فتوقف البناء وتدهورت الخدمات إن النقل شل تماما بعد رحيل الأوربيين إلى غاية سنة 1963 أين بدأت السلطات المحلية في إصلاح ما فسد ونفخ روح الحياة في مؤسساتها وأخذت من جديد تدب فيها الحياة.

لقد كان التوازن سمة لتطور العمران بمدينة وهران منذ التأسيس سنة 902 إلى 1831، بما فيها الفترة المزدهرة من تأسيسها إلى سنة 1509 م، ثم المدينة الإسبانية ذات الحصون إلى زلزال 1790، ثم المدينة (القصبة في العهد التركي) إلى 1831، مسارا لتنمية بدون تبذير أو إتلاف أي تحقيق توازن بين

⁴ <https://www.universalis.fr/encyclopedie/organisation-de-l-armee-secrete> (www.universalis.fr)

المتطلبات والحاجيات وان الفترة الكلونيا لية عرفت بما نسميه الجغرافية الإرادية (مفيدة للمعمرين الفرنسيين لم تكن تتوافق مع إرادة الجزائريين ومصالحهم)

من أهم الوسائل التي كان لها بالغ الأثر على التسيير العقاري في الجزائر قانون 22/04/1863 والخاص بتقسيم أراضي القبائل والجماعات والأراضي العرشية إلى وحدات عقارية صغيرة، بهذا حقق المعمر هدفين أساسيين: أولهما اقتصادي (تحويل الأملاك للفرنسيين). والثاني اجتماعي (فك الرابطة الاجتماعية وتقليل المقاومة الجماعية للسكان). قانون 1873/07/29 و المسمى قانون فارني (loi warnier) والقاضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية.

لم تكف فرنسا بسلب الأراضي من الأهالي بتغيير الملكية العقارية بل غيرت نوعية استغلال العقار أيضا وتخصيصه للكروم الملائمة لإنتاج الخمر، ومازالت الشواهد المتمثلة في الاقبية الخاصة بهذه الزراعة منتشرة في المزارع من وهران الى تلمسان.

وانشأت بعد ذلك معاصر ومصانع للخمر مرتبطة بموانئ التصدير نحو أوروبا لتضمن تبعية دائمة للمجال الجغرافي كله، وفي سنة 1967 وقع خلاف بسبب الحرب وطلبت الجزائر من فرنسا الخروج من قاعدة المرسى الكبير فكان رد فرنسا مقاطعة شراء هذه الخمر كوسيلة للضغط السياسي لئلا يجرى في البحر ثم تهكمت (مجلة البطة المربوطة) بان السمك مخمر في البحر المتوسط بسبب الخمر والنبذ الجزائري المشهور

وهذه الحقائق نستخلصها بوضوح من تحليل المعطيات الجغرافية والتاريخية لفترة التواجد الفرنسي التي يفتخر بها (الاقدام السوداء)⁵ بأنهم نشروا الحضارة بشق الطرقات وتحويل المستنقعات الى ارضي زراعية منتجة... الخ.

وشخصيا هذه الفترة أعتبرها فترة بداية فقدان التوازن المجالي وتغيير المعطيات في مجال العقار والتنمية العمرانية والبشرية لتصب في خدمة المستعمر وشكلت تركة ثقيلة مفخخة للمشروع الجزائري بعد الاستقلال. بدليل التخبط في الفترات اللاحقة لاسترجاع التوازن المفقود في جميع مجالات العقار بسبب بقايا وأثار الاستعمار الفرنسي، يعتبر العقار الركيزة الأساسية في مختلف مجالات الحياة، تم إصدار عدة فوانين ومراسيم تشريعية لتنظيمه وحسن تسييره.

3- المرحلة الحالية وأهم التحولات في مجال التسيير العقاري

ومن أهم القوانين التي أحدثت تغييرا في تنظيم و تسيير العقار، الأمر رقم: 173/71 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، يهدف إلى تجميع الملكية العقارية في إطار ما يسمى صناديق

⁵ (هم المعمرون الذين ولدوا في الجزائر من اصول أوروبية (فرنسي وإيطالي وإسباني..)

الثورة الزراعية، حيث بلغت مساحة الأراضي التي تشملها هذه الصناديق 1.733.689 هكتار وزعت على 95.369 مستفيد منظمين في إطار تعاونيات عقارية دون ان نغفل المرسوم رقم: 03/62 المؤرخ في: 1962/10/23 المتعلق بتنظيم معاملات البيع والإيجار وتتوالى القوانين والمراسيم..

نجد التوجيه العقاري:

تماشيا مع الأحكام الدستورية في ذلك الوقت، صدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، والذي يعد الإطار المرجعي لسياسة التسيير العقاري بالجزائر عمل على تحرير المعاملات العقارية، وإعادة الأراضي لملاكها الأصليين عن طريق إلغاء الأمر المتعلق بالثورة الزراعية. وجاء التصنيف القانوني للعقار حسب التوجيه الى: الأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للدولة وجماعاتها المحلية وتعرف بالأملاك الوطنية.

أما الأملاك العقارية الخاصة: هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها. أن مخطط التهيئة العمرانية ومخطط شغل الأرض هي وسائل التسيير العمراني تهدف الى ايجاد توازن بين الإمكانيات والمتطلبات دون افراط أو تفريط ومراعاة حين التخطيط عدة أبعاد منها بيئية وهو لا يعني إيقاف العمليات التنموية⁶ إذ لا يمكن الفصل بين المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية والامكانيات اللازمة لتبتيها.

عرف استهلاك العقار بشكل مفرط في وهران بعد الاستقلال أيضا بسبب التخبط وقلّة الوضوح في الرؤى وكان منها مخطط التوجيه العمراني (PUD) كونه استشاري غير ملزم وهناك شواهد رفض ما جاء في هذه المخططات لتهديم بعض المنازل من اجل توسيع الطرق رغم انها كانت بمثابة شرايين اساسية لحركة المرور في المدينة بحجة ان هذه المخططات غير اجبارية ولعل التخبط الذي نعيشه منذ الاستقلال الى اليوم يكمن في فهم سر طبيعة الملكيات العقارية والتعامل الصحيح معها.

من اجديات التسيير الحضري ان السياسة العقارية الجيدة هي تلك التي تستشرف للمستقبل بناء على ملاحظة تطور وتوفر العقار بالنسبة لاحتياجات التخطيط العمراني اذ لا بد لسياسة التهيئة ومخططات مسح الاراضي ان تجد لها تطبيقا في الوثائق العمرانية وغيرها من البرامج سيما وان العقار في قلب كل المراهنات وهو موضوع السلطة والضغط السياسي والاقتصادي.

السوق العقارية تتحكم فيه الدولة وهي كانت سابقا لا تباع الاراضي ولكن توزعها على الخواص بسعر رمزي تريد السلم الاجتماعي وتمنع البيع الموازي

⁶ علاوة بولحاش (2007)التوازن البيئي والتنمية السياحية المستدامة لولاية جيجل مؤتمر الجغرافيين المغاربة صفاقس تونس

هذه الوضعية ادت بالمقابل الى سوء استعمال السلطة وتحويل استعمال الارض والاحتكار العقاري.

4- المسألة العقارية كانت وما زالت دائما مسألة حساسة

اقتضت السياسة الجديدة للتسيير العقاري مرافقتها بقوانين جديدة هدفها التحكم في المدن والعمران باعتبار أن العقار هو رافع المدينة و حاضنها وهذا من اجل إتمام الإجراءات التشريعية المرتبطة بالعقار على نمط يوافق الاستراتيجية العامة المنتهجة من قبل السلطات العمومية ولأجل البدء بمرحلة جديدة خالية من التجاوزات العقارية، يتضح هذا جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية، وأصلها في غالب الأحيان، فهناك من لا يملك سندا لما يحوز في ملك الدولة وآخر يملك سندا ولكنه باطل في نظر القانون. فالجزائر عرفت إسرافا كبيرا و فوضى في استغلال العقار في إطار عملية التنمية التي بدأتها في السبعينات، وتبين إن هناك أضرارا قد تتعكس سلبا على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار بصورة فعالة.

وعليه تم إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/91 المؤرخ في 1991/12/22. حيث تتركز مهمتها في حيازة كل الأراضي والحقوق العقارية المخصصة للتعمير، تقوم أساسا بتسيير المحفظة العقارية للبلديات كما تعمل على ترقية الأراضي المجزأة والمناطق لمختلف الأنشطة طبقا لأدوات التعمير. ثم تلاه (المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01) يخص النشاط العقاري:

نظم هذا التشريع عمليات الترقية العقارية والتجديد العقاري، كما أسهم إلى حد كبير في توفير السكن، زيادة على ذلك ادخل جانب الاستثمار الترقوي وهو الامتياز في انجاز السكن و الذي بدوره ساهم في التقليل من حدة الاستهلاك المالي العمومي الذي أثقل كاهل السلطات العمومية وعرفت وهران في هذا المضمار انطلاق المتدخلين في الترقية العقارية فمنهم من استرجع الاوعية العقارية المتدهورة بشرائها وأنجز مساكن جماعية ترقويه مثل العمارات في حي الهواء الجميل ومنهم من بنى احياء كاملة مثل حسناوي.

وعشرات المرقيين الذين استغلوا الفرصة للثراء على حساب المواطنين الأبرياء .وتوالت قوانين لإصلاح ما فسد واهمها: القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة إصلاح العقار الحضري وفق مبادئ التنمية المستدامة: حيث أصبح من الضروري التشاور مع كل الفاعلين من اجل المحافظة على الاستهلاك المجالي للعقار بسبب التعمير المفرط وتماشيا مع أسس التنمية المستدامة لذلك تم إصدار عدة نصوص قانونية جديدة تهتم بالمجال المبني منها:

➤ القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم لقانون التعمير رقم 29/90.

➤ القانون رقم 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

➤ القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البناءات واتمام إنجازها...

المحور الثاني:

الإفراط في استهلاك العقار عوض المبادرة والإلتقان حالة وهران

زيادة عما ذكرناه من التبذير في استعمال الأرض ادت هذه الوضعية بالمقابل الى سوء استعمال السلطة وتحويل استعمال الارض والاحتكار العقاري! جاءت مرحلة إعداد المخطط العمراني 2015/95 والتي تميزت بسرعة التعمير عن طريق التوسع عبر مختلف الوسائل العمرانية، مثل المناطق الحضرية السكنية الجديدة، المناطق الصناعية، التجزئات ، والتعاونيات العقارية... الخ.

وقد عرفت وهران نموا موروثا على شكل نصف دائري أعاق من حركة نشاط المدينة فكان لا بد من تكسير النظام المركزي باختيار توسع عمراني طولي باتجاه أرزيو، ولعله أهم المحاور الممكنة للتوسع فهو قادر على استيعاب 80 بالمائة من مجموع الاحتياجات السكنية المتوقعة لأفق مخطط التهيئة والتعمير في ذلك الوقت على مساحة 1574 هكتار حسب مخطط التهيئة والتعمير (وقد تم إقرار التوسع نحو الشرق (محور وهران أرزيو) نظرا للعراقل الطبيعية (البحر من الشمال الضاية مرسلي من الجنوب وجبل مرجاجو من الغرب لم يبق الا الشرق واهم الاهداف في اختيار هذه الفرضية من بين الفرضيات المطروحة للتوسع:

-الحفاظ على الأراضي الزراعية

-استثمار النسيج العمراني الحالي

-القضاء على البناء الفوضوي

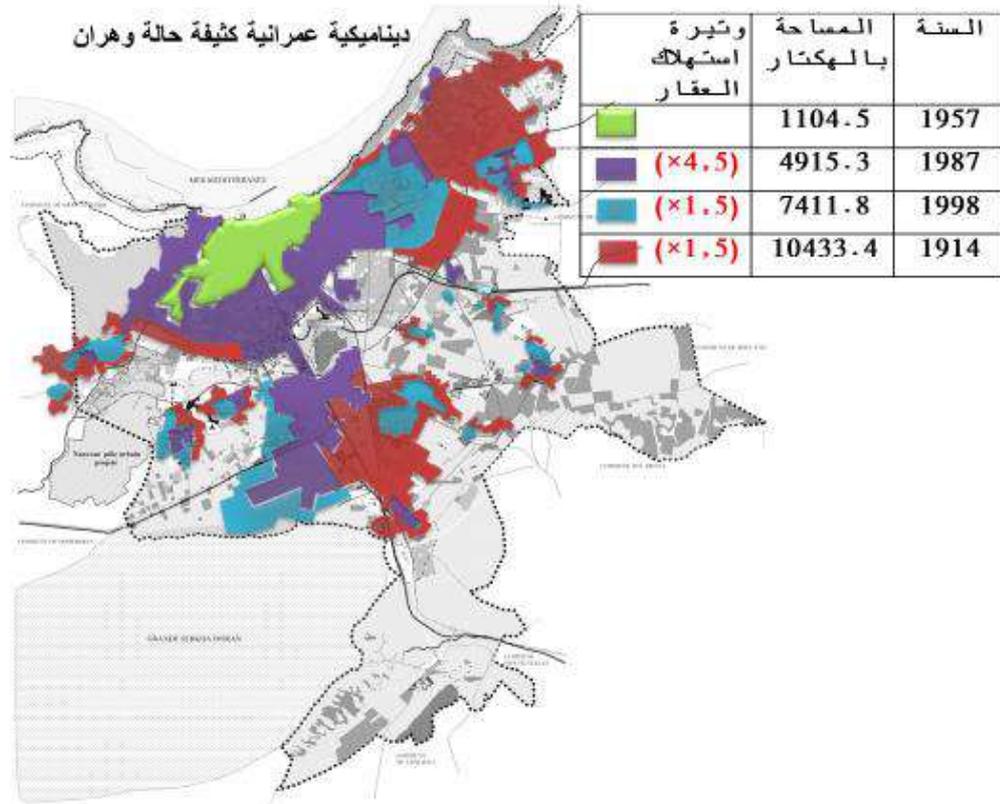
وهو ما يدل على أن هذ المحور في هذه المنطقة برمج ليعرف حركة كثيفة حقا، يتجلى ذلك بالتغير الدائم للمظهر الحضري، رغم الأزمة الاقتصادية لأواخر الثمانينات⁷ إلا أن بلدية بئر الجير عرفت إنجاز مناطق سكنية حضرية جديدة مثل حي (إسطو وخميسي) وعند الاطلاع على المخططات والمراجع القديمة نعلم أن لا جديد تحت الشمس، حيث نجد هذه المنطقة استشرافيا معلومة للتوسع المستقبلي قبل أن يتقرر ذلك في المخطط العمراني 2015/95 ، الذي انجزه مكتب الدراسات لسعيدة وقد تم الإقرار بالتوسع نحو (محور وهران أرزيو) كما أسلفنا وهو ما أدى الى ظهور الاحياء السكنية مثل العقيد لطفى، وقبله حي المعلمين وسريعا التحمت الأحياء القديمة بالتوسعات الجديدة حول(برنارد فيل) وبير الجير وسيدي البشر بحي الشهيد محمود... الخ...

وقام الرئيس بتدشين شارع الألفية سنة 2004

⁷ (انتفاضة شعبية عارمة في 05 اكتوبر 1988)

الشارع الرابط بين الطريق الدائري الثالث والرابع في محور التوسع وهران أرزيو الذي اسال الحبر ما بين مؤيد ومعارض بالنسبة لاتساع عرضه الكبير (40م)
التبذير في استهلاك العقار لم يكن سمة هذه التوسعات فقط بل يظهر جليا في المساحات المبنية منذ الاستقلال حيث في كانت 1957 تقدر 1104,5 هكتار وانتقلت سنة 1977 لتصل الى 4915,3 هكتار أي تضاعف استهلاك العقارات أربع مرات ونصف .
ثم وصلت سنة 1987 الى 7411,8 هكتار وبلغت سنة 2014 الى 10433,4 هكتار

الخريطة رقم 1 مع الجدول رقم 1⁸



إن الاحتياطات العقارية للبلديات المجاورة لوهران. مهددة باستمرار لتخصيصها لحل مشكلة السكن في المدينة والتي تظهر الدراسات والدلائل على عدم قدرة الأجهزة المعنية بالسكن (محلية كانت أم ولائية أم وطنية) التحكم بالموضوع لأنه وبشكل مستمر تنمو أحياء فوضوية جديدة. وسيطالب أصحابها بمساكن جديدة. وهكذا يصبح من الصعب تخصيص اراض لمشاريع تنموية تتناسب الامكانيات الاقتصادية اتي تتوفر عليها هذه البلديات وما مثال تخصيص أراضي واجهة البحر في المناطق الشرقية لوهران لصالح بناء المساكن, عوض منشآت سياحية تخدم البعد الاقتصادي للمدينة وتنقص من نسب البطالة المرتفعة

2015/2035 Le Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme du Groupement d'Oran⁸

إن هو نموذج لما يجري على مستوى كل البلديات. إن استمرار النزوح الريفي هو نتيجة للسياسات المتبعة. ضعف المبادرة في استغلال امكانيات التوسع الداخلي واستقالة المتدخلين في مجال العقار الخاضع للعمران نتج عنه تدهور المباني العتيقة بمدينة وهران
شواهد من الميدان

الصورة 1 لقبو (cav-Gay) قاي و ما يقابلها على النسيج الحضري⁹



الحالة الأولى: تدهور مصنع الخمر قاي : يشهد المبنى الضخم لمصنع الخمر كاف قاي تدهورا كبيرا لانعدام الصيانة وتركه عرضة للعوامل الطبيعية منذ نشأته ويعود السبب وراء ذلك حسب المقابلة الشفوية مع صاحب القبو ورئيس البلدية إلى أن الطبيعة العقارية للقبو ملك لمؤسس القبو قاي حسب القانون ويمنع أي تدخل عليه حسب هذه الدراسة الميدانية¹⁰ دائما أصبح جزء من الطابق السفلي للمصنع مخصص لركن سيارات سكان الحي والمساحة الباقية مهجورة كليا ومتدهورة بشكل كبير رغم انه

⁹ دراسة ميدانية للطالبتين بلاحة نادية وبوعلام صليحة تحت اشراف د لصقع موسى

¹⁰ بلاحة نادية وبوعلام صليحة (2019) ماستر مدن وتنمية مستدامة (البنائيات المهجورة لبلدية وهران نموذج- كاف قاي - كاتدرائية- شاطوناف- سيدي الهواري.). جامعة وهران

بالإمكان المبادرة بإعادة التهيئة واستغلال المبنى لاحتلاله مساحة كبيرة في حي قمبيطة وتواجهه بالقرب من مركز المدينة وباعتباره تراثا صناعيا مهما إضافة الى ارتفاع القيمة العقارية لقبو كاف قاي

الحالة الثانية: وفي هذا الإطار (البنيات المهجورة) هناك حالات عديدة اغلبها مصانع الخمور وحتى المباني التي اعيدت تهيئتها مثل المكتبة الجهوية الكاتدرائية لم تحقق الهدف المرجو منها

الصورة رقم 112



تترجع على مساحة شاسعة

تتوسط كاتدرائية وهران، شارع عابن رمضان وحمو بوتليليس تتراءى للناظرين من بعيد نظراً لعلو صرحها، وتلفت الانتباه بهندستها الفريدة من نوعها، غير أن لا شيء يوحي بأن هذا المبنى تحوّل إلى مكتبة اليوم يعرفها الجميع باسم الكاتدرائية وما يجعل موقعها معلماً قريباً من الكورنيش وشارع الشهيد العربي بن مهيدي، وقربها من المسرح الجهوي يقصده السياح والمارة وطلاب المدارس. معلم شاهد على الاستعمار الفرنسي الذي حاول طمس هوية الجزائريين بتكريس الطابع المسيحي للمدن

¹¹ بلاحة نادية وبوعلام صليحة(2019)ماستر مدن وتنمية مستدامة مرجع سابق

الصورة رقم 3 محطة القطار بوهران¹²



إلى حدّ بناء محطة القطار واكبر مصانع للخمور في وهران على طراز وشكل المساجد وقام بتحويل عدد من المساجد التاريخية إلى كنائس، كما هو حال مسجد كتشاوة في العاصمة الجزائرية.

الحالة الثالثة: (ما توضحه الصورة رقم 4) من اهم المفارقات الدالة على الاستقالة واللجوء الى الحلول السهلة عوض المبادرة والإتقان ما يجري في الحي العتيق (سيدي الهواري) حيث نجد ان ترميم بعض المباني من تراث العقار تعترضها عوائق قانونية وتقنية حالة ترميم قصر الباي الذي يتربع على مساحة 5,5 هكتار والسبب يرجع الى أخطاء سابقة تمثلت في السماح بوضع أسس لفندق ضخم مازال هيكلا منذ 37 سنة ويتموقع هيكل فندق شاطو ناف هذا في قلب قصر الباي وهو الذي باءت كل المحاولات لاحتوائه ولحل هذا المشكل العقاري اللغز يذكر ان رئيس الجمهورية قرر منح هيكل فندق شاطو ناف لصالح بلدية وهران خلال زيارته سنة 2003 وهي لا تملك الإمكانيات لإتمام إنجازه بعدما تخلت عنه شركة سونطراك بعد ان تأكدت مصالحتها من ان الهيكل لم تحترم في إنجازه المقاييس المعمول بها دوليا دون الحديث عن الكوريين و السعوديين و الكويتيين و الاماراتيين و اليابانيين. والسبب لان الفندق بكل بساطة لا يملك مخرجا و لا منفذا للنجدة. والاهم من هذا كله ان هيكل الفندق يوجد في قلب قصر الباي كما أسلفنا والمساحة كلها مصنفة ضمن المحميات الوطنية¹³ وهي بالتالي غير قابلة للبيع او التنازل بهذه الصفة

¹² <https://www.youtube.com/watch?v=fKSp03nxYuk>

¹³ أورايح ماسينيسا: ممثل ديوان تسيير واستغلال الممتلكات الثقافية المحمية بوهران

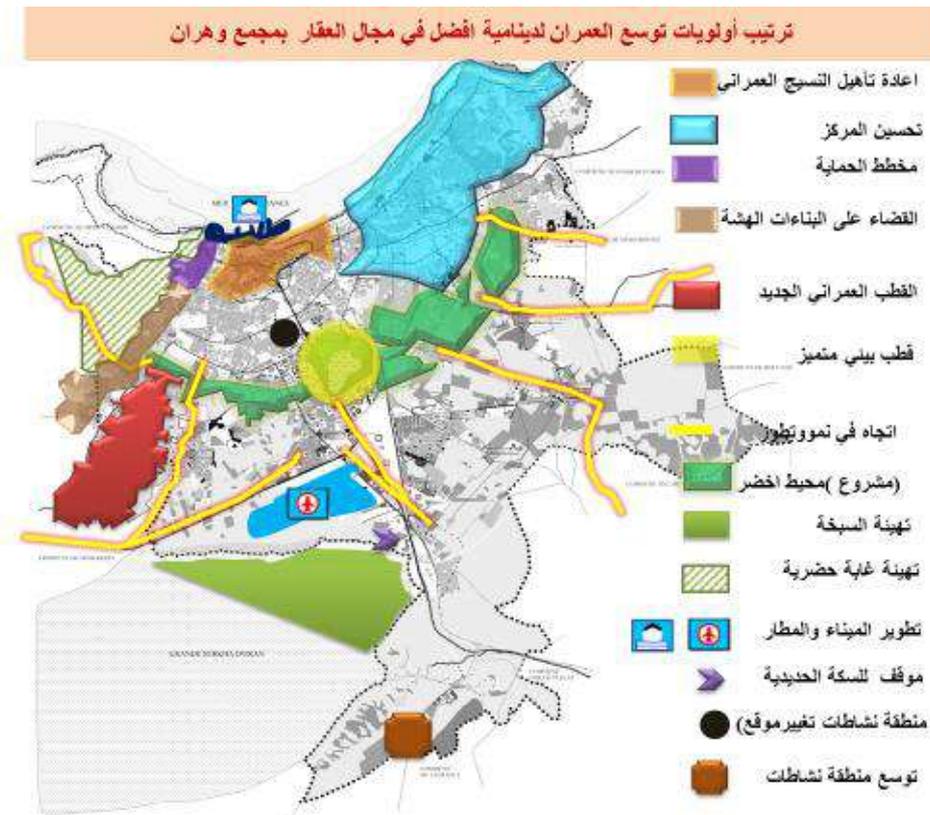


المحور ثالث: الأهمية الاقتصادية لوهران في اقليمها

1- البعد الاقتصادي:

اكتسبت عاصمة الغرب الجزائري بعدها الاقتصادي من موقعها الجغرافي: فهي تقع على الشاطئ الجنوبي الغربي للبحر المتوسط ومينائها في موقع طبيعي مميز، حيث يحتل الركن الغربي من خليج وهران، مقابل كل من اسبانيا وفرنسا مما أكسب واجهتها البحرية أهمية اقتصادية وحرية كبرى في مختلف المراحل التاريخية. كما أنها تتحكم في الطرق البرية والسكك الحديدية لإقليم الغرب الجزائري كله من الناحية الاقتصادية والتجارية والأمنية.

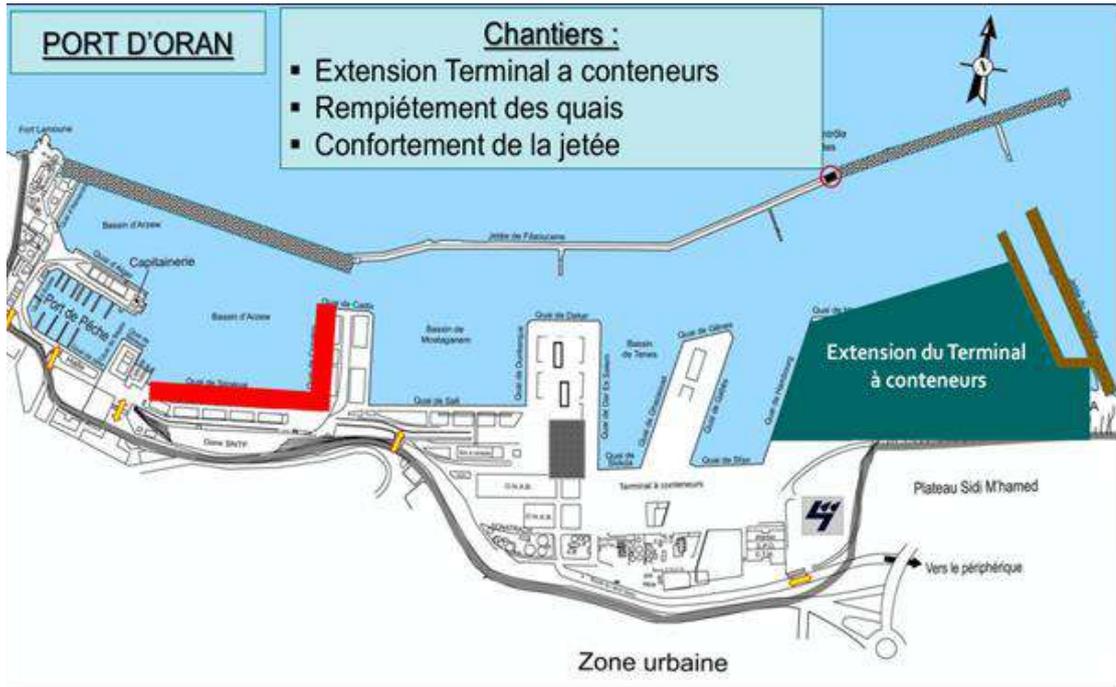
14



تبقى وهران عاصمة حاسمة في كل الغرب الجزائري. بحجم سكانها المهيمن - فلو حسبنا على مستوى إقليم (شمال غرب) نجد سكان المدينة الثانية+ الثالثة+الرابعة في مجموعها أقل ب 50% من المدينة الأولى وهران، إذن هي مركب عمراني باستعمال مقياس الاولوية الذي ينسب المدينة المهيمنة الى مجموع المدن الثلاث التالية لها في الحجم فالأرقام تدل على ظاهرة السيطرة الشديدة=1.61 أي أكبر مرة ونصف من مجموع المدن الثلاث التالية لها، وهو ما يفسر اشعاعها المحلي والجهوي والوطني والمتوسطي أو الدولي: وهوما له اهمية كبيرة من الجانب الاقتصادي والذي ينعكس على أسعار العقار.

مجموع سكان المدن الست في إقليم شمال غرب = 940516 أي 92.89 % أقل من سكان مدينة وهران وحدها حسب الإحصاء الخامس للسكن والسكان لسنة 2008 ويذكر توفيق بالحارث¹⁵ من أن البلدان المغربية وخاصة تونس في محاولة منها للانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة ستضطر إلى المبالغة في تأجير المجالات البحرية كوسيلة لهذا الانضمام والعصرنة والندية واللاحق بالمستوى العالمي كمرحلة أولى في طريق الاندماج الضروري والسير الحسن لمؤسساتها الاقتصادية، أولاً ثم إن تواجد قاعدة لوجستية على الساحل بأفكار جديدة للتسيير سيساهم بلا شك في تغيير مركزية الأماكن بالدرجة الأولى على الساحل وإعادة تنظيم المسارات الاقتصادية و إن ما وراء الموقع الساحلي المقابل القريب أو حتى البعيد قد تتحكم في توجيه نوعية النشاط على الساحل إذ العبارة بالمنظومة اللوجستية أو ما معناه الارتكاز على فعالية شبكة عامة من التجهيزات المناسبة ما هي إلا نتيجة ومظهر من مظاهر العولمة. ولهذا لا بد من المبادرة فنظرة الخبير أو المختص في التهيئة يدرك أن النقل البحري يساهم في التحكم في تطور العمران ومسارات التنمية المختلفة.

¹⁵ توفيق بالحارث (2007) الملتقى الجغرافي المغربي التاسع حول الديناميات الحديثة في المجال الساحلي المغربي صفاقس تونس



16

2- هل وهران تولي ظهرها للبحر؟

رغم أن وهران مدينة ساحلية إلا أنها تولي ظهرها للبحر حيث أنها لا تتطور على كونها مدينة مطلة على البحر الأبيض المتوسط كغيرها من المدن المغاربية (تونس، المغرب) ناهيك عن المدن الأوروبية وذلك لعدم استغلال موقعها الجغرافي وإمكاناتها الطبيعية كمدينة في عمق خليج محمي طبيعياً إذ إنه من أكثر الموانئ الجزائرية والمتوسطية حماية لسفنه من العواصف ولكنه لا يستغل هذا الموقع بجلب البواخر المارة من قناة السويس إلى مضيق جبل طارق والتي تقدر بحوالي 1500 باخرة شهرياً، فإذا استقدمت الميناء 20 باخرة فقط ستدخل خزينة الميناء ما يكفي لتغطية تكاليف التسيير ناهيك عن مداخيل المطاعم والفنادق التي سيتم استخدامها أيضاً وهذه البواخر يستفيد منها اليوم (ميناء طنجة) هذا الأخير الذي استحوذ على ¼ نشاطات موانئ حوض البحر الأبيض المتوسط وذلك لاستقطاب أهم الشركات الأجنبية بإمكانياته الحديثة والمتطورة لهذا وضعت مؤسسة ميناء وهران آفاقاً ومشاريع مستقبلية لتوسيع الميناء وتخصيصها لتجارة النقل بالحاويات

وهو أحسن الموانئ الجزائرية من حيث الموقع الجغرافي ومن حيث الارصفة التي لا تحتاج إلى اشغال فهي جاهزة للتوسيع كما أنها تعتمد إلى خلق خط تجاري بري إلى البلدان الأفريقية خاصة مالي والنيجر عبر ميناء وهران، فسعر شحن الحاوية إلى غاو، تومبوكتو، وموتي (شمال مالي) عبر ميناء وهران أقل تكلفة من شحنها عبر ميناء طنجة أو دكار (حسب تحقيق أجرته الشركة TCB الإسبانية خاصة أن

¹⁶ Le Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme du Groupement d'Oran 2015/2035

ميناء وهران يمتاز بخلفية مزودة بشبكة طرق التي تخوله أن يلعب دور الوسيط في تبادل السلع مع أوروبا المتوجهة نحو البلدان الإفريقية أو المتوجهة من إفريقيا إلى أوروبا كما أنها لا تستغل ساحلها بتطوير إنتاجها السمكي و تصديره نحو الخارج , وذلك لعدم تطوير أسطولها البحري حيث انه ما زال يعتمد على الطريقة التقليدية , كما أنها لا تستطيع استغلال عرض البحر لعدم تطور بواخر الصيد ولهذا فقد قضت على جميع أنواع الأسماك الموجودة قرب الساحل , فأصبحت غير قادرة على توفير أدنى متطلبات سكانها من المنتج البحري . وهذا أسوأ وضع يؤثر على العلاقة بين البحر والمدينة بينما تشتهر المدن البحرية المغربية أو الأوروبية بشواطئها و مطاعمها والحال في وهران تبدوا بشكل باهت لا اثر كبير من المردود للاستثمار العقاري في وهران رغم أنها تمتد على ساحل بطول 120 كلم هذا الطول الساحلي هو الذي يسمح بتوفير واصطياد ما لا يقل عن 220 طن من مختلف الأسماك وهو الأمر الذي يؤهلها لأن تلعب دورا أساسيا في تحقيق نوع من الرفاهية لأبنائها خاصة ومختلف المواطنين الوافدين إليها وللسائح على العموم،

3- ماذا يمثل السوق العقاري

هو الإطار الذي تجري فيه عقود البيع ويوجه فيه استعمال الأرض ومن آلياته تحديد نمط استهلاك الأرض ووتيرته ودوره فأسعار السكن الفردي تشهد ارتفاعا كبيرا في كل الأحياء، إذ تضاعفت في السوق الموازية خمس مرات عما كانت عليه منذ عام 2008 وان أسعار العقارات تؤثر على التوزيع الجغرافي للسكان، فقد أثبت التحقيق الميداني هذا الارتباط إذ تقل الكثافة السكانية في الأحياء ذات الأسعار المرتفعة¹⁷ والأسعار تختلف لاعتبارات عدة أهمها قرب الخدمات والحال في وهران ان الأسعار في الضواحي القريبة المحصورة بين الطريق الدائري الأول والثاني والثالث مثل حي فلاوسن والضاية وابن سينا و يغموراسن والدار البيضاء وحي الأرض الكبرى وحي الحمري تتراوح في نمط السكن الفردي ذو الجودة العالية ما بين 102000 دج للمتر المربع الى 122000 دج للمتر2 وفي السكن الفردي المحسن ما بين 88000 الى 101000 وفي السكن الفردي الاقتصادي ما بين 70000 الى 87000 وفي السكن الفردي المتدهور ما بين 60000 الى 69000 دج م2

¹⁷ نيابة المديرية العامة لمراقبة الضرائب وهران شرق إطار مرجعي لسنة 2017/2018

وتتخفض الأسعار نسبيا في النمط السكن الجماعي ونصف الجماعي والجدول رقم 2 يوضح ذلك

الاحياء	السعر بالدينار		نوعية السكن	نمط السكن
	الأقصى	الأدنى		
حي فلاوسن	118000	102000	الممتاز	الجماعي ونصف
الضاية ابن	101000	88000	المحسن	الجماعي
سيناء يغموراسن	87000	70000	الاقتصادي	
الدار البيضاء	69000	56000	المتدهور	
الأرض الكبرى	166000	125000	الممتاز	التجاري والمهني
الحمري	124000	107000	المحسن	
	106000	860000	الاقتصادي	
	85000	70000	المتدهور	
	131000	78000		ارض شاغرة ¹⁸

هذه الأسعار المقبول العمل بها حسب ادارة الضرائب في الاحياء الشعبية المعروفة واغلبية المساكن ان لم نقل كلها تم انجازها في الفترة الاستعمارية وفد باعتها الدولة في ثمانينات القرن الماضي بأسعار منخفضة

الجدول رقم 3

الاحياء	السعر بالدينار		نوعية السكن	نمط السكن
	الأقصى	الأدنى		
المقراني	100000	90000	الممتاز	الفردى
اوسامة	89000	70000	الترقوي	
عبد المومن	69000	50000	الاقتصادي	
الكرامة الفوالم	49000	40000	المتدهور	
التصر	70000	60000	الممتاز	الجماعي ونصف
المدينة الجديدة	59000	50000	الترقوي	الجماعي
محي الدين	49000	40000	الاقتصادي	
الحمري	39000	30000	المتدهور	
الصباح	90000	80000	الممتاز	التجاري والمهني

¹⁸ خبراء في العقار الحضري معتمدون لدى المحكمة 2020 منهم لصقع نسبية و...

البدر	79000	70000	الترقوي	
س البشير	69000	60000	المتوسط	
س عقبة	*****	*****	المتدهور	
	90000	75000		ارض شاغرة ¹⁹

والاسعار اعلاه يعمل بها كمرجع وهي منخفضة في الضواحي مثل مسرغين وبلدية الكرمة وطفراوي والحسيان هناك ظاهرة تعتبر طفرة في الاسعار لا تخضع لاي منطق حيث يقوم بعض الأثرياء بشراء منازل وفيلات راقية في مناطق سكنية معينة مثل حي مطع الفجر بأسعار خيالية ثم يقومون بهدمها وإعادة بنائها حسب اذواقهم.

والخلاصة ان الأسعار في ارتفاع مضطرد منذ العشرية السوداء في تسعينات القرن الماضي بسبب نزوح السكان من الأرياف مما جعل الازمة الحضرية أبرز عوائق سياسة اعداد التراب الوطني وتفاقت أسعار العقار بسبب هجرة الفلاحين بعدما باعوا ما يملكون من ممتلكات وحيوانات.

كما ان وهران يفضلها المستثمرون في العقار خاصة الأجانب وأصحاب رؤوس الاموال وكذلك يتهافت عليها العمال المهاجرون من المغتربين مع انخفاض سعر الدينار ا بعضهم يؤجرونها واغلبهم نبقى مساكنهم مخصصة للعطلة فقط وعرفت وهران انطلاق المتدخلين في الترقية العقارية فمنهم من استرجع الاوعية العقارية المتدهورة بشرائها ما لم تقم به الدولة استفاد منه أصحاب رؤوس الأموال وأنجزوا مساكن جماعية ترقيه بأسعار خيالية مثل العمارات في حي الهواة الجميل ومنهم من بنى احياء كاملة مثل حسناوي وعشرات المرقبين الذين استغلوا الفرصة للشراء على حساب المواطنين الأبرياء

فكان لأسعار السوق أثر إيجابي للمواطنين عندما كانت السوق العقارية تتحكم فيه الدولة وهي كانت لا تتبع الاراضي ولكن توزعها على الخواص بسعر رمزي ولكن اقتضت السياسة الجديدة للتسيير العقاري مرافقتها بقوانين جديدة هدفها التحكم في المدن والعمران باعتبار أن العقار هو رافع المدينة وحاضنها وقد اتصفت المسألة العقارية بالحساسية كانت وما زالت دائما مسألة حساسة وسجلنا الهوة بين التشريع والتطبيق حسب كل مرحلة مرت بها وهران بما أسلفنا كما لا حضا غياب المبادرة والاتقان واللجوء الى الحلول السهلة بدعوى الحفاظ على السلم الاجتماعي.

¹⁹ نفس المرجع اعلاه

المراجع

- 1 محمد بن احمد ابي راس الناصر (1262هجري) عجائب الاسفار ولطائف الاخبار في وقائع وهران ص 43 الى 47 تحقيق محمد غالم .
- 2 - اخلفوهم كريم - بلقاسم رابح لبنى - قندازعبدالقادر (2016) تأثير النمو العمراني على الأراضي الزراعية في الجزائر مجلة الجغرافي العربي العدد34: اتحاد الجغرافيين العرب، عمان الاردن
- 3- عايدة جغار (2009) استراتيجية السكن التطوري نماذج من تفاعلات اجتماعية ومجالية بولاية قسنطينة مجلة الجغرافي العربي العدد23 مصدر: اتحاد الجغرافيين العرب عمان الأردن
- 4 . عماري ابتسام (1017) أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون عقاري جامعة بجاية
- 5- مدور يحي (2012) التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة - مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران كلية الهندسة المدنية قسم الهندسة المعمارية جامعة الحاج لخضر باتنة -
- 6 - جزايرس محرك بحث اخباري djazair.com/about
- 7- مداخلات الملتقى الجغرافي المغربي التاسع (2007) (الديناميات الحديثة في المجال الساحلي المغربي) صفاقس تونس
- 8- أورابح ماسينيسا : 2021 ممثل جمعية ديوان تسيير واستغلال الممتلكات الثقافية المحمية بوهران
- 9- مزياني عائشة (2015) استراتيجيات الإنتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرندة رسالة ماجستير في الجغرافية والتهيئة العمرانية قسم الجغرافيا كلية علوم الأرض والكون جامعة وهران 2 .
- 10- لصقع موسى مداخلات ضمن الاعمال التطبيقية مقياس اقتصاد العمران لطلبة الماستر (جامعة وهران 2)

1-**LESGAA Moussa** (Rôle des contraintes physiques et techniques dans l'aménagement de la **ville d'Oran**. Thèse de 3em cycle en urbanisme et aménagement (I .U.P) Université Paris12 le 03/02/87

2. Lespes R., (1938) : Oran, étude géographique et d'histoire urbaine ; édition Fontana ; Alger ; septembre 1938

3- **Messahel Abdellah**(2010) Les Mécanismes de Productions Foncières et immobilières en Algérie. Thèse de Doctorat Es Science en Urbanisme Université des Sciences et de la Technologie d'Oran Mohamed Boudiaf Faculté d'Architecture et de Génie Civil Département d'Architecture

- 4- Le Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme du Groupement 95/2015 d'Oran
- 5 - Le Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme du 2015/2035 Groupement d'Oran
- 6- Plans d'occupation des sols / zone d'extension Est de la ville d'Oran
- 7-Ministère de l'équipement, des transports et du logement. Propositions pour la mise en œuvre du Programme consacré à l'histoire et à l'évaluation des villes nouvelles françaises. Octobre 2000
- 8-Données encyclopédiques, 2001 / Hachette Livre,
- 9- Taoufik Belhareth(2007) les projets logistiques et leurs effets sur le littoral maghrébin : le ca d'enfidha
- 10 -Ghodbani Tarik Rechgoun un espace à protéger sur le littoral ouest de l'Algérie rev Méditerranée N° 3.4- 2005
- 11- schéma de cohérence urbaine d'Oran - DIRASSET-URAM-2006

المدينة الجديدة في الجزائر كشكل من أشكال التوسع العمراني

The new city in Algeria as a form of urban expansion

أ. فوزي آيت اعمر مزيان

أستاذ مساعد، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي/الجزائر
ait.faouzi@yahoo.fr

د. زينب قماس

أستاذ محاضر، جامعة بوبنيدر صالح قسنطينة 3، قسنطينة/الجزائر
kammasocio@gmail.com

ملخص:

تعد المدن الجديدة أحد أشكال التوسع العمراني، وهي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية، وإنشائها يتطلب مخططا يطلق عليه مخطط تهيئة المدينة الجديدة، إذ يغطي هذا المخطط محيط التهيئة المحدد لها ومحيط حمايتها وتراعى فيه الخصوصيات الثقافية والاجتماعية للمنطقة، وتحدد عن طريق التنظيم شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده وكذا إجراءات التشاور والتحكيم المرتبط بهذا المخطط، كما يحدد أيضا مخطط تهيئة المدينة الجديدة برنامج الأعمال العقارية ذات الأمد القصير والمتوسط والبعيد، وكذلك برنامج العمل المتعدد السنوات للتجهيزات والمنشآت العمومية حسب كل قطاع.

وسنحاول في هذه الورقة البحثية التعرف على طبيعة البرامج التخطيطية الخاصة بالتوسع العمراني في الجزائر وواقع تطبيقها، وهل تفي بالغرض المنشود في إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها من حيث اهتمامها بالتناسق والتوازن والجانب الجمالي، ومدى مراعاتها للخصوصية الثقافية والاجتماعية للمجتمع الجزائري.

Abstract

The new cities one of the forms of urban expansion, that is any urban community of a population density that has administrative, economic, social and cultural functions, and its construction requires a plan that s 'calls for the urban planning for new towns, because this plan covers the specified planning perimeter. taking into account the cultural and social characteristics of the region and determine the conditions of urban planning plan for the new cities. The urban planning for the new town also defines a real estate activity program in the short, medium and long terms, as well as the multi-year work program for public facilities and equipment according to each sector.

In this scientific intervention, we will try to identify the nature of the urban expansion planning programs in Algeria. and the reality of their application, and whether they achieve the objective of creating a new cities and plan them, taking into account the harmony, the aesthetic aspect and the cultural and social specificity of Algerian society.

مقدمة:

لقد عرفت المدن الجزائرية بعد الاستقلال توسعا عمرانيا متزايدا نتيجة النمو الديموغرافي، وكذلك ظهور الأحياء القصديرية الناجمة عن النزوح الريفي والهجرة إلى المناطق الحضرية الجاذبة، ومن جراء هذه العوامل مرت أغلبية هذه المدن في العشرين سنة الأخيرة بمراحل عدة في ميدان التنمية الحضرية والمتمثلة في مجمل التغييرات الموجهة صوب إنجاز المساكن، وبناء العمارات وإنشاء الشوارع والأحياء كما ترتبط التنمية الحضرية بعملية التخطيط وصياغة برامج متخصصة وواضحة الأهداف، تكون مبنية على أسس علمية وعملية.

لقد انتهجت الجزائر سياسة عمرانية مرت بعدة مراحل وعرفت تحولات كبرى في مجال التخطيط العمراني، حيث تم من خلالها إنشاء واستخدام عدة مخططات وأساليب عمرانية مستوردة وقد شكلت هذه الأخيرة المرجعية الوحيدة للسياسة العمرانية بالجزائر لسنوات طويلة، ولا تزال تعتمد عليها إلى يومنا هذا.. فما هو واقع تطبيق هذه المخططات في إنشاء المدن الجديدة من حيث التزامها بالمعايير والمقاييس الدولية؟ وفي الوقت نفسه هل تم تكيفها مع خصوصيات المجتمع الجزائري؟

المحور الأول: مفهوم المدينة

1- لغة:

" المدينة هي القرية الكبيرة الأهلة بالقاطنين"¹.
 " المدينة هي تجمع سكاني حيث غالبية السكان يعملون في التجارة أو الصناعة أو الإدارة العامة"².
 " المدينة هي البيئة الجغرافية والاجتماعية، المشكلة من المباني والأوية لمجموعة من الأشخاص يعمل أغلبهم داخل هذه المنطقة الحضرية، يهتمون بالتجارة والصناعة والإدارة"³.

2- من الويكيبيديا:

المدينة هي مستوطنة حضرية، ذات كثافة سكانية كبيرة، ولها أهمية معينة تميزها عن المستوطنات الأخرى، ويختلف تعريف المدينة من مكان إلى آخر ومن وجهة نظر إلى أخرى وفي العصر الحديث قامت العديد من الدول بوضع شروط معينة لتحديد ما إذا كانت المستوطنة مدينة ام لا.

3- التعريف الإجرائي:

- المدينة هي تجمع معماري وسكاني ضخم، وهي عبارة عن امتدادات جغرافية تتميز الحياة بها بخصائص وسمات مختلفة عن الحياة بالريف، تتوفر على مرافق وخدمات، ويطلق عليها كذلك اسم الحضر.

¹ بن هادية الغباتي علي وآخرون، (1991). القاموس الجديد للطلاب، معجم عربي مدرسي، المؤسسة الوطنية للكتاب، ص 1037

² المنجد في اللغة العربية المعاصرة، (2000). بيروت، دار المشرق، ص 1326

³ LAROUSSE (Mars 2010). dictionnaire de français, France, Maury à Malesherbes, p 44

- تعتبر المدينة امتداد جغرافي للقرية، بها تجمعات سكانية كبيرة وغير متجانسة، ذات سمات وخصائص مميزة، بها وظائف عدة بمجالات مختلفة، صناعية، تجارية، تربية، سياسية واجتماعية.

4- تعريف العلماء:

اختلفت تعريفات المدينة بين علماء الاجتماع، وتضاربت الآراء، إلا أن نقطة الاتفاق هو كون المدينة من الناحية السوسولوجية كيان مجرد بالرغم من تواجد عناصر مشخصة كالمساكن والمرافق والخدمات. وهو ما يجعل للمدينة عدة وظائف تتباين بتباين مواقعها ومجتمعاتها.

5- المدينة من وجهة نظر "الدكتور/ المهندس عاطف حمزة حسن"¹

1-5- إحصائياً: تشير الإحصائيات إلى أن كثافة أكثر من 10.000 شخص في الميل المربع الواحد تشير إلى وجود مدينة بحسب رأي مارك جيفرسون، ومن مصلحة الإحصاء في جامعة الإسكندرية تعرف المدينة بأنها تعتبر من الحضر والمحافظات والعواصم المراكز، ويعتبر ريفا كل ما عدا ذلك من البلدان.

2-5- قانونياً: هي المكان الذي يصدر فيه اسم المدينة عن طريق إعلان أو وثيقة رسمية.

3-5- حجمياً: فقد عرفت المدينة في ضوء عدد السكان ولقد أجمعت بعض الهيئات الدولية على أن المكان الذي يعيش فيه أكثر من 20.000 نسمة فأكثر يعتبر مدينة، أما في أميركا فقد اعتبرت أكثر من 2500 نسمة يشكلون مدينة، أما في فرنسا فأكثر من 2000 نسمة يحددون مدينة وكذلك في القطر السوري فإنهم يعتبرون 2000 نسمة تشكل مدينة.

4-5- اجتماعياً: المدينة ظاهرة اجتماعية، وهي ليست مجرد تجمعات من الناس برأي " روبرت بارك " مع ما يجعل حياتهم أمراً ممكناً، بل هي اتجاه عقلي، ومجموعة من العادات والتقاليد إلى جانب تلك الاتجاهات والعواطف المتأصلة في هذه العادات والتي تنتقل عن طريق هذه التقاليد، وهي في النهاية مكان إقامة طبيعي للإنسان المتمدن، ولهذا السبب تعتبر منطقة ثقافية، تتميز بنمطها الثقافي المتميز.

5-5- وظيفياً: لا يوجد للمدينة وظيفة واحدة بل لها عدة وظائف:

فهي وحدة عمرانية ذات تكامل وظيفي، فهي لا تشمل قطاع الزراعة فحسب (كما في الريف) بل تتعداه للصناعة والتبادل التجاري والصناعات الثقيلة، وتجارة القطاعين الخاص والعام، والحرف وكل ماله علاقة بوصول تطورها إلى العالمية، وتسمى هذه الصناعات بالصناعات الحضرية.

6-5- تاريخياً: وعرف " ممفورد " المدينة بأنها حقيقة تراكمية في المكان والزمان، ويمكن استقراء تاريخها من مجموعة التراكمات التاريخية، والأخذ بالمبدأ التاريخي الذي يقول أن المدينة تاريخ قديم وأن التعرف عليها يتم من خلال الشواهد العمرانية القديمة، وبالتالي فإن الحكم عليها من هذا المنطلق غير مقبول .

7-5- موقعياً: تنشأ المدن في مواقع مختارة تتمتع بأفضليتها عن سواها من المدن، ويرى الجغرافيون أن المدينة حقيقة مادية مرئية، يمكن تحديدها والتعرف عليها بمظهر مبانيها وكتلتها وطبيعة شوارعها ومؤسساتها وكذلك تفردتها بخط سماء مميز Urban Profile.

6- المدينة من وجهة نظر "لويس ورت" :

يقول "لويس ورت" في تعريفه للمدينة أنها تتكون من جماعات صغيرة ينتشرون على رقعة واسعة يتمركزون في تجمعات تقام فيها مراكز محددة تعمل على إشعاع الأفكار والممارسات.²

¹ حمزة حسين عاطف، (1996). تخطيط المدن، د.ط، قطر، مطابع قطر الوطنية، ص 192

² غيث محمد عاطف، (د.س). علم الاجتماع الحضري (مدخل نظري)، بيروت، دار النهضة العربية، ص 127

ويرى "ورث" أن هناك ممارسة تبادلية بين أساليب الحياة بالمدينة والمناطق الريفية، وهذا يعني أن للمدن تأثيرات على الحياة الاجتماعية للإنسان بصفقتها المكان المركزي الذي يضبط مبادئه وتصرفاته، هذا من جهة، ومن جهة أخرى تحمل نفس هذه الحياة (أي بالمدينة) طابع ريفي، نتيجة تمسك ساكنيها بأصولهم المكانية السابقة وهو الريف.

كما يضيف "لويس ورث" من خلال نفس المرجع السابق، على أن التعريف السوسولوجي للمدينة لا بد أن يسعى لانتقاء عناصر الحضارية كأسلوب متميز للحياة الجماعية للإنسان، ولهذا فإن وصف المجتمع المحلي بناء على الحجم ليس صائباً... إن التعريف الحضري الذي يمكن استخدامه، ليس هو التعريف الذي يركز على الخصائص أو المتغيرات المشتركة بين كل المدن بل هو التعريف الذي يمكن أن يكتشف اختلافها.

7- المدينة من وجهة نظر "روبرت بارك":

يرى "روبرت بارك" أن المدينة هي مجموعة من العادات والتقاليد إلى جانب تلك الاتجاهات المنظمة والعواطف المتأصلة في هذه العادات والتي تنتقل عن طريق هذه التقاليد، فالمدينة ليست مجرد ميكانيزم فيزيائي أو بناء صنعه الإنسان، ذلك لأنها متضمنة في العمليات الحيوية التي تنظم الناس الذين يكونونها، إنها نتاج الطبيعة، وذات طبيعة إنسانية على الخصوص.¹

إن المدينة من وجهة نظر "بارك"، يمكن تلخيصها في كونها تجمع بمنطقة جغرافية، تبنى بها مساكن نمطية، تأوي أشخاص ذوي ثقافة خاصة، وهي تمثل وحدة اقتصادية في نفس الوقت قائمة على تقسيم العمل وتباين الحرف والمهن.

8- المدينة من وجهة نظر "جورج زيمل":

لم يقم "جورج زيمل" بتحديد تعريف للمدينة بقدر ما غاص بمشاكلها، وما ينجم عنها من مطالبية الفرد باستقلاليته وفرديته، ونمط وأسلوب حياته بهذا العصر الحديث. فقد حاول "زيمل" البحث في الأسس السيكولوجية التي تكمن وراء الطابع المتروبوليتي (Capitale) للحياة، حيث قام بدراسة التوترات والعواطف ونوع الذكاء الذي يتمتع به الأفراد الذين يتأقلمون (Adaptation) ويعيشون بالمدن الكبرى، إلى جانب دراسة التنظيم الاجتماعي القائم على العلاقات الاجتماعية وتقسيم العمل بين السكان.

9- المدينة من وجهة نظر "ماكس فيبر":

حاول "ماكس فيبر" إيجاد تعريف محدد للمدينة، حيث ذكر أنها تتكون من مجموعة أو أكثر من المساكن المتفرقة، لكنها نسبياً تعتبر مكان إقامة مغلق، وعادة ما تبنى المنازل في المدن قريبة بعضها من البعض، فيكون الحائط لصيق الحائط كما هو الحال في هذه الأيام... تتميز المنطقة بالمساكن الكثيفة مشكلة نوعاً من المستوطنة شديدة الازدحام.²

وقد ركز "فيبر" على أن المدينة تقوم على الجانب الاقتصادي والمبادلات التجارية أكثر من الزراعية في وجود سوق محلية، وبالتالي تواجد علاقة بين المنتج والمستهلك.

المحور الثاني: ثقافة المدينة

لقد تطرق الكثير من علماء الاجتماع إلى ثقافة المدن أمثال "لويس ممفورد"³ وما نشره في كتابه "ثقافة المدن"، الذي يعتبر ربط بين دراسات الثقافة بميدان علم الاجتماع الحضري من خلال

¹ المرجع نفسه، ص 129

² المرجع نفسه، ص 131

³ محمد إسماعيل قباري، (1986). علم الاجتماع الحضري ومشكلات التهجير والتغيير والتنمية، الإسكندرية، منشأة المعارف، ص 301

مزجه بين المدن والحضارة. ولقد ظهرت عدة مداخل تفسر من خلالها نشأة المدن كالمدخل الثقافي المدخل الإيكولوجي، المدخل التاريخي والمدخل الإيديولوجي، وهي كلها مداخل جوهرية ترتبط أصلا بنشأة المدن.

1- المدخل التاريخي لثقافة المدن:

يتم تفسير هذا المدخل من خلال المدن القديمة بالبحر الأبيض المتوسط، وبناء حضارة فينيقيا وفي تقدم الفنون وتطور التجارة. فقد تم العثور على مجموعة من الكتابات عرفت بـ "خطابات تل العمارنة" ترجع إلى القرن 14 قبل الميلاد بحفائر "رأس شمرا" على الساحل السوري توضح نوعا ما البنيات الأولى لتكوين المدن الفينيقية، وكذلك كشفت عن طبيعة النظم السياسية والإدارية لها وحسب مختلف الدراسات والحفريات من المحتمل أن أشهر المدن الساحلية الفينيقية هي: صور صيدا وبيروت.

2- المدخل الإيكولوجي لثقافة المدن:

ينطلق التفسير الإيكولوجي لظهور المدن من مبدأ توزيع السكان وعلاقته بمختلف الأنشطة في المكان الفيزيقي، بمعنى أن التجمعات الحضرية مرتبطة ارتباطا شديدا بالتنظيم الإيكولوجي وشكله ووظائفه.

ويهتم عالم الإيكولوجيا الإنسانية Human Ecology، بدراسة أثر حجم السكان وكثافتهم وتوزيعهم ونشاطهم على سائر التنظيمات الاجتماعية السائدة في المجتمعات المحلية والتجمعات الحضرية.

3- المدخل الإيديولوجي لثقافة المدن:

إن الإنسان هو خالق أول الأنماط البدائية في كل تقنية، إذ أن التقدم التقني والفني يؤدي حتما إلى تطوير في التكنولوجيات، فتغيير التقنيات خلال مختلف الثقافات (الحجر، البرونز والنحاس) أدى إلى تطور المجتمعات من مجتمع صيد إلى مجتمع رعاة إلى نسق أو نمط القرية وبالتالي إلى ظهور المدينة نتيجة التطور التكنولوجي، الذي أحدث في الوقت نفسه تقدما ثقافيا.

ويقال أن نشأة المدينة مرتبطة بإيديولوجية معينة تتحكم في تغير نظم اقتصادها ومعيشتها، وهي نظم حضرية مستعدة لهضم نظم تجارية وقانونية. وقد كانت الإيديولوجيات العتيقة تتغير على نحو بطيء، نظرا لصعوبة التنقل والمواصلات، أو لعدم الاتصال والاحتكاك وصعوبة الانتقال الفوري والمباشر من إيديولوجية إلى إيديولوجية أخرى مغايرة.

المحور الثالث: أهداف تخطيط المدينة:1

إن الهدف الرئيسي للتخطيط هو تحسين ظروف البيئة الطبيعية وتحسين الظروف المعيشية والخدمات، وكذلك الأحوال الاجتماعية والاقتصادية لسكانها، ونلخص ذلك في :

1- من الناحية العمرانية :

- ✓ تحسين العلاقة بين المساكن والشوارع والمناطق الصناعية والخدمات العامة .
- ✓ إمكان الإبقاء على المنتزهات العامة والمناطق المكشوفة في الأحياء السكنية لتكون متنفسا للسكان ، ومكان لقضاء أوقات فراغهم .
- ✓ فضل المناطق السكنية بقدر الإمكان عن المناطق الصناعية .
- ✓ تجميل المدينة أو بعض أحيائها عن طريق اتخاذ طابع خاص للمباني .
- ✓ تخصيص مناطق خاصة للأسواق.

¹ الصقار محمد فواد، (1994). التخطيط الإقليمي، المعارف، ص ص 282، 281

2- من ناحية الخدمات:

- ✓ مد جميع أحياء المدينة بالخدمات اللازمة كالمياه والإنارة والمجاري، بحيث لا تكون هناك وفرة في بعض الأحياء ، ونقصا في بعضها الآخر.
- ✓ تقصير رحلة العمل من محل السكن إلى مواقع العمل، بإنشاء مساكن العمال قريبا من مناطق العمل، أو بتسيير وسائل المواصلات وخفض أجورها، وتعاون حركة النقل والمواصلات في داخل المدينة.
- ✓ سهولة ويسر اتصال المدينة بالمناطق الأخرى ، وخاصة بالمناطق الريفية المجاورة ، أو بالموانئ والعواصم أو بمركز الأسواق.
- ✓ إنشاء المراكز الإدارية والتنفيذية والخدمات التعليمية والقضائية والصحية والترفيهية وغيرها من مناطق المدينة المختلفة، بحيث لا يشعر السكان بالإرهاق للوصول إليها.

3- من الناحية الاجتماعية والاقتصادية :

- ✓ تحسين ظروف المعيشية والعمل في داخل المدينة، وإيجاد العمل المناسب للعمال العاطلين، أو محاولة نقلهم إلى المناطق العمل في داخل المدينة.
- ✓ تحسين الأحوال الاجتماعية والصحية للسكان عن طريق عدم السماح، بازدهام بعض الأحياء وعدم السماح ببناء مساكن لا تتوفر فيها الشروط الصحية والسكنية.
- ✓ محاولة زيادة الحركة التجارية للمدينة عن طريق توفير المطالب المعيشية والإكثار من المحلات التجارية.
- ✓ محاولة زيادة التطور الاقتصادي للمدينة بإنشاء مراكز صناعية جديدة، أو خلق مجالات جديدة للإنتاج.

المحور الرابع: العوامل المحددة لنمو التجمعات السكانية في المدن:

1- عوامل جغرافية:

وتشمل الظروف الخارجة كالموقع وطبيعة الأرض والخامات المعدنية الموجودة في الأرض والمناخ، وهي تلعب دورا هاما في وجود المدن، فالموقع الممتاز من الناحية العسكرية يعمل على اختيار مدينة حربية، والموقع ذات التربة الخصبة وغيرها من المواقع التي بها المعادن ذات قيمة صناعية وتجارية ينشأ عادة بجوارها مدن يعيش سكانها على الزراعة والتعدين والصناعة. والمدن التي تقع على مفترق طرق هامة تلتقي فيه القوافل التجارية، ينشأ عنها كذلك مدن مزدهرة تعتمد على التجارة، وكان النهر وفروعه أحد الدعائم الأساسية في نمو المدن، فقد ظهرت المدن الأولى في دجلة والفرات والهند، حيث تتوفر الظروف المناسبة لإقامة التجمعات السكانية مثل توفر مياه الشرب وأماكن للزراعة، والملاحة والنقل وبالتالي خط رئيسي للمواصلات.

2- عوامل سياسية، تاريخية وحربية:

لعل التنظيمات الإدارية التي صاحبت تطور السيادة الأبوية إلى السيادة القبلية كان من العوامل الأساسية لظهور المدن، ويؤكد هذا المعنى " وليم فورم " إذ يرى أن بناءات القوة السياسية لعبت دورا متميزا في تشكيل المدن وتحديد بناءها، إذ تختار الحكومات مراكزها عادة في المدن. فقد كانت المدينة بمثابة مراكز سياسية يوكل إليها أداء الوظائف الإدارية والعسكرية.

3- العوامل الثقافية:

وتشمل الظروف السائدة للفنون، والنمو التكنولوجي الذي يؤثر في توزيع السكان والخدمات وهي تلعب دورا كبيرا في ظهور المدن، فقد عملت ثقافة الإنسان على خلق المدن، وتغيير الشكل الفيزيقي للمدينة بفعل العامل الثقافي، ونمت المدن بفعل التراكمات الثقافية. ويمكن التعرف على خصائص ثقافة أو حضارة معينة بما تتركه من آثار، ولكن هذا لا يفي بالغرض، فالمدينة ليست مجرد قصر أو معبد، إنها الناس الذين يسكنوها، ومساكنهم ومحلاتهم، وشوارعهم وحدائقهم، كما لا تقاس الحضارة بما تقدمه من اختراعات فقط، ولكن بمدى انتفاع الناس بهذه الخدمات.

4- العوامل الاقتصادية والاجتماعية:

تشير كلمة العوامل الاقتصادية إلى مجموعة من الظواهر التي تتعلق بالحياة المادية للمجتمع ووسائل تنمية موارد ثرواته وإنتاج هذه الثروات وتوزيعها واستهلاكها، وهي تضم الموارد الطبيعية، القيم الثقافية رأس المال والموارد المتاحة، والتنظيم والعمل الذي يتمثل في مهارات الأفراد. وقد قسم "جولد سميث" مراحل النمو الاقتصادي إلى مرحلة الاقتصاد الذي يقوم على التجوال، ويلى ذلك مرحلة الاستقرار النسبي على الأرض، وصاحب هذا الانتقال تنمية المجتمع، وتشمل المرحلة الثالثة نشاطات معقدة مثل الزراعة والرعي، وتتميز المرحلة الرابعة بنمو الزراعة وظهور فائض زراعي يعول سكان المدن.

5- العوامل الديمغرافية:

تنمو المدن نتيجة زيادة عدد السكان، ويعرف التغيير في حجم السكان سواء بالزيادة أو النقصان بالحركة السكانية، وتتم الزيادة السكانية من خلال ثلاث عوامل: المواليد، الوفيات والهجرة بنوعها: داخلية وخارجية. وتتجدد المجتمعات نتيجة هذه العوامل، فإن ارتفاع معدل المواليد يساهم في الزيادة السكانية بينما معدل الوفيات يساهم في انخفاضها، وإذا ما طرحنا معدل الوفيات من معدل المواليد فإنه يمكن معرفة الزيادة السكانية، ويمكن من خلال هذا الفرق معرفة معدل النمو الطبيعي لمجتمع ما، وقد تضاعف عدد سكان أوروبا نتيجة عدد من المتغيرات منها: تحسن الصحة والثورة الصناعية.

1-5- المواليد والوفيات:

يعتبر هذان العاملان من العوامل المؤثرة في الحركة السكانية، في تأثيرها على نمو المجتمع ونموه وتحديد نوعه، وتلعب الوفيات دورا في التأثير في حجم السكان وتركيبهم النوعي، وتتأثر كلا من المواليد والوفيات بعوامل مختلفة منها التحولات التي تتم في البنية الاجتماعية والاقتصادية.

2-5- الهجرة:

فهي ظاهرة اجتماعية، ترتبط ارتباطا وثيقا بالتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي تتم في البلاد المهاجر منها واليه. فهي شكل من أشكال الحركة السكانية وهي تعني الارتجال من موطن لآخر مدة قد تقصر أو تطول، مدفوعين للبحث عن فرص عمل، وأنماط حياة جديدة، وتؤثر الهجرة بدورها في اتجاه التغيير الاقتصادي والاجتماعي بما تحدثه من آثار في الهرم السكاني وحجم السكان وتركيبهم في المكان المهاجر منه والمكان المهاجر إليه، وتنطوي الهجرة على نوعين:

1-2-5- هجرة مؤقتة: وهو أقرب ما يكون إلى الحركة السكانية منه إلى الاستقرار السكاني.

2-2-5- هجرة دائمة: حيث يخرج المهاجر من مكان لآخر، دون نية الرجوع إلى بلده الأصلي.

وتنقسم الهجرة الدائمة إلى قسمين:

5-2-2-1- الهجرة خارجية:

يتم انتقال الأفراد من دولة لأخرى عبر الحدود، وتكون إما: مهاجرون عاديون: والذين ساهموا في بناء المدن ومنها هجرات خارجية جماعية والتي تتخذ شكل وحدات منظمة، أو هجرات خارجية فردية. الغزاة: وهم من الأوائل الذين شيّدوا المدن.

5-2-2-2- الهجرة الداخلية:

تنشأ المدن وتتمو نتيجة الهجرة الداخلية بشكل كبير وهي أنواع منها ما هو من الحضر إلى الحضر، ومنها ما هو من الريف إلى الريف، ومنها ما هو من الحضر إلى الريف ومنها ما هو من الريف إلى الحضر وهو الغالب وتعاني الدول العربية خاصة من الهجرة الداخلية على شكل تضخم وتركز حضري والنوع الأول من الهجرة هو السائد في جمهورية مصر (حيث تبلغ نسبة المهاجرين من المدن للمدن 64%) بينما هذا النوع من الهجرة هو من أهم أنواع الهجرة وأخطرها في نفس الوقت نظرا لما ينتج عنه من آثار كبيرة ومتباينة في كل من المجتمعين الريفي (الطارد) والحضري (الجاذب). وتختلف الأعداد من بلد لآخر كما تختلف تبعاً لأحجام المدن وعلاوة على ذلك فإن سكان المناطق الحضرية يعيشون في ظل ظروف معيشية متفاوتة أشد التفاوت وخاصة من حيث الكثافة. ومن أسباب الهجرة: الظروف الاقتصادية، ورفع مستوى المعيشة ويمكن تقسيمها إلى نوعين: أسباب طاردة وأسباب جاذبة أي ما يعرف بالتخلخل déconcentration والتركز concentration، وهما يشيران إلى التغيرات التي تحدث في التوزيع المكاني السكاني، أي تغير الكثافة السكانية. ويعد التخلخل حركة انتقال طاردة بعيداً عن المركز في اتجاه أطرافه الخارجية. أما التركيز فهي عملية انتقال جاذبة إلى مركز النشاط، أي إلى منطقة ذات ظروف طبيعية واقتصادية واجتماعية أفضل.

المحور الخامس: المدن الجديدة أداة لتنظيم المجال العمراني بالجزائر (من خلال القوانين)

حاولت الدولة من خلال سياسة إنشاء مدن جديدة من تخفيف حدة أزمة السكن والإسكان الخائفة وقد تضاربت الآراء على كون المدينة الجديدة أداة بديلة للمخططين الأساسيين PDAU و POS، وقد عرفت هذه الأخيرة من خلال القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيتها والقانون 06-06 المتضمن للقانون التوجيهي¹، على أنها كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية، وهي تشكل مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز. فالمدينة الجديدة هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية.

وقد نص القانون على إمكانية إنشاء المدن الجديدة إلا في الهضاب العليا والجنوب، غير انه وبصفة استثنائية وتخفيفاً للضغط على المدن الكبرى وهران والجزائر، قسنطينة وعنابة تم إنشاءها في المناطق الشمالية للبلاد.

قبل إنجاز أية مدينة جديدة لا بد من إنشاء مخطط يسمى مخطط تهيئة المدينة الجديدة، يغطي هذا المخطط محيط التهيئة المحدد لهذه المدينة الجديدة ومحيط حمايتها وتراعى فيه الخصوصيات الثقافية والاجتماعية للمنطقة. وتحدد عن طريق التنظيم شروط وكيفية وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده وكذا إجراءات التشاور والتحكيم المرتبط بهذا المخطط.

¹ المادة 09 من القرار الوزاري المشترك بين وزارتي السكن والمالية المؤرخ في 15 نوفمبر، (2000). ص ص 10-25

كما يحدد مخطط تهيئة المدينة الجديدة برنامج الأعمال العقارية ذات الأمد القصير والمتوسط والبعيد. وكذلك برنامج العمل المتعدد السنوات للتجهيزات والمنشآت العمومية حسب كل قطاع وهذا على أساس مخطط تمويل سنوي يشمل جميع التخصصات والمساعدات والإعانات المخصصة للسكن.

1- المبادئ العامة لسياسة المدينة الجديدة بالجزائر:

حسب القانون التوجيهي للمدينة والمؤرخ في 2006/08/06، تتمثل المبادئ العامة لسياسة المدينة في¹:

- ✓ التنسيق والتشاور: اللذان بموجبهما، تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة ومنسجمة وناجعة، انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك.
- ✓ اللاتمركز: الذي بموجبه تسند المهام والصلاحيات القطاعية إلى ممثلي الدولة على المستوى المحلي.
- ✓ اللامركزية: التي بموجبهما تكتسب الجماعات الإقليمية سلطة وصلاحيات ومهام بحكم القانون.
- ✓ التسيير الجوارى: الذي بموجبه يتم بحث ووضع الدعائم والمناهج الرامية إلى إشراك المواطن، بصفة مباشرة أو عن طريق الحركة الجمعوية، في تسيير البرامج والأنشطة التي تتعلق بمحيطه المعيشي وكذا تقدير الآثار المترتبة على ذلك وتقييمها.
- ✓ التنمية البشرية: التي بموجبهما يعتبر الإنسان المصدر الأساسي للثروة والغاية من كل تنمية.
- ✓ التنمية المستدامة: التي بموجبهما تساهم سياسة المدينة في التنمية التي تلبي الحاجات الآتية دون رهن حاجات الأجيال القادمة.
- ✓ الحكم الراشد: الذي بموجبه تكون الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن وتعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية.
- ✓ الإعلام: الذي بموجبه يتمكن المواطنون من الحصول بصفة دائمة على معلومات حول وضعية مدينتهم وتطورها وأفاقها.
- ✓ الثقافة: التي بموجبهما تشكل المدينة فضاء للإبداع والتعبير الثقافي، في إطار القيم الوطنية.
- ✓ المحافظة: التي بموجبهما تتم صيانة الأملاك المادية والمعنوية للمدينة والمحافظة عليها وحمايتها وتثمينها.
- ✓ الإنصاف الاجتماعي: الذي بموجبه يشكل الانسجام والتضامن والتماسك الاجتماعي العناصر الأساسية لسياسة المدينة.

2- أهداف سياسة المدينة الجديدة بالجزائر:

- تهدف سياسة المدينة الجديدة إلى توجيه وتنسيق كل التدخلات، لا سيما تلك المتعلقة بالمياطين الآتية:
- ✓ تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي.
 - ✓ القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.
 - ✓ التحكم في مخططات النقل والتنقل، وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.
 - ✓ تدعيم الطرق والشبكات المختلفة.
 - ✓ ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة والتربية والتكوين والسياحة والثقافة والرياضة والترفيه.
 - ✓ حماية البيئة.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، (2006). العدد 15، الجزائر، المطبعة الرسمية الجزائر

- ✓ الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان .
 - ✓ مكافحة الآفات الاجتماعية والإقصاء والانحرافات والفقر والبطالة .
 - ✓ ترقية الشراكة والتعاون بين المدن .
 - ✓ اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولية .
- كما تهدف سياسة المدينة إلى تحقيق التنمية المستدامة بصفتها إطارا متكاملًا متعدد الأبعاد والقطاعات والأطراف ويتم تجسيدها من خلال عدة مجالات : مجال التنمية المستدامة والاقتصاد الحضري والمجال الحضري والثقافي والمجال الاجتماعي ومجال التسيير والمجال المؤسسي.
- ويحتوي كل مجال من المجالات المذكورة على أهداف محددة مندمجة ضمن خطة شاملة يتم وضعها حيز التنفيذ.

3- سياسة المدينة الجديدة والسلطات العمومية:

- تحدد السلطات العمومية سياسة المدينة عن طريق:
- ✓ تحديد الإستراتيجية بتسطير الأولويات لتحقيق التنمية المستدامة للمدينة.
 - ✓ توفير شروط التشاور والنقاش بين مختلف المتدخلين في سياسة المدينة.
 - ✓ تحديد المواصفات والمؤشرات الحضرية وكذا عناصر التأطير والتقييم والتصحيح للبرامج والنشاطات المحددة .
 - ✓ إيجاد الحلول لإعادة تأهيل المدينة وإعادة تصنيف المجموعات العقارية وإعادة هيكلة المناطق الحضرية الحساسة.
 - ✓ تصميم ووضع سياسات تحسيسية وإعلامية موجهة للمواطنين .
 - ✓ وضع حيز التنفيذ أدوات التدخل والمساعدة على اتخاذ القرار قصد ترقية المدينة .
 - ✓ تفضيل الشراكة بين الدولة والجماعات الإقليمية والمتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين ، قصد وضع حيز التنفيذ برامج سياسة المدينة .
 - ✓ السهر على تناسق الأدوات المتعلقة بسياسة المدينة وضمان مراقبة وتقييم أدائها .
- وتوضع حيز التنفيذ البرامج والنشاطات المحددة في إطار سياسة المدينة من طرف الجماعات الإقليمية التي يتعين عليها التكفل بتسيير المدن التابعة لها ، في كل ما يتعلق بنموها ، والمحافظة على أملاكها المبنية ووظائفها ونوعية ظروف معيشة سكانها. كما يتم إشراك المواطنين في البرامج المتعلقة بتسيير إطارهم المعيشي وخاصة أحيائهم، وهذا عن طريق توفير الشروط والآليات الكفيلة بذلك.

3-1- أدوات وهيئات سياسة المدينة الجديدة: وتتمثل في :

- ✓ أدوات التخطيط المجالي والحضري.
- ✓ أدوات التخطيط والتوجيه القطاعية.
- ✓ أدوات الشراكة.
- ✓ أدوات الإعلام والمتابعة والتقييم.
- ✓ أدوات التمويل.
- ✓ الإطار الوطني للرصد والتحليل والاقتراح في ميدان سياسة المدينة .

3-2- أدوات التخطيط المجالي والحضري هي :

- ✓ المخطط الوطني لهيئة الإقليم .
- ✓ المخطط الجهوي لجهة البرنامج .
- ✓ المخططات التوجيهية لهيئة فضاءات الحواضر الكبرى .

- ✓ مخطط تهيئة الإقليم الولائي .
- ✓ المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران .
- ✓ مخطط شغل الأراضي .
- ✓ مخطط تهيئة المدينة الجديدة .
- ✓ المخطط الدائم لحفظ القطاعات واستصلاحها .
- ✓ مخطط الحماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها .
- ✓ المخطط العام لتهيئة الحظائر الوطنية.

3-3- أدوات التخطيط والتوجيه القطاعية:

يوضع إطار للتشاور والتنسيق بغرض ضمان التطبيق المتفق عليه والمتناسق والناجع لأدوات التخطيط والتوجيه القطاعية على مستوى المدينة ، لا سيما تلك المتعلقة بحماية البيئة والتراث الثقافي والعمران والنقل والمياه والتجهيزات والمنشآت. ويكلف هذا الإطار باقتراح الإجراءات غير الواردة في أدوات التخطيط والتوجيه القطاعية .

3-4- أدوات الشراكة:

توضع حيز التنفيذ البرامج والنشاطات المحددة في إطار سياسة المدينة عن طريق عقود تطوير المدينة التي يتم اكتتابها مع الجماعة الإقليمية والشركاء الاقتصاديين والاجتماعيين. ويمكن أن يبادر بنشاطات الشراكة بين مدينتين أو أكثر لإنجاز تجهيزات ومنشآت حضرية مهيكلية في إطار اتفاقيات تبرم بين الجماعات الإقليمية المسؤولة عن المدن المعنية .

3-5- أدوات الإعلام والمتابعة والتقييم:

يجب أن تحدد أدوات التقييم والإعلام الاقتصادي والاجتماعي والجغرافي ووضعها حيز التطبيق في إطار سياسة مكيفة للمدينة. كما يجب أن تحدد أدوات التدخل المتابعة ووضعها حيز التطبيق قصد تسهيل التقييم وإدخال التصحيحات الملائمة. يخصص يوم في كل سنة للمدينة يدعى " اليوم الوطني للمدينة " . وتستحدث جائزة سنوية لأحسن وأجمل مدينة في الجزائر تدعى " جائزة الجمهورية للمدينة " .

3-6- أدوات التمويل:

يتم تمويل الدراسات والنشاطات المعتمدة من طرف السلطات العمومية المختصة، عن طريق الموارد العمومية المحلية ومساهمة ميزانية الدولة، في إطار سياسة المدينة.

3-7- المرصد الوطني للمدينة:

ينشأ مرصد وطني للمدينة يدعى " المرصد الوطني "، ويلحق هذا الأخير بالوزارة المكلفة بالمدينة، يهتم ب:

- ✓ متابعة تطبيق سياسة المدينة.
- ✓ إعداد دراسات حول تطور المدن في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم .
- ✓ إعداد مدونة المدن وضبطها وتحيينها.
- ✓ اقتراح كل التدابير التي من شأنها ترقية السياسة الوطنية للمدينة على الحكومة.
- ✓ المساهمة في ترقية التعاون الدولي في ميدان المدينة .
- ✓ اقتراح إطار نشاط يسمح بترقية مشاركة واستشارة المواطن على الحكومة .
- ✓ متابعة كل إجراء تقرره الحكومة، في إطار ترقية سياسة وطنية للمدينة.

4- أنواع المدن الجديدة وتوزيعها بالجزائر:

شهد النسيج العمراني بالجزائر تحولات عدة كما ذكرنا سابقا، ومن أبرزها ظهور تباين وعدم تجانس بين المدن. ولخلق توازن بين مختلف هذه المجالات، أطلقت سياسة المدن الجديدة بأحاء التراب الوطني من الهضاب العليا والجنوب إلى المناطق الشمالية. وتختلف المدن الجديدة باختلاف موقعها وأوضاعها الاقتصادية والاجتماعية.

ومن خلال القانون 10-02، المؤرخ في 29/07/2010 والمتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم¹، قسمت المدن الجديدة بالجزائر إلى:

4-1- المدن الجديدة للامتياز: وتخص النسيج العمراني العاصمي، حيث تهدف إلى إعادة التوازن بهذه المنطقة بغرض إيجاد حل لظاهرة التركيز الحضري بها. ومن بين هذه المدن، نذكر: العفرون وبوعينان بالبلدية، سيدي عبد الله بتيبازة، الناصرية ببومرداس.

4-2- المدن الجديدة لإعادة التوازن الإقليمي: استهدفت هذه الفئة منطقة الهضاب العليا لفك الأزمة على الجزائر العاصمة، ومن المدن المقترحة، إمدغاسن بباتنة، بوغزول بالجلفة ومولاي سيلسن بجنوب ولاية تلمسان.

4-3- المدن الجديدة لدعم التنمية المستدامة: وهي موجهة للجنوب أي منطقة الصحراء كالمنبعة وحاسي مسعود، بغرض استغلال الثروات الطبيعية المهملة وتنمية الطاقة.

خاتمة:

تطابقت المخططات العمرانية بالجزائر من حيث مبادئ إنشائها وتصميمها بأدوات التهيئة والتعمير المتواجدة بفرنسا، وقد حاولت سياسة الدولة من خلال هذه التقنية التحكم في حركية التعمير وتوجيهه ومنع التعمير اللاشعري. إلا أنه من خلال عدة قراءات اتفق معظم الباحثين في هذا المجال على فشل هذه المخططات في تنظيم النسيج العمراني بصفة عامة، والمجال السكني بصفة خاصة، وهذا لعدم تحديث هذه الأدوات وتكييفها للواقع المعاش والظروف الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجزائري، أو خلق مخططات بديلة أو مكملة للأولى، مثل ما تم إنشائه بفرنسا مثلا. فإضافة لـ PDAU و POS تم خلق أدوات جديدة نذكر منها:

✓ PLU (المخطط المحلي للتعمير) على المستوى البلدي.

✓ SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIAUX (مخطط التماسك الإقليمي)

✓ LES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMENAGEMENT (المبادئ التوجيهية لإدارة

الأراضي).

✓ SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL EN OUTRE MER (مخطط التهيئة

الجهوي لما وراء البحار).

إلى جانب استحداث أداة مكملة للمدينة الجديدة ويطلق عليها باللغة الفرنسية Quartier Eco- والمدعمة لسياسة المدن المستدامة.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، (2010). العدد 61، الجزائر، المطبعة الرسمية الجزائر، ص 83

قائمة المراجع

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، (2006). العدد 15، الجزائر، المطبعة الرسمية الجزائر.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، (2010). العدد 61، الجزائر، المطبعة الرسمية الجزائر.
- الصقار محمد فواد، (1994). **التخطيط الإقليمي**، المعارف.
- المادة 09 من القرار الوزاري المشترك بين وزارتي السكن والمالية المؤرخ في 15 نوفمبر، 2000.
- المنجد في اللغة العربية المعاصرة، (2000). بيروت، دار المشرق.
- بن هادية الغباتي علي وآخرون، (1991). **القاموس الجديد للطلاب**، معجم عربي مدرسي، المؤسسة الوطنية للكتاب.
- حمزة حسين عاطف، (1996). **تخطيط المدن**، د.ط، قطر، مطابع قطر الوطنية.
- غيث محمد عاطف، (د.س). **علم الاجتماع الحضري (مدخل نظري)**، بيروت، دار النهضة العربية.
- قباري محمد إسماعيل، (1986). **علم الاجتماع الحضري ومشكلات التهجير والتغيير والتنمية**، الإسكندرية، منشأة المعارف.
- LAROUSSE (Mars 2010) .**dictionnaire de français**, France, Maury à Malesherbes.

دور وثائق التعمير في التخطيط العمراني وتنظيم السوق العقارية بالمغرب

حسن الكتمور ومحمد زريق

أستاذ التعليم العالي وباحث في الجغرافيا، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس / المملكة المغربية
mohammedzerrick@gmail.com / alkatmour@yahoo.fr /

ملخص

يعتبر التعمير ظاهرة اجتماعية حديثة عرفها العالم منذ بداية القرن العشرين وخاصة بعد الحرب العالمية الثانية وما خلفته من دمار شامل للمنشآت الإدارية والصناعية والاجتماعية، فحاولت مجموعة من الدول الخارجة من الحرب إعادة بناء ما دمرته هذه الأخيرة بتطبيق مجموعة من التوجيهات والنظريات في ميدان التعمير، وذلك لإيجاد حلول ناجعة تؤمن للسكان العيش الكريم وتوفر لهم جميع الاحتياجات والخدمات الضرورية لحياتهم اليومية.

فظاهرة التعمير في المغرب كانت منذ الفترة الاستعمارية وحتى بعد الحماية حيث أن البنيات الاقتصادية والاجتماعية عرفت عدة تحولات، حيث أن المجتمع المغربي عرف نزوحا كبيرا لسكان البوادي نحو المدن كيد عاملة لتلبية طلبات التشغيل فارتفع الضغط على المراكز الحضرية الكبرى. هذا التحول في نسبة السكان الحضريين ولد ضغطا متزايدا وتحديات في تدبير شؤون المدن، وقد حاولت الدولة التدخل لحل كل مشاكل التعمير بسن مجموعة من القوانين، وإدخال آليات جديدة للتخطيط الحضري. وفي هذا الإطار تعد وثائق التعمير أدوات مرجعية وقانونية لتنفيذ السياسات العمومية على المستوى الحضري، من خلال تنظيم وتأطير واستعمال واستغلال المجال الترابي المغربي. وبما أن هذه الوثائق لها راهنتها في تنظيم المجال الحضري والمشهد العقاري، إلا أنها في نفس الوقت تظهر أهمية الوعاءات العقارية التي يحتضنها هذا المجال، مما يطرح تحديات عدة على مستوى تنزيلها، وتجاذب مختلف الفاعلين المتدخلين إن على مستوى البناء القانوني أو العشوائي. فما مدى مساهمة وثائق التعمير في التخطيط الحضري وتنظيم السوق العقارية بالمغرب؟

الكلمات المفتاح: وثائق التعمير - الوعاءات العقارية - التخطيط الحضري - السوق العقارية.

Abstract

Reconstruction is a modern social phenomenon known to the world since the beginning of the twentieth century, especially after the Second World War, and the mass destruction of administrative, industrial and social facilities that it left behind. A group of countries emerging from the war attempted to rebuild what the latter destroyed by applying a set of directives and theories in the field of construction and equipment. Perhaps this is what led to the prominent interest in housing and reconstruction issues, which have become the most important problems that impede the process of integrating social groups into the process of economic and social development, the development of societies and the high economic growth that have resulted in a large concentration of economic activities within cities and a significant growth of population groupings in urban areas.

By determining its area and location. Since these documents have their relevance in organizing the urban sphere and the real estate scene, but at the same time they show the importance of the real estate containers that this field embraces, which raises several challenges at the level of their organization and management of city issues, and the attraction of various intervening actors at the level of legal or random construction.

How do these documents deal with such problems and others? To what extent does the development design contribute to urban planning and real estate market regulation in light of the challenges facing the implementation of this document on the ground? What is the impact of different actors on developing and implementing configuration designs?

These are intended questions that will frame the problematic of our draft article, to participate in it in the collective author supervised by your esteemed organization.

Key words: construction documents - development design - real estate containers - urban planning - real estate market.

مقدمة:

يرتبط التعمير ارتباطا وثيقا بالحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والبيئية والوسط الطبيعي والتنمية الترابية والمستدامة وغيرها...، فهو ظاهرة حديثة عرفها العالم منذ بداية القرن العشرين وخاصة بعد الحرب العالمية الثانية وما خلفته من دمار شامل للمنشآت الإدارية والصناعية والاجتماعية، فحاولت مجموعة من الدول الخارجة من الحرب إعادة بناء ما دمرته هذه الأخيرة بتطبيق مجموعة من التوجيهات في مجال التخطيط العمراني.

ووعيا منه بضرورة تنظيم التوسع العمراني انخرط المغرب منذ الحماية بإحداث ظهير 16 أبريل 1914، والذي يعتبر أول نص قانوني في مادة التعمير، وبعد ذلك تلتته مجموعة من النصوص القانونية منها قانون 12/90 المتعلق بالتعمير¹، وقانون 25/90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات²، ثم الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاقات العمارات القروية³، وبعد ذلك صدرت نصوص معدلة ومحيطة بموجب القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وجزر المخالفات في مجال التعمير والبناء⁴.

أصبحت وثائق التعمير لها أهمية كبرى في مجال التعمير والتخطيط العمراني عبر السعي إلى تحقيق التنمية الترابية المستدامة، فهي تعتبر الأدوات المرجعية والقانونية لتنفيذ السياسات العمومية من خلال تنظيم واستعمال واستغلال المجال الترابي المغربي، وكذلك إظهار أهمية الوعاء العقاري الذي يعتبر رافعة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية⁵، إذ يشكل البنية الصلبة التي تنبني عليها كل السياسات العمومية، فتنمية أي مجال لا تتم إلا بضبط العقار وتأمينه وتنظيم حسن استعماله وتعبئته.

ولمقاربة هذا الموضوع ننطلق من التساؤل حول ما مدى مساهمة وثائق التعمير في التخطيط العمراني وتنظيم السوق العقارية بالمغرب، في ظل التحديات التي تواجه تفعيل هذه الوثائق على أرض الواقع؟

- 1- (الظهير الشريف رقم 1.92.31، 15 يوليوز 1992، الصادر بالجريدة الرسمية كما تم تغييره وتنميته)
- 2- (الظهير الشريف رقم 1.92.7، 15 يوليوز 1992، الصادر بالجريدة الرسمية كما تم تغييره وتنميته)
- 3- (الصادر بالجريدة الرسمية، 8 يوليوز 1960، عدد 2489 كما تم تغييره وتنميته)
- 4- (الصادر بالجريدة الرسمية، 19 شتنبر 2016، عدد 6501 كما تم تغييره وتنميته)
- 5- (المنظرة الوطنية حول السياسات العقارية بالمغرب، 2015، ص 11)

1- البنية العقارية بالمغرب: الدلالات والرهانات

تلعب البنية العقارية بالمغرب دورا أساسيا في التخطيط العمراني وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية. فتنظيم استعمالاتها يمكن من تلبية متطلبات كل النظم الاقتصادية وتحقيق تطلعات المجتمع⁶.

تتعدد الأنظمة العقارية بالمغرب وتتسم بازواجية نظام العقارات المحفظة وغير المحفظة⁷، إلا أن الملاحظ هو عدم وجود إحصائيات دقيقة توضح العقارات المحفظة وغير المحفظة، لكن يتضح أن المحفظة منها لا تزال نسبتها قليلة بالمقارنة مع غير المحفظة التي تطرح معيقات قانونية تحول دون اندماجها في التنمية وتمنع مساهمتها في الاستثمارات العقارية.

يتميز النظام العقاري بالمغرب بتنوع هياكله وذلك نتيجة التطورات والمؤثرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي راكمها عبر التاريخ. إذ أصبح يطرح مشاكل متنوعة تتعلق في مجموعها بالجانب القانوني للتهيئة العقارية، الذي يعتبر بدوره مرتبطا بالجانب الاقتصادي والاجتماعي، المتمثل في الإنتاج والتعمير على الصعدين الحضري والقروي⁸.

تتعدد أنواع الأنظمة العقارية بالمغرب، إذ نجد أملاك الدولة العامة، والملك الخاص للدولة، والملك الغابوي، وأملاك الجماعات الترابية، والأراضي السلالية، وأراضي الكيش، والأملاك الوقفية.

1-1 أراضي الملك الخاص

هي أراضي يملكها الخواص بناء على عقود أو إرث أو ملكية عدلية، فهي تشكل حوالي 75% من الوعاء العقاري الوطني⁹، وإذا كانت أراضي الخواص المحفظة منها لا تثير مشاكل، فإن الأراضي غير المحفظة تثير نزاعات لا حصر لها، وذلك لأن الرسوم العدلية التي يعتمد عليها لإثبات حق الملكية لا تتوفر على معلومات مدققة، سواء من حيث المساحة أو من حيث التحرير، كما أن سجلاتها غير مضبوطة، مما يضع صعوبات لتحديد على هذه العقارات، ووضعيتها ومعرفة ملاكها الحقيقيين، إضافة إلى ضعف الهياكل المشرفة على هذا النظام، الأمر الذي يفقد الثقة في هذا النوع من هذه الأراضي، وهو ما يؤدي إلى جمود يؤثر بصفة مباشرة في السوق العقارية¹⁰.

2-1 ملك الدولة العام

يعتبر الملك العام للدولة¹¹، ذلك العقار التي تملكه الدولة وتعتبره ضروريا للمصلحة العامة، ويتكون من مجموع الأملاك المخصصة للمنفعة العامة والتي لا يجوز لأي أحد أن ينفرد بتملكها، يتميز بعدم قابليته للتقويت أو الحجز أو الاكتساب بالتقادم. ويتألف الملك العام من البحار والطرق والموانئ والسكك الحديدية والسدود والقنوات وغيرها من الأملاك المخصصة لاستعمال العموم.

ومن جهة أخرى، فإن جمود وصلابة القوانين الحامية للملك العام، ولاسيما قاعدتي عدم قابلية الملك العام للتصرف فيه وعدم قابليته للتقادم، والتي وإن كانت تحقق الحماية الفعلية لهذا الملك، فإنها كثيرا ما تكون سببا في عدم تثمينه وتحول دون تعبئته لخدمة أهداف التنمية.

6- (M'hassni et al., 2003, p.3)

7- يظهر هذا النظام الوضعية القانونية والمادية للعقار، ويساهم في تثمين الملكية العقارية.

8- (لهاني، 2008، ص 16)

9- (المنظرة الوطنية حول السياسات العقارية بالمغرب في موضوع، 2015، ص 3)

10- (العمر اوي، 2009، ص 49)

11- ينظم أملاك الدولة العامة ظهير فاتح يوليوز 1914 كما وقع تغييره وتتميمه، وكذا ظهير 30 نونبر 1918 بشأن الاحتلال المؤقت للملك العمومي كما وقع تغييره وتتميمه. وتتكلف السلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز بتدبير أملاك الدولة العامة، باستثناء الأملاك العامة البلدية التي تسهر على تدبيرها الجماعات الترابية.

3-1 ملك الدولة الخاص

تتكون الأملاك العقارية الخاصة للدولة¹² من الأملاك التي تملكها الدولة كباقي الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، والتي لا تدخل في عداد الأملاك العامة، باستثناء الملك الغابوي. وتتمتع الدولة بالنسبة لهذه الأملاك بكافة الحقوق المتصلة بالملكية الخاصة العقارية من استعمال واستغلال وتصرف.

وتشكل أراضي الملك الخاص للدولة، احتياطيا عقاريا مهما لمواكبة الأوراش الكبرى للدولة وتنمية التجهيزات العمومية والخدمات الاجتماعية وإنجاز برامج السكن الاجتماعي وغيرها.

4-1 أراضي الإصلاح الزراعي "التعاونيات الفلاحية"

تكون هذه الأراضي إما محفظة ومقيدة بأسماء المستفيدين منها بعد أن يتم تفويتها لهم بموجب عقود البيع المقيدة بالدفاتر العقارية وفقا للأحكام القانونية الجاري بها العمل¹³، وإما لا تزال في اسم الدولة¹⁴.

وحرصا من الدولة على الحفاظ على الأراضي الزراعية، ومنعا لأي تغيير لهوية المناطق القروية فقد نص المنشور المشترك بين وزير العدل ووزير الفلاحة عدد 2009 بتاريخ 15 أكتوبر 2007، على أنه "بالنسبة للقطع الموزعة الواقعة خارج المدارات الحضرية، فإن حصول المستفيدين منها على شهادة رفع اليد لا يغير صبغتها الفلاحية"، مع مراعاة مقتضيات المرسوم رقم 204-683 بتاريخ 29 دجنبر 2004 بشأن اللجنة الجهوية المكلفة ببعض العمليات العقارية ولا سيما المادتان الخامسة والعاشره منه¹⁵.

5-1 الملك الغابوي

يتوفر المغرب، بالنظر لموقعه الجغرافي وتنوع مناطقه البيئية، على تشكيلات غابوية غنية ومتنوعة، لعبت على مر العصور، أدوارا بيئية واجتماعية واقتصادية أساسية في التنمية المحلية والجهوية.

ويتميز الملك الغابوي¹⁶ بكونه غير قابل للتفويت، غير أنه يمكن أن يكون موضوع مبادلة مع الخواص، كما يمكن أن يكون موضوع اقتطاع وضم للملك الخاص للدولة حتى يتسنى تفويته لأجل المنفعة العامة.

6-1 الأملاك الخاصة للجماعات الترابية:

تشكل الأملاك العقارية للجماعات الترابية ثروة وطنية واحتياطا عقاريا ورافعة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المحلية، وذلك بفضل الموارد المالية التي تدرها على ميزانيات هذه الجماعات، لكونها توفر الوعاء العقاري اللازم لإنعاش الاستثمارات العامة والخاصة. وتحظى الجماعات الترابية بأرصدة عقارية مهمة، إلا أنه يلاحظ غياب إحصاء دقيق وشامل للممتلكات¹⁷ على مستوى كل جماعة محلية، بالإضافة إلى ضعف ضبط السجلات الخاصة بها.

12- أمر تنظيمها يرجع إلى مديرية الأملاك المخزنية المنظمة بمقتضى مرسوم 22 نونبر 1978، إذ جاء في فصله الرابع عشر المتعلق بنطاق اختصاص هذه المديرية.

13- (الظهير الشريف رقم 1-72-277، 29 دجنبر 1972)

14- (الجريدة رسمية عدد 3178، 26 شتنبر 1973)

15- (لهاني، 2008، ص 33)

16- ينظم تدبير الملك الغابوي أساسا ظهير 10 أكتوبر 1917 المتعلق بالمحافظة على الغابات واستغلالها كما وقع تغييره وتتميمه، بالإضافة إلى تشريعات أخرى.

17- (المنظرة الوطنية حول السياسات العقارية بالمغرب، 2015، ص 8)

7-1 أراضي الجموع أو الأراضي السلالية

يشكل الرصيد العقاري للجماعات السلالية¹⁸ ثروة اقتصادية هامة، تستعمل بصفة جماعية من طرف ذوي الحقوق، بينما توظف أهم المساحات المتبقية في النشاط الفلاحي، حيث يتم توزيع حق الانتفاع من الأراضي الجماعية الفلاحية بين ذوي الحقوق من طرف جمعية المناديب أو النواب طبقا للأعراف والعادات وتعليمات سلطة الوصاية. وقد عهد المشرع إلى وزارة الداخلية بالوصاية على الجماعات السلالية، وتتولى السهر على تسيير شؤون الوصاية على الجماعات السلالية مديرية الشؤون القروية بهذه الوزارة، وكذا السلطات الإقليمية.

8-1 أراضي الكيش

أراضي الجيش¹⁹ هي أراضي تم تسليمها منذ عهد بعيد إلى بعض المجموعات القبلية قصد استغلالها والتصرف فيها مقابل الخدمات التي أسدوها في صفوف الجيش السلطاني، على أن تتمتع هذه الجماعات بحق الانتفاع من هذه الأراضي، في حين تحتفظ الدولة بحق الرقابة. وتتواجد هذه الأراضي بمحيطات مدن العواصم الملكية القديمة، كمدن الرباط ومراكش ومكناس وفاس، وكذا بضواحي بعض المدن الأخرى كسيدي قاسم.

9-1 أراضي الوقف

تتنوع الأصول العقارية الوقفية²⁰، التي تشرف على تسييرها وتديرها وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، من رصيد فلاحي يتكون من أراضي فلاحية، وأشجار مثمرة وغابية، وحقوق مائية، ومن الأملاك ذات العائد تتكون من محلات سكنية وتجارية وحرفية وأملاك متقلة بالمنافع، وأراضي عارية بالمدارات الحضرية بالإضافة إلى المقابر والأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية من مساجد وزوايا وأضرحة. وقد عملت مدونة الأوقاف على تجميع الأحكام الفقهية المتناثرة للوقف، بهدف حسم التضارب في أموره المختلفة، وإعادة تنظيم أحكامه القانونية شكلا ومضمونا، بما يراعي خصوصية الوقف واستقلالته المستمدة من طابعه الإسلامي الخالص، ومن أحكام الفقه الإسلامي.

عموما يعتبر العقار المادة الخام لتنفيذ مقتضيات وثائق التعمير فهو يوجد في صلب سياسة الدولة في مجال التعمير، لإنجاز البنيات التحتية الأساسية والمرافق العمومية، وتوفير السكن المتنوع الذي يستجيب لحاجيات مختلف الفئات الاجتماعية، فضلا عن دعم الاستثمار المنتج في مختلف مجالات الفلاحة والصناعة والسياحة والخدمات وغيرها، فإنجاز خريطة الأنظمة العقارية المحيطة يعتبر الخطوة الأولى والأساسية التي تعتمد عليها وثيقة التعمير في استعمال الأراضي لاقتراح التوقعات.

وانطلاقا من كون العقار العمومي أحد الركائز لإنجاح تنزيل وثائق التعمير وتفعيل مقتضياتها بخصوص المرافق العمومية المبرمجة. فعند إنجاز تصميم التهيئة مثلا، يتم مسح كل الأراضي والرسوم العقارية المتواجدة بمجال الدراسة أو لا قصد الانتقال إلى مسطرة نزع المكية، أو الاقتناء في حالة برمجة مرافق عمومية أو طرق، وثانيا تمكن المواطنين من وضع تعرضاتهم في مرحلة البحث العمومي من

18- أراضي مملوكة للجماعات السلالية، وتخضع من حيث نظامها القانوني لظهير 27 أبريل 1919 بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وتنظيم تسيير وتوقيت الأملاك الجماعية كما وقع تغييره وتتميمه. وتتسم بكونها غير قابلة للتقادم ولا للحجز ولا للتقويت إلا لفائدة الدولة، أو الجماعات الترابية، أو المؤسسات العمومية أو الجماعات السلالية.

19- تنسم الوضعية القانونية لأراضي الجيش بعدم الوضوح، ذلك أنها لا تتوفر على قانون خاص ينظمها، كما أنها تتداخل أحيانا مع ظهير 27 أبريل 1919 المتعلق بالأراضي السلالية الذي وإن استثنى أراضي الجيش من مجال تطبيقه، إلا أنه عاد بمقتضى التعديل الذي جاء به ظهير 19 أكتوبر 1937 ليمنح سلطة الوصاية على أراضي الجماعات السلالية إمكانية الدفاع عن مصالح الجماعات، وهذا هو الأساس الذي تستند إليه وزارة الداخلية في حفظ وصيانة حقوق ومصالح هذه الجماعات في كل ما يخص تدبير وتسيير أراضي الجيش.

20- يكون الوقف إما عاما أو معقبا أو مشتركا. واعتبارا لأهمية الوقف ومكانته الاجتماعية والاقتصادية، فقد خصه المشرع بنص قانوني خاص هو مدونة الأوقاف الصادرة بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.09.236 المؤرخ في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010) وقد عرفت هذه المدونة الوقف بأنه "كل مال حبس أصله بصفة مؤبدة أو مؤقتة، وخصصت منفعتة لفائدة جهة بر وإحسان عامة أو خاصة. ويتم إنشاؤه بعقد، أو بوصية، أو بقوة القانون".

إنجاز هذا التصميم. والملاحظ أن أغلب وثائق التعمير تحاول توجيه التوسع العمراني نحو الأراضي التابعة للدولة. ونسجل هنا إشكالية بعض الجماعات الترابية التي لا تتوفر على الموارد المالية الضرورية للقيام بالتعويضات. كما أن غياب صاحب الملك يطرح إشكالية صعبة إذ لا يمكن اللجوء إلى الاقتناء أو نزع الملكية في غيابه.

هذه الإشكاليات تطرح أيضا على مستوى بعض الوزارات بسبب ضعف ميزانيتها باقتناء الأراضي المخصصة للتجهيزات العمومية، فلا إنجاز ووثائق تعمير عملية وفعالة يجب مرافقتها بدراسة مالية موازية تمكن من المعرفة المسبقة للإنجاز الفعلي للطرق المبرمجة، وكذلك لتعويض أصحاب العقارات المستغلة، كذلك تعد مشاركة مؤسسات الدولة باقتراحات عملية ومادية في إنشاء المرافق العمومية ضروريا. وبهذا تبقى الأملاك الخاصة هي الوسيلة المهمة لتفعيل ووثائق التعمير، وهي غالبا ما تكون خارج المدارات الحضرية أو بأراضي فلاحية أو تابعة للإصلاح الفلاحي.

ومقارنة ببعض الحلول لإشكالية تعبئة العقار يمكن تبني تجارب بعض الدول الأجنبية، ففي أوروبا الغربية مثلا، فقد لجأت إلى مبدأ التقاسم مع المالك في حق الملكية، حيث يتمتع المالك فقط بسقف محدد من الملكية، والباقي يرجع إلى الدولة والمجتمع. أما في فرنسا هناك سقف قانوني للكثافة على أساس أن يقوم المالك ببناء طابق أو ثلاث طوابق، أما ما فوق ذلك فيرجع إلى الدولة والمجتمع، وفي حالة إضافة طابق آخر مرخص له فلا بد أن يلجأ إلى اقتناء ذلك من البلدية التي تقوم بشراء أراضي لتكوين احتياطات عقارية. كما أن هناك إجراء يتمثل في اقتناء أراضي خارج المدار الحضري بأثمنة منخفضة.

أما التجربة الرائدة للسويد، فيلاحظ بخصوصها أن نصف المدار الحضري هو ملك لبلدية التي تقوم بتجهيزه وإعداده أو بنائه ثم يبيعه للمنعشين العقاريين. ومن بين الحلول أيضا يمكن استحضار تجارب بعض الدول التي قامت بتصاميم الأراضي ووضعها تحت سلطة مؤسسة عمومية كما هو الحال بالنسبة لتونس. في حين لجأت بعض الدول إلى خصخصة أراضي الأحياس.

أما في المغرب يلاحظ غياب سياسة عقارية تسخر لخدمة التعمير، كما يلاحظ ضعف إرادة الدولة لتوحيد الأنظمة العقارية المتعددة وإعداد سياسة عقارية في خدمة إنعاش التعمير والاستثمار. إذ أن هناك إرث لمشكل العقار الذي تراكم عبر مراحل تاريخية مما زاد من تضخيم الإشكالية أكثر، هذا مع حضور لوبيات لها ثقل اقتصادي ورأسمالي يركز بدوره على العقار.

يتأثر سوق العقار بالمغرب بتعدد أنظمة الملكية العقارية التي تشكل عائقا أمام التعمير والتهيئة العقارية، وتؤثر على نمط الاستغلال والإنتاج وطريقة تدبيرها من حيث تصفية وضعيتها القانونية والمادية وكذلك من حيث استعمالاتها، وهذا راجع إلى عدة أسباب نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر، عدم تحيين إحصائيات الأملاك العقارية، وتعدد الفاعلين المتدخلين في تدبير الملك العمومي، الشيء الذي يطرح إشكالية التنسيق والالتقائية بين الجهات المدبرة، وعدم توحيد الرؤية بخصوص كيفية ضبط هذه الأملاك وتنظيم استعمالاتها وتعبئتها، وكذلك النمو الديموغرافي والهجرة القروية، وتفشي المضاربة العقارية وتزايد المناطق الحضرية واستنزاف احتياطي الأراضي القابلة للتوسع نتيجة استعمالاتها المفرطة وبطريقة لا تتلاءم مع التوجهات العامة للمخططات العمرانية²¹. هذا أدى إلى خلق حالة عدم التوازن بين العرض والطلب للعقار، زيادة على ذلك فإن تشكيل هذه البنية تتحكم فيها الخيارات السياسية والإيديولوجية، الشيء الذي يفرض ضغطا على العرض العقاري.

كما أن قدم الترسانة القانونية التي تنظم العقار وعدم ملاءمتها للواقع تحتاج إلى تعديل وتحيين، خاصة القانونين 12/90 و25/90، حيث أن معظم التشريعات العقارية تعود إلى القرن الماضي. كما أن تنوع البنية العقارية بالمغرب نتج عنها تعدد النصوص القانونية المنظمة للعقار مما أدى إلى تعقد

21- (El Mokhtari, 2007,p.139)

الأوضاع القانونية المطبقة على الملكية العقارية. من هنا فإن مشروع قانون مدونة التعمير أتى بمجموعة من المقترضات القانونية لإيجاد حلول عملية لتعبئة البنية العقارية بالمغرب.

2- دور وثائق التعمير في تدبير الأرصد العقارية بالمغرب

يلعب العقار دورا أساسيا في توجهات استعمال الأراضي حيث تعمل المخططات العمرانية في توفير البنيات التحتية والمرافق والتجهيزات العمومية والتخطيط والتهيئة العمرانية، وتوفير السكن اللائق وتشجيع الاستثمار...، فهو القاعدة التي تنبني عليها التنمية الترابية. فالعلاقة التي تربط التعمير والعقار مزدوجة ومتداخلة فيما بينها، وتتبادل التأثير والتأثر، وهذا يظهر من خلال تعدد الأنظمة العقارية ومتطلبات سياسة التعمير، وتأثير وثائق التعمير على الملكية العقارية²². لذا تعتبر وثائق التعمير السند والإطار القانوني التي تعتمد عليه الدولة لتنظيم وتوجيه توسع المجال وتحديد التوجهات العامة لتأطيره، حيث يمكننا التمييز في هذا الصدد بين:

1-2- التعمير التقديري أو التوقفي

يعتمد على للتخطيط العمراني الاستراتيجي لتحديد الاختيارات والتوجهات العامة للتهيئة، والتي تتجسد مع المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية²³ الذي يعتبر بمثابة وثيقة تعميمية ذات طابع توجيهي، تطبق على رقعة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة إجمالية نظرا لحجم الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية.

يشكل التعمير التقديري الحديث النشأة في التجربة المغربية، أحد الخيارات انطلاقا من كون سلطات الحماية كانت تهتم أكثر بالتعمير التنظيمي انطلاقا من ظهيري 1914 و1952 المتعلقين بالتعمير، مما أدى إلى انعدام التوازن الجغرافي بين مختلف المناطق في المغرب المستقل، وهو الأمر الذي أدى إلى ضرورة خلق آليات جديدة تركز على نظرة استراتيجية في التعامل مع قطاع التعمير، كالمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية الذي يحدد بشكل عام التوجهات العامة وتصورات مستقبلية، على الأمدين المتوسط والبعيد، وذلك بوضع الخطوط العامة لتهيئة المجال والتجهيزات الأساسية الكبرى التي سيتم إنجازها بداخله. وعليه فإن هذا النوع من التعمير يبقى ذو غاية توقعية وتقديرية نظرا للمدة التي يهتم بها والمحددة في 25 سنة، وهو بذلك ذو طبيعة تقديرية، تساهم في تنسيق عمليات التهيئة بالمناطق المراد تنميتها. وهو هنا لا يضع قواعد محددة أو قيود أو ارتفاقات معينة على أراضي معينة، فهو يقدم خرائط تتعلق باستعمال الأراضي وتحديد المناطق وتقارير تقديمية لهذه الخرائط، تلخص مختلف الدراسات القطاعية التي يتم إعدادها ضمن مشروع المخطط، وبمجرد المصادقة عليه يفرض ضرورة احترام المؤسسات العمومية لمقتضياته²⁴.

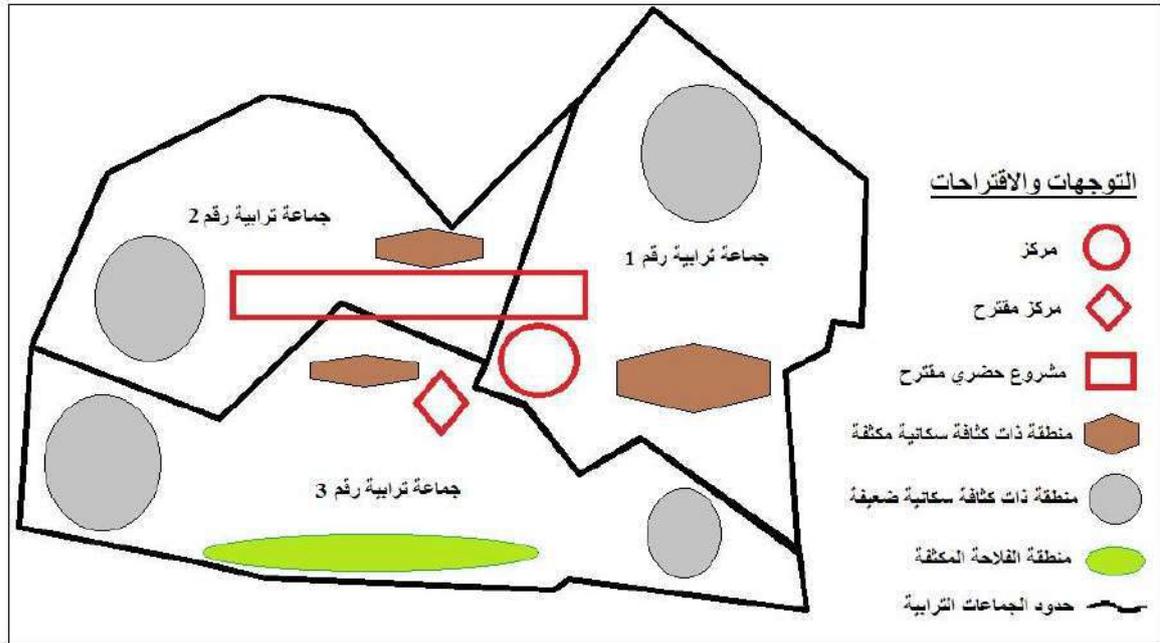
إذا كان هذا على مستوى التعمير التقديري عبر المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية الذي يجسد في حقيقة الأمر الأداة التي تعتبر صلة الوصل بين سياسة إعداد التراب وسياسة التعمير عبر التخطيط العمراني المحلي. فمادما عن التعمير التنظيمي النافذ باعتباره آليات للتحكم في بناء رؤية وظيفية لتنظيم المجال.

22- (بلغمي، 2021). التعمير والوعاء العقاري جدلية التأثير والتأثر. (<https://revuealmanara.com>)

23- القانون 12-90 المتعلق بالتعمير، لم يحدد أي شروط أو معايير تستوجب مسطرة وضع هذا المخطط بل أعطى المشرع للإدارة المغربية المكلفة بالتعمير سلطة تقديرية في اتخاذ القرار حيث نجد أن المادة 2 من القانون 12-90 نصت على أن المخطط يطبق على "...رقعة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة إجمالية بسبب الترابط القائم بين مكوناتها...".

24- المادة 9 من القانون 12/90 سنجد أن المشرع المغربي استعمل لفظ "يجب على الدولة والجماعات المحلية... أن تنفذ بأحكام المخطط" وهو بذلك يستعمل لفظة الأمر التي تفيد الوجوب ومن تم فإن المشرع المغربي في توجهه هذا أضفى صبغة إلزامية على مقتضيات المخطط.

خطاطة رقم 1: توضح جزء من المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية



المصدر: إنجاز شخصي 2021

2-2 التعمير التنظيمي

يمكن تسميته أيضا بالتخطيط الإجرائي على اعتبار أنه يقوم بالتحديد الدقيق لاستعمال الأراضي والتجهيزات والمرافق العمومية التي سيتم إنجازها بأدق القواعد، حيث تصل إلى العلاقة المباشرة بين مالك القطعة الأرضية وثيقة التعمير من حيث التزام صاحب الأرض. وهذا التعمير يتمثل في وثائق التعمير التي يتم استعمالها من أجل التخطيط العمراني، والتي تتميز بالتفصيل والوضوح والدقة اللازمة لكي تظهر من خلالها حقوق والتزامات الأفراد ملاك الأراضي، ولكي يعلم المواطنون بالتجهيزات والمرافق العامة التي سيتم إنجازها وأين ستنتج. وتتجلى أهم وثائق التعمير التنظيمي في تصاميم التنطيق والتهيئة والنمو، فهناك تمييز بين تصميم التنطيق وتصميم التهيئة المنظمة بمقتضى القانون 12-90 المتعلق بالتعمير حيث الاقتصار فقط على المجال الحضري، عكس تصميم النمو الذي يخضع لظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتنمية الكتل العمرانية القروية.

فكل الإجراءات التي تخضع لها وثائق التعمير التنظيمي، يتم عرضها على العموم لإجراء البحث العمومي العلني، إذ يعد هذا إجراء ضمانة لحماية المصالح العقارية للأموال، وتترتب عنه الصبغة الإلزامية للجميع سواء إزاء الملاك العقاريين أو الإدارات، وتنفرد وثائق التعمير التنظيمي بهذا الإجراء عن باقي وثائق التعمير الأخرى المتمثلة في:

- تصميم التنطيق

يعتبر هذا التصميم بمثابة وثيقة من وثائق التعمير التنظيمي فهو لا يختلف عن تصميم التهيئة كثيرا، حيث إن هناك تداخل في مسطرة إعدادهما²⁵، يتم اللجوء إليه قصد تطبيقه أثناء المرحلة الانتقالية الواقعة بين تاريخ المصادقة على الوثيقة التقديرية أي المخطط التوجيهي، وتاريخ الانتهاء من إعداد الوثيقة

25- يتجلى الاختلاف في كون مدة تصميم التنطيق هي سنتين فقط إضافة إلى أنه لا يتوفر على البحث العمومي العلني طالما أنه يتعين أن تحل محل مقتضياته مقتضيات تصميم التهيئة الذي من المفروض أن تكون مدة السنتين كافييتين لوضعه والمصادقة عليه، هذا بالإضافة إلى أن المصادقة على تصميم التنطيق تكون بقرار للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بخلاف تصميم التهيئة الذي يصادق عليه بمرسوم.

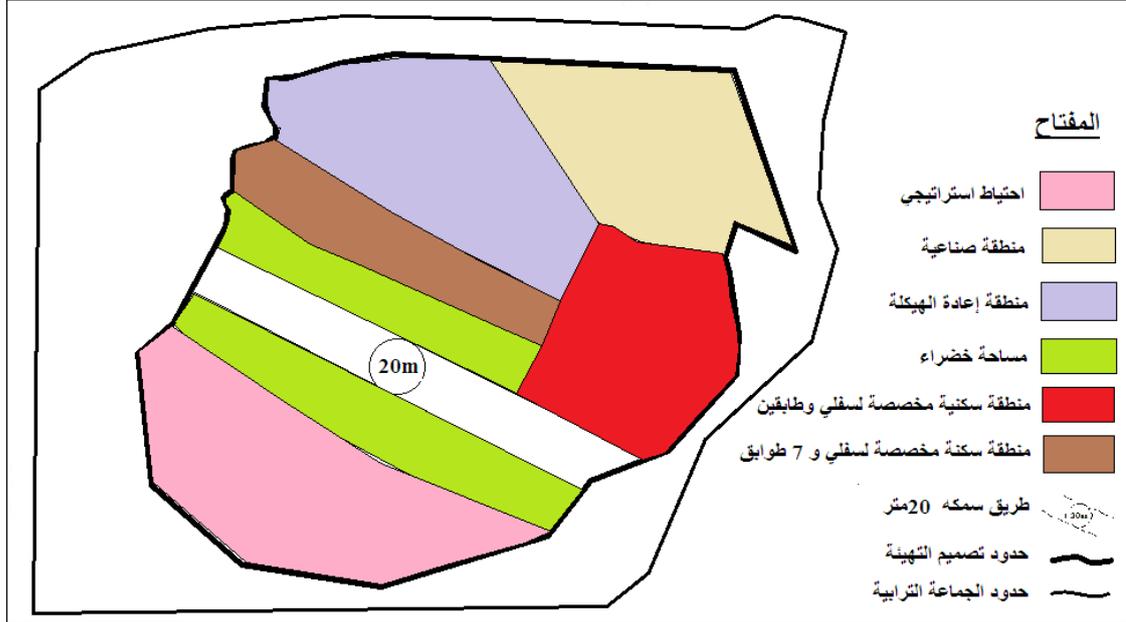
التنظيمية أي تصميم التهيئة، فهو يقتصر على تحديد المناطق حيث يعمل على "...تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية سكنية، وصناعية، وتجارية، وسياحية، وزراعية...، وكذلك تحديد المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه، وكذا تحديد المناطق التي يجب فيها التأجيل بالبحث في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن للقيام بداخلها بتجزئة وإحداث مجموعة سكنية واستصدار ترخيص للبناء فيها"²⁶.

وفيما يتعلق بالآثار فإنه بمجرد المصادقة على مشروع تصميم التنطيق يلتزم أصحاب مشاريع التجزئات ومشاريع البناء بمختلف القطاعات السكنية والتجارية والسياحية وغيرها باحترام الاستعمالات التي يحددها التصميم للأراضي.

- تصميم التهيئة

يعد تصميم التهيئة²⁷ الوثيقة التي تهئ الأراضي وتحدد المناطق المعنية في شأن المشاريع والمرافق العمومية، لتواكب تطور المدينة ونموها الديموغرافي، كما يحدد أنظمة البناء التي تلزم الإدارات والعموم. فهو يترجم عمليا توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية على أرض الواقع، وكذا تحديد الإجراءات التنظيمية المتعلقة بعمليات التعمير وكيفية استعمال الأراضي الحضرية. فهو يعتبر أول وثيقة للتعمير التي نص عليها التشريع المغربي في مجال التخطيط العمراني، ضمن أول قانون تنظيمي لأعمال التعمير والذي صدر في 1914 المتعلق بتصنيف الأبنية والطرق، والتصاميم الموضوعية لتهيئة المدن وتوسيع نطاقها، والجبايات المفروضة على الطرق... وتسري صلاحيته على المجال المحلي لمدة 10 سنوات، ويهتم بالتنطيق لمختلف المناطق السكنية والصناعية والتجارية والسياحية والغابوية، وكذلك تجديد مناطق مفتوحة للتعمير في المستقبل، وكذا المناطق التي يستوجب إعادة هيكلتها، كالأحياء العشوائية²⁸. كما يهتم بتخطيط الطرق والساحات العمومية وتحديد المواقع المخصصة للتجهيزات العامة والمرافق العمومية وكذا تحديد ارتفاعات التعمير.

خطة رقم 2: توضح جزء من تصميم التهيئة



المصدر: إنجاز شخصي 2021

26- (مالكي، 2008، ص 52)

27- وقد تمسك المشرع المغربي به في كل الإصلاحات التي عرفها قطاع التعمير، حيث عمل به في ظهور 1952 المتعلق بالتعمير وكذلك في القانون 12/90 المتعلق بالتعمير وقد عمل به كذلك مشروع القانون 04.04 المتعلق بالسكنى والتعمير، فهو دليل السلطات العمومية في مجال التخطيط الحضري والتوسع العمراني وأداة لترجمة توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية على أرض الواقع.

28- البند 13 من المادة 19 من القانون 12/90.

- تصميم النمو

يعتبر تصميم النمو بمثابة وثيقة التعمير التي تنظم المناطق القروية، حيث أن هذه المناطق ظلت خاضعة لظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتنمية الكتل العمرانية. فهو يقوم بتقسيم المناطق حسب الأنشطة التي يعرفها المجال القروي، إذ أن المناطق السكنية تحتل أهمية كبرى داخل الكتل العمرانية القروية، وهذا يرجع لكون هذه الأخيرة تستقطب أكبر عدد ممكن من السكان القرويين. وبمجرد المصادقة على هذا التصميم تصبح مقتضياته سارية المفعول اتجاه الأشخاص العموميين والخواص. وتسري صلاحيته على المجال المحلي لمدة 10 سنوات، ويمكن تجديده بعد بحث عمومي يدوم شهرا واحدا. إن توفر هذا العدد الكبير من وثائق التعمير لا يعني أن مسألة التخطيط العمراني عملية سهلة، إذ تعترضها مجموعة من الإكراهات خصوصا إبان تنزيل توجهاتها ومقتضياتها على أرض الواقع.

3- إكراهات وتحديات العلاقة بين وثائق التعمير وتدبير العقار بالمغرب.

تمكن سياسة التعمير من تحقيق العديد من الأهداف والأولويات عبر نهج سياسة عقارية مبنية على استراتيجية قادرة على تعبئة العقار وتدبيره، إذ يمكن القول إن هناك علاقة وطيدة بين السياسة العقارية وسياسة التعمير. وتحقيق هذه الأهداف تعترضه عدة إكراهات منها على الخصوص المضاربة العقارية. فإذا كان توفر العقار يتيح للسلطات العمومية إمكانية التهيئة والتجهيز لمواجهة آثار توافد الهجرة، فهو يجعلها تبحث عن أنجع السبل لوضع سياسة عقارية تنماشى وأهداف التعمير الحديث الذي يشكل فيه العقار الأرضية الأساسية لانطلاق المشاريع السكنية والنهوض بالاستثمار، وهو ما يتطلب استقرارا تاما في الوضعية المادية والقانونية للعقار²⁹ في الوسط الحضري، بالرغم من صعوبة الحد من المضاربة العقارية لارتباطها بعوامل يمكن إجمالها في موقع الأرض والنمو الديمغرافي والهجرة القروية والسياسات العمومية المتبعة، والأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للبلاد، والدخل الفردي ومستوى المعيشة وقوانين التعمير وأنظمة البناء³⁰.

وكون المشاكل التي يطرحها العقار في ارتباطه بالتدبير العمراني تستدعي إيجاد مقاربة واضحة، فالمشرع المغربي ومن خلال مشروع مدونة التعمير 30.07، عمل على الربط بين السياسة العقارية وتوجهات سياسة التعمير من خلال إحداث وكالات للتعمير وأخرى للعقار على مستوى جميع التراب الوطني، على التوالي في المواد 353 و375 من مدونة التعمير.

وعلى الرغم من ذلك تظل الإكراهات والمشاكل التي يطرحها العقار، في ارتباطه بالتعمير والتخطيط العمراني وإعداد التراب، مرتكزة أساسا في تعقد المقتضيات القانونية وتعدد الأنظمة العقارية وضعف نسبة الأراضي المحفظة وعدم تحيين الخريطة العقارية. فإذا كانت النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير تعير اهتماما بالغا للمسألة العقارية، إذ تعتبر التعمير وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة، إلا أن توقعات وثائق التعمير نادرا ما تأخذ واقع النظام العقاري والتقسيمات العقارية بعين الاعتبار.

ومن أهم الإكراهات المسجلة في مجال التخطيط والتهيئة العمرانية³¹ نذكر:

- تعدد النصوص القانونية المؤطرة لمجال التعمير والتخطيط العمراني، وعدم ملاءمة البعض منها للمعطيات الاقتصادية والاجتماعية الجديدة؛
- تعدد الفاعلين المؤسستيين في مجال التعمير والتخطيط العمراني، وتداخل اختصاصاتهم أحيانا في غياب التنسيق والاتقائية، وعدم وجود رؤية شمولية واستراتيجية في مجال التخطيط العمراني وإعداد التراب؛
- بطء مسطرة إنجاز واعتماد وثائق التعمير؛

29- (الطراشن، 2003، ص 6)

30- (السنوسي، 1988، ص 57)

31- المناظرة الوطنية حول السياسات العقارية بالمغرب في موضوع، 2015، ص 12)

- عجز وثائق التعمير عن تدبير التهيئة المجالية وعن مواكبة الدينامية الحضرية، واستراتيجيات التنمية الاجتماعية والاقتصادية؛
- ضعف ومحدودية تنزيل مقتضيات وثائق التعمير على أرض الواقع، بما في ذلك إنجاز البنيات التحتية والتجهيزات والمرافق العمومية ذات الطابع الإداري والاقتصادي والاجتماعي؛
- غياب العدالة العقارية في وثائق التعمير في مجال تخصيص الأراضي للتجهيزات والمرافق العمومية والطرق والمساحات الخضراء، وسوء توزيع القيمة المضافة الناجمة عن فتح العقارات للتعمير؛
- استنزاف العقار العمومي لتلبية حاجيات المشاريع التنموية (المدن الجديدة، مشاريع التأهيل الحضري، السكن الاجتماعي...) في غياب تجديد الاحتياطي العقاري للدولة؛
- عدم ضبط مسطرة منح الاستثناءات في مجال التعمير؛
- ضعف تفعيل إجراء تخصيص مناطق للاحتياطي العقاري باعتباره الإجراء الوحيد، في مجال تدبير العقار، الذي تنص عليه وثائق التعمير الحالية، والذي يهدف إلى الحفاظ على المناطق القابلة للتعمير ومراقبتها من خلال إخضاع مناطق حساسة للمراقبة والتأمل في انتظار توفر ظروف تجهيزها واستكمال منظور تهيئتها؛
- ضعف فعالية تدخل الدولة في مجال ضبط السوق العقارية، وعدم نجاعة النظام الضريبي في مواجهة المضاربة العقارية، لاسيما في المناطق المهيئة؛
- صعوبة تدبير حالة الشياخ بين الملاك مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى تجميد استعمال الأراضي لعدم حصول الاتفاق بين ملاكها بخصوص تجهيزها أو بيعها. يضاف إلى ذلك استحالة القسمة القضائية بشأن الأملاك المشاعة إذا كانت مغطاة بوثيقة التعمير، حيث تكون قابلة فقط للتجزئة التي تتطلب حصول الاتفاق بين الملاك؛
- تجميد الأراضي بسبب المضاربة العقارية، لاسيما الأراضي الموجودة داخل المدن والحوضر، مما يكرس اللجوء إلى الضواحي قصد إنجاز المشاريع العمرانية ويعمق بالتالي من ظاهرة التمدد الحضري.
- أمام هذه الإشكاليات المطروحة في المجال العقاري على المستوى القانوني حاولت الدولة التدخل من خلال وضع سياسة عقارية معقلنة وفعالة تعتبر من إحدى الضمانات الأساسية لإنجاح أهداف سياسة التعمير³². ومن أجل الحد من خطورة تدفق السكان القرويين على المدينة وما ينتاب ذلك من استهلاك للرصيد العقاري جراء ارتفاع معدل الكثافة السكانية بالمدينة، إذ عملت الدولة المغربية على سن مجموعة من التشريعات في محاولة لتنظيم المجال العقاري والتخفيف من الضغط الذي يعرفه، وهكذا تم إصدار قوانين وتعديل أخرى في مقدمتها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت 7.81.
- ومن جهة أخرى اهتمت الدولة بالجانب الاقتصادي للمجال العقاري، لأن توجهات السياسة العقارية تصطدم غالبا بحق الملكية الذي يعطي لصاحبه كامل الحرية في التصرف في ملكيته، إذ يفضل مثلا تجميد رصيده العقاري للبحث عن المزيد من الربح، أو يفكر في استعماله بعيدا عن مراقبة الدولة لتفادي القيود التي تفرضها وثائق التعمير على ملكيته. وهذه وضعية تساهم في تضخم القيمة العقارية، ونقشي المضاربات العقارية وانتشار الممارسة المخالفة لقانون التعمير. ولتفادي مثل هذه السلوكات، فإن المشرع هدف إلى التحكم في السوق العقارية عن طريق فرض بعض القيود على تصرفات الفاعلين الاقتصاديين خاصة أولئك الذين يذكون نار المضاربة، إما عن طريق تجميد الأراضي أو خلق الأسباب المؤدية لتضخم القيمة العقارية.

32- (المختار، 2003، ص 266)

ومن هذا المنظور يعرف بعض الباحثين السياسة العقارية بأنها مجموعة من الإجراءات التي تتخذها السلطات العمومية باسم المصلحة العامة للحد من حرية تصرف الفاعلين الاقتصاديين في السوق العقارية، وتجد هذه السياسة مكانها في إطار القانون العام الاقتصادي مادامت تهدف إلى الحد من كل التصرفات التي تعرقل توازن السوق العقارية وتمس بالمصلحة الاقتصادية العامة للجماعة.

فالقانون الاقتصادي العام، ومن خلاله القانون العام العقاري أو السياسة العقارية، يساعد السلطات العامة على التحكم في السوق العقارية، إما بواسطة التدخل المباشر لاقتناء الأراضي وتكوين الاحتياطات العقارية اللازمة، أو عن طريق مراقبة السوق العقارية وتوجيهها للحد من ارتفاع سعر الأراضي والمضاربة فيها، وهذه العملية ليست بالعملية السهلة نظرا لخصيات السوق ولوجوب تخطيط وبرمجة تدخلات الدولة في المجال العقاري³³.

خاتمة:

لاشك أن وثائق التعمير لها أهمية لتدبير المدن بمختلف أحجامها، ومن خلال فك الضغط الذي يميز تدبيرها ومختلف التحديات التي تواجهها اقتصادية كانت أم بيئية أو اجتماعية. لذلك فإن تشخيص الإكراهات والتحديات التي تعترض تنزيل وثائق التعمير على أرض الواقع ترتبط أولا وبصفة أساسية بمعطى بالبنيات العقارية رغم تعقد ضبطها بل وإشكالية تصفية وضعيتها القانونية، إلا أنه يجب على المدير التعامل معها بمرونة وبمنطق الحزم في تفعيلها لما لها من أهمية لدى المجتمع وحسن استعمال المجال وذلك عبر إنجاز المرافق والتجهيزات العمومية والبنيات التحتية.

على مستوى آخر فإن راهنية وثائق التعمير وعلاقتها بالقضايا العقارية تكمن كذلك، فيما يوفره الرصيد العقاري لاستقطاب الاستثمارات وتقوية الوظائف الحضرية لإخراج المدينة من حيزها المتمثل في نمطية تدبير التجهيزات والخدمات الاجتماعية إلى إبراز الوظائف الاقتصادية وتحقيق فرص الشغل. وبطبيعة الحال هذا الرهان المزدوج ليس أمر هينا بالنظر إلى ما يكتنف العقار وقضايا التعمير برمتها من إكراهات سياسية تؤثر على تفعيل هذا الواقع الطموح، خصوصا بالمدن الصاعدة، ينضاف إليها إشكالات تتعلق بمواكبة النصوص القانونية والتنظيمية للتحديات التي تعيق اضطلاع العقار بدوره في وثائق التخطيط. وأيضا بتعقيد مساطر إعداد وثائق التعمير التي تقف حجر عثرة في التطور الاقتصادي والاجتماعي بمدن المغرب.

وعلى هذا الأساس، لا بد من العمل على إجراء تفكير موضوعي وعمومي في إرساء سياسة شمولية ومندمجة وذات طابع استراتيجي لقطاع التعمير وتمكين العقار من الإسهام في دينامية التنمية من زوايا متعددة، وجعله أكثر مرونة لتلبية الاحتياجات والمتطلبات الاقتصادية والاجتماعية المتوقعة.

قائمة المراجع

- السنوسي، محمد معني. (1988). "أصداء على قضايا السكن والتعمير بالمغرب"، دار النشر المغربية.
- الطراشن، أحمد. (2003). "في كلمته بمناسبة افتتاح أعمال الندوة الوطنية التي نظمها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية"، جامعة القاضي عياض مراكش، يوم 05 و06 أبريل تحت عنوان: "الأنظمة العقارية"، المطبعة الوطنية مراكش، الطبعة الأولى. المغرب.
- المناظرة الوطنية حول السياسات العقارية بالمغرب. (2015). "السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، تقرير تركيبي حول واقع العقار بالمغرب - أهم عناصر التشخيص-".
- الظهير الشريف رقم 1.92.31. (15 يوليوز 1992). كما تم تغييره وتتميمه.
- الظهير الشريف رقم 1.92.7. (15 يوليوز 1992). كما تم تغييره وتتميمه.
- الجريدة الرسمية عدد 2489. (8 يوليوز 1960). كما تم تغييره وتتميمه.
- الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016 كما تم تغييره وتتميمه.
- الظهير الشريف رقم 1-72-277. (29 دجنبر 1972)، المتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص.
- الجريدة رسمية عدد 3178. (26 شتنبر 1973).
- العمراوي، إلياس. (2009). " حق الأسرة المغربية في السكن اللائق، دراسته في إطار قوانين التعمير"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية فاس.
- مالكي، أحمد. (2008). "التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب"، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق وحدة التكوين والبحث الإدارة العامة، جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، وجدة.
- لهاني، فاطمة. (2008). "تحفيظ العقاري وسياسة التعمير القروي"، بحث لنيل دبلوم الماستر في قانون الالتزام التعاقد والعقار، جامعة سيدي محمد بن عبد الله كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية فاس.
- حيمود، المختار. (2003). "دور سياسة التعمير في تنمية وتنظيم المجال الحضري"، نموذج عمالة بن مسيك سيدي عثمان، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء.
- بلغمي، عبد الغني. (2021) "التعمير والوعاء العقاري جديلة التأثير والتأثر". <https://revuealmanara.com>.
- M'HASSNI Mohamed & FELJY Mohamed & KHALALI Hamid. (2003). « Le système foncier au Maroc. Une sécurité et un facteur de développement durable. Au milieu urbain et rural ». 2nd FIG Régional Conférence. Marrakech. Maroc.

- EL MOKHTARI Zaki. (2007). « Marché foncier et immobilier à Taza ». Mémoire de 3ème cycle, pour l'obtention du Diplôme d'Etude Supérieures en Aménagement et Urbanisme. Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Eau et de l'Environnement. Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme.

التخطيط الحضري بالمراكز القروية الضاحوية: بين ضعف المقاربة المنهجية وتحديات التنمية (دراسة المراكز الضاحوية لمدينة مكناس)

Urban planning in peri-urban rural centers: among the weaknesses of the methodological approach and the development issues (a study of peri-urban centers in the city of Meknes)

خالد بقاللي

khalid Beqqali

باحث في الجغرافيا، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس / المغرب

University university sidi mohamed ben abdellah , fez / morocco

Beqqali@hotmail.fr

ملخص:

تعتبر المراكز القروية الناشئة ذات أهمية خاصة في الجهاز الحضري المغربي ، نظرا لعددتها الكبير وتوزيعها الجغرافي ودورها في استيعاب الهجرة الريفية. ومن الأدوار المنوطة بها اعتبارها أداة لتعزيز الإطار الإداري والاجتماعي والثقافي على المستوى المحلي.

ومن الأدوار التي أصبح يراهن عليها، هو جعل هذه المراكز يلعب دورا يجعلها منها أقطاب للتنمية المحلية في إطار اللامركزية والديمقراطية المحلية، وهذا يتطلب تخطيطاً متماسكاً وفعالاً وتخطيطاً حضرياً يأخذ في الاعتبار التوزيع الفعال للمهام والوظائف بين المستويات المختلفة للمستويات الترابية.

Abstract

Emerging rural centers are of particular importance in the Moroccan urban system, given their high number, their geographical distribution and their role in accommodating rural migration.

Among the roles entrusted to it was its consideration as a tool for enhancing the administrative, social and cultural framework at the local level.

Especially the rural urban centers, which bet to play a role which makes them poles of local development within the framework of decentralization and local democracy, and the State is withdrawing from many of its roles. This requires coherent and efficient planning and urban planning which takes into account the efficient distribution of tasks and functions between the different levels of the urban hierarchy.

مقدمة

اعتمدت سياسة التعمير بالمغرب على التخطيط الحضري (SDAU-PA)، وكذا على التخطيط الاستراتيجي (SNAT-SRAT). فالقاسم المشترك بين التخطيط الاستراتيجي والتخطيط الحضري يتمثل في اعتماد مقاربة استشرافية للمجالات الترابية التي قد تعني الجهة مثل المخطط الجهوي لإعداد التراب (SRAT) أو أحد التجمعات السكنية (مخطط توجيه التهيئة العمرانية SDAU)، أو الجماعة الحضرية (تصميم التهيئة العمرانية PA). أما الاختلاف بين التخطيط الاستراتيجي والتخطيط الحضري فيكمن في قوتها القانونية. فوثائق التخطيط الحضري (مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتصميم التهيئة) هي عكس ووثائق التخطيط الاستراتيجي (التصميم الجهوي لإعداد التراب والمخطط الجماعي للتنمية) ملزمة قانونياً للإدارات وللعموم¹.

إذ شكل التعمير رهانا من الرهانات الأساسية للسلطات العمومية، لاسيما وأن الهدف هو التحكم في المجال ورصد تحولاته²، فلقد عرف المغرب أولى القوانين المرتبطة بتنظيم المجال الحضري منذ فرض الحماية عليه، وتم إصدار في هذا السياق ظهير 16 أبريل 1914 المتعلق بالتصنيفات وتصميم المدن وتوسيعها، ثم جاءت بعد ذلك مجموعة من النصوص القانونية التي كانت تهدف إلى تحسين وتنظيم المشهد الحضري وتوجيه التوسع الذي عرفته المراكز الحضرية، كظهير فاتح أبريل 1924 الذي يلزم الحصول على رخصة مسبقة من طرف مصلحة الفنون الجميلة والآثار التاريخية للقيام بإنجاز بنايات، ثم ظهير 1952 و1953 المتعلق بالتعمير وتقسيم العقارات، ثم ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتنمية التجمعات بالمجالات القروية، ثم قانون 12-90 المتعلق بالتعمير.

1- مخططات توجيه التهيئة العمرانية

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية، وذلك لمدة لا تتجاوز 25 سنة. ويهدف إلى تنسيق أعمال التهيئة التي يقوم بها جميع المتدخلين بما فيهم الدولة والجماعات الترابية والمؤسسات العامة والهيئات³. وهو وثيقة تشريعية وتعميرية تدرج ضمن التخطيط طويل الأمد.

ومع صدور قانون التعمير 12-90 أصبح لمخطط توجيه التهيئة العمرانية الأساس القانوني، حيث نص هذا القانون لأول مرة على المحافظة على الأراضي الفلاحية، ويهدف إلى "تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية... وتحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها مع الحفاظ على الأراضي الفلاحية والمناطق الغابوية⁴، وقد شهدت مدينة مكناس وضاحتها مجموعة من مخططات توجيه التهيئة العمرانية والتي تتجلى في:

¹. المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، ص. 57.

². الشويكي مصطفى (1996): الدار البيضاء مقاربة سوسيوإقليمية، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية عين الشق - جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، ص. 485.

³. قانون التعمير رقم 12.90، المادة 3

⁴. تضمنت المادة 4 من القانون المتعلق بالتعمير الصادر في 17 يونيو 1992 (منشور في الجريدة الرسمية عدد 4159 محرم 1413، 15 يوليوز 1992) تحديد الأغراض العامة المخصصة لهذه الأراضي وتعيين مواقع المناطق الزراعية والغابوية، والمناطق السكنية وكثافتها، والمناطق الصناعية والتجارية والمساحات الخضراء، والتجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية ومنشآت الموانئ الجوية والموانئ والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية.

1-1 مخطط توجيه التهيئة العمرانية 1979

انطلق إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية لمدينة مكناس سنة 1976، ودامت الدراسة فيه خمس سنوات، وقد أعطى دورا محوريا للمدينة العتيقة داخل منظومتها الحضرية،... لكن يعاب عليه أن مجال الدراسة اقتصر فقط على المدينة الأصلية⁵.

هذا المخطط هم مدينة مكناس في حدودها الإدارية، مما جعله يتسم بالقصور في بلورة رؤية استشرافية في التخطيط لتطور المدينة والمجالات المحيطة بها، لاسيما وأن ظهير 30 يوليوز 1952 أقر أن مخططات توجيه التهيئة العمرانية يجب أن تشمل بالإضافة إلى الجماعة الحضرية المعنية حدود 10 كلم خارج المدار الحضري. لاسيما وأن التهيئة الحضرية لها بعدان: بعد مكاني وبعد زمني. وعلى هذا الأساس تلزم معرفة مكونات وخصوصيات الحيز المرشح لاحتضان هذا التطور المرتقب وضبط الآليات المتحكمة فيه، حتى يتأتى رسم خطة ملائمة وتحديد الإجراءات اللازمة لتحقيقها وتحديد الاستعمالات المناسبة لخصوصيات المكان موقعا وموضعا وتنظيما واستغلالا⁶، وكان من الأولى أن تحتل المجالات المحيطة بالمدينة مكانة معتبرة ضمن هذه الوثيقة، باعتبار مستقبل المدينة والتحويلات التي تشهدها تنظيما وبنية وإنتاجا.

2-1 مخطط توجيه التهيئة العمرانية لسنة 1994

تم تحيين المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية لمدينة مكناس (لسنة 1979 سنة 1994)، ولم يصادق عليه إلا في سنة 2001، وقد أهمل هذا المخطط المجال المحيط بالمدينة، واهتم بالمدينة في حدودها الإدارية، وخاصة تأهيل النسيج العتيق للمدينة القديمة. فيما تم تغييب الجماعات المحيطة بها، وهذا يطرح تساؤلات حول مكانة هذه المجالات ضمن وثائق التعمير والتخطيط باعتبارها مجالات لنمو وتطور المدينة. والحال أنه، إذا كان الهدف هو تنظيم المجال وظيفيا، فإنه من الضروري تناوله ككيان واحد وبكيفية شمولية بدل معالجته بطريقة تجزئية، لاسيما وأن هذا المجال هو مستقبل المدينة.

جاء هذا المخطط لرسم مسار تطور الحيز المخطط له مستقبلا. وعلى هذا الأساس يجب ضبط مختلف استعمالات الأرض، وبالتالي تحديد الوظيفة أو الوظائف الموكولة لكل جزء – بعد تحديده بدقة ووضوح على مستوى المفهوم والمكان- وتحديد الأجزاء المحتمل أن تحتضن هذا النمو. لذا وجب أن تشمل الدراسة الجسم المخطط ككل، وهذا غير ممكن ما لم يكن التحديد دقيقا وشاملا لكل المجموعة الحضرية (المدينة وضاحيتها)، وهذا ما لا نجد له أثر في هذه الوثيقة⁷.

3-1 مخطط توجيه التهيئة العمرانية لمكناس الكبرى 2013

يشمل هذا المخطط (مكناس، المشور الستينية، تولال، ويسلان)، الجماعات الترابية الست المدروسة (الدخيسة، دار أم سلطان، واد الجديدة، سيدي سليمان مول الكيفان، ايت ولال، ومجاط) يمتد على مساحة تناهز 57000 هكتار، ويظهر هو الآخر من خلال الدراسات المنجزة قصوره في التعامل مع مجال الجماعات المحيطة بمدينة مكناس وتكريسه النظرة التجزئية في التعامل مع هذا الحيز، وهو ما جعل أجزاء من أراضي هذه الجماعات "الضاحية القريبة لمكناس الكبرى" مهياة لإضافتها للمدار

⁵. كتكورة مصطفى (2013): مدينة مكناس العتيقة بين اليات التخطيط الحضري وإشكالية رد الاعتبار، أشغال اليوم الدراسي المنظم يوم 21

أبريل 2011، مجموعة البحث في الجغرافيا والمجتمع والتهيئة، سلسلة الندوات 37، ص. 46-48

⁶. الشقار الطيب (1997): "ضاحية مكناس: مقاربة جغرافية، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الانسانية جامعة محمد الخامس، الرباط، ص. 100.

⁷. الطيب الشقار (1997)، مرجع سابق، ص. 101.

الحضري للمدينة. إذ لازال هذا المخطط موضوع تعرض من طرف وزارة الفلاحة بسبب فتح المجال الزراعي للضاحية أمام زحف التعمير.

وهذا ما يجعلنا نتساءل، هل خيار توسيع المدينة عبر قطع أجزاء من الجماعات الترابية المحيطة بها هو الحل لمواجهة التحديات الراهنة؟ أم أنه يجب البحث عن خيارات للتخطيط والتهيئة يكون لها وقع على مستوى تقنين وتنظيم المدينة وباقي المجال المحيط بها في إطار يتسم بالواقعية والتفاعل المستمر مع التحولات الجارية؟ ومن خلال هذه الوثائق نسجل مجموعة من الملاحظات وهي:

- ✓ طول مدة الدراسة وعدم الانضباط للأجال المحددة للتشاور؛
 - ✓ تعدد المتدخلين وضعف انخراطهم في إعداد هذه الوثائق؛
 - ✓ وثائق غير مرنة تعتمد على مبدأ المطابقة مما يجعلها لا تستجيب للخصوصيات المحلية؛
 - ✓ عدم ملاءمة الإسقاطات المجالية والخيارات المعتمدة للدينامية الحضرية ولواقع الحال؛
- ويبدو أن مخططات توجيه التهيئة العمرانية تتجه نحو تلبية الحاجات المتزايدة من العقار الموجه للبناء والتعمير باقتطاع أجزاء مهمة من مساحات أراضي المجال الزراعي للجماعات المدروسة من أجل إدراجها ضمن المدار الحضري لمدينة مكناس، كما أنها لم تحدد قطاعات واضحة للضاحية التي يجب إعادة هيكلتها أو تجديدها، بالإضافة إلى عدم تضمنها طريقة التنسيق والتفصل بينها وبين تصاميم التهيئة للمراكز الضاحوية.

2- تصاميم تهيئة المراكز القروية: توجهات طموحة تصطدم بإكراهات التفعيل

أولت السلطات العمومية منذ بداية الاستقلال اهتمامها للمراكز القروية (مخطط تنمية التجمعات القروية PDAR سنة 1960، ومخططات الهيكلية القروية SAR (المخطط الخماسي 1968-1972)، ومراكز الجماعات القروية خلال المخطط الثلاثي 1978-1980..... إلا أن هذه المراكز لم تحظ بنفس الاهتمام إلا في السنوات الأخيرة، بعدما تم إطلاق مخططات التنمية خاصة في شقها المتعلق بالتهيئة والتعمير.

يعتبر تصميم التهيئة أداة لتنفيذ توجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية ووثيقة تعميمية تهدف إلى تحديد مختلف المناطق التي تستعمل لأغراض أساسية بداخل أو على هوامش المدار الحضري. كما يوضع تصميم التهيئة لجميع أو بعض كل من الجماعات والمراكز والمناطق،... أو لجميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية،... وهذا يستوجب تحديد نموها العمراني المرتقب عن طريق تهيئة تخضع لرقابة إدارية⁸، يسري مفعولها لمدة 10 سنوات، وتتمثل أهدافه فيما يلي:

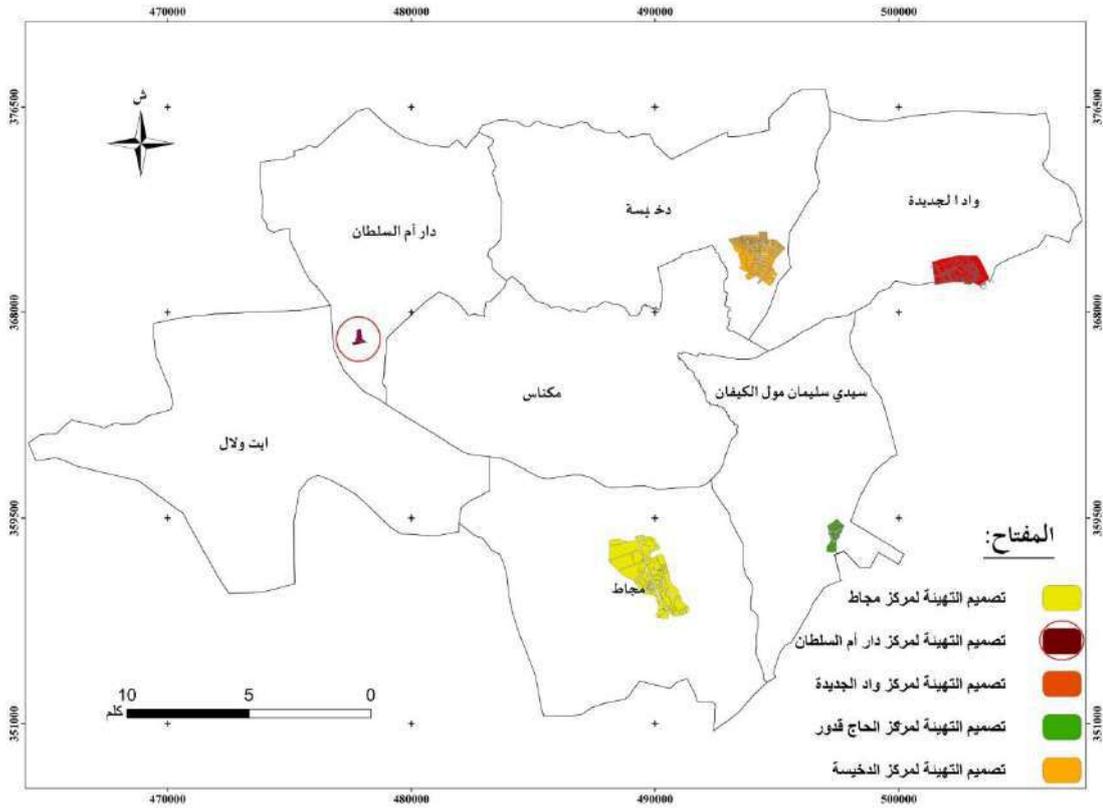
- ✓ تحديد تخصص المناطق: السكن والأنشطة والمرافق والتجهيز والترفيه والنطاقات محظورة البناء؛
- ✓ وضع حدود الطرق، والمسالك والمساحات ومواقف السيارات المراد الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛
- ✓ تحديد النظام المطبق على البناء والإرتفاقات التي ينبغي احترامها أثناء دراسة طلبات تراخيص مشاريع البناء؛
- ✓ تحديد حدود المجالات المراد إعادة هيكلتها أو تجديدها؛
- ✓ تحديد المناطق الجديدة المفتوحة للتعمير؛
- ✓ تحديد المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص⁹.

⁸. أنظر المادة 18 من القانون المتعلق بالتعمير الصادر في 17 يونيو 1992 (منشور في الجريدة الرسمية عدد 4159 محرم 1413، 15 يوليوز 1992)

⁹. هلال عبد المجيد وآخرون (2005)، منشورات الملتقى الثقافي لمدينة صفرو الدورة السادسة والعشرون، ص. 71-72.

إن إعداد تصاميم التهيئة، من شأنها أن تهيكّل مراكز الجماعات الترابية المدروسة، وتعمل على تأطير نمو المجال المبني في إطار تهيئة متجانسة ومتوازنة، لاسيما في ظل الطلب المتزايد على الأرض المخصصة للبناء، واستهلاك المجال الفلاحي لهذه الجماعات الترابية. ونظرا لعدم وجود أي وثيقة تعميرية للجماعة الترابية آيت ولال، فإننا سنتطرق إلى تصاميم خمس مراكز هي، مركز الزواط، ومركز الحاج قدور ومركز مجاط ومركز واد الجديدة ودار أم سلطان.

الخريطة رقم 1: مراكز الجماعات الترابية المدروسة المغطاة بتصميم التهيئة



المصدر: إنجاز الباحث 2018

1-2. مركز زواط

يعتبر من بين المراكز الواقعة بضاحية مكناس، عرف انتشارا واسعا للسكن غير القانوني، وشهد مرحلة تطور مهمة، إذ انتقل بموجبها من تجمع فلاحي إلى جبهة من جبهات التمدين، وخاصة بعد تحول دوار السوسي إلى مركز حضري (بلدية ويسلان)، يسود بهذا المركز السكن المبني بالإسمنت المسلح والأجور. ويمتد على طول الطريق الرابطة بين طريق فاس إلى دوار "عبد الله بن رحو" ثم إلى "الباعيش الرمل" و"الزواط" ثم "المخاطير"، لتشكل هذه الدواوير مجتمعة تجمعا كبيرا وهو الزواط.

صور رقم 1 و2: مركز الزوالط



المصدر: تصوير الباحث 2018

يتكون هذا التجمع من قبيلة الدخيسة التي اتخذت هذا الموضع مستقرا لها. وقد عرف هذا التجمع في نهاية الثمانينات وبداية التسعينات مرحلة تطور سريعة تمثلت في بداية الانتقال من تجمع قروي إلى مجال تظهر عليه ملامح التمدين، وخاصة مع تحول دوار السوسي من مجال استقطب غالبية ساكنة التجمع إلى مجال طارد بعد إحداث مصنع الإسمنت بالخمسينات من القرن الماضي.

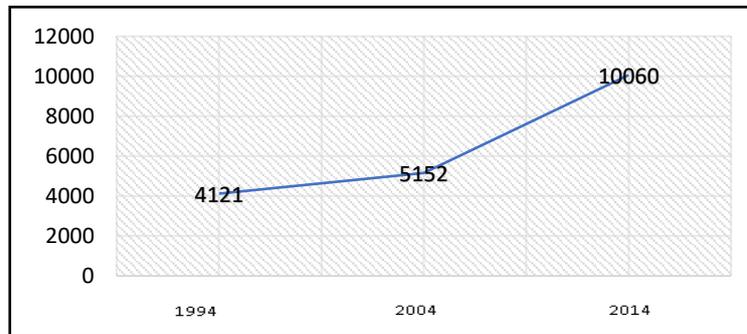
الصورة رقم 3: دوار السوسي سنة 1960



المصدر: أرشيف بلدية ويسلان

شهد المركز تزايدا ديمغرافيا مضطردا، إذ انتقلت نسبة النمو السنوي السكان من 2.3% ما بين 1994-2004، إلى 6.9% للفترة 2004-2014، فيما انتقل عدد الأسر من 605 أسرة سنة 1994، إلى 2012 أسرة سنة 2014.

مبيان رقم 1: تطور ساكنة مركز الزوالط



المصدر: الإحصاءات العامة للسكان والسكنى

رافق هذا التزايد الديمغرافي إحداث محلات تجارية وخدمائية (دكاكين، مقاهي،...) وبدأت ملامح التحول تظهر على هذا الحيز من مركز فلاحي إلى مركز ضاحوي، بعدما عرف تكثيفا لأشغال البناء وظهور منازل تحاكي المجال الحضري، جُلها يندرج ضمن السكن غير القانوني والبناء العشوائي، مما استدعى تدخل السلطات المختصة لإعادة هيكلة هذا المركز، التي كانت الأساس في إعداد تصميم التهيئة سنة 2009 على مساحة تغطي 435 هكتارا، لتتدخل شركة العمران فيما بعد لتأهيل المركز عن طريق عمليات التجزيء والبناء.

الصورة رقم 5: تجمع الزواط سنة 2017



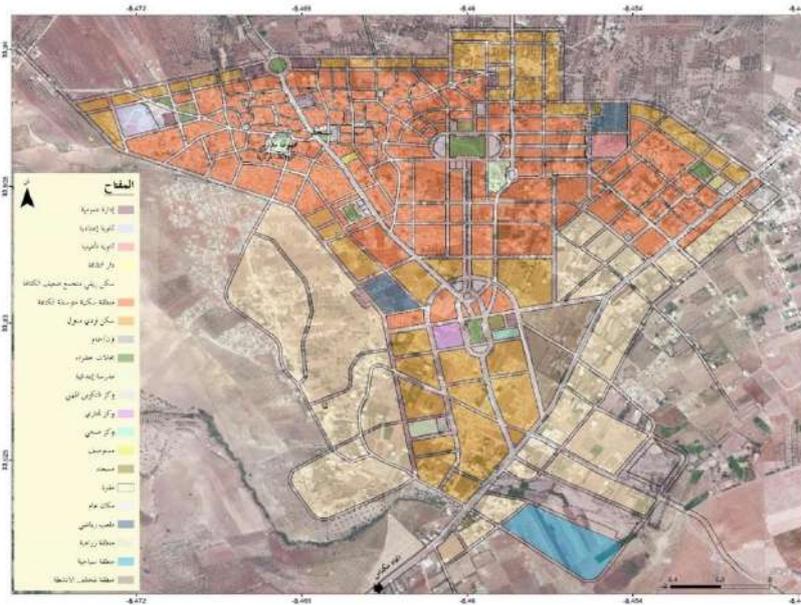
الصورة رقم 4: تجمع الزواط سنة 2004



المصدر: موقع (Google Earth)

إن وتيرة الدينامية العمرانية التي يشهدها المركز لم يستطع تصميم التهيئة معها أن يوقف تزايد حدة السكن العشوائي، بالإضافة إلى انتشار الفساد الإداري الذي ووجه بحملة الاعتقالات التي همت العديد من المنتخبين وموظفي الجماعة وأعاون السلطة جراء التفاوضي عن البناء العشوائي وتسليم رخص خارج الضوابط القانونية. وهذا ما جعلنا ندرج وبشكل استثنائي تصميم تهيئة هذا المركز ومطابقتها مع صورة القمر الصناعي للوقوف بشكل واضح على مظاهر الخلل والتجاوز التي شهدتها هذه الوثيقة ميدانيا.

الخريطة رقم 2: توقعات تصميم التهيئة لمركز الزواط



المصدر: تصميم التهيئة لمركز الزواط، بتصريف

من خلال تصميم التهيئة الخاص بمركز الزواط فإننا نستنتج نزوع المركز من طابعه الفلاحي إلى تبني وظيفة جديدة. وهي توفير السكن الناتج عن النمو الديمغرافي الذي يشهدها باعتباره أحد جبهات

التمدين، فالسمة التي تطبع هذا المركز هو الانتشار الكثيف للسكن بقلب المركز، ووجود حزام من السكن الريفي يحيط به، مع برمجة مشاريع وتجهيزات جماعية لم تر النور بعد. بالإضافة إلى أن اختيارات التنطيق التي تم اعتمادها بهذا التصميم لم يتم احترامها في العديد من الجوانب.

2-2 - مركز الحاج قدور

يوجد مركز الحاج قدور بين مدينتي مكناس والحاجب، ويقع في الجنوب الشرقي لمدينة مكناس، التي لا تفصلها عنه سوى 12 كلم عبر الطريق الدائري رقم 13 جنوبا. ويحتل المركز جزءا مهما من تراب جماعة سيدي سليمان مول الكيفان، بعدما كان في التقسيم ما قبل 1992 تابعا لبوفكران. ويعتبر من المراكز الأولى التي أحدثت في فترة الحماية. ويتميز مركز الحاج قدور بكونه يوجد بمحيط يتسم بالاستغلاليات الفلاحية، وتربة ذات جودة عالية، بالإضافة إلى موقعه على مفترق الطرق بين مكناس وبوفكران وسبع عيون. وهو يعرف ازدواجية على مستوى التصنيف، حيث اعتبر منذ إحصاء 2004 مركزا حضريا، بينما وضعه الإداري يعتبره مركزا قرويا، رغم تزايد عدد سكانه المضطرد.

صور رقم 6: مركز الحاج قدور بالجماعة الترابية سيدي سليمان مول الكيفان

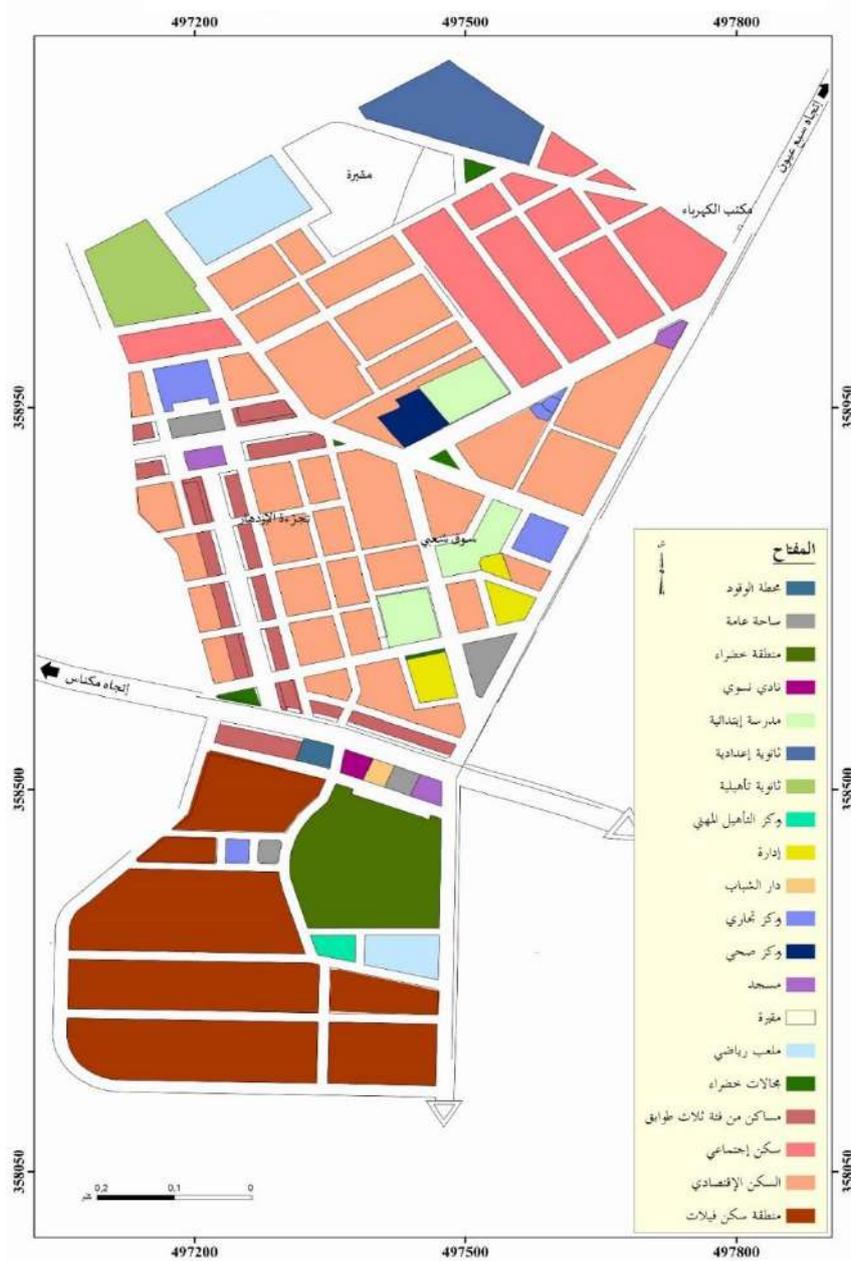


المصدر: تصوير الباحث 2017

عرف المركز في إطار مخطط توجيه التهيئة العمرانية لمكناس الكبرى توسعا لمحيطه ليشمل تعاونيات الإصلاح الزراعي " السعادة وويسلان وتعاونية الخيرات"، وذلك بعدما صادق عليها مجلس جماعة سيدي سليمان مول الكيفان في دورته الاستثنائية بتاريخ 13 أبريل 2017، وكذلك فتح منطقة للسكن بدوار خروبة وتحويل تعاونية الإصلاح الزراعي " الشرفاء" (الجزء الممتد بين الطريقين الإقليميتين 7045 و7058 إلى حدود الطريق السيار) وتغيير التخصيص المبرمج لها من منطقة للأنشطة (zone d'activités)، إلى منطقة للسكن.

يتميز تصميم مركز الحاج قدور باحتوائه على سكن يخص فئات اجتماعية متنوعة وتوافق هندسة هذا التصميم إلى حد ما واقع حال المركز، حيث شهد انطلاقة متقدمة في مجال التعمير المنظم من خلال التجزئات السكنية التي أصبحت تنتشر كإحدى ملامح التحول لفك الارتباط بنمط السكن التقليدي، وكموشر على سرعة التمدن التي عرفها بعد الحركات الهجرية التي وفدت عليه.

الخريطة رقم 3: توقعات تصميم التهيئة لمركز الحاج قدور



المصدر: إنجاز شخصي اعتمادا على خلفية تصميم التهيئة لمركز الحاج قدور

3-2 - مركز مجاط

يتميز المركز القروي الناشئ مجاط بكونه يقع على الطريق الوطنية رقم 13 الرابطة بين مكناس وإفران على مسافة 11 كلم جنوب مدينة مكناس، والطريق السياحي (فاس-الرباط)، وقد عرف توسعا عمرانيا كبيرا بمساهمة المنعشين العقاريين، العموميين أو الخواص، بالإضافة إلى ظهور السكن غير القانوني، وذلك على حساب الأراضي الفلاحية، حيث يحتضن حوالي 4850 نسمة. ويعتبر مركز مجاط المركز الوحيد من بين المراكز القروية بالجماعات الترابية المدروسة الذي يتوفر على صفة مركز

محدد10، وذلك طبقا للمرسوم رقم 2.07.1114 الصادر في 30 من شعبان 1428 الموافق ل 13 شتنبر 2007.

وبدأت مظاهر التحول على هذا الحيز مع بداية الثمانينات، وذلك بتوافد هجرة مهمة تزامنت مع التكتيف الفلاحي الذي عرفه هذا الجزء، نظرا للغنى الفلاحي الذي يتميز به. وقد زاد من تطوره موقعه المجاور للطريق وقربه من مدينة مكناس وجماعة بوفكران.

كل هذه العناصر شكلت قوة جذب للمركز الذي انتقل من سيادة السكن الهش (كاريان ب كلم9) إلى مجال يتناسل فيه السكن العصري، وتنتشر به المحلات التجارية التي ما فتئت تتمركز على جنبات الطريق، وإحداث مقر الجماعة والقيادة وكذا التحول الذي عرفه الانتقال من تجمع فلاحي إلى مركز طريقي وضاحوي.

كما أن قرب مجاط من أهم منطقة صناعية بمكناس (سيدي بوزكري) واحتضانها لمنطقة صناعية ساهم في زيادة جاذبيتها، مما جعلها مؤهلة لاحتضان منشآت صناعية على ترابها بالإضافة إلى انفتاحها على الطريق السيار الذي يوجد في مدخل الجماعة.

كل هذه العوامل والمؤهلات التي يوفرها الموقع تجعل المركز من أكثر التجمعات تأثرا بالتحولات التي يعرفها مجال الدراسة، وهي عناصر تشكل أرضية لتنظيم المجال وظيفيا.

صور رقم 7 و8: للمركز القروي مجاط

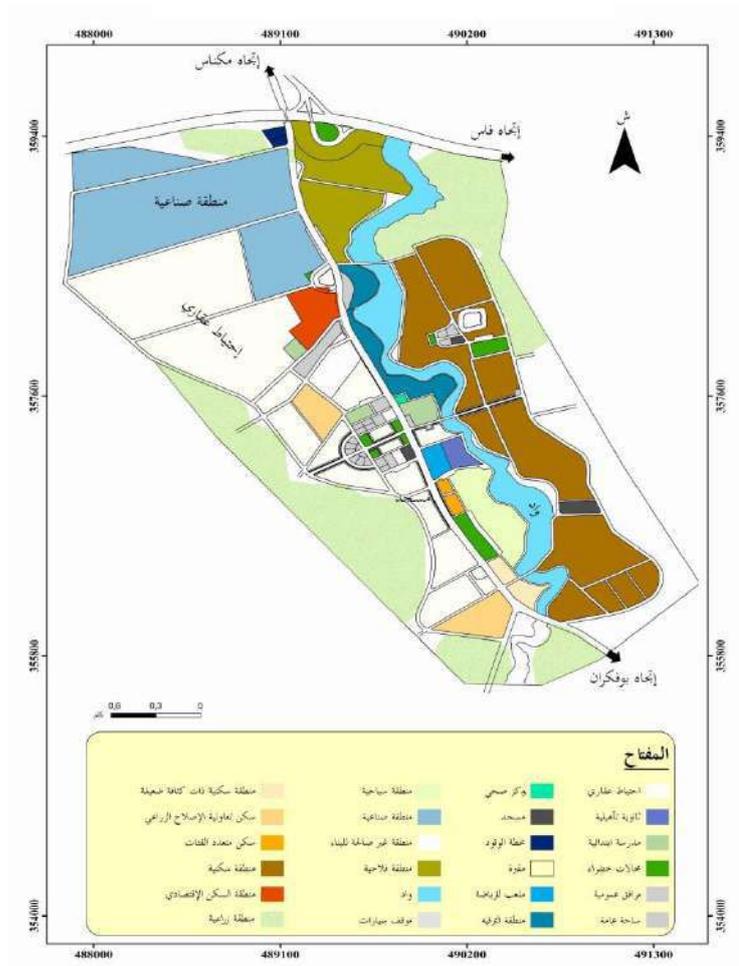


المصدر: تصوير الباحث 2018

ونتيجة لدينامية هذا المركز، قامت المصالح المختصة بإنجاز تصميم للتهيئة تم تضمينه مجموعة من التجهيزات الأساسية والخدمات الاجتماعية، بالإضافة إلى تحديده لمناطق إنتاج السكن الموجه لمختلف الفئات (أنظر الخريطة رقم4)

¹⁰ . يقصد بالمركز المحدد أجزاء من جماعات قروية تعين حدودها السلطة التنظيمية.

الخريطة 4: توقعات تصميم التهيئة لمركز مجاط



المصدر: إنجاز شخصي اعتمادا على خلفية تصميم التهيئة لمركز مجاط

4-2 - مركز واد الجديدة

يقع مركز واد الجديدة على الطريق الوطنية رقم 6. لا يبعد عن مدينة مكناس إلا ب 17 كلم، كما يتميز بسهولة الولوجية والانفتاح على مناطق مهمة ومنها:

- ✓ قربه من مدينة فاس (42 كلم)؛
 - ✓ محطة القطار سبع عيون (6 كلم)؛
 - ✓ شبكة طرقية جهوية مهمة تمكنه من الاتصال بباقي المراكز والمدن الصغرى لسايس، بالإضافة الى الانفتاح على جهات الغرب والشمال الغربي.
- ويتكون مركز واد الجديدة من وحدتين متميزتين، من حيث الشكل، والوظائف والتطور التاريخي، حيث نجد:

- ✓ دوار واد الجديدة لاكار الذي يضم غالبية السكان، ويبعد بحوالي 500 متر شمال الطريق الوطنية فاس-مكناس، بحواف هضبة سايس.
 - ✓ والمركز الذي تتركز فيه معظم الأنشطة التجارية والبنيات الاجتماعية والإدارية.
- وقد أحدث هذا المركز في الأصل نتيجة التحولات الناتجة عن الاستعمار الزراعي الذي استولى على جزء كبير من الأراضي الجماعية لقبائل ذوي منيع، كما هو الحال في معظم أجزاء هضبة سايس.

وتعتبر القبيلة المستوطنة بواد الجديدة من أصل عربي كيش، فقدوا جزءا كبيرا من الأراضي التي كانت تشكل أهم مورد لهم (الزراعة البورية، تربية الماشية)، إذ تم طرد السكان من طرف المعمرين ليستقروا بالسفوح الوعرة.

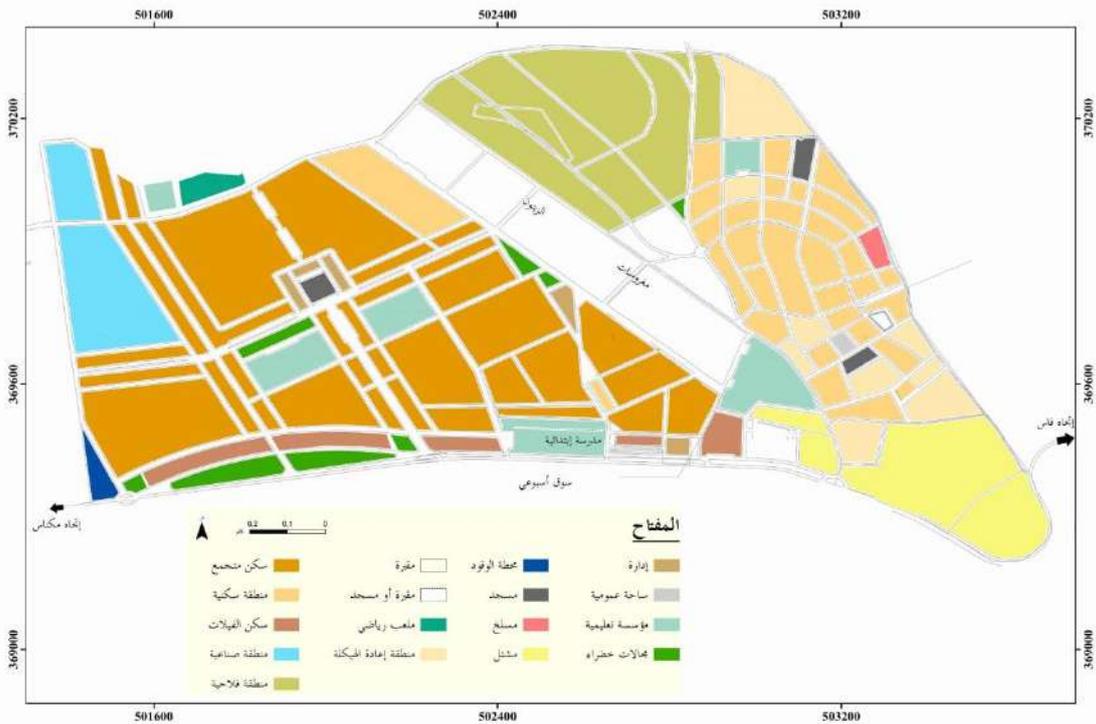
أدت تدفقات الهجرة التي تعاقبت على المركز إلى توسيعه تدريجيا. فقد تغيرت معالم المجال من أكواخ بسيطة ونوالات إلى سكن صلب، وزاد من هذا التضخم تزايد تدفق "البراني" على المركز. يعرف المركز ميولا للتوسع على جنبات الطريق، وذلك للاستفادة من الفرص التي يتيحها القرب من الطريق خاصة على مستوى الشغل والتجارة. فحتى نهاية المرحلة الاستعمارية كان المركز يتوفر فقط على نزل بسيط (café-Bar) الذي أحدث للمستوطنين بالمنطقة.

وقد ساهم القرب من مركز سبع عيون (حيث استقر أغلب الأوربيين) وضعف حركة المرور على الطريق في عدم تطوره، واستمر هذا الوضع حتى منتصف الثمانينات، إذ بدأت تظهر بعض المحلات التجارية المخصصة أساسا لمستعملي الطريق (مطاعم، جزارة، مقاهي). وقد أضفى إحداث المدرسة الابتدائية ومحطة التزود بالوقود نفسا جديدا للرواج الاقتصادي بالمركز.

وبعد التقسيم الإداري لسنة 1992، تم إحداث الجماعة القروية واد الجديدة، التي ستحمل نفس اسم المركز، وسيعرف تطورا كبيرا بعد إنشاء مقر الجماعة وبعض التجهيزات. وفي أواخر التسعينات سيشهد المركز إطلاق إنجاز تجزئة من قبل المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء ERAC، وبناء إعدادية لتلبية حاجيات الساكنة المتمدرسة.

ويعرف المركز حاليا امتدادا على الطريق بعد ضم جزء من تراب جماعة سبع عيون (محلات المقاهي والمطاعم على الطريق الوطنية رقم 6) لتراب جماعة واد الجديدة، وتوسعا داخليا نحو دوار واد الجديدة لاكار، بالإضافة إلى مشروع تجزئة جنان الزيتون الذي تشرف عليه مؤسسة العمران، مما جعل المركز يستقطب المزيد من المهاجرين، وهذا ما ينبغي الوعي به لاسيما في ظل غياب تهيئة استباقية.

الخريطة رقم 5: توقعات تصميم التهيئة لمركز واد الجديدة



المصدر: تصميم التهيئة لمركز واد الجديدة، بتصريف

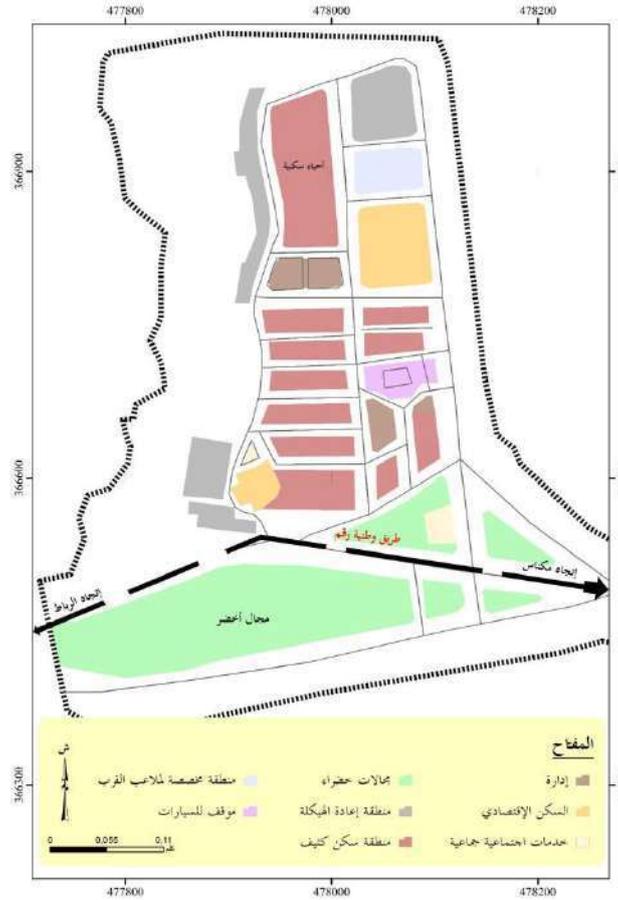
5-2 - مركز دار أم سلطان

يقع المركز غرب مدينة مكناس، ويبعد عنها ب 6 كيلومترات، جاء تصميم التهيئة من أجل محاربة السكن غير اللائق بهذا المركز، وذلك في إطار السياسة المتبعة من طرف السلطات العمومية في تنزيل برامج إعادة الهيكلة التي استفاد منها ما يناهز 220 أسرة كانوا يقطنون بدور الصفيح. وتم في هذا السياق تجهيز تجزئة سكنية بتراب المركز ضمت حوالي 143 بقعة أرضية للسكن الاقتصادي و13 بقعة مخصصة لسكن الفيلات.

وقد انتهت مدة صلاحية هذا التصميم منذ 31 دجنبر من سنة 2013، حيث ما فتئت المجالس المنتخبة تطالب بتوسعة مجال تصميم التهيئة ليشمل أراضي جديدة وخاصة جنوب الطريق الوطنية رقم 6، الأمر الذي ترفضه المديرية الإقليمية للفلاحة والوكالة الحضرية لمكناس بدافع أن التوسع سيكون على حساب المجال الفلاحي.

وتجدر الإشارة إلى انتهاء الدراسة لتصميم التهيئة الجديد لمركز دار أم سلطان بإضافة أربع هكتارات، مما جعل المجلس الجماعي يرفع ملتصا تمت المصادقة عليه بالإجماع في دورة المجلس الاستثنائية المنعقدة بتاريخ 22 شوال 1438 الموافق ل 17 يوليوز 2017، بإضافة منطقة للأنشطة الاقتصادية بالمركز من أجل محاربة الهشاشة¹¹.

الخريطة رقم 6: توجهات تصميم التهيئة لمركز دار أم سلطان



المصدر: تصميم التهيئة لمركز دار أم سلطان، بتصرف

¹¹ . محضر الدورة الاستثنائية لمجلس الجماعة الترابية دار أم سلطان المنعقدة بتاريخ 22 شوال 1438 الموافق ل 17 يوليوز 2017.

من خلال الاطلاع على مختلف تصاميم التهيئة لمراكز جماعات مجال الدراسة، نسجل أنها اعتمدت على دراسات لم يراع فيها البعد الزمني من حيث الإنجاز والتطبيق. ويعزى هذا إلى جملة من الأسباب، يتداخل فيها العامل المالي والعقاري والإداري والسياسي، مما غيب أسس الترابط بين مضامين التصميم الخاص بكل مركز، والتحويلات التي يعرفها من جهة وتوجهات المخطط التوجيهي من جهة أخرى، هذا إضافة إلى ضعف تشخيص مؤهلات وموارد المجال موضوع التصميم في علاقة بالوظائف والأدوار والمكانة التي قد تخولها له هذه المؤهلات والموارد في إطار المنظومة التي ينتمي إليها.

هذا الواقع يكرس تكرار نفس الوصفة تقريبا من مركز إلى آخر بالنسبة لاختيارات التهيئة والتنطيق، بالإضافة إلى وضعية التجاوز التي تصبح عليها هذه المخططات في كثير من الأحيان قبل أو أثناء إنجازها، حيث تظهر ديناميات عفوية معاكسة لاختيارات التهيئة المعتمدة، خاصة وأن إعداد بعض هذه الوثائق تنجزها مكاتب دراسات أجنبية، مما يطرح مدى استحضار شرط الخبرة والكفاءة والمعرفة الدقيقة بخصوصيات المجال.

كما أن هذه التصاميم حددت حيز المراكز الذي هو مجال التهيئة، ويمكن قانونيا ونظريا من تنظيم البناء (إجبارية الرخص في حدود المدارات المقننة)، لكنه لا يؤدي بالضرورة إلى التحكم في التوسع خارج الحدود القانونية لهذه المدارات (الدواوير). وهذا ما نلاحظه من خلال تناثر السكن بمختلف دواوير مجال الدراسة، مما جعل هذه التصاميم مبتورة وجزئية، في الوقت الذي نجد فيه أن الجماعة الترابية آتت ولال لم تستفد من أي وثيقة من وثائق التعمير بسبب عدم وجود مركز قائم الذات.

ينص قانون التعمير على إشراك الفاعلين في مختلف مراحل إعداد وثائق التعمير، غير أن هذه المشاركة تبقى جد محدودة، لسببين:

- ✓ انتظامها في إطار لجنة القيادة، التي تجتمع عند اكتمال كل مرحلة من مراحل الدراسة المنصوص عليها في دفتر التحملات، مما لا يتيح تقييما عميقا للنتائج والخيارات وتقديم البدائل والتفاوض بشأنها بين الفاعلين، وهو تصور للمشاركة لا يمكن أن يتحقق إلا بالعمل في إطار لجن مختصة؛
- ✓ إقصاء الفاعلين الذين ينتجون المدينة على أرض الواقع من اللجنة، يتعلق الأمر تحديدا بالمالكين والمنعشين العقاريين ومنظمات المجتمع المدني ذات الصلة بالتعمير (وداديات الأحياء، وجمعيات حماية البيئة وجمعيات المستهلكين). وهؤلاء لا تتاح لهم إمكانيات إبداء الرأي في خيارات التعمير؛¹²

أمام هذه التحويلات التي أفرزت تحديات كبيرة بالمجال المدروس، فإنه بات من الضروري دعم العلاقة بين ما هو حضري وقروي على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية بالنظر إلى حدة التعمير الضاحوي للمدن وهشاشة المناطق الهامشية، وذلك من خلال:

- ضبط التعمير بخلق حزام أخضر ونهج تعمير خاص يضمن الحفاظ على الطابع الفلاحي للضواحي؛

- إدراج أقطاب ضاحوية وجعلها مراكز حضرية وسيطة قادرة على خلق نوع من التوازن المجالي والوظيفي مستدام مبني على النجاعة والفعالية الاقتصادية. وهذه المراكز بإمكانها امتصاص العجز السكني والتخفيف من الضغط على الهوامش الحضرية التي تعرف تناميا كبيرا للسكن غير المهيكل وناقص التجهيز؛

¹². فجال علي (2010): في قضايا التمدن والتعمير الكبرى بالمغرب، مجلة دفاتر جغرافية، البحث الجغرافي بالمغرب قراءة في الإشكاليات وفي

- خلق أقطاب للتوازن تسمح بتجميع السكن المتناثر بإعادة تأهيل السكن القروي، وخلق أنشطة خدماتية وأنشطة مرتبطة بالفلاحة. هذه المراكز قد تساهم أيضا في دعم وهيكلية قطبية المجال القروي المحادي للمدن الكبرى¹³.

خاتمة:

نستنتج من خلال ما سبق أن تطبيق مقتضيات هذه الوثائق تشوبه مجموعة من الاختلالات، مما يزيد من اتساع الهوة بين ما تتضمنه هذه الوثائق من مقترحات للتهيئة وما ينجز على أرض الواقع. وهو ما يفقد من قيمة هذه الوثائق باعتبارها أدوات للتخطيط الاستراتيجي. كما أن هذه المراكز تتوسع على الفوضى، وبالتالي تبقى مندرجة في إطار التعمير الاستراتيجي، مما يتطلب إرساء أسس تعمير يقوم على مراعاة الهويات، والخصوصيات المحلية، ويسعى إلى بلورة مقاربات متجددة لإنتاج فضاءات متناسقة، أكثر إنتاجية واندماجية واستدامة، قادرة على مواجهة مختلف التحديات والرهانات¹⁴.

وعليه، فالسلطات العمومية لم تخطط لإنتاج هذه المراكز والتجمعات السكنية، بقدر ما أنها نتاج لتطور مجموعات بشرية وعلاقات اقتصادية واجتماعية وثقافية...، وبالتالي فالمطلوب هو العمل على تخطيطها ومدتها بما يلزم من التجهيزات، لكي لا تتحول إلى مراكز تصدر المدينة إليها كل ما هو غير مرغوب فيه، حيث تنشط المضاربة العقارية ومظاهر الانحراف بشتى أنواعه، ويتم من خلالها القضاء على المجال الأخضر الذي ميز المحيط القروي للمدينة ليحل محله السكن الصلب.

وهذا ما يجعلنا نتساءل، هل الجماعات الترابية ومراكزها القروية الناشئة بضاحية مكناس تشكل احتياطا عقاريا للمدينة تلجأ إليه عند الحاجة أم مجالا لبلورة تنمية ترابية مندمجة ومستدامة تراعي خصوصيات هذه المجال؟

قائمة المراجع

- الشقار الطيب (1997): "ضاحية مكناس: مقاربة جغرافية، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الانسانية جامعة محمد الخامس، الرباط.
- الشويكي مصطفى (1996): إنتاج وهيكلية المجال الحضري بالدار البيضاء، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في الجغرافية، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس، الرباط.
- المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، التقرير السنوي 2013.
- علي فجال (2010): في قضايا التمدين والتعمير الكبرى بالمغرب، مجلة دفاتر جغرافية، البحث الجغرافي بالمغرب قراءة في الإشكاليات وفي المناهج، العدد 7.
- قانون التعمير رقم 90.12.
- محضر الدورة الاستثنائية لمجلس الجماعة الترابية دار أم سلطان المنعقدة بتاريخ 22 شوال 1438 الموافق ل 17 يوليوز 2017.
- مصطفى كذكورة (2013): مدينة مكناس العتيقة بين اليات التخطيط الحضري وإشكالية ردا لاعتبار، أشغال اليوم الدراسي المنظم يوم 21 أبريل 2011، مجموعة البحث في الجغرافيا والمجتمع والتهيئة، سلسلة الندوات 37.

¹³. (وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة 2019 ، ص.13)

¹⁴. (مقتطف من الرسالة الملكية إلى المشاركين في أشغال المنتدى العربي الثاني للإسكان والتنمية الحضرية بتاريخ 21 دجنبر 2017 بالرباط)

- هلال عبد المجيد وآخرون (2005): التأهيل الحضري بالمغرب واقع الحال ومتطلبات الحكامة الترابية، التأهيل الحضري بالمغرب، منشورات الملتقى الثقافي لمدينة صفرو الدورة السادسة والعشرون.
- وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة (2019): دليل مرجعي حول تهيئة المجالات القروية.

العوامل المتكاملة في اختيار العقار السكني : دراسة في تراتبية الأحياء السكنية بالاعتماد على منهجية AHP (حالة مركز أكنول بإقليم تازة/المغرب)

فارس نافع/كمحي محمد

FARES Nafie/ GOUMIHI Mohammed

طالبان باحثان في الجغرافيا، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس / المغرب

Université Sidi Mohamed Ben Abdellah , Fès / Maroc

nafiefares@gmail.com / mohammed.goumihi@gmail.com

ملخص:

شهدت المدن المغربية توسعا عمرانيا جديا سريعا خصوصا في مرحلة ما بعد الاستقلال، مما أدى إلى حدوث ضغط كبير على المجال المخصص للبناء، زادت سرعته مع تنامي ظاهرة الهجرة القروية واختلال التوازن بين المجالين القروي والحضري على مستوى التجهيزات والخدمات. وأمام ارتفاع الطلب على العقارات، فقد أصبح اختيار العقار المناسب مرتبطا بالعديد من المعايير والشروط لعل أبرزها مدى قربها من المجالات الحيوية وتوفير التجهيزات الضرورية.

نسعى من خلال هذه الورقة البحثية إلى الكشف عن العوامل المتكاملة في اختيار العقار المخصص للسكن، بالاعتماد على منهجية التحليل الهرمي AHP، وذلك بغية وضع تراتبية للأحياء السكنية من حيث درجة استجابتها للحاجيات السكان، من خلال دراسة نموذج للعقار في الأحياء السكنية بالمركز الحضري لأكنول بإقليم تازة (المغرب)

الكلمات المفتاحية: المركز الحضري لأكنول - العقار - الأحياء السكنية - التحليل الهرمي AHP.

Abstract

Moroccan cities have experienced very rapid urban expansion, particularly in the post-independence era, which has led to great pressure on the space allotted to construction. This pressure has increased rapidly with the growing phenomenon of rural migration and the imbalance between rural and urban areas at the level of facilities and services. The choice of a suitable residential property has become related to many criteria and conditions, due to the high demand for real estates, most notably, its proximity to vital areas and the availability of necessary equipments and facilities.

Through this research paper, we seek to discover the factors that control the choice of residential properties, based on the methodology of Analytic Hierarchy Paradigm AHP, in order to establish a hierarchy for residential neighborhoods in terms of the degree of response to the population needs, by studying a model of real estate in the residential neighborhoods of the urban center of Aknoul in the province of Taza (Morocco).

Keywords: Aknoul urban center - Real estate - Residential neighborhoods - AHP Analytic Hierarchy.

مقدمة:

إن التحولات الاجتماعية والاقتصادية التي أصبحت تشهدها المجتمعات العربية - ومنها المغربية - أثرت بشكل كبير على السوق العقارية ومعايير اختيار العقار المناسب سواء للاستقرار السكني أو لإحداث المشاريع الاقتصادية المتنوعة، فإذا كان المواطن المغربي يركز في اختيار وتحديد العقار المناسب له على مدى تلبيته للحاجيات اليومية الضرورية والمرتبطة أساسا بالقرب من الحقل ومصادر الماء والاحتطاب، فإن هذا الأمر عرف تحولا جذريا في العقود الأخيرة، فأصبح اختيار العقار يستند إلى معايير مختلفة باختلاف حاجيات ومتطلبات المستهلك.

إن هذا التحول في علاقة المستهلك بالعقار ارتبط أساسا بالدينامية السريعة التي عرفتها المجالات الحضرية على حساب المجالات القروية، فقد أدى نموها الاقتصادي واتساعها المجالي وتركز مختلف الخدمات الإدارية بها إلى ارتفاع الطلب بشكل كبير على العقار، فارتفعت معه أثمان العقار خصوصا إذا توفرت فيه العديد من المعايير كالقرب من مركز المدينة والخدمات الإدارية والمرافق الاجتماعية والمساحة...، كلها عوامل تشكل محددات لاختيار نوع العقار المناسب للحاجيات.

المحور الأول: تقديم منهجية AHP**1- تعريف منهجية التحليل الهرمي**

تعتبر منهجية التحليل الهرمي AHP من أهم الأساليب العلمية والتقنية المخصصة لاتخاذ القرارات، وقد تم وضعها من طرف البروفيسور الأمريكي Saaty (Saaty, T, 1980, p 62)، وذلك خلال ثمانينيات القرن الماضي (Ben Jeddou, 2015, p62)، وتمكن منهجية الأفراد والجماعات من تشكيل الأفكار، وتحديد المشكلات واستخلاص حلول لها، ويعتبر هذا الأسلوب منهجا قويا لحل المشكلات السياسية والاقتصادية والاجتماعية المعقدة ككل (ساعاتي، 2000، صص 43-44).

حاول العديد من الباحثين تقديم تعريف لمنهجية التحليل الهرمي، حيث أورد Saaty أنها إطار عمل متكامل يجمع بين المعايير، الموضوعية وغير الموضوعية، والمقارنات الزوجية القائمة على أساس مقياس نسبي. بينما ذهب Smojver إلى أنها طريقة تحديد الأهمية النسبية للمعايير، وتحديد التفضيلات لكل قرار بديل، وفق سلم قياس، من خلال مجموعة من المقارنات الزوجية، مع إمكانية تجزئة المعايير لمجموعة من المعايير الفرعية. يرى Domonski أنها طريقة لدعم عملية اتخاذ القرار من خلال انتقاء البديل الأمثل من البدائل المتاحة وفق مجموعة متعددة من المعايير (سماقية، 2011، ص 116)، ووصفها Ricardoo بأنها مبدأ سهل وقريب من طريقة التفكير المنطقي للإنسان العادي (Vargas, 2010, p 26)، وخلص Malhotra إلى أنه أسلوب كمي لتقييم وترتيب البدائل بالنسبة للهدف (Molhotra, 2001, p 2).

2- مراحل التحليل الهرمي AHP

عموما، يمكن القول إن عملية التحليل الهرمي، تروم تحديد أفضل البدائل الممكنة لتحقيق هدف معين، عن طريق استحضار مجموعة من المعايير الرئيسية والفرعية المختلفة من حيث الأوزان، والمحددة استنادا إلى العمل الميداني والوثائقي، والتي ينبغي أن تمر من المراحل التالية:

- معرفة المشكل وتحديد الهدف المراد تحقيقه
- تحديد المعايير الأساسية والبدائل المقترحة وفقا لنتائج البحث الميداني والوثائقي.
- تصنيف المعايير الرئيسية إلى معايير فرعية.
- تحديد أوزان كل المعايير سواء الرئيسية أو الفرعية.

- ترتيب البدائل حسب درجة توافقها مع الهدف.

خطاظة رقم 1 : مراحل بناء نموذج عملي حسب منهجية AHP.



Source : VARGAS, R, 2010 : Using the Analytic Hierarchy Process (AHP) to Select and Prioritize Projects in a Portfolio. PMI Global Congress North America, and Washington. P : 26.

تتجلى أهمية استخدام منهجية التحليل الهرمي(الشوبكي، 2008، ص 85) في العناصر التالية :

- حل المشكلات المعقدة، والتنبيؤ بالنتائج المحتملة بناء على الأحكام المستخلصة لإعطاء الأولويات.

- تقويم الحساسية الناتجة عن تغيير الأحكام، والتخطيط للمستقبل.

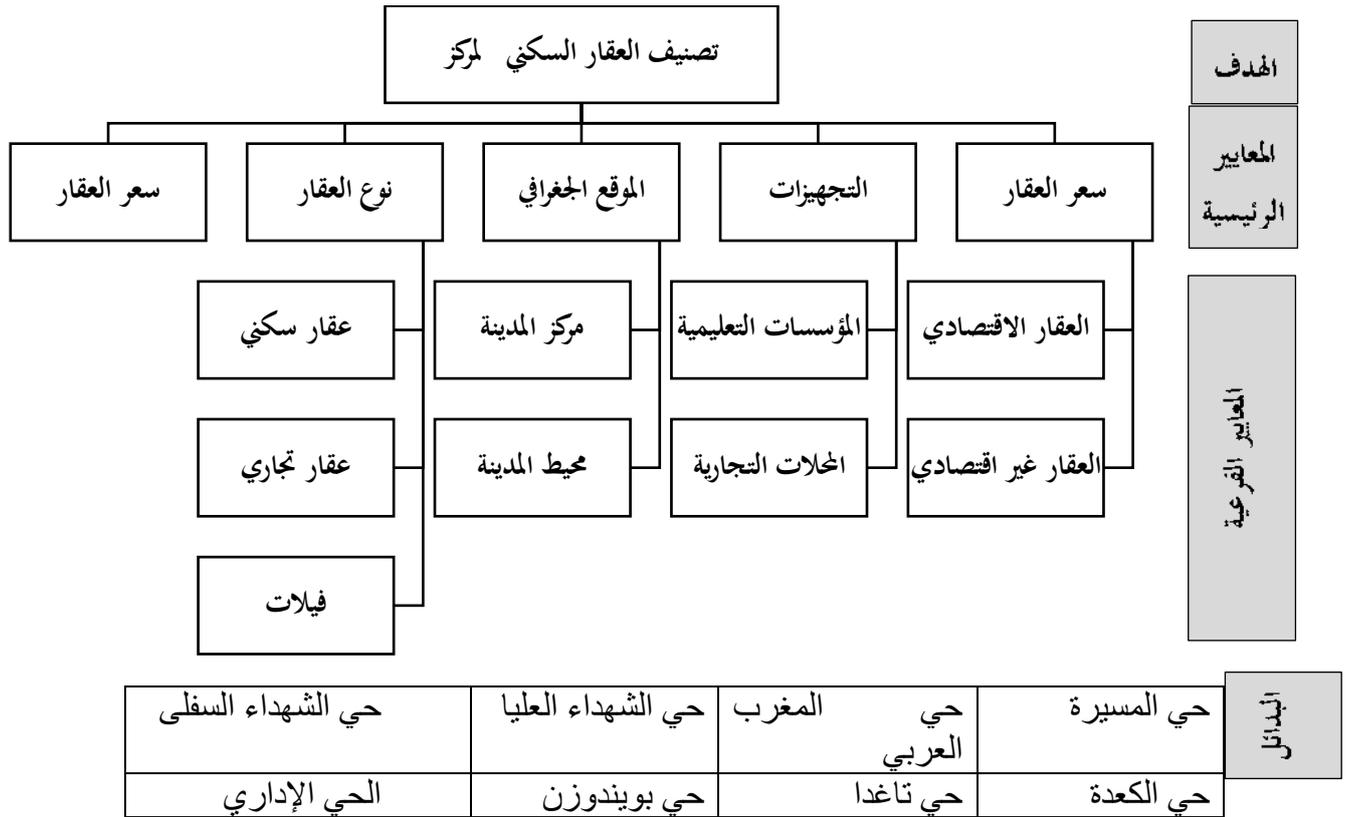
- تفكيك المشكل إلى أجزاء محددة وإعطاء قيمة عددية لكل متغير.

- تحسين مدى تماسك القرارات وتعزيز مصداقيتها.

3- تحديد معايير وبدائل الدراسة

تعتبر هذا الخطوة مرحلة حاسمة في مسار تطبيق منهجية التحليل الهرمي، إذ من خلالها يتم وضع المعايير الرئيسية والفرعية وتحديد البدائل (الحالات) المراد دراستها، قصد التعرف على العوامل المتحركة في العقار السكني بتراب مركز أكنول ، علما أن المنهجية تقوم على عدم تجاوز 7 معايير أساسية بهامش 2- أو 2+ (Saaty, 2003, pp 233-244)، وذلك حتى يسهل على الباحث المقارنة بينها، وبناء عليه، قمنا بتحديد 5 معايير رئيسية، رأينا أنها هي الأهم في تحديد العوامل المؤثرة في اختيار ساكنة المركز للعقار السكني، ومن أجل تدقيق هذه المعايير فقد تم تقسيمها إلى معايير فرعية تساعد على الحصول على معطيات أكثر أهمية في تفسير الظاهرة المراد دراستها. أما على مستوى البدائل، فقد ارتأينا اختيار 8 بدائل/أحياء من أصل 11 حيا، نظرا لأنها هي الأكثر أهمية على مستوى الثقل الديمغرافي، كما أنها تعرف تركزا كبيرا للأنشطة الاقتصادية والبنيات التحتية والخدمات الاجتماعية.

خطاظة رقم 2 : الشكل الهرمي المعتمد لتصنيف العقار الكني بأحياء مركز أكنول



المصدر: من إعداد الطالب بناء على منهجية التحليل الهرمي.

4- تحديد الأوزان الخاصة بالمعايير

تعتبر هذه المرحلة جد مهمة في منهجية التحليل الهرمي للعقار السكني بمركز أكنول، فمن خلالها يتم إعطاء الوزن الخاص بكل المعايير الرئيسية بالنسبة لبعضها البعض كخطوة أولى يليها تحديد الأوزان الخاصة بكل معيار فرعي، وتتم هذه العملية من خلال منح درجة عددية لكل معيار رئيسي أو فرعي تتراوح من 1 إلى 9 حسب درجة قربها من تحقيق الهدف المراد تحقيقه.

جدول رقم 1 : المقاييس المستعملة في المقارنات الزوجية.

الشرح	التعريف	درجة الأهمية
العنصران يساهمان بدرجة متساوية في الهدف	أهمية متساوية	1
أحد العنصرين أفضل بقليل من الآخر	أهمية قليلة	3
أحد العنصرين مفضل كثيرا عن الآخر	أهمية كبيرة	5
أحد العنصرين يفضل بدرجة كبيرة جدا عن الآخر	أهمية كبيرة جدا	7
أحد العنصرين يفضل عن الآخر بدرجة مطلقة	أهمية قصوى	9
أوزان بينية بالنسبة للأحكام		8-6-4-2

Source : Thomas L. Saaty, 2008 : Decision making with the analytic hierarchy process. International Journal of Services Science, Vol. 1, No. 1, P : 86.

وتجدر الإشارة أيضا على ضرورة ألا تتعدى درجة الثبات 10%، حيث أنها كلما قلت عن هذه العتبة فهذا يعني أن الأحكام منطقية وخالية من التناقض، أما في حالة تجاوزت العتبة المسموح بها فإن الأحكام تعتبر عشوائية وغير قابلة للدراسة (Saaty, 2008, p 86)، ويتيح برنامج Expert Choice قياس درجة الثبات بين الأوزان الممنوحة للمعايير الرئيسية والفرعية.

5- بناء مصفوفات المقارنة

بعد إدخال الأوزان الخاصة بالمعايير الرئيسية والفرعية، يتم بناء مصفوفة المقارنة الزوجية بمختلف المعايير المدروسة، وتحديد أهميتها بالنسبة لكل بديل من البدائل المختارة، وتسعى هذه المصفوفات إلى مقارنة المعايير الرئيسية فيما بينها مما يمكن من التعرف على تراتبيتها حسب الأهمية، كما أنها تمكن أيضا من مقارنة المعايير الفرعية الخاصة بكل معيار رئيسي، وتساعد المقارنات الزوجية على ترتيب البدائل حسب أهميتها ودرجة قربها من تحقيق الهدف المدروس، ما يمكن في الأخير من اتخاذ القرار المناسب لحل المشكل المدروس.

المحور الثاني : تقييم المعايير المعتمدة لتصنيف العقار السكني بمركز أكنول استنادا على منهجية AHP

بعد إدخال كافة الأحكام والأوزان الخاصة بالمعايير الرئيسية والفرعية، وتحديد أوزانها بالنسبة لكل البدائل المختارة، الأمر الذي مكنا من استخراج مصفوفة المقارنة الزوجية بالاعتماد على برنامج Expert Choice.

1- نتائج المقارنة الزوجية للمعايير الرئيسية

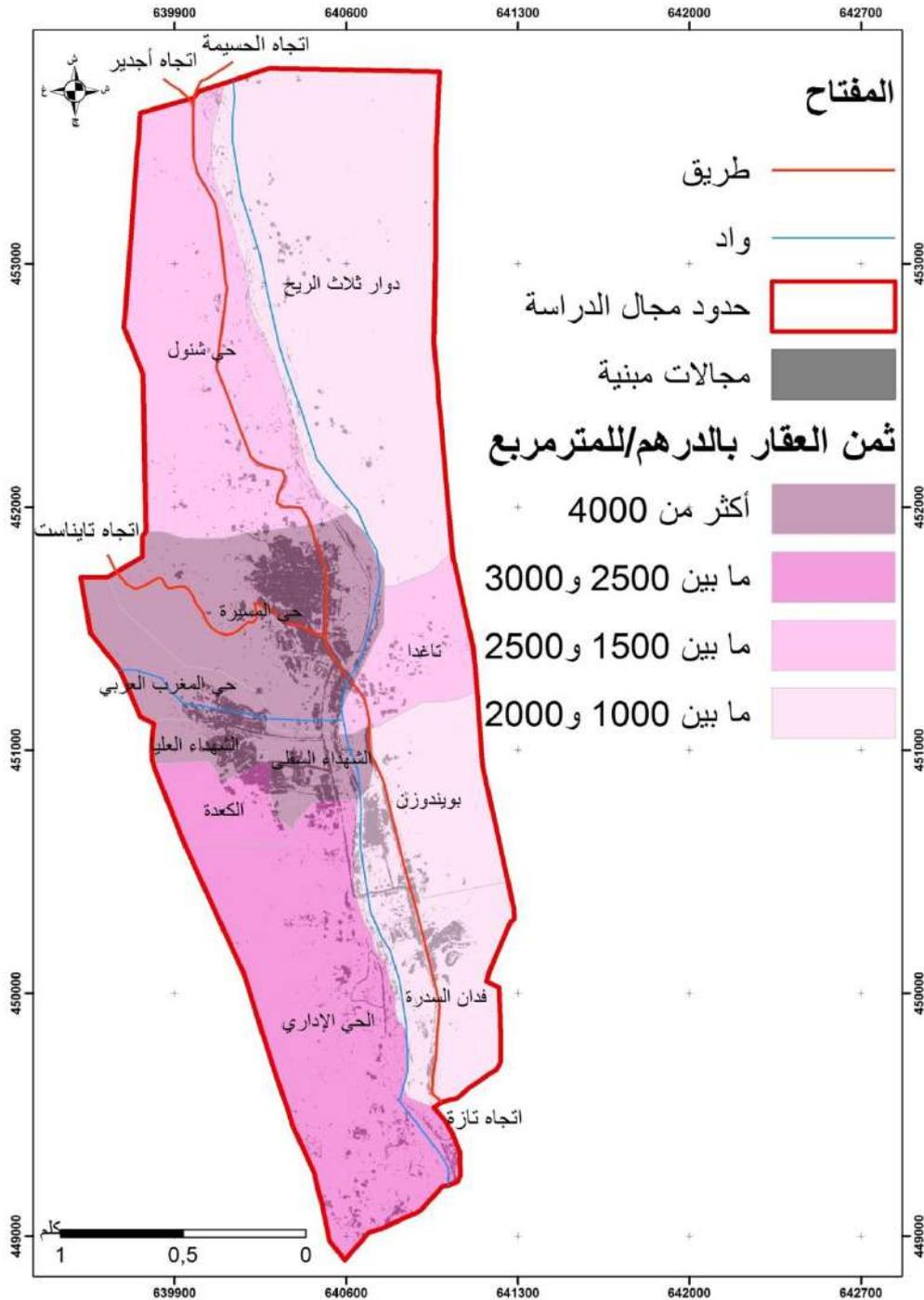
تساعد هذه المقارنة على تحديد قوة المعايير الرئيسية ومدى تأثيرها على تحقيق الهدف، وذلك من خلال ترتيبها حسب الأهمية، وهي عبارة عن مصفوفة من نوع 5x5، وتحتوي هذه المصفوفة على 10 مقارنات في الأعلى وعلى 10 مقارنات معكوس في الأسفل، أي ما مجموعه 20 مقارنة. جدول رقم 2 : مصفوفة المقارنة الزوجية للمعايير الرئيسية.

المعايير	سعر العقار	التجهيزات	المساحة	الموقع الجغرافي	نوع العقار	الوزن التقريبي
سعر العقار	1	1,84	1,02	1,18	1,63	0,257
التجهيزات	0,54	1	1,82	1,31	1,69	0,232
المساحة	0,98	0,54	1	1,18	1,69	0,186
الموقع الجغرافي	0,84	0,76	0,84	1	1,35	0,192
نوع العقار	0,61	0,59	0,84	0,74	1	0,133
المجموع	3,97	4,735	5,52	5,41	7,36	1

المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

يوضح الجدول الأوزان التقريبية للمعايير الرئيسية والفرعية، واستنادا على ذلك، فإن المعيار الرئيسي الأكثر أهمية هو معيار سعر العقار بنسبة 25% بالمقارنة مع المعايير الرئيسية الأخرى، ليكون بذلك سعر العقار أهم المعايير التي يعتمد عليها ساكنة المركز من أجل اختيار العقار الذي يرغبون في اقتنائه، وهو ما يفسر التنافس الكبير الموجود على مستوى أسعار البقع العقارية المخصصة للسكن داخل المركز.

خريطة رقم 1 : توزيع ثمن العقار حسب الأحياء بمركز أكنول



المصدر : بحث ميداني، 2018.

جاء في المرتبة الثانية معيار التجهيزات الموجود بمحيط العقار إذا حصلت على نسبة 23%، وهو دليل على أهمية قرب العقار السكني من التجهيزات والبنيات التحتية، وذلك حتى لا يضطر الساكنة إلى التنقل إلى مسافات بعيدة لقضاء أغراضهم اليومية، ثم تلاه في المرتبة الثالثة معيار الموقع الجغرافي للعقار، حيث لا تفضل الساكنة العقار السكني البعيد عن مركز المدينة ومحيطها.

احتل معياري المساحة ونوع العقار المرتبة الأخيرة تتابعا، فالأول حصل على نسبة 18% بينما حصل الثاني على نسبة 13%، ليكونا بذلك أقل المعايير أهمية في اختيار العقار حسب ساكنة المركز. من جهة أخرى بلغت نسبة الثبات الخاصة بالمقارنات الزوجية للمعايير الرئيسية 3%، ما يجعل الاحكام منطقية بعيدة عن التناقض.

مبيان رقم 1 : النتيجة النهائية للمقارنات الزوجية للمعايير الرئيسية



المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

2- نتائج المقارنات الزوجية للمعايير الفرعية

تمكن هذه الخاصية من التعرف على أهمية المعايير الفرعية الخاصة بكل معيار رئيسي، ما يساعد في فهم العوامل المؤثر بشكل دقيق في اختيار نوع العقار السكني.

2-1 المقارنة الزوجية لمعيار سعر العقار

يضم هذا المعيار الرئيسي معيارين فرعيين هما : العقار الاقتصادي، والعقار غير اقتصادي، وقد جاء نتائج المقارنة بينهما لصالح العقار الاقتصادي الذي حصل على نسبة 70,6%، الأمر الذي يبرز أن الساكنة تفضل اختيار العقار المنخفض التكلفة، والذي ستناسب مع قدرتهم الشرائية، هذا إذا علمنا أن فئة كبير من ساكنة مركز أكنول تعتبر من الفئة ذات الدخل المتوسط، بينما حصل العقار غير اقتصادي على نسبة 29,4%، والمتمثل أساسا في الفئة التي تختار الاستقرار في الأحياء الراقية التي غالبا ما تتكون من الفيلات.

مبيان رقم 2 : نتيجة المقارنة الزوجية لمعيار سعر العقار



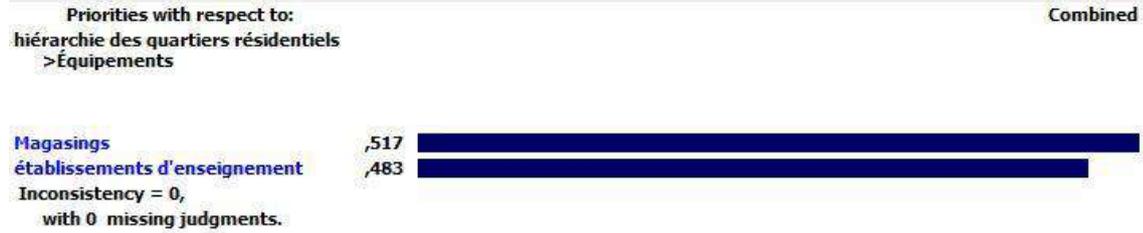
المصدر : من مخرجات برنامج Expert choice.

2-2 المقارنة الزوجية لمعيار التجهيزات

فضلنا أن يضم هذا المعيار الرئيسي معيارين فرعيين فقط هما المؤسسات التعليمية والمحلات التجارية، مع العلم أنه يمكن إضافة العديد من المعايير الأخرى كالربط الكهربائي والمائي (متوفر في جميع الأحياء) والشبكة الطرقية وغيرهما، إلا أن اختيارنا لهذه المعيارين جاء من باب أهميتهما بالنسبة للساكنة، وقد حصل معيار المحلات التجارية على النسبة الأكبر إذ بلغت 51,7% غير بعيدة عن

المؤسسات التعليمية التي سجلت نسبة 48,3%، وهو مؤشر على أهمية هذه التجهيزات في اختيار العقار المناسب للسكن، حيث ان غالبية الساكنة ترفض الاستقرار في أحياء تغييب عنها الخدمات الاجتماعية الضرورية.

مبيان رقم 3 : المقارنة الزوجية لمعيار التجهيزات



المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

3-2 المقارنة الزوجية لمعيار الموقع الجغرافي

قسمنا هذا المعيار الرئيسي إلى معيارين فرعيين هما : مركز المدينة ومحيطها، وقد جاء في مقدمتهما معيار المناطق المحيطة بمركز المدينة بنسبة 51,9%، في إشارة واضحة إلى اختيار الساكنة الاستقرار في المجالات المحيطة بمركز المدينة تقاديا للصحب المستمر والازدحام الناتج عن حركة المرور المستمرة، ثم تلاه معيار مركز المدينة بنسبة جد قريبة تمثلت في 48,1%، حيث توجد فئة عريضة تحبذ الاستقرار بالقرب من مركز المدينة للاستفادة من جميع الخدمات المتواجدة به.

مبيان رقم 4 : المقارنة الزوجية لمعيار الموقع الجغرافي.



المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

4-2 المقارنة الزوجية لمعيار نوع العقار

يقصد بهذا المعيار الطبيعة المرفولوجية التي يتخذها السكن فوق عقار معين، فنجد عقارات مخصصة للسكن العادي أو للعمارات أو للمحلات التجارية أو للفيلاوات أو غيرها، وقد أسفرت النتائج على أهمية السكن المغربي العادي بنسبة 39%، ما يبرز أهميته كعامل أساسي في اختيار نوع العقار، ثم تلاه السكن التجاري بنسبة 35%، غير بعيد عن النوع الأول، وهو عقار يتم اختيار من القيام بأنشطة اقتصادية متنوعة، ويأتي في المرتبة الأخير العقار المخصص للفيلاوات بنسبة 24%، كأفضل اختيار بالنسبة للطبقة الميسورة.

أما بالنسبة للمعيار الخامس المتعلق بالمساحة فقد ارتأينا أن لا يتم تقسيمه إلى معايير فرعية نظرا لأن مساحات العقارات تختلف داخل كل حي، وبالتالي ليس هناك ما يميز حي عن الآخر على هذه المستوى، فتم الاحتفاظ به كمعيار رئيسي واحد فقط.

مبيان رقم 5 : المقارنة الزوجية لمعيار نوع العقار

Priorities with respect to:
hiérarchie des quartiers résidentiels
>type

Combined



المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

3- الأوزان النسبية للمعايير الفرعية والرئيسية

يتم في هذه المرحلة تجميع مختلف الأوزان سواء تكل المتعلقة بالمعايير الرئيسية أو المتعلقة بالمعايير الفرعية المنتمية لها، وتوضح أيضا وزن كل معيار بالنسبة للمعايير الأخرى، ويتبين من خلال الجدول ان المعيار الفعي الأكثر أهمية بالمقارنة مع باقي المعايير الأخرى هو معيار السعر الاقتصادي للعقار بنسبة 18,9%، ثم يليه معيار القرب من المحلات التجارية بنسبة 12%، وجاء في المرتبة الثالثة القرب من المؤسسات التعليمية بنسبة 11,2%، وبالتالي فهي تعتبر مناهم المعايير التي تحدد اختيار نوع السكن العقار المراد اقتناؤه.

جدول رقم 3 : الأوزان الكلية للمعايير الرئيسية والفرعية

المعيار الرئيسي	المعيار الفرعي	الوزن الفرعي التقريبي	القوة الكلية
ثمن العقار	العقار الاقتصادي	0,739	0,189
	العقار غير اقتصادي	0,261	0,068
	المجموع	1	0,257
التجهيزات	المؤسسات التعليمية	0,483	0,112
	المحلات التجارية	0,517	0,12
	المجموع	1	0,232
الموقع الجغرافي	المركز	0,481	0,092
	المحيط	0,519	0,1
	المجموع	1	0,192
نوع العقار	العقار السكني	0,394	0,052
	العقار التجاري	0,357	0,047
	الفيلات	0,249	0,034
	المجموع	1	0,133
المساحة	المجموع	-	0,186

المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

4- تحديد نسبة الثبات

تمثل نسبة الثبات أداة تمكن من قياس مدى ترابط النتائج المتوصل إليها، فكما سبقت الإشارة إليه سابقا، فهذه النسبة هي من تحدد منطقية الأحكام والأوزان من عدمه، فكلما كان هذه النسبة أقل من 10%

فهذا دليل أن الأحكام منطقية وبالتالي يمكن اعتماد نتائجها، أما في حالة تجاوزت هذه العتبة فالنتائج تعتبر عشوائية وغير قابلة للتطبيق وبالتالي رفض الأحكام وعدم قبول النتائج، وبالرجوع إلى نموذج الدراسة تبين أن نسبة الثبات جد منخفضة، إذ بلغت في أقصى 3% على مستوى نوع العقار، وهي ذات النسبة على المستوى الكلي.

جدول رقم 4 : نسبة ثبات الأحكام الخاصة بالمعايير الرئيسية

المعيار	سعر العقار	التجهيزات	الموقع الجغرافي	نوع العقار	المساحة
نسبة الثبات %	0	0	0	3	0
نسبة الثبات الكلية	3				

المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

المحور الثالث : تصنيف الأحياء السكنية بمركز أكنول حسب نتائج AHP

نستطيع من خلال هذه المرحلة ترتيب البدائل/الأحياء حسب أهميتها بالنسبة لكل معيار، وبالتالي إمكانية الحصول على ترتيب إجمالي للأحياء السكنية بالمركز حسب توفرها على الشروط (العوامل).

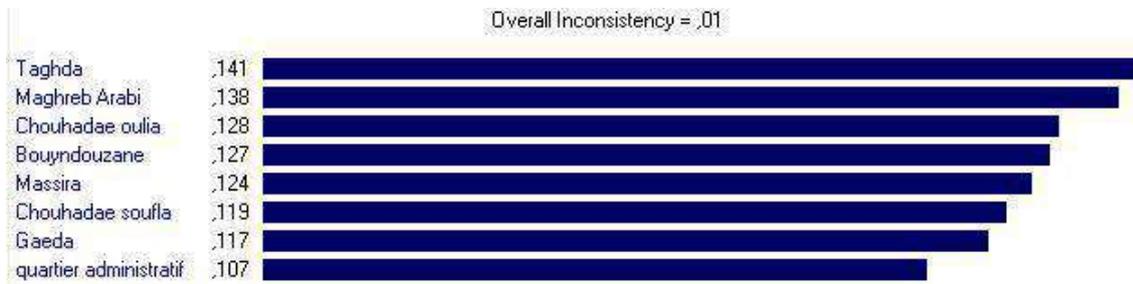
1- تقييم البدائل بالنسبة للمعايير الرئيسية

نسعى من خلال هذا العنصر إعطاء ترتيب البدائل/الأحياء داخل مركز أكنول حسب المعايير الرئيسية كل على حدة.

1-1 تقييم البدائل حسب معيار سعر العقار

يتضح من خلال هذا المعيار أن مختلف أحياء مركز أكنول حصلت على نسب جدا متقاربة، في إشارة إلى عدم وجود فرق كبير في أسعار العقار بينها، وقد تمكن حي تاغدا من الحصول على المرتبة الأولى ضمن الأحياء الأكثر أهمية على مستوى معيار سعر العقار، إذا سجل نسبة تقدر ب 14% لكونه الحي الذي تعرف عقاراته انخفاضا ملموسا في الأسعار، تلاه في المرتبة الثانية حي المغرب العربي بنسبة 13%. أما على مستوى مؤخرة الترتيب فقد حل الحي الإداري بنسبة 10% غير بعيد عن أحياء الكعدة والشهداء العليا والمسيرة، باعتبارها أحياء توجد في مركز المدينة او قريبة جدا من الطريق السريع الرابط بين مدينتي تازة والحسيمة.

مبيان رقم 6 : المقارنات الزوجية للبدائل بالنسبة لمعيار سعر العقار



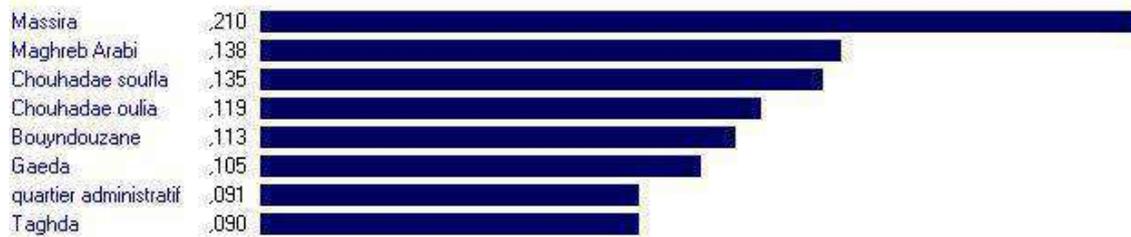
المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

2-1 تقييم البدائل حسب معيار التجهيزات

يعتبر هذه المعيار من أهم المعايير التي تأخذ بعين الاعتبار في اختيار نوع العقار المناسب، وفي هذا الصدد فقد تمكن حي المسيرة من الحصول على المرتبة الأولى ضمن أحياء مركز أكنول بنسبة 21%، ذلك لأن استطاعت التفوق في كلا المعيارين الفرعين المرتبطين بهذا المعيار الرئيسي، فهذا الحي يوجد بمقربة من مختلف المؤسسات التعليمية الابتدائية والثانوية، كما أنه يضم مختلف المحلات التجارية والتجهيزات الخدماتية الأخرى، ثم تلاه في المرتبة الثانية حي المغرب العربي القريب منه بنسبة 13,8% غير بعيد عن حي الشهداء السفلى الذي احتل الرتبة الثالثة بنسبة 13,5%. وقد جاء في آخر الترتيب كل من الحي الإداري وحي تاغدا ب حوالي 9% لكليهما، وهما من الأحياء البعيدة عن مركز المدينة ويعرفان قلة في التجهيزات الأساسية.

مبيان رقم 7 : المقارنات الزوجية للبدائل بالنسبة لمعيار التجهيزات

Overall Inconsistency = ,01



المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

3-1 تقييم البدائل حسب معيار الموقع الجغرافي

حاولنا من خلال هذا المعيار ترتيب البدائل/ الأحياء حسب موقعها الجغرافي سواء من حيث وجودها في مركز المدينة أو في المجالات المحيطة بها، وقد جاءت النتائج جد مقاربة واستطاع حي المسيرة من تحيقي الرتبة الأولى على مستوى الموقع، إذ تحصل على نسبة 14,5%، وذلك نظرا لأنه يعتبر مركز المدينة ويضم مختلف التجهيزات الأساسية ويقع على الطريق السريع الرابط بين مدينتي تازة والحسيمة، وهو الأمر ذاته بالنسبة لحيي تاغدا وبويندوزن اللذان حصلا على المرتبة الثانية والثالثة اتبعا بنسبة 14,2% و 12,9% على التوالي. أما على مستوى مؤخرة الترتيب فقد حصل كل من الشهداء العليا والكعدة والمغرب العربي على رتب متأخرة بحوالي 11% لكل حي.

مبيان رقم 8 : المقارنات الزوجية للبدائل بالنسبة لمعيار الموقع الجغرافي

Overall Inconsistency = ,00

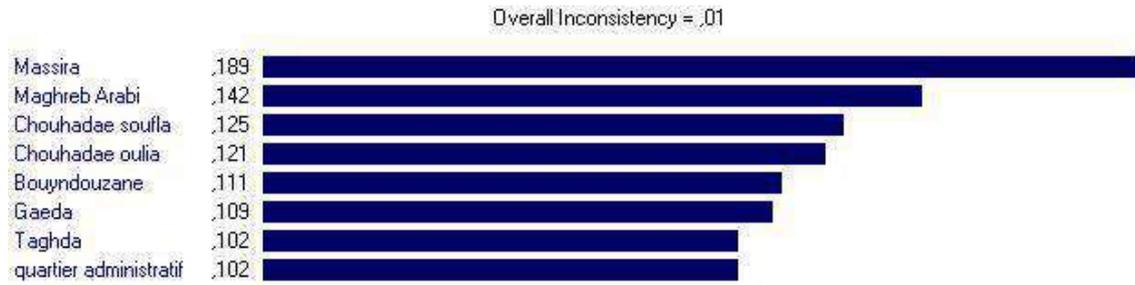


المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

4-1 تقييم البدائل حسب معيار نوع العقار

نسعى من خلال هذه المعيار إلى ترتيب البدائل/الأحياء حسب الطبيعة القانونية للعقار كما سبقت الإشارة إليه سابقا، وقد تمكن حي المسيرة من الحصول على المرتبة الأولى للمرة الثالثة على التوالي- بنسبة تقارب 19%، وذلك بالنظر إلى أنه يضم مختلف أنواع العقار سواء أكان سكنيا أو تجاريا أو مخصصا لبناء الفيلات، ثم تلاه حي المغرب العربي المجاور له بنسبة 14%. في المقابل يوجد حي تاغدا والحي الإداري في آخر الترتيب بنسبة متساوية تقدر 10,2%، وذلك بالنظر إلى تواجد العديد من البنايات ذات الطابع القروي على ترابييهما

مبيان رقم 9 : المقارنات الزوجية للبدائل بالنسبة لمعيار نوع العقار

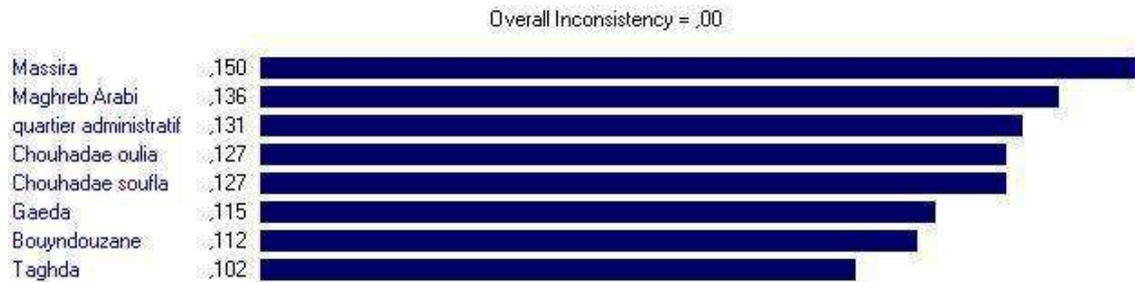


المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

5-1 تقييم البدائل حسب معيار المساحة

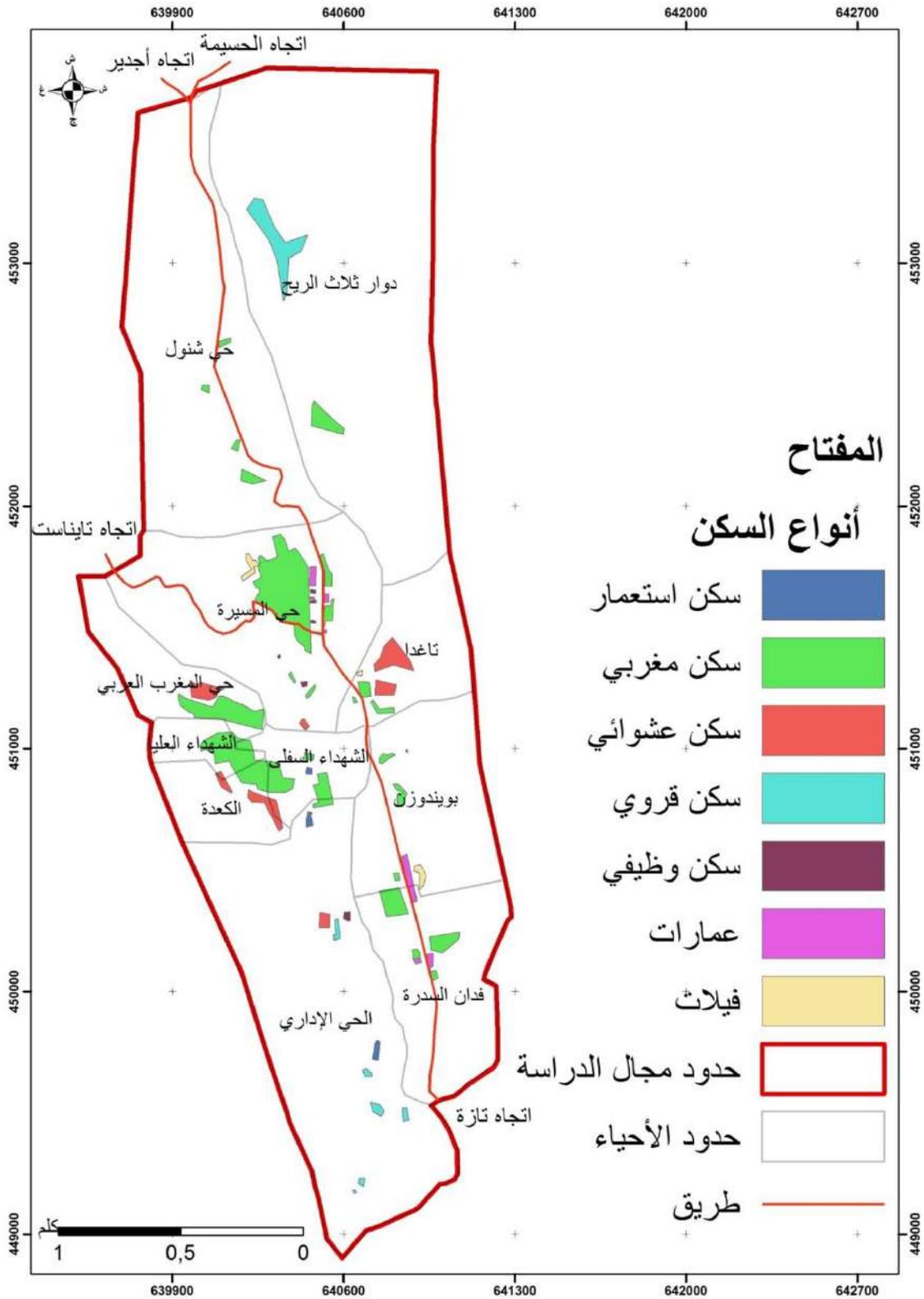
إن الهدف من هذا المعيار هو التعرف على الأحياء التي تضم اختيارات عقارية متنوع على مستوى العقار، وقد تمكن حي المسيرة من بلوغ المرتبة الأولى بنسبة 15%، وذلك بسبب توفر العديد من المساحات العقارية المختلفة الاستعمال، وتجد الإشارة إلى أن هذا الحي يعتبر من الأحياء القليلة التي توجد فيها عقارات مخصصة للفيلات، هذا فضلا عن وجود الهديد من العقارات المخصصة للسكن التجاري خصوصا على طول الطريق السريع، وقد حصل حي المغرب العربي والحي الإداري على المرتبة الثانية والثالثة على التوالي بنسبة 13%. في الجهة القابلة يقبع حي بويندوزن وتاغدا في مؤخرة الترتيب بنسبة 11% و 10% على التوالي، نظرا لقلّة العقار المخصص للسكن بهما.

مبيان رقم 10 : المقارنات الزوجية للبدائل بالنسبة لمعيار المساحة



المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

خريطة رقم 2 : أنواع السكن بمركز أكنول



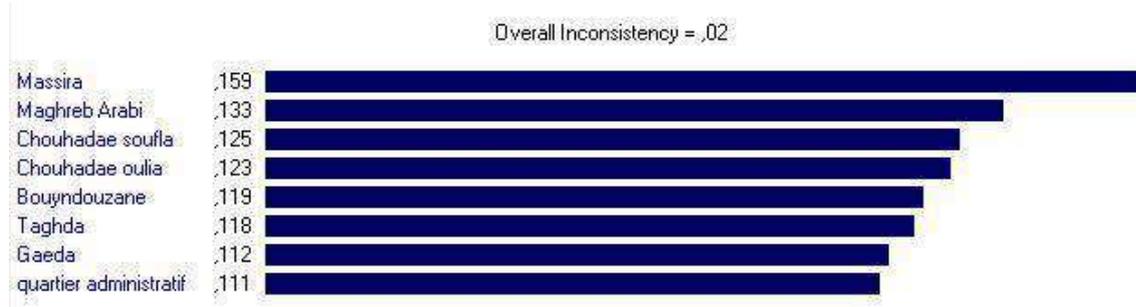
المصدر : بحث ميداني، 2018.

2- الترتيب النهائي للبدائل/الأحياء

تعتبر هذه المرحلة جد مهمة في الدراسات التراتبية التي تعتمد على منهجية AHP، حيث تمكن من التعرف على النتائج العامة لتقييم البدائل المراد دراستها وترتيبها حسب أهميتها، ومن خلال المبيان أسفله يتبين أن الحي الذي تمكن من احتلال المرتبة الأولى ضمن باقي الأحياء الأخرى هو حي المسيرة بنسبة تقارب 16%، وبالتالي فهو يعتبر أهم حي في مركز أكنول تتوفر فيه شروط وعايير اختيار العقار السكني، وهو أمر ليس بالمفاجئ نظرا لكون هذا الحي قد استطاع الحصول على المرتبة الأولى على مستوى 4 معايير رئيسية من ضمن 5 معايير وهي: معيار التجهيزات، معيار نوع العقار، معيار الموقع الجغرافي، معيار المساحة، أما في المرتبة الثانية فقد جاء حي المغرب العربي بنسبة 13%، وهو أمر يفسر بتمكن هذا الحي من احتلال مراتب جد متقدمة في مختلف المعايير الرئيسية (المرتبة الثانية في معياري التجهيزات والموقع الجغرافي والمساحة)، وقد تلاه كل من حي الشهداء العليا والسفلى في المرتبة الثالثة والرابعة بنسبة 12% لكل منهما.

أما على مستوى مذيلة الترتيب، فقد حصلت مختلف الأحياء المتبقية على نسبة لم تتجاوز 11% لتكون بذلك أقل الأحياء على مستوى توفر العوامل المناسبة لاختيار العقار السكني بمركز أكنول، خصوصا بالنسبة لحيي الكعدة والحي الإداري، اللذان يعرفان توسعا عمرانيا جد ضعيف بالمقارنة مع باقي أحياء المركز.

مبيان رقم 11 : النتائج العامة لتقييم البدائل/الأحياء



المصدر : من مخرجات برنامج Expert Choice.

خاتمة

حاولنا من خلال هذه الدراسة الكشف عن أهم العوامل المتحكمة في اختيار نوع العقار السكني داخل المجال الحضري للجماعة الترابية لأكنول، وقد مكنا الاستقصاء الميداني وتفرغ نتائج الاستبيانات من حصل هذه العوامل في خمسة معايير رئيسية، فم بتقسيمها إلى معايير فرعية مرتبطة بها، ومن جهة أخرى فقد استطعنا من خلال الاعتماد على منهجية التحليل الهرمي AHP من تقييم هذه المعايير من خلال التعرف على وزن كل واحد منها ومعرفة مدى تأثيره على تحقيق الهدف، لنخلص في الأخير إلى ترتيب أحياء المركز حسب درجة قربها من المعايير المحددة.

إن الاعتماد على هذا النوع من التقنية من شأنه أن يساعد في الحصول على مخرجات علمية كمية تمكن من المقارنة بين العناصر المكونة للدراسة، وفي هذا الصدد فقد خلصنا إلى أن حي المسيرة بمركز أكنول يعتبر القلب النابض للمدينة، وذلك نظرا لأنه تتوفر على مختلف التجهيزات الأساسية والخدمات الضرورية لاستقرار الساكنة، ما جعل غالبية الساكنة تعبر عن رغبتها في الاستقرار به، خصوصا وأنه

يوجد على المحور الطرقي الرابط بين مدينتي تازة والحسيمة، وبالتالي يتوقع أن تكون له أهمية تجارية مهمة مستقبلا.

قائمة المراجع

- BEN JEDDOU, Meryem. (2015) . Application de méthode AHP pour choix multicritères des fournisseurs. Revue Marocaine de recherche en management et marketing, N12.
- MOLHOTRA,V. (2001) . A trust model for analytic hierarchy process. IJIT, Vol : 7.
- SAATY, T. (2003) . why the magic number seven plus or minus Two. Mathematical and computer Modelling 38.
- SAATY, t. I. (1980) . the Analytical Hierarchy Process. mcgraw-hill, New York
- Thomas L, Saaty. (2008) . Decision making with the analytic hierarchy process. International Journal of Services Science, Vol. 1, No. 1
- VARGAS, R. (2010) . Using the Analytic Hierarchy Process (AHP) to Select and Prioritize Projects in a Portfolio. PMI Global Congress North America, and Washington.
- توماس، ساعاتي. (2000). صناعة القرار للقادة، عملية التحليل الهرمي لقرارات في عالم معقد. ترجمة: أسماء باهرمز. مركز البحوث بمعهد الإدارة العامة بالرياض.
- سماقية، بشرى. (2011). إدارة المخاطر في شركات الصناعة النسيجية بطلب باستخدام عملية التحليل الهرمي. مجلة العلوم الاقتصادية. المجلد السابع. العدد 28.
- ياسين، الشوبكي. (2008) . استخدام التحليل الهرمي في المفاضلة لاختيار المجهزين. مجلة دراسات محاسبية ومالية. الإصدار الخامس. العدد 13. بغداد.

ديناميكية المجال وتحديد احواض الخدمة

ضريفي نعيمة - خليلي محمد

جامعة باتنة 2 - معهد علوم الارض والكون - قسم تهيئة الإقليم ولاية باتنة - الجزائر

ضريفي نعيمة: n.drifi@univ-batna2.dz

خليلي محمد: m.khelili@univ-batna2.dz

ملخص:

يعد استغلال المجال بجميع إمكانياته المحلية لخدمة السكان، والتنظيم الأمثل للمجال العمراني لتعميم سياسة التنمية على كلا الواسطين الحضري والريفي اللذان يتميزان ببروز اختلافات عميقة بينهما، كانت من بين الأهداف الأساسية لدراسة أحواض الخدمة.

منطقة فرجيوة ذات تضاريس متباينة وموارد مائية هامة، ومساحات زراعية واسعة في المنطقة السهلية مع وجود زراعة متنوعة. التنظيم المجالي مر بعدة تحولات وتطورات كبيرة، وبالتالي لم يعرف الاستقرار الذي كان له أثر عميق على توزيع السكان، حيث أحدثت عدة تقسيمات إدارية عامة ومجال الدراسة بصفة خاصة لتجمع مجالات هامشية ومحرومة، تواجد بشري كثيف ذا طابع ريفي متركز في الحوض وفراغ في المناطق الجبلية.

لكن صورة الاختلالات الاجتماعية والمجالية التي تعرفها الجماعات المحلية كشفت أن هناك بنية وسطية بين البلدية والولاية تتعلق بتدفق السكان، وتشكيل أحواض خدمة تحدد حسب نفوذهم.

من خلال تحليل عدة مؤشرات اتضح أن مركز فرجيوة يمثل القطب الرئيسي في التنظيم المجالي لمنطقة الدراسة لاسيما في الخدمات التجارية. ولهذا يجب إعادة النظر في التقسيمات الإدارية بالاعتماد على الديناميكية المجالية التي تخضع إلى حركة السكان وإمكانيات الوسط والتكامل بين السهل والجبل.

Abstract

Land Use with all its local potential for the benefit of the population and the optimal organisation of the urban space. This is one of the main objectives of the study of service area .

The Ferdjioua region, with its varied topography and important water resources, presents a very different spatial organization.

The spatial structure has undergone several major transformations and evolutions, which has led to a non-stability that has deeply affected the distribution of the population, since several overall administrative divisions and the study area in particular have led to a regrouping of marginal and disadvantaged areas, a dense human presence of a rural nature concentrated in the basin and a void in the mountainous areas. However, the image of the social and spatial imbalance experienced by local groups reveals the existence of an intermediate structure between the municipality and the District linked to the increase in the number of residents, and the formation of social service basins determined by their influence.

Through the analysis of several indicators, it appeared that the Centre of Ferdjioua represents the main pole of the territorial organisation of the study area, particularly in terms of commercial services .

This is why the administrative divisions must be rethought according to the spatial dynamics subject to population movements, the potential of the environment and the integration between the plain and the mountains.

مقدمة عامة

المجال الجزائري لم يعرف تنظيم متجانس نظرا لخضوعه لعدة سياسات متباينة، ومع تركز السياسات التنموية خلال العشريتين على الوسط الحضري، نتج عنه بروز خلل عميق بين الوسط الحضري والوسط الريفي، كل المجتمعات في المجال تنتج مجال سواء كان ريفي أو حضري. (Brunet, 1991, p. 23)

وهذا يستوجب تحديد التخصص الوظيفي لكل منطقة، سواء المدينة أو الريف وخلق ديناميكية مجاله متعلقة بالبلدية والولاية، وهذا من أجل الحصول على الطلبات العديدة التي تخص التجهيزات العمومية الموجهة لعدد كافي من السكان والوصول إلى أبعد وظيفة عن التي هي عليها الآن.

التقسيم الإداري في الجزائر لا يخضع لمتطلبات السكان الحقيقية، فهناك حدود إدارية تخضع إلى عوامل طبيعية، عقارية سكانية وحتى القبلية. (Hamani, 1986, p. 19)

المجال وحدة جغرافية ومجموعة طبيعية بيوفيزيائية مرتبطة بالأشخاص الذين يشغلونها ويتمركزون في المجال الذي يسمح لهم بالعيش جماعيا، الآن نطمح إلى محاولة تغيير الحقيقة التي تتماشى وفق مفهوم البلديات والولايات، لصالح فئات جديدة وسطية على مستوى أحواض الحياة (الخدمة)، التي تمثل سوق استهلاكية أو منطقة التقاء العرض والطلب للخدمات، حسب وظيفة العقار وذلك من خلال دراسة مجالية للمجموعة بشرية وعلاقتها بالمجال.

وهذا يخص شمال غرب ولاية ميلة ويضم بلديات فرجوة، بني قشة، عين البيضاء احريش، العباسي برباس، وبلدية تيرقنت وكل منها تضم المراكز الثانوية التالية:

- بلدية فرجوة: تضم مراكز بلحاج سليمان، سبيخية، تارست، عين الحمراء بني وكدن
- بلدية عين البيضاء احريش: تضم مراكز الخربة والربع. اولاد عاشور، الطوروش
- تيرقنت: وتضم مركز ذراع بن خلفه - إضافة الى بلدية بني قشة بها مركز فقط .

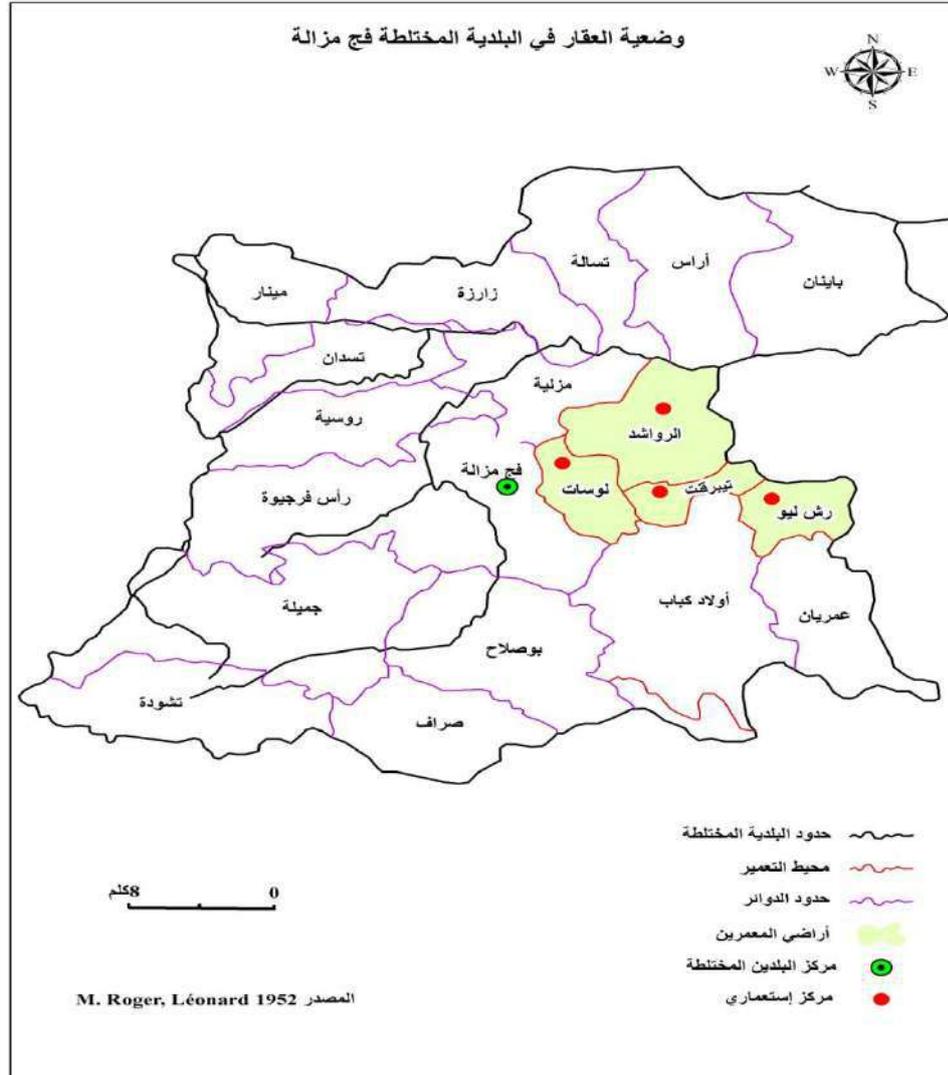
1 - الإمكانيات الطبيعية والتطور الإداري لمجال الدراسة:

ينقسم المجال المدروس إلى ثلاثة أوساط طبيعية، وسط جبلي، وسط انتقالي (تلي)، وسط سهلي (الحوض).

حيث كان النظام القبلي هو السائد عند العثمانيين إلى أن جاء الاستعمار وعمل على تفكيك هذه البنية التي كانت تعتمد على نظام الجماعة رغم بدائه وسذاجته، إلا انه ساد الأرياف عدة قرون.

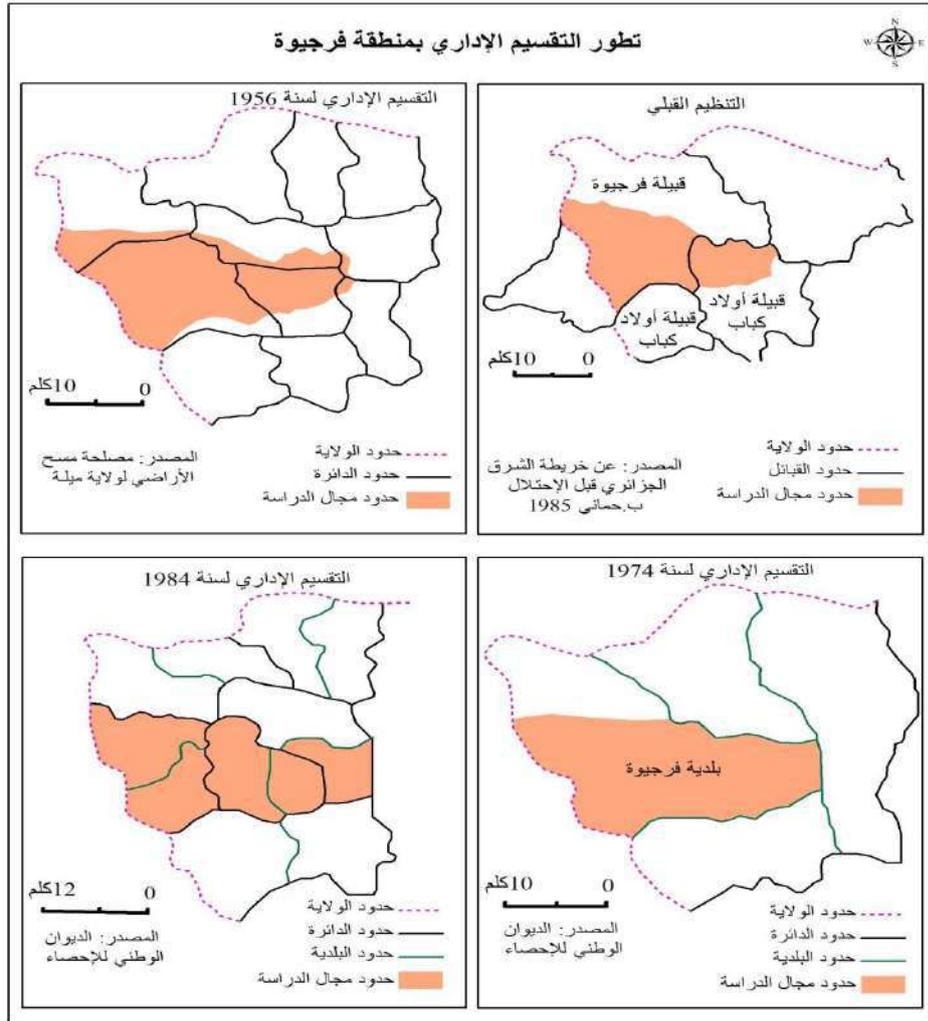
وبعد هذه المرحلة جاء الاستعمار الذي عمد إلى استغلال الأراضي الزراعية وتأسيس مراكز استيطانية في الحوض للتحكم أكثر في المجال وخلق ما يسمى بالمركز والهامش وهذا الأخير يعاني

العزلة رغم توفره على إمكانات طبيعية هامة إضافة إلى خلق نوع من التنظيم الإداري المتمثل في البلديات المختلطة التي تنقسم بدورها إلى دواوير كوحدة إدارية في عهد الاستعمار وتتطابق حدودها مع الحدود الطبيعية حسب الخريطة



وبعد الاستقلال تقلصت المساحة، وأصبحت البلدية الواحدة لا تغطي إلا وسط طبيعي واحد، بعد إن كانت متعددة الأوساط وظهور بلديات سهلية وأخرى جبلية، حسب الخرائط الموالية.

حسب التقسيم الإداري الذي حدث سنة 1984م وحسب القانون 89/84 المؤرخ في 4 فيفري 1984، والذي يهدف أساسا إلى تحسين التأطير الإداري للبلاد، برفع البلديات من 704 خلال تقسيم 1974 إلى 1541 كما أن عدد الولايات تغير وأصبح 48 ولاية بدل 31 ولاية. فإنشء ولايات جديدة خاصة بالمناطق المعزولة والمهمشة من شأنه خلق أقطاب جديدة للتنمية، وهذه الولايات والبلديات الحديثة المنبثقة ناتجة عن دمج جزأين أو عدة أجزاء من ولايات أو بلديات أخرى أو عن تقسيم ولاية أو بلدية واحدة. (المادة 1، 2، 1984)



ما يمكن ملاحظته في المجال من خلال التقسيم الإداري ومظاهر السطح هو وجود نوع من التطابق بين البنية الطبوغرافية البنية الإدارية حيث كانت حدود القبيلة تتحكم فيها البنية الطبوغرافية وبالتالي السيطرة على الحوض واستغلاله في الزراعة وجعل المناطق الجبلية للسكن

إذا كان التدفق السكاني موروث يتطابق مع حدود إدارية معينة هل يمكن تحديد أحواض الخدمة وأحواض للحياة جديدة تخضع لعناصر معينة؟

2 - الديناميكية الديمغرافية للمجال - تفرغ الجبل وتعمير السهل

مجال دراستنا يتميز بتوزيع مجالي تقليدي موروث من عهد الاستعمار حتى فترة 1977م وبعدها بدأ التوزيع العكسي بنزوح السكان ناحية السهل، وبالتالي ظهور أنويه جديدة والتوجه نحو التمرکز.

من خلال الدراسة الميدانية للمجال لسنة 2010 م وحسب مراحل العمل، استنتجنا أن التبعثر مظهر تقليدي موروث لتوزيع السكان في المناطق الريفية، الذي أحدثته الترقية الإدارية لمركز عين البضاء احريش وظهورها كمركز جذب للسكان من الجبال وانتاج مايسمى بالمركز والهامش، ولعل هذه التحولات نتجت عن أثر القرار الإداري في اعادة تنظيم المجال وفي بروز التفرقة والتنوع في شبكة توزيع السكان. (المادة 1، 2، 1984)

وبذلك وجد أن صافي الهجرة موجب ما عدا بلدية العياضي برباس ، التي كان صافي الهجرة بها سالب وبالتالي هجرة داخلية وإمكانيات جذب كبيرة مع تركز مناطق الضغط السكاني في المجال على صورتين:

– بلديات ذات طابع حضري تتمثل ل في بلدية فرجيوة .
 – بلديات ذات طابع ريفي تتمثل في البلديات الأربعة الأخرى – عين البيضاء – العياضي – وتبيرقنت – وبني قشة. وعموما عرف المجال بطابعه الريفي والحضري للسكان، إضافة إلى ارتفاع فئة الشباب وانخفاض فئة الشيوخ التي تميز الهرم السكاني، مما جعل المجال أكثر شبابا. (حيث بلغ عدد السكان سنة 2008 م 92216 نسمة) اغلبها تتركز في الحوض بنسبة أكبر من 70 % في المنطقة السهلية ضمن الحوض.

معدل النمو في مجال الدراسة في مجال الدراسة بلغ 2.76 بفارق 0.61 عن المعدل الوطني، حيث بلغ في بلدية فرجيوة 3.29 % بفارق 1.14 عن المعدل الوطني، والعياضي برباس 0.66 % بفارق –1،49 % عن المعدل الوطني وذلك حسب المعادلة الموالية.

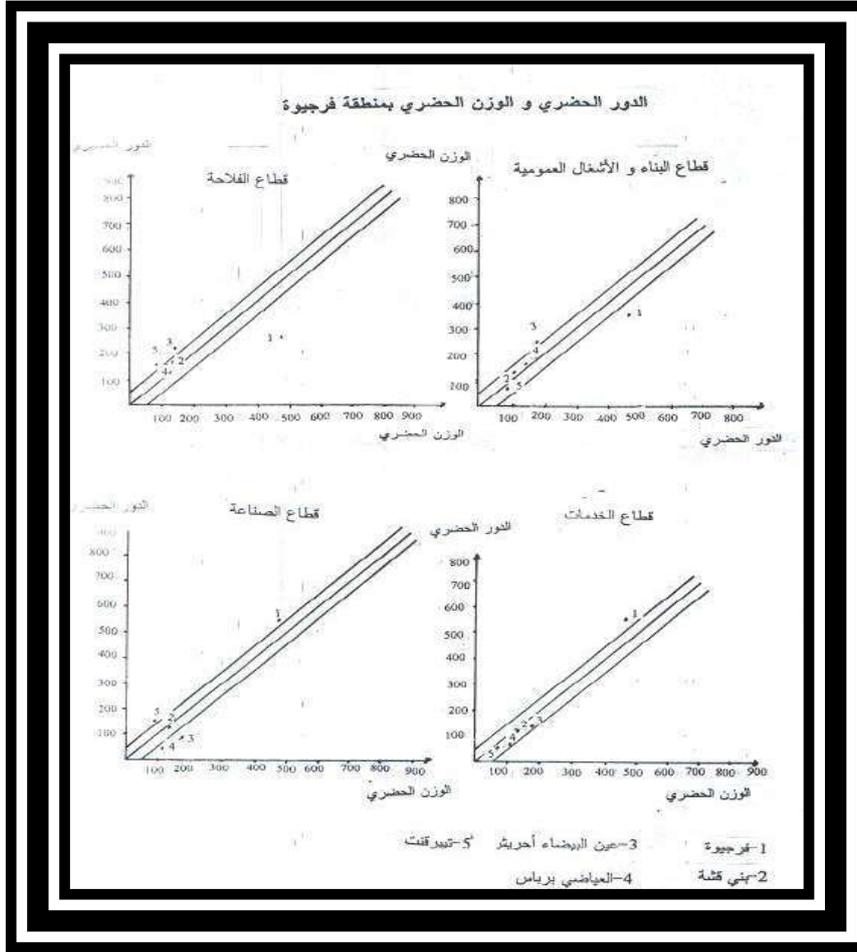
$$[\text{معدل النمو } (\%) = 100 \times \frac{\text{لوس}_2 - \text{لوس}_1}{\text{لوس}_1} - \sqrt{100 \times 1 - \frac{\text{لوس}_2}{\text{لوس}_1}}]$$

من خلال الدراسة نستنتج ان:

الهجرة والتي تعرف بأنها الانتقال من مكان إلى آخر في سبيل الحصول على حياة أفضل، كانت من العناصر الرئيسية الديمغرافية المرتبطة بتغير حجم السكان، وتغير خصائصهم الديمغرافية (لعروق، 1984، صفحة 162) وتعرف أنها تغير دائم لمكان الإقامة من بيئة إلى أخرى بقصد الاستقرار في البيئة الجديدة. (عبد الحكيم، صفحة 125) إذ أن اغلب السكان في مجال الدراسة أصليين حيث يشكلون نسبة 80،20 % وباقي النسبة من مختلف المناطق المجاورة.

كما عرفت القوة العاملة سنة 1987 م تغيرات هامة في توزيعها على النشاطات الاقتصادية، حيث استحوذ قطاع الفلاحة على 9.81 % على قطاع البناء والأشغال العمومية 32.46 % قطاع الصناعة يمثل 5.96 %

– أما في سنة 1998 م فقد بلغت العمالة الفلاحية 6.69 % من مجموع المشتغلين، في حين من خلال الدور الحضري والوزن الحضري، استطعنا تصنيف البلديات، لكل الأنشطة التجارية، فوجدنا أن البلديات لديها فائض في اليد العاملة حسب الشكل 2:



-الفلاحة: تميز تيرقنت وفرجية

-البناء والأشغال العمومية تميز عين البيضاء احرش

-الخدمات تميز فرجية

$$\text{الوزن الحضري} = \frac{\text{عدد العمال الكلي للمنطقة}}{\text{عدد العمال الكلي للمنظومة}} \times 1000$$

$$\text{الدور الحضري} = \frac{\text{عدد عمال القطاع الاقتصادي للمنطقة}}{\text{عدد عمال القطاع الاقتصادي للمنظومة}} \times 1000$$

3 - النشاط الاقتصادي

3-1 - النشاط لفلاحي

من خلال المعطيات الفلاحية كانت الملاحظات التالية

— سيطرة إنتاج الحبوب على باقي الزراعات بنسبة 62.10%.

— سيطرة الطابع التقليدي في التربية الحيوانية، والمتمثلة في تربية السكان للحيوانات للاستهلاك الذاتي ماعدا إنتاج الدواجن والأبقار، ولكن هناك توجه كبير بالنسبة لتربية الأبقار وذلك لبيع الحليب وهذا بعد ما قدمته الدولة من دعم للفلاحين وتطور تقني لتربيتها.

- تداخل العناصر الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية وحتى التقنية أثرت على مردود الإنتاج.
- سيطرة إنتاج الحليب للإنتاج الحيواني.

3 - 2 - النشاط الصناعي والموارد الاقتصادية

يمكن أن نقول بان هناك خلل هيكلي للنشاط الصناعي في المجال وذلك لاستحواذ مركز فرجيو على جميع الوحدات الصناعية سواء منها الخاصة أو العمومية، فرغم قلة هذه الوحدات إلا أنها ذات أهمية كبرى في الولاية خاصة وحدة الرياض التي تمول الشرق الجزائري بسميها الممتاز إضافة إلى:

- ضعف القطاع الخاص وسيطرة القطاع العام على النشاط الصناعي
- توفر منابع هامة في المجال لكنها مهملة، والتي من شأنها أن تعد مكسب هام اقتصاديا وسياحيا.

3 - 3 - النشاط التجاري:

يعتبر النشاط التجاري من أهم القطاعات الاقتصادية ومن أهم الوظائف القاعدية التي تقدمها المدن والمراكز العمرانية لسكانها وسكان المراكز المجاورة لها. (LAKHAL, 1996, p. 86)

فمن خلال الدراسة المتبعة للنشاط التجاري الذي يضم التجارة الثابتة المتمثلة في المحلات التجارية (LAKHAL, 1982) بملكيتها العقارية للخواص والدولة، والتجارة المتنقلة يمثلها السوق وأغلبها خاضعة لملكية الدولة فكانت النتائج التالية:

- توزيع غير متجانس للمحلات التجارية عبر مراكز المجال المدروس.
- سيطرة مركز فرجيو على جميع المراكز بعد المحلات 740 سنة 2005 مع توفير جميع الأنشطة التجارية للفئات (التغذية – الملابس – التجهيز المنزلي – الحرف للخدمات والصيانة والإنتاج – خدمات) ويتبعه مركز عين البيضاء بعدد ضعيف للمحلات قدره 110 محل.
- تميز مركز فرجيو بجذب تجاري قدر بـ 1.63 بسبب العدد الكبير للمحلات التجارية الغير – غذائية، وتجهيز تجاري من متوسط إلى ضعيف.
- هكذا يمكن الحصول على مستويات الهراركية التجارية حسب مؤشر ديفيز وينسون، فكان مركز فرجيو في المستوى السادس بتغطية الاحتياج التجاري 100% حسب الجدول (نسبة التغطية للاحتياج التجاري).

$$\text{جذب تجاري} = \frac{\text{عدد المحلات غير الغذائية}}{\text{عدد المحلات الغذائية}} * \frac{\text{عدد السكان}}{\text{عدد المحلات التجارية}}$$

جدول رقم 44: نسبة التغطية للاحتياج التجاري

مستوى المراكز	مستوى الوظائف التجارية	تركيب المستويات	
		المجموع	عدد الأنشطة المحددة
1م	1م	2	2
2م	2م + 1م	9	7 + 2
3م	3م + 2م + 3م	28	19 + 7 + 2
4م	4م + 3م + 2م + 1م	36	8 + 19 + 7 + 2
5م	5م + 4م + 3م + 2م + 1م	48	12 + 8 + 19 + 7 + 2
6م	6م + 5م + 4م + 3م + 2م + 1م	90	42 + 12 + 8 + 19 + 7 + 2
قطب		100	

المصدر: من إنجاز الباحثة.

ويليه مركز عين البيضاء بنسبة 53.33% من التغطية للاحتياجات التجارية فكان الجدول، اما المراكز الأخرى فهي تابعة لها بنسبة متفاوتة تحتاج إلى تغطية للاحتياج التجاري مما جعل مركز فرجوة قطب تجاري يتوجه إليه سكان المراكز المجاورة حسب الجدول وهذا ما بينه لنا مؤشري ديفيز وينسون حيث يبين لنا مؤشر بينسون (درجة التركيز) وبعدها العلاقة بين مؤشري ديفيز وينسون حيث ديفيز يبين الوزن الحقيقي لمركز معين وذلك من خلال ندرة المحلات حسب العلاقة:

$$\text{ندرة المحلات} = \frac{1}{\text{مجموع المحلات التجارية للتوظيفة في المجال}}$$

وبالتالي ديفيز = ندرة المحلات في عدد المحلات.

ومن خلال هذه العلاقة قمنا بحساب الارتباط بينهما:

$$R = a \times b$$

$$a = \frac{\sum_{i=1}^n x_i y_i - n \bar{x} \bar{y}}{\sum_{i=1}^n x_i^2 - n \bar{x}^2} \quad * \quad b = \frac{\sum_{i=1}^n x_i y_i - n \bar{x} \bar{y}}{\sum_{i=1}^n y_i^2 - n \bar{y}^2}$$

ومن خلال حساب الارتباط كان قويا $R = 0.9947$

وبالتالي هذين المركزين في حالة جذب السكان.

أما بالنسبة للتجارة المتنقلة فكانت النتيجة توفر مركز فرجوة على سوق هام من الأسواق المستقطبة في ولاية ميلة لتغطية حاجيات السكان وسكان مراكز الأسواق المجاورة وحتى البلديات التابعة لولاية ميلة، ويتعدى حدود الولاية فيتوافد عليه الزبائن والتجار لتوفره على الأنشطة التجارية سواء الريفية أو الحضرية.

$R =$ الارتباط، \bar{x} = بينسون، $Y =$ ديفيز، $n =$ عدد المراكز، $\bar{x} =$ متوسط بينسون؛ $\bar{Y} =$ متوسط دفين

4 - التجهيزات ونظام الهيراركية:

هنا قمنا بالدراسة الميدانية للوصول الى نتائج أكثر دقة ونخص المراكز العمرانية منها الثانوية ومراكز البلديات والدوائر وهي كالتالي:

- **المراكز الثانوية:** السبخية، اولاد عاشور، الطورش، بني وكند عياض، تراست ، ذراع بن خلفه، عين الحمراء ، الربيع ، الخربة ، بلحاج سليمان .

- **المراكز الرئيسية:** بني قشة، تبيرقنت، العياضي برباس، عين البيضاء احريش، فرجيوه

يعد مركز فرجيوه أكبر وأقدم مركز عمراني في مجال الدراسة وهو العنصر المحرك والمسيطر على كل المجال.

فالنظام الهرمي عرف تطورا كبيرا خاصة في الأونة الأخيرة وهذا نتيجة زيادة عدد المراكز المجاورة له، والذي رافقته الترقيّة الإدارية لبعض منها إلى مراكز بلديات كما أن الترتيب وتوزيع هذه المراكز من حيث الأهمية الوظيفية، ودرجة خدمتها للسكان، تؤكد وجود قمة حادة في الهرم وهذا لوجود مدينة سائدة مع قاعدة عريضة واسعة في المستوى الأول وانعدام المستوى الرابع ونقص أو عجز في المستوى الثاني والثالث، وهذا لعدم توفير التجهيزات الأساسية والخدمات اللازمة، مما يستوجب تنقل سكان هذه المراكز إلى المستوى الخامس.

هذه المراكز يتحكم بها مركز واحد يمثل قطب الحوض يتمتع بالانسجام داخل إقليميه الشمالي الغربي، بالنسبة لولاية ميلة، وهذا قد يعود إلى التضاريس التي لها دور كبير في عزلة المجال وتشكيله لحوض يتحكم فيه قطب كبير، إضافة إلى الهيكل الإداري الذي يميز مركز تتوفر به جميع أنواع التجهيزات منها الصحية والتعليمية الأكثر جذبا للسكان والتجارية والثقافية والإدارية والصناعية وحتى التقنية نظرا للتبعية التي جعلت منها اقل أهمية لعدم توفر التجهيزات بها.

إضافة إلى توفر المجال على شبكة كثيفة من الطرق إلا أنها لا تخدم النقل كما يجب، نظرا لحالة السيئة التي تميزه سواء الطرق الوطنية أو الولائية والبلدية كما أن الحالة السيئة للطرق الوطنية (ط و79، 77) التي تربط المجال بالولايات المجاورة إضافة الى الطرق الولائية التي هي الأخرى في حالة سيئة، وتربط المجال بالبلديات المجاورة لذلك يستدعي تعبيد الطرق البلدية وإصلاح الطرق المتدهورة ببعضها لتخفيف الضغط عن مركز فرجيوه.

4 - مجالات النفوذ والعلاقات المجالية أداة أساسية لتحديد أحواض الخدمة:

بالنسبة للعلاقات المجالية المهيكلة للمجال (الربط المجالي) فهي تتميز بنوع من التوازن مع شكل التنقلات والحركات التموينية المهيكلة للمجال، والتي من خلالها يمكن إعطاء جواب حسب فكرة (H.Jayet) (منزل - عمل) من الريف إلى المدينة حيث تشكل تدفق مشابه لتدفق السلع، إنها في الحقيقة تسمح بالقيام بتحليل للمدن الصغيرة وهيكلية المجال في أفاق متكاملة. (Schmith, Menetry, & camus)

من خلال هذه الدراسة يمكن تحديد حوض وقطب الخدمة من العلاقات المجالية بين المراكز ويتحدد باختلاف فوارق التجهيز وتوزيع السكان بين مركز وضاحية.

4 - 1- أشكال العلاقات:

الطريقة التي تم الحفاظ عليها في تحديد الديناميكية في أحواض الخدمة تركز أساسا على السكان، حيث تأخذ بعين الاعتبار تدفق تبادلات الخدمات بين البلديات وتسمح بتحليل ادوار الأقطاب والبلديات المرتبطة بها، انطلاقا من التبادلات القائمة بينهم.

4 - 1- 1- الحركة من أجل العمل:

اتضح أن مركز فرجيوة يمثل قوة جذب هامة لحركة العمال في الحوض بنسبة 63,98% من إجمالي العمال ويستوعبهم قطاع خدمات التعليم، كما ان الحركة العكسية من مركز فرجيوة إلى المناطق المجاورة تعتبر ضعيفة جدا تتراوح بين (0,46-3,73)، وباقي نسبة العمال موزعة على المجال بنسب ضعيفة ومتقاربة، وهذا ما يجعل القطب (مركز فرجيوة) بحاجة ماسة إلى مناصب العمل لهذه المنطقة بما فيها المراكز الصغيرة والبلديات المجاورة، والتي هي بحاجة ماسة للقطب لاقتناء حاجياتها التجارية والخدماتية، فهناك أقطاب كبيرة تتحكم في أقطاب صغيرة وبحاجة إليها لتمويلها باليد العاملة، وهكذا يتحدد حوض الخدمة لمنطقة فرجيوة، الذي قطبه بكل تجهيزاته والخدمات المقدمة للمتدققين، ومنتش بالحوض الذي يحدده هؤلاء المتدققين إلى مركز من المراكز المجاورة، والتي تشكل ضاحية القطب وتحتوي هي الأخرى على أقطاب صغيرة ذات نفوذ محلي.

ومنه فان ظاهرة الاستقطاب أو المركزية التي يمارسها مركز فرجيوة على المناطق المجاورة الأخرى، مما قلص حجم الوافدين إليها، وذلك كون السكان تعودوا على مركز فرجيوة للبحث عن العمل وخاصة فيما يتعلق بالوظائف الخدماتية والصناعية.

4-1-2 - الحركة من أجل الخدمات: لكل مدينة أو مركز عمراني مجال نفوذ خاص بها، أما أن يكون واسع النطاق أو ضيق فهي تلعب دور المكان المركزي (القطب) من حيث التجهيزات الإدارية والصحية والتعليمية والرياضية، ليست موجهة فقط لخدمة سكانها بل تتعدى المناطق المجاورة وتحدد أهمية التجهيزات الخدماتية وتخصصها حسب مستوى كل مركز أو مدينة في الهيراركية الحضرية التي تعطي اشعاع حسب أهمية الخدمات المقدمة للسكان. (Schmith, Menetry, & camus)

ان الوافدين الى مركز فرجيوة من اجل الخدمة الصحية قدرت ب 46,72 % 2 هم من المركز ذاته وباقي النسبة موزعة على المراكز والمناطق المبعثرة المجاورة و5,60% من خارج الولاية (ميلة) 2,19 يتوجهون الى الولايات المجاورة.

4 - 1- 3- الحركة من أجل التجارة:

تعد من أهم الأنشطة التجارية التي تعمل على جذب السكان وبما أن كل الأنشطة ليست لها نفس الاتجاه للمركز ولا نفس التكاليف النقل فان المظهر يتنوع إلى نطاقات تسويق مندمجة مع المراكز التي توجد فيها المدن (Schmith, Menetry, & camus)، وتكمن أهميتها في توسع التسويق للثروات المنتجة التي لها نفس الميول البعيدة.

فمن خلال الدراسة الموضحة حسب النشاط التجاري وحسب الهيراركية التجارية للمراكز ومستوى التغطية للاحتياجات التجارية تحصلنا على النتائج التالية:

هناك تجمعات ذات تخصص تجاري يسمح باعطائها الدور الأكثر أهمية حسب التغطية التجارية ونوع النشاط ممثلة في ست مستويات حسب التغطية التجارية لهذه المستويات:

المستوى الأول: نسبة التغطية 2,22% باحتياجات غير متوفرة أو في حالة تبعية بنسبة 97,78% ويخص مراكز الطورث أولاد عاشور بني وكدن عياض تراست.

المستوى الثاني: نسبة التغطية بـ 10% باحتياجات غير متوفرة أو في حالة تبعية لمستويات أكبر بنسبة 90% ويخص دراع بن خلفه عين الحمراء العياضي برباس الربع الخربة بلحاج سليمان.

المستوى الثالث: نسبة التغطية به تشكل 13,11% باحتياجات غير متوفرة بتبعية تقدر بـ 68,89% ويخص مركز السبخية وبني قشة.

المستوى الرابع: وصلت نسبة التغطية إلى 40% باحتياجات غير متوفرة وتبعية تقدر بـ 60 بالمئة ويخص مركز تبيرقنت

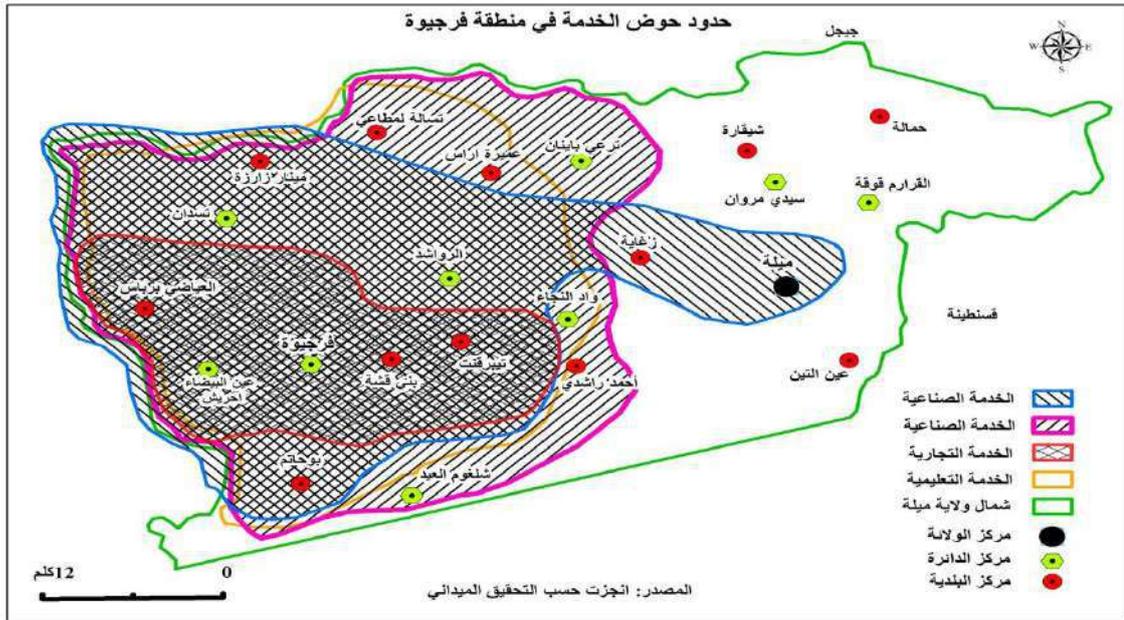
المستوى الخامس: بلغت نسبة التغطية 53,33% باحتياجات غير متوفرة أو تبعية تقدر بـ 46,66% ويخص عين البيضاء احريش

المستوى السادس: وقدرت نسبة التغطية بـ 100% فهو ليس بحاجة إلى المستوى اعلى لتغطية احتياجات تجارية، حيث بلغت نسبة التبعية بنسبة 0% ويخص مركز فرجيوه الذي يمثل القطب العمراني، ومن هنا المجال يمثله مركز فرجيوه الذي يتوفر على جميع انواع التجارة الثابتة بجميع فئاتها وحتى التجارة المتنقلة على الرغم من وجود التجارة بالمراكز المجاورة وتبقى الاسعار ونوع التجارة هي التي تلعب الدور الرئيسي في جلب السكان.

فمجاللات النفوذ غير مطابقة على المراكز المجاورة نظرا للأهمية التاريخية والاقتصادية وحتى الاجتماعية، مما أدى الى ظهور تباين واضح في العلاقات المجالية بين المراكز حسب العمل الميداني.

والملاحظ هو عدم وجود علاقة بين المراكز الأخرى التي تشكل أقطاب صغيرة، مما يؤدي الى ضغط كبير على القطب الرئيسي الذي يوفر للسكان كل متطلبات الحياة سواء التعليمية أو الصحية، التجارية، والصناعية من خلال الدراسة الميدانية، فكانت النتيجة ممثلة على الخريطة الموالية (45%) تمثل حوض الخدمة في منطقة فرجيوه والذي يقترب من الحدود القديمة للقبيلة وكذا البلدية المختلطة فرجيوه (فج مزالة) حسب الحدود الإدارية في عهد الاستعمار.

هكذا يمكن إنتاج تقسيم إداري يتماشى وتدفقات السكان الى المراكز التي تحتوي عقارات تستغل في التجارة والخدمات فكان مركز فرجيوه أكثر المراكز جذبا للسكان يمثل (القطب)، بالنسبة للمراكز المجاورة له، حسب الخريطة الموالية. التي تحدد حوض الخدمة من خلال ما توصلنا إليه في التحقيق الميداني لسنة 2010 م.



الخاتمة العامة

فمن خلال ما سبق اتضح أن المجال المدروس يتميز بنظام مجالي مهيكّل على أساس تجهيزي يخدم السكان، مما يستدعي تنقل هؤلاء إلى مكان تواجد هذه التجهيزات التي تعطي وحدة قاعدية صغيرة تتماشى ومتطلبات السكان منظمة حسب التدفق وتتميز بنوع من الانسجام عن مصداقية في التخطيط المجالي، تعبر عن واقع موروث فالتطورات المتعلقة بنظام الجماعات المحلية كإطار للتخطيط والتي كان الهدف منها البحث عن تّوان محلي للمجال، وذلك عن طريق تدفق السكان والملكية العقارية لاستغلال المجال وعن طريق الهجرة المتعاقبة التي تهيكّل المجال.

فكان المجال الفرجيوي موحد وموروث حيث كانت قبيلة فرجيوه التي أخذت اسمها مدينة فرجيوه باعتبارها وحدة بشرية منذ قرون خلت ولا زالت تلعب دورها حتى اليوم كوحدة بشرية تنتهي عند حدود قبيلة زواغة، إضافة إلى البلدية المختلطة التي كانت حدودها تتعدى حدود القبيلة فكانت فرجيوه مركزها الرئيسي الذي يعرف بفتح مزالة ويعتبر أهم المراكز الحضرية في الولاية.

فمركز فرجيوه يتماشى مع الوحدات الطبيعية والبشرية وبعد الركيزة التي تفسر بروز هذا التجمع الحضري كقطب اقتصادي واجتماعي نظرا لخصوصيات المجال التاريخية، الطبيعية التجارية والخدماتية.

حوض الخدمة لفرجيوه يؤكد نظام مجالي لعملية الاستقطاب التي يعيشها المركز وبالتالي حوض الخدمة بتحضير داخل الإقليم الشمالي الغربي لولاية ميلة قطبها يمثل أهم مراكز في المجال وعن طريق تحليل المؤشرات والمعطيات اتضح أنها تقترب أكثر من التقسيم الإداري لسنة (1974) م الذي كان قطبه الرئيسي هو مركز فرجيوه، لاسيما في الخدمات التجارية، والتعليمية والصحية.

وهكذا يمكن إنتاج تقسيم خاص للمجال انطلاقا من تدفقات الهجرة المتعاقبة للسكان وترتيبها انطلاقا من كثافة الروابط التي تجمعها مما يسمح بتعيين منطقة مركزية (قطب) ومنطقة محاذية (الضواحي).

المراجع باللغة العربية :

القانون رقم (09-84) المادة 1 ، 2. (02, 1984). المتعلق بالتنظيم الإداري.
 محمد الهادي لعروق. (1984). مدينة قسنطينة، دراسة في جغرافية العمران. الجزائر: ديوان المطبوعات
 الجامعية.
 محمد صبحي عبد الحكيم. علم السكان. القاهرة.

المراجع باللغة الفرنسية

Brunet, R. (1991). *Le territoires dans les turbulences Montpellier recluse call Geographiques* . Montpellier.
 Hamani, m. (1986). *de la tribut a la révolution agraire, thèse de 3eme cycle Montpellier*. Montpellier.
 LAKHAL, A. (1996). *Base économique et rote spatial des petites villes dans l'Est algérienne*. Constantine : thèse de doctorat d'etat université de Constantine .
 LAKHAL, A. (1982). *essai méthodologique de définition des petites villes algerienne ;exemple des petites villes de l'est algérien strasbourg*. these 3émecycle.
 Schmith, B., Menetry, Y., & camus, M. *Bassin et pole d'emploi pole de service la place et le rôle des bourgs et petite ville dans les structuration de l'espace*.

اتجاهات النمو العمراني والمسألة العقارية وإعادة تنظيم المناطق العشوائية في المدينة العربية في زمن كوفيد

Urban growth trends, real estate issue and reorganization of
informal areas in the Arab city in the time of Covid

إعداد الأستاذ الدكتور فوزي بودقة

أستاذ التعليم العالي

جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا

كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية

ص ب رقم 32 العالية، باب الزوار 16111، الجزائر

الملخص:

ينمو العمران بالمدن الكبرى العربية بوتيرة سريعة، حيث الامتداد الكبير على الأراضي المعدة للبناء ضمن مخططات التطوير الحضري، ولكن جزءاً من النمو العمراني ينمو بصفة غير نظامية على الأراضي الزراعية في أطراف المدن، وأحياناً داخل المدن ذاتها. وامتدت المساحات العمرانية بين المركز والضاحية، وتوطنت الأحياء السكنية الجديدة، وأحياء التجارة والأعمال وتوسعت البنية التحتية وأخذت اتجاهات النمو العمراني في المدن الكبيرة أبعداً وأسعة، زادت من صعوبات الحياة اليومية للسكان وأبرز هذه الصعوبات مشاكل النقل والتنقل، من أماكن السكن إلى أماكن العمل وغيرها من رحلة العمل اليومية.

ولكن هذا التوسع العمراني الحثيث، لم يتم في معظمه وفق مخططات التعمير التي أعدتها الحكومات ومكاتب الدراسات التابعة لها، وكان الفرق جلياً بين العمران المنظم والعمران غير المنظم، من خلال المشهد المتمثل خاصة في السكن العشوائي أو توطن الأحياء الفوضوية والعشوائية على امتداد الطرق الرئيسية أو بالقرب من أماكن الأنشطة.

ويندرج السكن العشوائي في طبيعته القانونية، ضمن السكن المخالف لقوانين العمران وخارج مخططات التعمير، والمخالف أيضاً لقواعد العمران والنظم العمرانية المرعية في المدينة، والذي أقيم على أراضٍ لا يملكها من أقام السكن العشوائي عليها.

وهناك من التوطنات العشوائية ما أقيمت أراضٍ عمومية تابعة لملكية الدولة، أو أراضٍ تابعة لملكية الأشخاص، ولا يملك أيضاً ترخيصاً بالبناء، سواء داخل الأراضي المصادق عليها لتنظيم العمراني أو خارج تلك الأراضي، وهو سكن مخالف لقواعد البناء ولوائح العمران بالمدينة، وتتألف مواد بنائه عموماً من مواد هشة، مخالفة إنشائياً للدراسات الفنية، ومخالفة تنظيمياً لقواعد التخطيط العمراني.

وغالبا ما أقيم السكن العشوائي من طرف سكان اجتذبهم الصناعة من الأرياف، ومن التجمعات السكانية المجاورة بجوار مناطق الصناعة، أو على حواف الأودية، وفي مساحات شاغرة وأماكن منع القانون البناء عليها، أي أنها أقيمت بمجموعات صغيرة من السكان في أول الأمر، ثم ما تلبث أن تصبح أحياء غير منظمة من السكن العشوائي، تنعدم في هذا السكن أدنى شروط الحياة الإنسانية.

وتفضي هذه الأحياء بنموها وانتشارها، إلى شكل غير لائق، ومشهد عام يفقد المدينة جمالياتها، ضمن بيئة غير صحية، حيث الفضلات الملقاة عشوائياً وانتشار المياه الراكدة، ما يؤدي إلى انتشار الأمراض المتقلبة، فضلاً عن تنامي البيئة الملائمة لتفشي الآفات الاجتماعية، وانتشار الأوبئة الخطيرة والأمراض المعدية، في هذه الأحياء العشوائية، إلى جانب التلوث البصري، وغياب النسق الجمالي للمناطق السكنية برمتها، التي يتوطن بها هذا النمط من السكن.

وفي زمن جائحة كورونا أو كوفيد19 التي اجتاحت بلدان العالم قاطبة منذ عام مضى، فإن توطنات السكن العشوائي، تقام من حدة ظاهرة السكن العشوائي وانعكاساتها الصحية الخطيرة، بالنظر إلى الظروف البيئية للتوطنات العشوائية، وافتقاد هذه البيئة لقواعد السلامة الصحية.

وتفيد تقديرات صندوق الأمم المتحدة للسكن، أن ما لا يقل عن 15 مليون نسمة من سكان القاهرة الكبرى، يسكنون في أحياء العشش، أي حوالي 60% من السكان، بينما تشير بعض الدراسات والبحوث المصرية، أن 80% من سكان حاضرة القاهرة، يعيشون في أحياء السكن العشوائي أو أحياء العشش، كما توصف أو كما يطلق عليها في مصر، وتأتي مدينة الدار البيضاء الكبرى في المرتبة الثانية من بين المدن العربية الكبرى بعد القاهرة، حيث يشكل السكن العشوائي 40% من حظيرة السكن بمدينة الدار البيضاء.

والأمر الذي لا شك فيه أن السكن العشوائي، مهما كانت طبيعته ومادة بنائه، له آثاره السلبية على المشهد العام للمدن وعلى التنظيم العمراني فهو يربك مخططات التطوير الحضري ويشكل أرقاً كبيراً للسلطات العمومية من جهة، ويجعل جزءاً من عمران المدن خارج النسق، وجزءاً من السكان خارج ظروف الحياة الإنسانية الملائمة. وبذات الوقت يلحق الضرر بالتنمية المستدامة، حيث اكتساح الأراضي الفلاحية بالعمران العشوائي، وتلوث المياه السطحية والجوفية، بسبب عدم توفر شبكات تصريف المياه العادمة، التي قد تختلط أحياناً مع المياه الجارية النظيفة، ما يضر بالصحة العمومية، عدا عن انتشار مكبات القمامة العشوائية، لوجود بعض الحرف الصناعية غير المرخصة خارج قواعد الحفاظ البيئي.

وللوصول إلى تحقيق هدف البحث والمتمثل، في التحكم في اتجاهات النمو العمراني والمسألة العقارية، والحد من ظاهرة التجمعات والمناطق العشوائية وإعادة تنظيمها، فإننا نتبع أسلوب التحليل المكاني

والمقارن، لاتجاهات النمو والتوسعات العمرانية وتجمعات السكن العشوائي، وذلك للإجابة على مشكلة البحث التي تتمثل في التوطنات العشوائية بالمدن الكبرى على وجه الخصوص، وآثارها السلبية على التنظيم العمراني والبيئة وجودة الحياة، وفي هذا السياق يركز البحث على نقاط التحليل التالية:

- اتجاهات النمو والتوسعات العمرانية في المدينة العربية.
- التحكم في المسألة العقارية.
- ظاهرة التجمعات العشوائية في المدينة العربية وأسبابها وآثارها المكانية والبيئية.
- الرؤية والبدائل الممكنة لحل مشكلة التجمعات العشوائية.
- أهم الاستنتاجات والتوصيات.

المقدمة:

يناقش البحث ظاهرة السكن العشوائي وأزمة الفقر بالمدينة العربية، وأسبابها والآثار المكانية والبيئية والاجتماعية المترتبة عنها، ثم يتطرق البحث إلى دراسة وتحليل الظاهرة وسبل مواجهتها، كتحسين الأحياء العشوائية، وإعادة إدماج هذه الأحياء ضمن خطة التنظيم واتجاهات النمو العمراني للمدينة، وتمكين سكانها من تحسين مستوى معيشتهم، بغرض إشراكهم في إيجاد الاختيارات والحلول المناسبة، ثم يخلص البحث إلى أهم الاستنتاجات، ويعرض بعض البدائل والتوصيات والاقتراحات.

وفي البداية نرى أنه من المفيد تحديد مفهوم السكن العشوائي، أو ماذا يعني السكن العشوائي؟ هل ينظر إليه فقط من جانبه القانوني، أو جانبه التنظيمي والإداري أو حسب مادة البناء، حيث تتداول مصطلحات وتسميات مختلفة شكلاً، ولكنها تلتقي في مضمونها.

ويطلق السكن العشوائي أيضاً على أنماط السكن خارج عملية الإنتاج العادية والقانونية، التي تنتهي برخصة البناء، أو السكن الذي يحتل أصحابه ويشغلون أراضي الغير، سواء كانت أراضي عمومية أو أراضي خاصة. ومن أجل مقارنة تمكنا من توضيح أكثر للمعاني والمفاهيم فإننا نحاول المقارنة ما أمكن بين المصطلح ونظيره باللغة الأجنبية، فمثلاً يطلق على العمران غير المنظم باللغة الفرنسية (non réglementés) مصطلح العمران غير الرسمي (informel) أي العمران المخالف الذي ينمو بموازاة وعلى هامش العمران المنظم، أو السكن العشوائي (habitat spontané) أو السكن الفوضوي الذي يقام بطريقة عشوائية وفوضوية في أي مكان أو في مساحات شاغرة بأطراف المدينة على الأغلب، مهما كانت الوظيفة المخصصة لها هذه المساحات. والتسمية الأكثر انتشاراً في مدن العالم هي ظاهرة السكن

العشوائي، الذي يطلق عليه حسب وثائق الأمم المتحدة باللغة الانجليزية (slums) أي مناطق السكن غير المنظم والمزدحمة بالسكان، التي أقيمت بدون رخصة بناء، وخالية من البنية التحتية الأساسية.

وهي التسمية نفسها التي تطلق على السكن العشوائي في معظم بلدان العالم، تجسيداً وتعبيراً عن أزمة العمران والسكن والعقار في المدن، التي تنتشر بها العشوائيات، وخاصة البلدان الفقيرة وتلك السائرة في طريق النمو، وخير أمثلة على ذلك توطن وانتشار الأحياء العشوائية الكبيرة، بضواحي المدن الكبرى في ساو باولو وكاراكاس ومكسيكو وكاب تاون في جنوب أفريقيا والقاهرة وغيرها.

ويطلق أيضاً على السكن العشوائي أو الفوضوي، تسميات ببعض المدن الآسيوية (squatters) وذلك من خلال التعدي على أراضٍ حكومية أو أراضٍ خاصة، أو تلك التي يطلق عليها الأحياء العشوائية المؤقتة (shantytowns)⁽¹⁾ وأطلق على السكن العشوائي والمخالف في المدن التركية تسمية غيسيكوندو (gecekodu)⁽²⁾ التي تعني باللغة التركية إقامة المسكن العشوائي في ليلة واحدة، حيث تنمو وتنتشر مساكن عشوائية بين عشية وضحاها.

وإذ بلغ متوسط نسبة السكن العشوائي في المدن الكبرى العربية 24%⁽³⁾ عام 2001، فإنها قد ارتفعت بعد عشرية من الزمن، لتقترب من 40% من سكان المدن عام 2010، وهذه النسبة لا يمكن أن تخفي تقادم العشوائيات، بمدن كالقاهرة والدار البيضاء وعمان ودمشق وبيروت وغيرها من المدن، حيث تمثل العشوائيات نسبة 60% في القاهرة الكبرى، وحوالي 40% بمدينة الدار البيضاء.

و نما السكن العشوائي في مدينة دمشق، بوتيرة سريعة في سنوات الثمانينيات والتسعينيات، ويتوزع على 36 حياً مخالفاً تأوي 30% من سكان المدينة (قاسم الربداوي 2012)⁽⁴⁾.

كما تلف مدينة حلب الأحياء السكنية العشوائية، وصفت من طرف البعض بأنها أحزمة الفقر من تحيط بمدينة حلب يقطنها في الغالب عمال الصناعة الذين يعملون بالمنطقة الصناعية في مدينة حلب، ويشكل 47% من سكان هذه الأحياء العشوائية قدموا من الريف المجاور (عبد الله النعيم 2004).

(1) United Nations, states of urbanisation in Asia and the Pacific, New York, 1993

(2) Eke Feral E, The Absorption of low income group in Ankara, Ekistics286, Ankara, 1981

(3) أحمد طه، محمد صغير، (2001)، صفحة العمارة بجريدة الشرق الأوسط، بتاريخ 2001/9/6

(4) الربداوي، قاسم، (2012) مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28، العدد الأول

ولمواجهة ظاهرة السكن العشوائي، قامت تونس مبكراً في سنوات السبعينيات، بتقسيم أراضي عمومية كتجزئات للبناء، وبيعها للسكان بأسعار تشجيعية، فضلاً عن تقديم القروض، لمساعدة السكان على بناء مساكنهم بأنفسهم، ولكن بصفة منظمة وضمن خطة التطوير العمراني بالمدينة، ما ساهم في تراجع نسبة السكن العشوائي من 50% إلى 33% بين 1970-1994 (STAMBOULI 1996).

المسألة العقارية في المدينة العربية:

لعل من أعقد وأكثر المسائل جدلاً في المدينة هي المسألة العقارية، لأنها تشكل جزءاً لا يتجزأ من منظومة العمران، وترتبط بمختلف أوجه الحياة والأنشطة بالمدينة. ويتجسد الوعاء العقاري في المدينة العربية عموماً، في عدد من العقارات المتنوعة والتي ترتب حسب طبيعتها وأهميتها في الأنواع التالية:

- عقارات سكنية تخصص لبناء المساكن الجماعية في المباني والعمارات السكنية أو ما يسمى السكن الاجتماعي، أو القطع الأرضية التي تقام عليها أحياء السكن الفردي محددة المساحة، أو القطع الأرضية المخصصة لنمط الفيلات والقصور.
- عقارات تجارية وتخصص لإنشاء المراكز التجارية، والمباني الإدارية والمكاتب والمحال التجارية.
- عقارات صناعية وتخصص لإقامة مناطق الصناعة وللمخازن التابعة لها.
- عقارات زراعية وهي أراض خصبة تخصص للزراعة بمختلف أنواعها.
- عقارات ذات ملكية عمومية تستخدم لأغراض محددة، أراضى حكومية، وإقامة التجهيزات الحضرية والمرافق العمومية والبنية التحتية.

معايير السوق العقارية:

مهما بلغت مستوى التنظيم العقاري في المدينة فإن سعر العقار يتحدد وفق مجموعة من المعايير لعل أهمها ما يلي:

- موقع العقار من حيث المنطقة والإطلالة وسهولة الوصول، كأن يطل على شارع رئيسي أم جانبي، ومدى قربة أو بعده عن الخدمات والمرافق العمومية.
- العرض والطلب في السوق المحلي، فقلة العرض عن الطلب يرفع من قيمة العقار.
- حاجة المستخدم للعقار ترفع من قيمة وسعر عقار عن عقار آخر.
- الترويج والتسويق بطريقة العرض ووسائله قد تغير تماماً من قيمة العقار وسعره.
- قرب العقار وخاصة العقار السكني والتجاري من مركز المدينة ومنطقة الأعمال المركزية (CBD)
- قرب العقار من محطات النقل الحضري ومحاور النقل بصفة عامة.

ومما لا شك فيه أن توفر العقار وخاصة الاحتياطات العقارية في المدن وفي المجموعات المحلية كالمبديات الدوائر الإدارية من شأنه أن يوفر الوعاء العقاري للتجهيزات الحضرية، الصحية والتعليمية بكل الأطوار، والتجارية ومختلف الأنشطة وتخصيص المساحات للبنية التحتية من الطرق والجسور والأنفاق. فضلاً عن الاحتياطي من العقار اللازم للمشاريع السكنية بكل أنواعها، إن وفرة العقار من شأنها أيضاً تنظيم السوق العقارية وإتاحة الفرصة للسكان من الحصول على المسكن الملائم ضمن مخططات التطوير الحضري، وبالتالي تحقيق هدفين أساسيين في وقت واحد هما:

- الهدف الأول ويتمثل في تنظيم السوق العقارية وخاصة غلق الباب في وجه السوق العقارية الموازية أو أعمال المضاربة العقارية غير القانونية، ومواجهة التلاعب بأسعار العقارات واستغلال حاجة السكان إلى العقار السكني أو التجاري على وجه التحديد.

- الهدف الثاني ويتمثل في عدم لجوء بعض السكان من ذوي الحاجة إلى السكن أو إلى مساحة معينة لمزاولة أي نشاط تجاري من إقامة التوطنات العشوائية خارج مخططات التطوير العمراني في المدينة.

وفي حال عدم تحقيق هذين الهدفين، وعدم توفير العقار اللازم للسكن وللأنشطة التجارية، فإن ذلك سيفتح الطريق، لا محالة أمام إقامة التوطنات العشوائية والفوضوية داخل الأنسجة العمرانية للمدن أو في محيطها المباشر.

السكن العشوائي بالمدن الكبرى العربية في زمن كوفيد19:

تعتبر مشكلة السكن العشوائي، إحدى المشكلات الجدية التي تواجه معظم المدن الكبرى العربية، بالنظر إلى قوة جذب هذه المدن للعنصر البشري وإلى تطور المشكلة وتفاقمها، لتصبح ظاهرة لها أبعادها المجالية والبيئية والاجتماعية والأمنية الخطيرة، أحياء بائسة تتوطن بصفة تلقائية غير نظامية، وتنتشر على مساحات معتبرة، وسط النسيج العمراني أو في أطراف المدينة وضواحيها القريبة.

ولقد أخذت العشوائيات أو الأحياء العشوائية في البلدان العربية، تسميات مختلفة من بلد إلى آخر، كأحياء العرش بالقاهرة، وتسمية أحياء الصفيح بالدار البيضاء والرباط والأحياء القصديرية أو الأحياء الفوضوية في مدن الجزائر وتونس وطرابلس.

وتسمية أحياء السكن المخالف بدمشق وعمان، وأحياء البؤس ببيروت وغيرها من التسميات التي تعبر عن توطن أحياء سكنية عشوائية أو غير منظمة، غير مزودة بالخدمات الضرورية وخاصة الربط بقنوات الصرف الصحي، وأحياناً عدم الربط بالمياه الصالحة للشرب أو خدمة الكهرباء والهاتف، ناهيك عن التجهيزات الصحية والتعليمية.

ولقد ظهرت بواكير السكن العشوائي بين 1930-1950 في كل من القاهرة والرباط والجزائر بالقرب من أماكن الصناعة التي تحتاج إلى اليد العاملة، كما هو الحال بأحياء العرش في مدينة حلوان الصناعية، والحي القصديري بالقرب من منطقة الصناعة ببلدية الحراش بمدينة الجزائر، وحي "كريان سنترال" الذي تحول اسمه إلى الحي المحمدي، وهو أقدم وأكبر حي عشوائي بمدينة الدار البيضاء وبالمغرب، بالقرب من المنطقة الصناعية بالدار البيضاء.

وشكلت الأرياف والتجمعات العمرانية المجاورة لمناطق الصناعة، حوض الشغل الرئيسي، باستقدام العمالة في شكل موجات نزوح من الأرياف والقرى، وأقام العمال بإيواء أنفسهم في مساكن هشة في أطراف المدن، بالقرب من أماكن عملهم.

ثم نمى وانتشر السكن العشوائي، بالتزامن مع نمو المدن الكبرى، وإقامة وتوسع مناطق صناعة جديدة. وتطورت هذه العشوائيات بالصورة التي تشهدها المدن الكبرى العربية اليوم، بكل ما تعكسه من مشكلات مختلفة، وتشويه للمشهد العمراني. وبعض أمثلة السكن العشوائي في المدن الكبرى العربية، يبينها الجدول التالي:

الجدول رقم (1) السكن العشوائي بالمقارنة مع عدد السكان ببعض المدن الكبرى العربية

البلد	المدينة	السكان بالمليون	نسبة العشوائيات	نسبة المنظم
مصر	القاهرة	23	60	40
المغرب	الدار البيضاء	4	40	60
سوريا	دمشق	5	40	60
تونس	تونس	2	35	65
اليمن	صنعاء	2	35	65

الأردن	عمان	2	30	70
لبنان	بيروت	2	30	70
السعودية	الرياض	6	20	80
الجزائر	الجزائر	4	10	90
المتوسط	-	-	33	67

المصدر: خلاصة معطيات جمعت من مصادر متعددة، 2014

وما يزيد من خطورة السكن العشوائي ظروف البيئة التي تميز هذه التوطنات، وخاصة في ظل جائحة كوفيد19، التي تتطلب أول ما تتطلب اتخاذ إجراءات النظافة القصوى لتجنب تفشي هذا الوباء الخطير والقاتل، ففي السكن العشوائي تكاد تجتمع كافة الشروط والبيئة الملائمة للانتشار السريع للوباء، ويتمثل أهم هذه الشروط في التالي:

- اكتظاظ الأحياء السكنية العشوائية وبالتالي اكتظاظ السكان على مساحة ضيقة من الأرض وعدم احترام قواعد التباعد الاجتماعي.
- خلو الأحياء السكنية العشوائية من شبكة تصريف المياه المستعملة.
- أحياء سكنية بلا مرافق ولا خدمات.
- إلقاء الفضلات المنزلية بين المساكن.

أسباب نشوء السكن العشوائي في المدن الكبرى العربية:

تشير المعطيات والمعلومات التي تناولتها الدراسات والمواضيع المتعلقة بالسكن العشوائي في بعض المدن الكبرى في البلدان العربية، أن عوامل وأسباب توطن السكن العشوائي، تكاد تكون متشابهة وهي تتمحور في الأسباب الرئيسية التالية:

- التفاوت الكبير بين المدن والأرياف والمناطق الداخلية من البلد.
- الهجرة من الأرياف والقرى المجاورة المحرومة، إلى المدن طلباً للعمل في بداية الأمر، ثم التوطن والإقامة الدائمة.

- عدم احترام مخططات العمران التي وضعتها السلطة العمومية، سوء التخطيط وضعف المراقبة بضواحي المدن.
- غياب سياسة إسكان توازن بين الطلب والعرض من السكن ومختلف العقارات.
- عدم تبني تشريعات رديعة لمنع المتاجرين بالسكن العشوائي وأولئك ممن يمتهنون المضاربات العقارية في القطع الأرضية الموجهة للسكن العشوائي على وجه الخصوص، في غياب رقابة المجموعات المحلية ونعني بها البلديات، ما يزيد من تشجيع بعض السكان على إقامة المساكن العشوائية.
- عدم القدرة على تنظيم السوق العقارية ما يؤدي إلى التهايب أسعار المساكن والعقار عموماً سواء في حالة الشراء أو الكراء، وبالتالي عدم قدرة جزء من السكان على الحصول على مسكن، ما يدفع بعضهم إلى البحث عن الحل الفردي وهو اللجوء إلى السكن العشوائي.
- ترك مساحات شاغرة بالضواحي وأطراف المدن، تم برمجتها لإقامة أحياء سكنية منظمة أو تجهيزات ومرافق، بسبب بطء تنفيذ المشاريع، ما يشجع البعض لاستغلال الفرصة وإقامة المساكن العشوائية.
- انخفاض أسعار الأراضي بضواحي المدن الكبرى، ما يساعد على استقبال السكن المخالف والسكن العشوائي.

العشوائيات بمدينة القاهرة الكبرى:

يشكل السكن العشوائي، أحد أهم التحديات التي تواجه الدول والحكومات، بالنظر إلى أبعادها الاجتماعية والبيئية الخطيرة فضلاً عن أبعادها الأمنية، وتتفاقم ظاهرة العشوائيات أكثر فأكثر بمدينة القاهرة الكبرى، حيث تنتشر 80 منطقة عشوائية داخل وفي أطراف القاهرة الكبرى، تشغل مساحة 13700 هكتار، أي حوالي 30% من مساحة المعمور بالقاهرة، تأوي حوالي 60 من سكان القاهرة، حسب الجهاز المركزي للإحصاء عام 2009.

بيد أن تقديرات الأمم المتحدة، تشير إلى أن نسبة سكان العشوائيات، قد تصل حالياً إلى 80% من مجموع سكان القاهرة الكبرى، وعموماً ما تكون مادة بناء العشوائيات، من الصفيح أو الطين أو الخشب أو خليط منهم.

أما العشوائيات المبنية بالحجر فهي هشة وضعيفة الإنشاء، فضلاً عن 6 مليون نسمة من سكان القاهرة يقطنون أحياءاً بمقابر المدينة، وتصنف محافظة القاهرة العشوائيات في مدينة القاهرة إلى ثلاث أصناف:

- المناطق العشوائية الآمنة إنشائياً ولكنها خارج عملية التخطيط والتنظيم المدني، وطرقها ضيقة وغير مزودة بالخدمات.
- المناطق العشوائية غير المخططة بطرق واسعة، ولكنها غير مرصوفة وتفتقر إلى الخدمات وشبكة الصرف الصحي.
- المناطق العشوائية والتي تحتوي على مبان ومساكن غير آمنة، وآيلة للسقوط في أية لحظة.



الصورة رقم (2) حي عشوائي على الطريق الدائري بالقاهرة،

تصوير في 2013



الصورة رقم (1) حي الوراف العشوائي بالقاهرة، تصوير

في 2013

انعكاسات العشوائيات بمدينة القاهرة الكبرى:

تشير الكثير من الدراسات والأبحاث، فضلاً عن تقارير وخطط السلطات العمومية، باستفحال ظاهرة العشوائيات في مصر وفي القاهرة الكبرى على وجه الخصوص، باعتبارها تأوي ربع السكان المصريين، وكونها العاصمة السياسية والإدارية والاقتصادية، وتضم القطب الصناعي الأكبر في البلاد وخاصة في حلوان بالجزء الجنوبي من مدينة القاهرة.

ولم تتوقف ظاهرة العشوائيات أبعداً في المساحات التي تشغلها فضلاً عن الأبعاد الاجتماعية والبيئية والصحية الخطيرة، حيث لم تتمكن مصالح الدولة المعنية وخاصة محافظة القاهرة، من الحد من تفاقم الظاهرة وهي تنمو بين سنة وأخرى، حتى باتت بمثابة قنبلة موقوتة تهدد الأمن الاجتماعي، على حد تعبير السلطات العمومية نفسها، وتتمثل أهم الانعكاسات في التالي:

- أحياء معزولة بلا خدمات وبلا صرف صحي وبيئة غير نظيفة تشكل أرضية لمختلف الأوبئة والأمراض المتنتقلة.
 - شوارع ضيقة وملتوية تزيد من عزلة هذه الأحياء، حيث لا يمكن دخول عربات الإسعاف أو عربات جمع الفضلات المنزلية، ما يضطر من جمعها بوسائل تقليدية.
 - انتشار ظاهرة تشغيل الأطفال وحرمانهم من الخدمات التعليمية، حيث تمثل نسبة الأمية 60% بين الأطفال.
 - تفشي ظواهر الحرمان والفقر وانتشار الآفات الاجتماعية، التربة الخصبة لانحرافات تهدد الأمن الاجتماعي والحياة العامة.
- السكن العشوائي بمدينة الدار البيضاء الكبرى:**

تعتبر مدينة الدار البيضاء المدينة الثانية، التي يتوطن بها السكن العشوائي، في المدن الكبرى العربية، من حيث الحجم. حيث تنتشر تجمعات السكن العشوائي في مناطق متفرقة بمدينة الدار البيضاء الكبرى، وتشير بعض المصادر إلى أنه رغم مرور 9 سنوات على البدء في انطلاق مشروع "مدن بلا صفائح" عام 2014 فلا يزال 500 تجمعاً عشوائياً تأوي ما يزيد عن 111500 أسرة أي أكثر من مليون نسمة.



الصورة رقم (4) حي عشوائي بالدار البيضاء 2012

الصورة رقم (3) حي قصديري بالرباط، تصوير ف. بودقة

السكن العشوائي في الجزائر:

يمثل السكن العشوائي بمختلف صنفه، 10% من حظيرة المساكن في الجزائر، طبقاً لآخر إحصاءات عام 2008، ولعلّها النسبة الأقل بين المدن الكبرى بالبلدان العربية، ورغم ذلك فإنّ ظاهرة السكن العشوائي، تشكّل تحدّي كبيرٍ للسلطة العمومية بالنظر إلى الأبعاد التالية:

- البعد القانوني، بمخالفة القوانين والأدوات المنظمة للعمران.
- البعد الاجتماعي، حيث أصبح السكن العشوائي ظاهرة معبرة عن الفقر والحاجة إلى المأوى والسكن الآمن.
- البعد الأمني، حيث تشكل أحياء السكن العشوائي، مرتعاً للمهمشين وللآفات والانحرافات الاجتماعية والأمنية.
- البعد الجمالي بما تلحقه من تشويه للمشهد الحضري بالمدن الكبرى. ولقد قامت مؤخراً وزارة السكن والعمران، بمعينة ميدانية شملت 20 ولاية من ولايات الوطن⁽¹⁾ أحصت فرق المعايينة 430000 مسكناً قصديرياً، تنتشر في 6548 موقعاً في 1309 بلدية من مجموع بلديات البلاد البالغ عددها 1541، أي أن الظاهرة تشكل تحدياً حقيقياً، وتحتل مدينة الجزائر المرتبة الأولى: ما يزيد عن 40 ألف مسكناً قصديرياً، ثم تليها ولاية سكيكدة بأكثر من 25 ألف، فولاية المدية 22 ألفاً. رصدت الدولة مبالغ ضخمة للقضاء على السكن القصديري بالمدن، خاصة منها التي تعرف نشاط اقتصادي، كمدينة الجزائر، وبعض المدن الكبرى الأخرى، وللقضاء على الظاهرة أو الحد منها، فلقد قدرت وزارة السكن، ضرورة إنجاز 152 ألف مسكن، تتكون من ثلاث غرف، وأكثر من 100 ألف مسكن من أربع غرف.

السكن العشوائي بمدينة الجزائر:

يتكون السكن العشوائي في مدينة الجزائر من 569 حياً من الصفيح تأوي 58468 أسرة أي حوالي 300000 نسمة، ويشغل مساحة معتبرة تبلغ أكثر من 500 هكتار، وذلك حسب دراسة أعدتها ولاية الجزائر عام 2015 ويشمل هذا السكن الأحياء القصديرية والسكن المخالف لقوانين العمران والسكن في البنايات المهجورة وأسطح البنايات داخل المدينة وبعض أحيائها. وتنتشر معظم هذه الأحياء في الجزء الشرقي من مدينة الجزائر، حيث تتوطن مناطق الصناعة في الحراش وجسر قسنطينة وواد السمار والدار

(1) ملف حول السكن العشوائي صدر عن وزارة السكن، نشر في جريدة الخبر بتاريخ 2007/01/02

البيضاء والرغاية-الروبية. ويبلغ عدد المساكن غير اللائقة، والتي لا تتوفر بها عناصر الراحة والحياة الملائمة، 22744 بما تمثل 6% من حظيرة المساكن في ولاية الجزائر.

وتعتمد سلطات الولاية لمواجهة المشكلة على برنامج وزارة السكن، لإزالة 522000⁽¹⁾ بناء عشوائي على المستوى الوطني، يبلغ نصيب مدينة الجزائر منها حوالي 11.5% والحل الجذري في رأينا يكمن في سياسة إسكان، تبدأ بإعادة توزيع الفائض السكاني، وتوفير القطع الأرضية، ومواصلة برامج السكن الاجتماعي لتلبية مختلف الأذواق من جهة، ومراعاة مداخل مختلف الفئات الاجتماعية من جهة أخرى، ومحاولة تشجيع الأسر على بناء مساكنها، وفق خطة إسكان ومقاييس عمرانية منظمة، وترغيب مالكي المساكن الشاغرة بدخول السوق العقارية، من التأجير مع حماية حقوق المؤجر، أي فتح السوق العقارية المنظمة، وغلق الطريق أمام قنوات المضاربة العقارية.

أسباب السكن العشوائي بمدينة الجزائر:

- عدم تحقيق معادلة العرض والطلب من طرف الدولة في الفترة التي كانت هي الممول والمنتج والموزع في ميدان السكن، وخاصة بالفترة التي امتدت من الاستقلال حتى منتصف التسعينيات. فلم تتمكن الدولة من الإيفاء بالطلب، مقابل انخفاض العرض من المساكن، لأسباب عديدة أهمها العامل الديموغرافي، الناتج عن زيادة السكان والهجرة الريفية لاسيما في سنوات الستينيات والسبعينيات، والتأخر في إنجاز برامج السكن من طرف الشركات والمقاولات الوطنية العمومية آنذاك.

- عدم قدرة الدولة على تنظيم السوق العقارية.

- الديناميكية العمرانية لمدينة الجزائر وقدرتها على استقطاب الإنسان والمال.

- ارتفاع أسعار تكلفة انجاز المساكن، وبالنتيجة ارتفاع أسعار المساكن يفوق قدرة الفئات الاجتماعية الدنيا والفقيرة من الحصول على المسكن.

- رحيل السكان من مساكنهم الأيالة إلى السقوط بالأحياء القديمة كالقصبه وبلكور، وإحلال سكان جدد مكانهم.

- التدهور الأمني في سنوات التسعينيات، أدى إلى فرار بعض سكان المناطق الداخلية من المدن والأرياف المحيطة بمدينة الجزائر وإقامة مساكن عشوائية لا تزال إلى يومنا هذا رغم جهود الدولة في

(1) ولاية الجزائر، 2002

إسكان عدد كبير منهم في التجمعات العشوائية في الحمير وفي الدار البيضاء وجسر قسنطينة وغيرها من التجمعات العشوائية.

- تزايد السكن العشوائي إثر الزلزال عام 2003، والذي أدى إلى انهيار 13300 مسكناً وتصدع 128500.



الصورة (5) حي قصديري ببلدية جسر قسنطينة شرقي مدينة الجزائر، 2012

اتسع السكن العشوائي في سنوات الستينيات والسبعينيات، أي في الفترة التي عرفت المدينة تنمية اقتصادية شاملة وبخاصة في قطاع الصناعة، ما ساهم في جذب معتبر للأيدي العاملة من الأرياف. أمام انتشار الظاهرة قامت السلطة العمومية عام 1985، بإزالة معظم هذه الأحياء، وإعادة سكانها إلى مناطقهم الأصلية.

وبتراجع عرض السكن أمام تزايد الطلب، وعدم القدرة على تنظيم السوق العقارية، نمت الأحياء العشوائية من جديد سواء الأحياء العشوائية، التي نمت داخل المدينة بالقرب من أحياء سكنية منظمة، للاستفادة من الخدمات المتوفرة بهذه الأحياء، وهناك بعض الأحياء السكنية العشوائية، توطنت في أماكن معرضة للأخطار الطبيعية، كالحى العشوائي الذي أقيم على حافتي وادي الحمير (أنظر الصورة رقم 07) أو على بعض السفوح المعرضة للإنزلاقات، كسفوح بوزريعة باتجاه بولوغين وباب الواد، (أنظر الصورة رقم 08).



الصورة (7) حوالي 600 مسكن عشوائي تتوطن على جانبي واد الحمير بما
يخلفه الواد بعد جفافه صيفاً. تصوير ف. بودقة 2013



الصورة (6) السكن العشوائي بحواف واد الحمير ومخاطر



الصورة (9) السكن العشوائي ببلدية واد قريش، تصوير ف. بودقة 2012



الصورة (8) السكن العشوائي بسفح بوزريعة، تصوير ف. بودقة 2012

خطة ولاية الجزائر لمواجهة السكن العشوائي:

يشكل السكن العشوائي بؤر هامشية في بنية مدينة الجزائر العاصمة، بكل ما ترمز إليه كونها واجهة البلاد ورأس المنظومة الحضرية الوطنية، فيها تتركز مقرات الحكم ومؤسسات الدولة والهيئات والممثلات الديبلوماسية، ومقر للشركات الكبرى الدولية، وتستقبل سنوياً معرض الجزائر الدولي، فضلاً عن التظاهرات الدولية الأخرى. فمن الطبيعي أن تبذل السلطات المحلية، ممثلة في ولاية الجزائر ومختلف دوائرها وبلدياتها مشكلة التوطنات العشوائية، التي تشوه المشهد العمراني

لمدينة بحجم وأهمية مدينة الجزائر عاصمة البلاد، وهي مشكلة لا تشكل أرقاً كبيراً للسلطة العمومية فقط، بل لسكان المدينة أيضاً الذين يرغبون ويفضلون العيش في مدينة نظيفة ومنظمة وخالية من المشاهد العمرانية غير اللائقة، ومن رؤية أحياء سكنية فوضوية تفتقد إلى التجهيزات الحضرية والخدمات العمومية، في بيئة غير سليمة تتدهور فيها ومن خلالها نوعية الحياة في المدينة. وبالرغم من مجهودات السلطة العمومية لإنتاج السكن العمومي ولمواجهة التوطنات العشوائية في البلاد ككل وفي ولاية الجزائر، ولكن هذه المحاولات لم تحقق أهدافها كاملة.

وهناك برنامج أعلن عنه عام 2014 يهدف إلى جعل مدينة الجزائر بلا صفيح، ويعتمد أساساً على ترحيل سكان العشوائيات على مراحل نحو أحياء السكن الاجتماعي التي أنجزته الدولة لحل مشكلة السكن، وبعد عام من توقف عملية الترحيل بسبب تفشي وباء كورونا، استأنفت ولاية الجزائر عملية الترحيل مع مطلع العالم الحالي 2021. ما يمكن سلطات الولاية من القضاء على السكن العشوائي من جهة واسترجاع مساحات مهمة يمكن استعمالها في إنجاز مشاريع ضمن خطة التطوير العمراني بما في ذلك إنشاء الأحياء السكنية المنظمة على أنقاض الأحياء السكنية العشوائية.



الصورة (11) نفس الحي السابق بعد إزالته من طرف سلطات ولاية الجزائر، تصوير ف بودقة 2014



الصورة (10) حي عشوائي وسط مدينة الجزائر،

بدائل وحلول ظاهرة السكن العشوائي بالمدن الكبرى العربية:

- ✓ إحصاء الأحياء العشوائية ومساحاتها والسكان وحالتهم الاجتماعية، من أجل تدخل الدولة.
- ✓ تحديد طبيعة ملكية الأراضي التي أقيم عليها السكن العشوائي، إذا ما كانت حكومية أو خاصة، للنظر في ملكية العقار وتحديد الطبيعة القانونية.

- ✓ دراسة نوع التدخل هل بالإزالة الكلية أم الجزئية، وبهذه الحالة إجراء التهيئة الملائمة وتزويد هذه الأحياء السكنية بالخدمات وربطها بالبنية التحتية من أجل إدماجها بخطة المدينة.
- ✓ توفير مساكن بديلة لسكان الصفيح من طرف الدولة بأثمان مناسبة وفقاً للحالة الاجتماعية للسكان والمستوى المعيشي للأسر.
- ✓ توفير الأراضي والاحتياط العقاري بالضواحي، من طرف الدولة لاستقبال الزيادة السكانية بالمدن الكبرى وتمكين السكان من إقامة مساكنهم بأنفسهم.
- ✓ إعادة تخطيط أماكن العشوائيات، بعد إزالتها لتشكل جزءاً لا يتجزأ من النسيج العمراني للمدينة كتجربة دمشق عام 2003 وتجربة مدينة الجزائر منذ عام 2014 ضمن برنامج مدينة بلا صفيح، وتجربة بعض المدن المغربية.

اقتراحات بحلول ممكنة لمواجهة ظاهرة العشوائيات بالمدن الكبرى العربية:

- سياسة إسكان تتلاءم مع كل فئات المجتمع وفقاً للمداخل الفردية والمستوى المعيشي، ووفقاً للأسعار الفعلية للعقار السكني وغيره من أنواع العقارات الأخرى.
- تبني الدول والحكومات لاستراتيجية التنمية العمرانية المنسجمة التي تضمن التنمية المتوازنة في مختلف أقاليم أو جهات البلاد وبخاصة المدن الداخلية، وذلك لتخفيف الضغوطات على المدن الكبرى.
- إنشاء بنوك إسكان وعقار تساهم بدورها في تمويل قطاع السكن والتطهير العقاري بأسعار معقولة تمكن القطاع العام والأفراد من حل المشكلات المتعلقة بالسكن وبالعقار عموماً.
- الرقابة الميدانية بتطبيق لوائح وأنظمة واشتراطات البناء للحد من المباني المخالفة.
- قيام ملاك المساحات الكبيرة من الأراضي، بتطويرها وتخطيطها وتسويقها تجارياً لحمايتها من التعديلات غير القانونية.
- تفعيل القوانين الردعية للحيلولة دون تعديلات البناء المخالف على أملاك الدولة أو الأملاك الخاصة من الأراضي.
- فتح السوق العقارية المنظمة منعاً للأنشطة العقارية الموازية.
- قيام الدولة بتخصيص مساحات أرضية كأسواق عمومية بعد تهيئتها وربطها بوسائل النقل.

الخلاصة

يحتل السكن العشوائي بالمدن العربية الكبرى، نسبة معتبرة من نسيجها العمراني كما يشكل أيضاً نسبة معتبرة من مجموع السكان، وما تلبث هذه الظاهرة، لأن تتطور وتزداد تقاماً، كما هو الحال في مدن القاهرة والدار البيضاء والرباط وعمان وغيرها من المدن. ولعل إيجاد الحلول أو البدائل لظاهرة السكن العشوائي في المدن الكبرى العربية لن يتأتى، إذا لم تفك رموز الإشكالية في عناصرها المتغيرة أفقياً (المجال الإقليمي، المؤسسة، السكان) وعمودياً (مصادر التمويل، مشاريع السكن، وسائل ووتيرة الإنجاز). ولهذا لا بد من رؤية واضحة لإستراتيجية السكن بإيجاد العلاقة الوطيدة بين سياسات ثلاث هي الإسكان، المدينة والسكن. والأخذ في الاعتبار مجموعة من الحقائق الموضوعية، التي تعيشها المدن العربية في هذا الميدان، فالسكن بمثابة العنصر المفتاح في بنية النسيج العمراني، ولا يزال البعض يعتبر المدينة مجرد ورشات، لإنتاج السكن دون غيره من الوظائف والأنشطة، ويمثل السكن الانشغال الرئيسي بالنسبة للسلطة العمومية، حتى بات يشكل أحد عوامل تهديد الاستقرار السياسي-الاجتماعي، في الكثير من البلدان والمدن الكبيرة ففي هذه البلدان وبخاصة القاهرة وكذلك بعض المدن الأخرى.

وعلى سبيل المثال فلقد ارتفع عدد سكان مدينة الجزائر، بأكثر من 50% بين 1987-2008، وزادت حظيرة المساكن بنسبة 20% لنفس الفترة، هذا يعني أن هناك، اختلالاً واسعاً بين الطلب والعرض بـ30 نقطة لصالح الأول، الأمر الذي يتطلب تحسين آلية الإنتاج والتسيير والتوزيع، وحل مشكلة مصادر التمويل، وتشجيع صيغة السكن التساهمي، وخاصة للفئات المتوسطة، ما يساهم في تمويل التحويلات الاجتماعية، واستثمارها في رفع كمية إنتاج السكن الاجتماعي، الذي تتكفل الدولة بإنجازه، وبدون ذلك ربما تعرف مدينة الجزائر، مزيداً من السكن الفوضوي، ومن أجل اقتصاد الأراضي سواء الحضرية المخصصة للبناء أو الفلاحة، فإن النمط الملائم هو النمط الجماعي، وإيجاد آلية شفافة للسوق العقارية، وانتعاش السوق العقارية، وتحسن العرض وصولاً إلى التوازن مع الطلب، ما يؤدي إلى تنظيم الأسعار، بما يتناسب ومداخل العائلات وإدماج نسبة معتبرة من القيمة المضافة، الناتجة عن تحريك السوق العقارية في الدورة الاقتصادية، وخلق فرص للاستثمار المنتج، والنمو الاقتصادي نقيض الأزمة والمضاربة، هنا فقط يمكن التخلص من السكن العشوائي بصفة تدريجية.

المراجع:

- وزارة التجهيو وتهيئة الإقليم (1997)، محافظة الجزائر الكبرى الجزائر، مدينة القرن الحادي والعشرين، الجزائر
- الربدابي، قاسم، (1994) دمشق والتحول الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية، مطبوعات جامعة دمشق،
- الربدابي، قاسم، (2012) مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28، العدد الأول،
- الشيخ محمود، زكريا، (1995)، الأحياء السكنية العشوائية بدمشق، مجلة المهندسين العرب، رقم 119، دمشق،
- النعيم، عبد الله، (2004) الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية، ندوة الانعكاسات الأمنية وقضايا السكان، القاهرة،
- بن لحسن رزيقة وشلبابي سناء، (2002)، آليات نمو بلدية باش جراح كمركز حضري، مذكرة نهاية التخرج لنيل دبلوم مهندس الدولة في التجغرافيا والتهيئة العمرانية، تخصص التهيئة الحضرية، جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا
- بودقة، فوزي، (2007)، ظاهرة السكن العشوائي بمدينة الجزائر، ندوة السكن العشوائي بالرباط، تنظيم المعهد العربي لإنماء المدن، المغرب
- بودقة، فوزي، (2014)، ظاهرة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى وآثاره المجالية والبيئية: المشكلة والبدائل، ملتقى دولي بعنوان: تحيات وآفاق السكن في الجزائر، المدرسة الوطنية لل عمران والهندسة المعمارية، الجزائر
- عباس، أحمد، (1994) النطاق العمراني ودوره في بناء المدن الجديدة ومنع ظاهرة العشوائيات، الأنجلو مصرية، القاهرة،
- منوس نبيلة ودلال فتحة، ظاهرة البناء غير الشرعي، حالة بلدية الدار البيضاء، مذكرة نهاية التخرج، لنيل دبلوم مهندس الدولة في التجغرافيا والتهيئة العمرانية، تخصص التهيئة الحضرية، جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا، 2001
- ناجي، أسعد، "السكن العشوائي وإمكانية تحسينه" جريدة تشرين، دمشق، بتاريخ 2002/04/07

المراجع باللغة الأجنبية:

- BOUDAQQA, Fawzi, «étalement urbain de la périphérie Algéroise» in Alger les nouveaux défis de l'urbanisation, éd Harmattan, Paris, 2003
- CHALINE, Claude, «les villes du monde arabe», Armand Colin, Paris, 1996

- ELMANSOUR EL Hassani, «la pression démographique, véritablement défi pour une répartition spatiale équilibrée de la population au Maroc, in urbanisation et agriculture en méditerranée: conflits et complémentarités» Harmattan, Paris, 1996
- FRADI Abdelkader, «croissance urbaine et difficultés de la maîtrise foncière en Tunisie» in urbanisation et agriculture en méditerranée: conflits et complémentarités, Harmattan, Paris, 1996
- FREAL Eke, «the Absorption of low income group in Ankara» Ekistics 286, Ankara, 1981
- GAFSI Hinda «éléments de réflexion sur la portée des instruments de planification urbaine et de protection des terres agricoles: cas de la région de Tunis» in urbanisation et agriculture en méditerranée: conflits et complémentarités, Harmattan, Paris, 1996
- STAMBOULI, Fredj, «pour un profil sociologique de la ville de Tunis: l'habitat populaire comme champ d'analyse et filières d'intégration des ruraux à la vie urbaine» in urbanisation et agriculture en méditerranée, Harmattan, Paris, 1996
 - United Nations, states of urbanisation in Asia and the Pacific, New York, 1993
- Wilaya d'Alger, annuaires statistiques n° 1996, 1999, 2001, 2003, 2005
- ZYANI, Brahim «habitat, contrainte foncière et développement de Casablanca» annuaire de l'Afrique du nord, 1986

التحصيلات السكنية كخيار للتوسع العمراني بالمدينة الجزائرية: دراسة نموذج تحصيل عين الباي 1 (الشطر الثاني) بمدينة قسنطينة

بن حمادة عيسى

أستاذ محاضر قسم ب، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر

Benhammada.aissa@gmail.com

ملخص:

عرفت الجزائر في السنوات الأولى للاستقلال طلبا متزايدا على السكن بسبب النمو الديمغرافي المسجل في تلك الفترة ، و النزوح الريفي نحو المدن بسبب افتقار الريف إلى مقومات المعيشة العصرية وعجزه عن تلبية احتياجات السكان الاجتماعية ، الاقتصادية ومن ناحية الخدمات ، لكونه كان مهمشا في الحقبة الاستعمارية ولم يستفيد من أي برنامج للتنمية. وبقي مجالا مهمشا تتعدم فيه كل شروط الحياة التي يحتاجها السكان يوميا لتلبية حاجياتهم في جميع الميادين.

ولسد العجز في مجال السكن وتلبية الطلب ولو جزئيا لجأت السلطات إلى خيار التحصيلات السكنية على أطراف المدن لتمكين السكان من إنجاز مساكنهم الفردية على حسابهم الخاص و التقليل من حدة الطلب المتزايد.

وقد أختارنا في هذا البحث تحصيل عين الباي 1 الشطر الثاني الذي يقع جنوب مدينة قسنطينة من أجل تسليط الضوء حول نشأته ومدى تقيد المستفيدين من الحصاص الأرضية برخص البناء المسلمة لهم من طرف السلطات المختصة لإنجاز بناياتهم وفق القوانين العمرانية أم عدم المبالاة في البناء بما جاءت به رخصة البناء و التي تحدد شروط دقيقة لإنجاز المسكن والتطرق إلى المخالفات العمرانية المسجلة في ميدان التعمير والبناء.

Abstract

In the first years of independence, Algeria experienced an increasing demand for housing due to the demographic growth recorded in that period, and the rural exodus towards cities due to the rural's lack of the elements of modern living and its inability to meet the population's social, economic and services needs, as it was marginalized in the colonial era and did not benefit From any development program, and it remained a marginalized area in which all the conditions of life that the population needed daily to meet their needs in all fields were absent.

To fill the deficit in the field of housing and to meet the demand, even partially, the authorities resorted to the option of housing allocations on the outskirts of cities to enable residents to complete their individual housing at their own expense and to reduce the intensity of the increasing demand.

In this research we have chosen Ain al-Bey 1 allocation, the second part, located south of the city of Constantine, in order to shed light on its origin and the extent to which the beneficiaries of the land shares are bound by building permits handed to them by the competent authorities to complete their buildings according to urban laws or indifference in the construction of what came in the building permit And which specify precise conditions for the completion of housing and address the urban violations registered in the field of reconstruction and construction.

مقدمة:

التحصيلات السكنية خيار اعتمده السلطات الجزائرية في بداية السبعينات كحل للاستجابة للطلب المتزايد على السكن، بسبب النزوح الريفي ووجود ديناميكية ديموغرافية تحكمت فيها الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للمدينة والريف، ما جعل المدن مستقطبة للسكان، وأضحت جميع المدن الجزائرية، لاسيما الكبرى منها عبارة عن ورشات للبناء دون انقطاع، ودون مراعاة أبسط معايير التعمير والبناء، بالرغم من وجود ترسانة من القوانين، والتشريعات المسيرة لهذا القطاع.

لجأت الدولة إلى خيار التحصيلات السكنية كنمط للتوسع العمراني، وأنشأت هذه الأخيرة على أطراف المدن للسماح للمواطنين بإنجاز هذه السكنات وفق رخص بناء ومخططات عمرانية مصادق عليها تبعا للقوانين العمرانية المعمول بها، للتخفيف ولو جزئيا على الطلب المتزايد على السكن، لكن في الواقع لم يتم إنجاز البناءات في هذه التحصيلات كما كان مخطط لها، بسبب عدم التقيد بما جاء في رخصة البناء المسلمة، وهذا التمرد على القوانين العمرانية في ظل غياب الوعي وتقدير السلطات المختصة في أداء المهام المنوطة بها، كانت نتيجة وخيمة بظهور نسيج عمراني مشوه وغير متجانس لا يستجيب للتشريعات السائرة المفعول، ضف إلى ذلك النزاعات اليومية بين الجيران وصلت حتى إلى أروقة المحاكم، ناهيك على الاستهلاك المفرط للعقار ومواد البناء، ما أدى إلى ارتفاع الكلفة الاقتصادية وزيادة العبء على خزينة الدولة، المضاربة والندرة.

ومنه طرح التساؤل كيف كان دور هذه التحصيلات السكنية في تلبية الطلب عن السكن وفي تنظيم التعمير في المجال وهي تشكل توسعات عمرانية للمدينة خاصة على الأطراف ومدى مطابقتها للقوانين العمرانية السارية المفعول .

ومدى إحترام أصحاب القطع الأرضية لخصه البناء المسلمة لهم وكذلك المخططات المصادق عليها، وكيف جسدت هذه البناءات في الواقع كخيار لجأت إليه الدولة للتوسع العمراني في المدينة

وفي هذا الشأن ارتأينا دراسة نموذج تحصيل عين الباي 1 (الشطر الثاني).وتسليط الضوء عليه من ناحية النشأة ولإنجاز ومدى التقيد بالقوانين العمرانية لأصحاب القطع الأرضية خاصة رخصة البناء المسلمة لهم .

المحور الثاني: طبيعة الملكيات العقارية في رسم خريطة التوسعات

1- التطور التاريخي لظهور التحصيلات السكنية بمدينة قسنطينة¹

النمو السكاني السريع قابله تطور بطيء للتعمير و نتج عن ذلك أزمة سكن ، مع استمرار التوسع العشوائي للمجالات الحضرية بطريقة غير منتظمة

في السبعينات ونظرا للطلب المتزايد عن السكن و من أجل تلبية رغبات السكان لجأت الدولة إلى خيار السكن الفردي و الذي جسدت في التحصيلات السكنية وهي أحد أشكال التعمير في الجزائر .

وقد بدأت في الظهور بصفة رسمية بمدينة قسنطينة سنة 1975 على حواف المدن وتم توزيع عدد كبير من القطع الأرضية من طرف البلديات

¹ بوقيس نذيرة، التحصيلات السكنية في الجزائر معالجة الواقع ورؤية للمستقبل دراسة لبعض النماذج في مدينة قسنطينة، مذكر لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة 1، 2003، ص18.

وكانت الدولة هي المتدخل الوحيد في تسيير هذه التحصيلات ولكن في بداية الثمانينات ومع ظهور القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية ، تم فسح المجال امام الخواص للدخول في مجال الترقية العقارية وذلك من خلال إنجاز تحصيلات سكنية فوق أراضيهم بطرق عرفية مع الإخلال بقوانين التهيئة والتعمير .

وعليه سوف نتطرق إلى المراحل التي ظهرت فيها التحصيلات السكنية بمدينة قسنطينة كنموذج للتوسع العمراني

حيث ظهر أول تحصيل بمدينة قسنطينة في سنة 1968 وهو تحصيل (لوري روز) بمنطقة سيدي مبروك الأعلى وبعده تحصيل الرياض سنة 1970 .

وفي سنة 1973 ظهر تحصيل الحياة بمنطقة سيدي مبروك .

أما من سنة 1975 – 1986 فقد عرفت هذه الفترة بسيطرة القطاع العام وعرفت إزدهارا بعد صدور قانون الإحتياطات العقارية سنة 1974 ، حيث أصبحت البلديات تحوز على قطع أرضية ومالكة لها ضمن محيطها العمراني .

حيث ظهرت الكثير من التحصيلات على اطراف المدن تحت اشراف البلدية من ناحية التسيير . حيث تميزت هذه الفترة بما يلي .

من سنة (1975 – 1980) حيث شهدت تركيز التحصيلات في الجهة الشمالية الشرقية منها . الزهور ، المشجرة ، المنزه فيمنطقة سيدي مبروك بالإضافة إلى تحصيل المنى وتحصيل سيدي مسيد الكائن في المنطقة الشمالية الغربية للمدينة .

أما بعد سنة 1980 ظهرت تحصيلات بمساحات كبيرة على غرار تحصيل جبل الوحش ، سركنة ، بوالصوف وهي مدمجة في إطار سياسة المناطق السكنية الجديدة ,هي تقع في المنطقة الشمالية الشرقية و الجنوبية الغربية .

أما في (1987 – 2002) شهدت تحرير السوق العقارية بعد ظهور قانون الترقية العقارية في 1986 حيث تميزت هذه الفترة بزيادة في عدد التحصيلات².

² نفس المرجع ص 19.

2- ظهور تشريعات جديدة بعد صدور دستور 1989:

وهي الفترة التي تحول فيها النظام الإشتراكي الذي كان معتمد لتسيير البلاد في الجزائر إلى نظام إقتصاد السوق، وهذا ما أثر على ميدان التعمير والبناء من أجل مواكبة هاته التحولات ، والتشريعات الخاصة بهذا الميدان في ظل الإصلاحات العامة ، حيث ظهرت تشريعات جديدة في مجال التهيئة والتعمير والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

1-2 قانون التوجيه العقاري³ :

وهو القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 (1) ، يتضمن التوجيه العقاري ، ويعتبر هذا القانون نقطة تحول في التشريع الجزائري ، حيث كرس حق الملكية الفردية وحرر المبادرات ودخول فاعلين جدد في ميدان العقار من القطاع العام أو القطاع الخاص .

وتعرف الأملاك العقارية في هذا القانون على أنها الأراضي أو الثروات العقارية الغير مبنية .

كما يحد هذا القانون الأراضي الفلاحية ، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية ، والأراضي الغابية ، والأراضي ذات الوجهة الغابية ، والمساحات الحلقائية ، والأراضي الصحراوية .

كما ينطبق هذا القانون على الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير وكذلك حماية المساحات و المواقع المحمية وصنف هذا القانون الأملاك العقارية على النحو التالي .

- الأملاك الوطنية .

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة .

- الأملاك الوقفية .

2-2 قانون التهيئة والتعمير⁴ :

وهو القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 (2)، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وهو أول تشريع ينظم عمليات التهيئة والتعمير ، ويهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، تكوينها وتحويلها في إطار التسيير الاقتصادي ، وهو توجه جديد في ميدان النشاط العمراني من خلال وضع أدوات التهيئة والتعمير

3-2 أدوات التهيئة والتعمير:

كان لابد على المشرفين على تسيير قطاع التعمير والبناء، وضع حد لهذه الوضعية المزرية التي آل إليها هذا القطاع، والتفكير في وضع قانون يكون له صدى كبير في إطار التشريعات العمرانية، وبالفعل كان ذلك في ظهور القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة، المعدل والمتمم بقانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، وأهم ما ميز هذا القانون، هو ضبطه للتهيئة والتعمير، من خلال أدوات التهيئة والتعمير، تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS.

1-3-2 المرسوم التنفيذي رقم 177/91⁵ :

صدر في 28 ماي 1991 ، يتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير،

³ الجريدة الرسمية / العدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

⁴ الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990

⁵ الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991

أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وهذا ما نص عليه القانون السالف الذكر المعدل والمتمم والمتضمن قانون التهيئة والتعمير، وخاصة المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

إن الأهداف الأساسية لهذا المخطط التذكير بتحديد المناطق القابلة للتعمير في مختلف الفترات، ومنه تحديد المناطق الواجب حمايتها وغير ذلك.

2-3-2 المرسوم التنفيذي رقم 178/91⁶

صدر في 28 ماي 1991، يتعلق بمخطط شغل الأراضي، وهو أداة حديثة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، والذي جاء بموجب المادة 31 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي يضمن النوعية الحضرية والمعمارية للمدينة، وهذا وفق المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، ويعرف كما يلي: "ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كيفية استخدام الأرض والبناء عليها، وفق التوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، وهذا المخطط هو أداة جديدة تستخدم من طرف مختلف الفاعلين والمستخدمين للمجال، منها الجماعات المحلية، وله أهمية بالغة، إذ يعتبر أداة جيدة للمركزية القرار في تنظيم المجال، ويهدف أساسا إلى تحديد المناطق العمرانية، الاستخدامات المجالية، وشبكة الطرق الحضرية، وضبط مقاييس البناء، كالمساحات، العلو والأحجام، أنماط المساكن، الشكل العمراني والمعماري، ويعتبر هذا المخطط أداة تقنية دقيقة تنظم البناء وفق مختلف المؤشرات القانونية.

3- الأطر القانونية للتعمير والبناء في الجزائر:

1-3 مرسوم تنفيذي 19/15⁷.

صدر هذا المرسوم التنفيذي في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها . جاء هذا المرسوم في إطار السياسة العمرانية الجديدة في الجزائر ، وهذا من أجل القضاء على البيروقراطية من خلال تبسيط الإجراءات الإدارية لمواجهة الإجحاف الذي يتعرض له المواطن في هذا الميدان ، مع ضرورة احترام معايير البناء التي تنتج مدن حقيقية لها مواصفات دولية ، ولسد بعض الثغرات التي كانت موجودة سابقا من أجل خدمة المواطن وتسهيل الإجراءات للحصول على عقود التعمير ، وتخص أحكام هذا المرسوم ما يلي :

1-1-3 شهادة التعمير :

حسب ما جاء في المادة 51 من قانون 90/29، فإن شهادة التعمير تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء، والارتفاقات من جميع الأشكال، التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، وبصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات ثلاثة (03) أشهر، وفي حالة رضا صاحب شهادة التعمير بالرد الذي تم تبليغه به، فإن له الحق في تقديم طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

⁶ الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991

⁷ الجريدة الرسمية العدد 07 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015

3-1-3 2-1-3 رخصة التجزئة :

في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 29/90، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع، إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم، أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية، ويقدم الطلب الذي يضم كل الوثائق الضرورية والقانونية، ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويوضح نوع الوثائق المقدمة، بطريقة مفصلة على الوصل، ودائما يحضر الطلب في إطار مدى مطابقة مشروع الأراضي المجرأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به، وتسلم رخصة التجزئة من طرف الوالي، ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون (02 أشهر) الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وفي غضون ثلاثة (03) أشهر في جميع الحالات الأخرى.

3-1-3 شهادة التقسيم:

طبقا لأحكام المادة 59 من القانون 29/90، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، كما يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني، مثل عقد الملكية، أو بسند إداري شهادة المطابقة أو غيرها، ويقدم صاحب الطلب كل الوثائق الضرورية لرئيس المجلس الشعبي البلدي، لمحل وجود قطعة الأرض، يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الموحد للبلدية، وتبلغ شهادة التقسيم في الشهر الموالي لإيداع الطلب، وتحدد مدة الصلاحية بثلاثة (03) سنوات، كما يمكن تقديم طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

4-1-3 رخصة البناء :

عملا بأحكام المواد 49 و 55 من القانون 29/90، أنه يشترط في كل بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال، أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية، والشبكات المشتركة العابرة، للملكية، حيازة رخصة البناء. يوضع الطلب الذي يتضمن كل الوثائق القانونية والضرورية لهذا الملف لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لمحل وجود قطعة الأرض، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم، حيث تتم دراسة الملف من طرف الشباك الموحد للبلدية، حيث تحدد تشكيلاته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم، يجب أن يفصل الشباك الموحد في الطلب في مدة 15 يوم، التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء، ومصادقا على المخططات الهندسية، من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، وتحدد مدة رخصة البناء من طرف السلطة المختصة، حسب حجم المشروع، وتعد ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة.

أما فيما يخص القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بإتمام البنايات ومطابقتها، فقد جاء بنموذج جديد يسمى رخصة البناء على سبيل التسوية.

5-1-3 شهادة المطابقة:

تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 29/90، أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء، عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة، مع أحكام رخصة البناء، وتسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه، تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن، أو ترخيص باستقبال الجمهور، أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية، أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة، أو غير الملائمة أو غير الصحية، وطبقا لأحكام المادة 54 من هذا المرسوم، أنه الشخص المستفيد من رخصة للبناء، عند الانتهاء من الأشغال وخلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ

الانتهاء من الأشغال تصريحا يشهد على الانتهاء من الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، وبالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي، أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، مقابل وصل يسلم في نفس اليوم، وفي حالة عدم مطابقة الأشغال لما جاء في رخصة البناء، تعطى مهلة ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بإجراءات المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشعر في الملاحقات القضائية، طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 29/90، يمكن لصاحب الطلب، أن يضع طعنا في حالة الرضا، مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

أما فيما يخص القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بإتمام البنىات ومطابقتها، فقد جاء بنموذج جديد يسمى شهادة المطابقة على سبيل التسوية.

3-1-6 رخصة الهدم :

عملا بأحكام المادة 60 من القانون 29/90، لا يمكن القيام بأي عملية جزئية أو كلية لبنانية، دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998⁸ (المتعلق بحماية التراث العقاري)، يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي، وفي حالة وجود البنىات تحت الأرض، يجب إيداع رخصة الهدم ومعالجته في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء، والطلب يتضمن كل الشروط الضرورية والقانونية المنصوص عليها قانونيا، ويقدم الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البنائة، يحضر الشباك الموحد المفتوح على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، ويحدد ذلك في شهر (01) واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، تسلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم، ولا يمكن رفض رخصة هدم، إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهاية البنائة، ويجب النظر على مستوى الشباك الموحد في مدة 15 يوم، وإذا كان الرد بالرفض يمكن لصاحب الطلب أن يوضع طعن لدى الولاية مقابل وصل استلام، وتصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمسة (05) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم، خلال سنة (01) واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بقرار من العدالة.

4- تعريف المخالفات العمرانية⁹:

تعرف المخالفات العمرانية بأنها كل عملية إنجاز أشغال بناء تساهم في تشوه وعدم تجانس النسيج الحضري (البناء، الواجهات، العلو)، وهي من أهم الظواهر التي تؤثر سلبا على المجالات الحضرية، ولها نتائج وخيمة على المظهر الحضري، من خلال التشوهات التي تحدثها، كما تخلق أيضا فوضى حضرية في غياب سياسة الرقابة والردع، وهذه المخالفات تكون إما لعدم الحصول على رخصة البناء، أو عدم التقيد بما جاء في محتوى رخصة البناء المسلمة، وهي كذلك كل الممارسات المشينة التي يتعرض لها العقار، من خلال عدم احترام القوانين العمرانية سارية المفعول.

8 الجريدة الرسمية/ العدد 44 الصادرة بتاريخ 17 جوان 1998.

9 مقال منشور للباحث في مجلة العلوم والتكنولوجيا بعنوان: "المخالفات العمرانية، إنتاج عمراني غير لائق: حالة تحصيلي فلتان عين سمارة وبلحاج قسنطينة"، جامعة قسنطينة 1، عدد رقم 46، ديسمبر 2017.

5- القوانين المتعلقة بالمخالفات العمرانية:

تضمنت التشريعات العمرانية عدة قوانين، منها ما تطرق إلى المخالفات العمرانية سواء بتحديد أنواع المخالفات وتعريفها، وكذلك الحد منها أو ردع مرتكبيها، ومن أهمها ما يلي:

1-5 القانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها¹⁰:

صدر هذا القانون بتاريخ 20 جويلية 2008، وجاء لوضع حد لفوضى العمران الذي تعرفه الجزائر، من خلال البناء غير المكتمل، والذي شوه النسيج العمراني، وأعطى صورة قاتمة له، ومن أجل تدارك هذه الوضعية، تم تشريع هذا القانون لوضع حد للوضعية المزرية التي يوجد عليها المجال المبني بصفة عامة، وإعطاء فرصة للمواطن من أجل تسوية وضعية سكنه، وعدم التماطل في القيام بذلك، حيث سيبقي هذا القانون ساري المفعول إلى غاية 03 أوت 2019 بعد تمديده لفترتين، بعد الإقبال المحتشم من طرف المواطنين من أجل تسوية وضعية بنايتهم، في إطار أحكام هذا القانون، ومن أجل وضع حد لكل التجاوزات في ميدان التعمير والبناء، تطرق القسم الأول من هذا القانون إلى كيفية معاينة المخالفات، والتي تكون كما يلي:

- علاوة على الضباط وأعاون الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم يؤهل الأعاون للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

- أنه تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق وأعاون مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء تجزئات أو المجموعات السكنية، أو ورشات إنجاز البناء.

- يؤهل هؤلاء الأعاون أيضا لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات، للقيام بالفحص والتحقيقات، وكذلك استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية، الخاصة بها، لغلق الورشات غير القانونية.

كما جاء القسم الثاني بحزمة من العقوبات في ميدان مخالفة التشريع والتنظيم الخاص بالتعمير والبناء والهندسة المعمارية، أو ما يعرف بالمخالفات العمرانية، حيث تضمنت المواد من 74 إلى 92 عقوبات ضد مخالفات البناء.

6- تعريف التحصيل:

التحصيل بصفة عامة هو عملية تقسيم للقطع الأرضية من قطعتين إلى عدة قطع، ومن ملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات مهما كان موقعها، على نحو حصص متفاوتة المساحة، بهدف إنجاز مباني موجهة لنشاط معين (سكني، تجاري، صناعي)، وهي نوعان:

تحصيل عمومي:

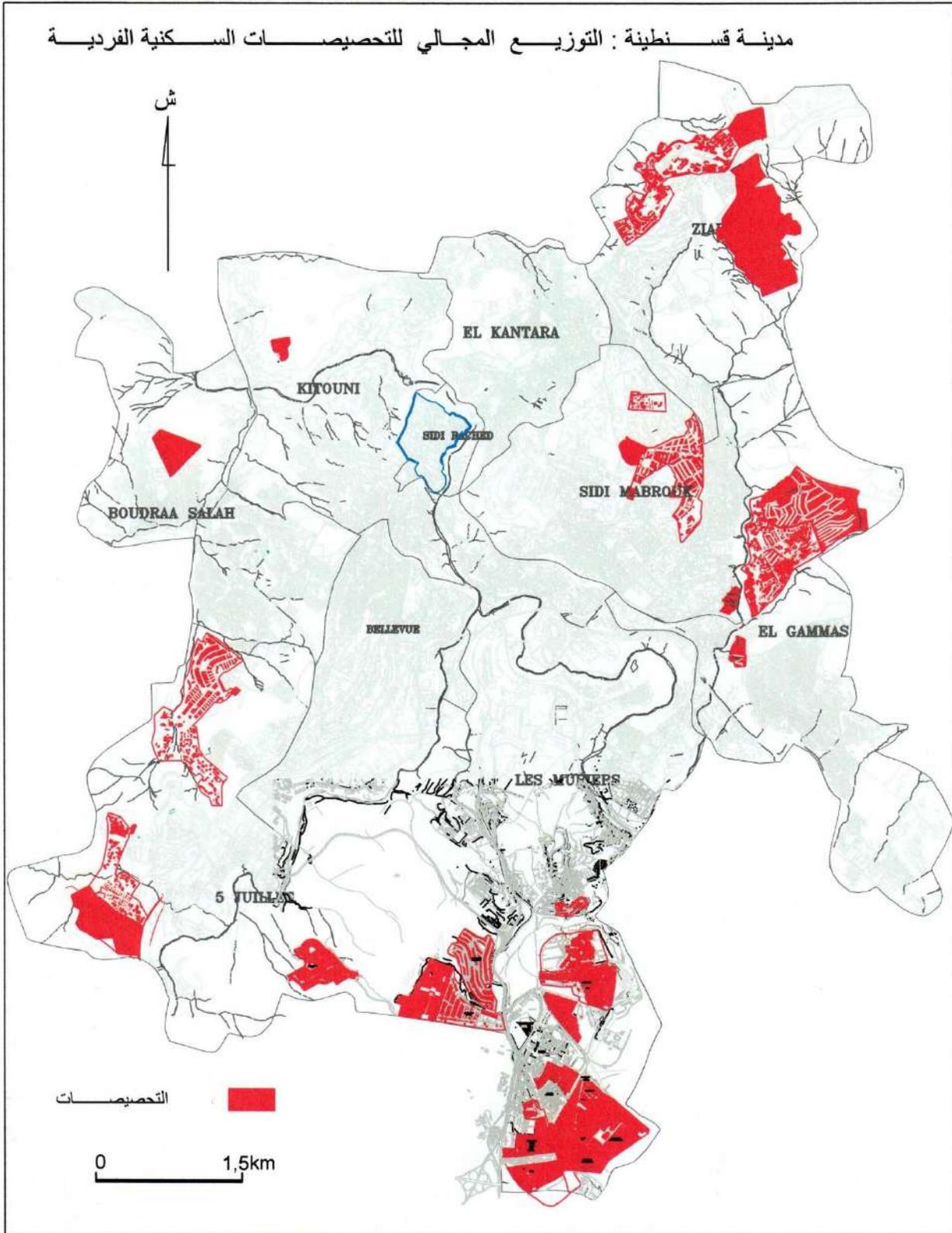
تقوم بإنجازه البلدية، أو يسند للوكالة العقارية، جاء هذا في إطار برامج المناطق الحضرية السكنية الجديدة، وفيه نوعان تحصيل اجتماعي، تتحمل الدولة تكاليف تهيئته، وتحصيل ترقوي، يحدد سعر الحصص فيه بعد أن تتم عملية التهيئة.

تحصيل خاص:

وهو تحصيل يقوم بإنجازه الخواص في مراحل مختلفة، والتدخل يكون في إطار الترقية العقارية من طرف الخواص في بناء مساكن فردية موجهة للبيع.

¹⁰ الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008

خريطة رقم 02



المصدر: الباحث 2018، ص 223

1-6 التعريف بتحصيص عين الباي 1 (الشطر الثاني):

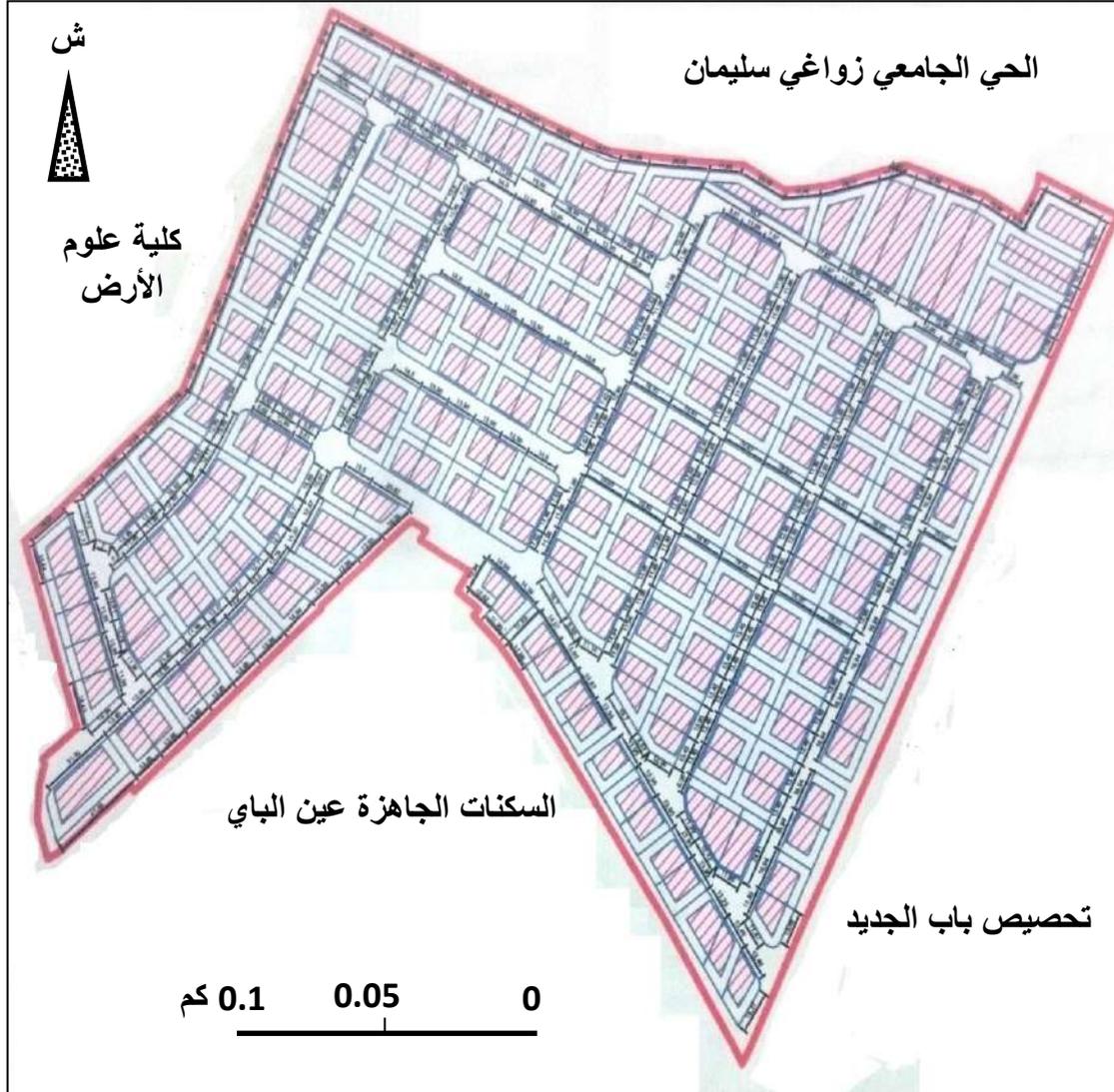
لقد تم اختيار منطقة الدراسة لكونها تتوسط مدينة قسنطينة والمدينة الجديدة علي منجلي في منطقة هضبة عين الباي و تدرج ضمن مجال يمتاز بتجهيزات و هياكل كبرى ذات مستوى وطني واقليمي كالجامعة بمجمعاتها و المطار الدولي محمد بوضياف ومحطة متعددة الخدمات (مبرمجة) تعد هضبة عين الباي احدى اهم الوحدات الطبوغرافية بجنوب المجمع الحضري القسنطيني يتسم سطحها بالانبساط تقريبا وذلك نظرا لخصائصها التركيبية تتجه هذه الهضبة من الشرق الى الغرب لتنتهي بحواف صخرة شديدة تتوسط منطقة الدراسة .

يقع هذا التحصيل في الجنوب الشرقي للقطاع الحضري زواغي، تبلغ مساحته 91931.34 م² (حوالي 09 هكتار)، يحده من الجهة الشمالية الحي الجامعي زواغي سليمان، ومن الجنوب السكنات الجاهزة عين الباي، ومن الشرق تحصيل باب الجديد، ومن الغرب كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، أنجز سنة 1988 من طرف البلدية، ثم حول إلى الوكالة العقارية لولاية قسنطينة، التحصيل يتكون من 242 قطعة، انطلقت الأشغال بـ 214 حصة فقط، وبقيت 28 قطعة شاغرة لم تنطلق بها الأشغال بعد، أما نمط البناء هو فردي (منفصل، متصل)، تتراوح مساحة الحصص ما بين 212.00 م² و 775.00 م².

وهو تحصيل يتميز بالانبساط لأن تضاريسه منتظمة نسبيا كما يحتوي على حداث حادة نوعا ما تقدر نسبة الإنحدار بهذا التحصيل بأقل من 8%.

وتعود الملكية العقارية لهذا التحصيل للبلدية وفقا للأمر 66 – 102 المؤرخ في 06 ماي 1966 ثم تم تحويلها إلى بلدية قسنطينة بعقد إداري محرر من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية قسنطينة بتاريخ 07 جويلية 1992، تحت رقم 865 والمسجل بإدارة قسنطينة في 26 جويلية 1992 ثم حولت إلى الوكالة العقارية لولاية قسنطينة في 10 نوفمبر 2004.

المخطط التنظيمي لتحصيل عين الباي 1 الشطر الثاني



حدود الوحدة السكنية



حدود الحصص الأرضية



المساحة المبنية



المصدر: مخطط الموقع للوكالة العقارية لولاية قسنطينة

2-6 التركيبة الاجتماعية للتخصيص:

يضم جميع الفئات الاجتماعية، وبإمكان أي شخص امتلاك أي قطعة أرضية وبنائها، حيث تمثل فئة التجار والمهن الحرة نسبة 51 %، تليها فئة الإطارات المتوسطة بنسبة 25 %، ثم فئة الإطارات العليا بنسبة 15 %، وأخيرا فئة العمال بنسبة 9 %.

3-6 المخالفات العمرانية المسجلة بالتخصيص:
أحالة البناء وطبيعته:

بعد التحقيقات الميدانية التي قمنا بها في التخصيص في شهر أفريل 2018 للوقوف على المخالفات العمرانية المسجلة، توصلنا إلى النتائج التالية:

جدول رقم (02): حالة البناء وطبيعته في تخصيص عين الباي 1 الشرط الثاني قسنطينة

المجموع		الحصص التي لم ينطلق بها البناء		بناية في طور الانجاز		بناية منتهية	
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد
100	242	11.57	28	3.71	09	84.71	205

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2018

من خلال استقراء الجدول نستنتج أن هذا التخصيص رغم أنه أنشأ سنة 1988، إلا أننا سجلنا من خلال التحقيق الميداني خلال شهر أفريل 2018 أنه تم الانتهاء من 205 بناية من أصل 250 حصة المكونة لهذا التخصيص، والتي تمثل نسبة 84,71 %.

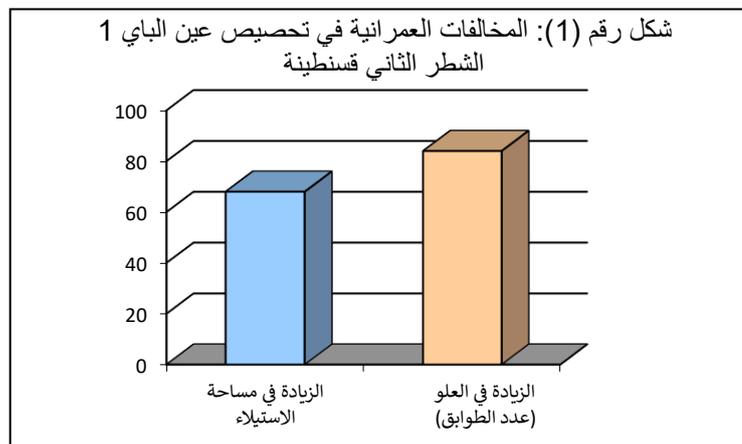
البنائات التي هي في طور الانجاز فعددها 09 أي قرابة 3,71 %، وأن 28 حصة لم تنطلق بها البناء وتمثل نسبة 11,57 %.

ب- المخالفات العمرانية في التخصيص:

جدول رقم (03): المخالفات العمرانية في تخصيص عين الباي 1 الشرط الثاني قسنطينة

نوع المخالفة	الزيادة في مساحة الاستيلاء (SES) % > 65	الزيادة في العلو (عدد الطوابق) $2 > \text{ط} + 2$ (N)
العدد	68	84

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2018

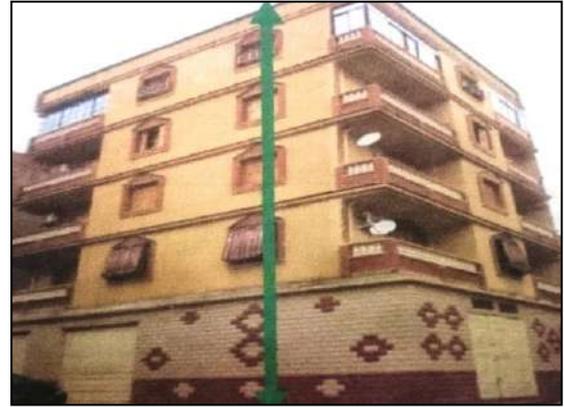


أما في ما يخص الجدول فهو يمثل أهم المخالفات المسجلة بهذا التحصيل حيث تجاوز مساحة الاستيلاء القانونية والتي تمثل 60% من المساحة العقارية وكذا من ناحية علو البنايات المنجزة والمنتهية.

وهما المخالفتان المسيطرتان في هذا التحصيل والمسجلتان من طرف مالكي الحصص جاؤوا بسبب عدم احترام ما جاء في رخصة البناء المسلمة لهم، في ظل غياب الرقابة والمتابعة من طرف المصالح التقنية للبلديات.



صورة (02) تجاوز معامل الاستيلاء (CES)



صورة (01) تجاوز معامل شغل الأرض (COS)

خلاصة:

التحصيلات السكنية خيار لجأت إليه لجزائر في بداية السبعينات من القرن الماضي لتلبية الطلب المتزايد على السكن بسبب الهجرة من الريف وتم تجسيدها على أطراف المدينة.

وقد عرف هذا النوع من التوسع العمراني للمدينة عدة مراحل منذ ظهور أول تحصيل بمدينة قسنطينة سنة 1968 أين كان المسير أو المتدخل الوحيد هي البلدية خاصة مع ظهور قانون الاحتياطات العقارية البلدية سنة 1974 أين استغلت البلدية كل العقارات الموجودة في محيطها العمراني وعلى أطرافها من أجل تجسيد هذا الخيار .

ولكن بعد ظهر قانون الترقية العقارية سنة 1986 والذي بموجبه تم تحرير السوق العقارية أنشأ عدد كبير من الخواص تحصيلات سكنية على أراضيهم الخاصة .

لكن هذا الخيار لم يكن في مستوى التطلعات لكونه خالف القوانين العمرانية المسيرة لهذا النوع من السكن بالرغم من وجود تشريعات عمرانية منظمة له. وهذا راجع لعدم التقيد بما جاء في رخصة البناء المسلمة والمخططات المصادق عليها .

الجزائر اختارت هذا النوع من السكن لتوسع المدن، لكن في الواقع نتج عن ذلك نسيج عمراني مشوه.

النتيجة كانت وخيمة في ميدان التعمير والبناء خاصة المظهر الجمالي للبناء في ظل غياب سياسة ردية فعالة من طرف السلطات المختصة، بالرغم من وجود قوانين صارمة في هذا الميدان.

إذا هذه السياسة المنتهجة في ميدان التعمير والبناء لتوسع المدينة لم يكن في مستوى تطلعات المسؤولين نظرا لغياب سياسة رشيدة في هذا الميدان والتطبيق في الواقع لكل القوانين الخاصة بالتعمير والبناء.

قائمة المراجع

1- النصوص القانونية:

- القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية
- القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتعلق بالتوجيه العقاري
- القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2007 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها
- المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- الكتب:

- الصادق مزهود (1995)، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية في مدينة قسنطينة، دار النور الهادف، الرواشد ميله، الجزائر.
- محمد الهادي لعروق (1984)، مدينة قسنطينة - دراسة في جغرافية العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

3- الرسائل الجامعية:

- بن حمادة عيسى (2018)، المخالفات العمرانية وأثرها على النسيج الحضري في التجمعات الحضرية لولاية قسنطينة: حالة بعض النماذج بقسنطينة، الخروب وعين أسمارة، أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر.
- بن حمادة عيسى، (2009)، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر.
- بوقبس نذيرة (2003)، التحصيلات السكنية في الجزائر معالجة الواقع ورؤية للمستقبل دراسة لبعض النماذج في مدينة قسنطينة، مذكر لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة 1، الجزائر.
- صبرينة بن مسعود، أميرة بزيان (2015)، المظهر الحضري للبناء الفردي بهضبة عين الباي، حالة التحصيلين "بلحاج" و"عين الباي 1 (الشطر الثاني)"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير المدن، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة 1، الجزائر.

4- المقال:

- بن حمادة عيسى (2017)، المخالفات العمرانية، إنتاج عمراني غير لائق: حالة تحصيلي فلتان عين سمارة وبلحاج قسنطينة، مجلة العلوم والتكنولوجيا، عدد رقم 46، جامعة قسنطينة 1، الجزائر.

العوامل الموضوعية المكونة والمحددة للسعر العقاري، حالة الأراضي الحضرية القابلة للبناء بمدينة المسيلة -الجزائر

بن خالد الحاج¹، جمال دحدوح²

¹أستاذ محاضر، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة، الجزائر. البريد الإلكتروني: elhadj.benkhaled@univ-msila.dz

²أستاذ مساعد، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة، الجزائر. البريد الإلكتروني: djamel.dahdouh@univ-msila.dz

ملخص

إن وتيرة الانجاز المتسارعة للمشاريع التنموية التي عرفتها معظم المدن الجزائرية في العشريتين الأخيرتين، والتي مست جميع القطاعات (السكن، الأشغال العمومية، الصحة، التعليم،...) كانت على حساب الأرض الحضرية القابلة للبناء، مما انعكس سلبا على عرض هذا النوع من الأراضي بالنسبة للخواص مقارنة مع الطلب المتزايد فكانت النتيجة هي الارتفاع الكبير في أسعارها. ومدينة المسيلة لا تشذ عن هذه القاعدة، حيث قفز سعر المتر المربع في حي 924 تجزئة ترايبي على سبيل المثال 25.000 دج سنة 2007، ثم 100.000 دج فأكثر سنة 2019 بعد ما كان لا يتعدى 5.000 دج للمتر المربع سنة 2000.

انطلاقا من طبيعة الموضوع، المتمثل في دراسة ارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، فقد اقتضى منا الأمر إلى استخدام المنهج الوصفي لوصف الظاهرة المدروسة وتصويرها كميًا، والمنهج المقارن لإجراء مقارنة بين مختلف الدراسات والأبحاث المحلية منها والأجنبية التي تناولت موضوع السوق العقارية الحضرية.

وعليه ومن خلال هذه المداخلة سوف نقدم مميزات و خصائص و أنواع الأسواق العقارية بوجه عام، ونقدم بعض النماذج النظرية لدراسة السعر العقاري التي تطرقت إلى تحليل القيم العقارية للمدينة في ظل القوانين المعمول بها، ونحدد العوامل المشكلة لثمن الأراضي القابلة للبناء والمرتبطة بالمجال، الزمن، المناخ والنقل.

ثم بعد ذلك سوف نبرز العوامل المتحكمة في تحديد سعر العقار، من خلال عناصر النسيج الحضري للمدينة، وربط التطور الزمني والمكاني بواقع حركية الأراضي القابلة للتعمير.

وعلى ضوء ذلك نقدم مجموعة من المعايير التي يمكن حصرها في عوامل (طبيعية، إدارية، قانونية، اقتصادية وتقنية). هذه العوامل يمكنها المساهمة في تسيير عقلائي للأرض الحضرية القابلة للبناء من أجل الوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة.

الكلمات الدالة : التسيير – التنمية العمرانية المستدامة – الأرض الحضرية القابلة للبناء - السوق العقارية – السعر العقاري.

Abstract

The accelerating pace of expedients projects development recognizing in most of Algeria during the last two decades which has affected all sectors (housing, public works, the health, education...) was to the detriment of urbanized lands. Which provoked inefficiently on the offer, compared to the growing demand for this type of lands, in particular private, which creates new a dramatic increase in prices. M'sila city no exception to this rule, the price per square meter in the subdivision 924 lots ,for example, 2007 it was 25.000 DA and 100.000 DA in 2019, so it doesn't exceed 5000 per square meter in 2000.

On the basis of the nature of the topic (subject) on the study of higher land prices in the urbanized city of M'sila, we opted for a descriptive method to describe the phenomenon and give a quantitative picture. We also used a comparative approach to compare different

studies and research national and foreign which have addressed the issue of urban land market.

Accordingly and through this intervention, we present the specificities, the special features of types estate markets in general. It also presents some theoretical model to analyze properly values of the city under the applicable laws, we identify the element of the price of land urbanization related the space, time factor, climate and transportation.

Then we will put in evidence the determining factors in the price of land through the elements of urban fabric of city and link the development dynamics with temporal and special dynamics of urbanized land.

On the light of this study, we present a set of criteria can be identified by factors (natural, administrative, legal, economic and technical). These factors can contribute in the rational management of urbanized lands to obtain a sustainable urban development.

Key words: Management – Sustainable urban development – Urbanized lands–Housing market–Housing prices.

1. الإشكالية:

يعتبر العقار عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بجميع مركباته المادية والمعنوية، ويلعب دورا هاما في تحقيق التماسك والعدالة الاجتماعية بين أفراد المجتمع الواحد، وإلى إنعاش وتطوير الأوساط الحضرية في شتى المجالات إن أحسنا تسييره على الوجه المطلوب، و يمكننا أن نلمس ذلك من خلال جوانب متعلقة بـ:

1.1. تسيير المدينة:

تعتبر الأراضي الحضرية القابلة للبناء من أهم مكونات مجال المدينة، بل بدونها لا يمكن للمدينة أن تقوم. فهي الوعاء الذي يحمل كل المشاريع بمختلف أنواعها (سكنية، تجارية، خدماتية، صناعية)، وهي الحاملة لكل الشبكات المختلفة (شبكة الصرف الصحي، الغاز، الماء..). كما أنها تلعب دورا هاما في ربط أجزاء المدينة ببعضها البعض، والمدينة بالمحيط الخارجي، انطلاقا من شبكات الطرق بمختلف أصنافها. ولا تتوقف أهمية ودور الأرض الحضرية عند هذا الحد بل تعتبر من العناصر المهمة التي تحدد معالم النسيج العمراني والمعماري العام للمدينة، انطلاقا من تأثير تضاريسها، كثافتها، سعرها، نوعية السكن من خلال صلابتها و تماسكها.

2.1. التنمية المستدامة، البيئة والعقار الحضري:

- إن الطابع الغير متجدد الذي تتميز به العقارات وخاصة الأرض المخصصة للبناء يحتم علينا عقلنة استعمالها وتخصيصها الأقصى في ظل مفهوم التنمية المستدامة.
- إن كل شجرة سقطت وكل متر من الاسمنت المصب في الأراضي الزراعية يضع مستقبلنا ذاته في خطر حتى وان كان ذلك جزءا من تنميتنا.
- دراسة الفضاءات المبنية وعلاقتها بالمساحات الخضراء يجب أن تكون بطريقة متناسقة وتضمن وسط حضري صحي.

وإشكالية العقار في الجزائر تزداد حدتها من سنة إلى أخرى وهذا في ظل ندرة الأراضي القابلة للتعمير التي تعرفها معظم المدن الجزائرية ومدينة المسيلة- موضوع دراستنا- واحدة منها. هذا ما يؤكد التقرير العام للمجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر لسنة 2004 أن: « من مجموع المساحة العامة للجزائر والتي تفوق 238 مليون هكتار نجد أن الأراضي القابلة للتعمير لا تتعدى 0.5 % في كل الأحوال. أي ما يقارب 1.19 مليون هكتار. » (تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، 2004، ص: 10).

فالأرض الحضرية القابلة للبناء، تعتبر بمثابة الوعاء الذي يستقبل مختلف البرامج التنموية: سكن، مرافق عمومية، صناعة،... الخ. وعلى هذا الأساس فإن أي غموض يشوب مختلف التعاملات الإدارية والتجارية الخاصة به، يؤدي لا محالة إلى انعكاسات سلبية على مختلف النشاطات سالف الذكر، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، ويصبح عائق في تجسيد هذه المشاريع التنموية.

ومن أهم المشاكل التي برزت في السنوات الأخيرة على مستوى مدينة المسيلة نجد الارتفاع الكبير، السريع والمستمر الذي تعرفه أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء. مما جعلها ظاهرة جديرة بالدراسة والاهتمام، وعلى سبيل المثال لا الحصر نجد:

- « حي لاروكاد مثلا والذي يقع في الجهة الشرقية من مدينة المسيلة و يبعد بحوالي 4 كلم عن مركز المدينة قفز سعر المتر المربع للأرض فيه، من 2000 (دينار) سنة 2002 إلى 10.000 (دينار) سنة 2007 وإلى أكثر من 20.000 (دينار) سنة 2019 وبعقود عرفية في أكثر الأحيان، ودون تهيئة للقطع الأرضية.»

- « أما في حي 924 تجزئة ترابية والذي يقع في الجهة الشمالية الغربية من مدينة المسيلة و يبعد بحوالي 4 كلم عن مركز المدينة، فقد وصل سعر المتر المربع للأرض فيه إلى أكثر من 100.000 دينار جزائري سنة 2019، بعد ما كان لا يتعدى 25.000 دينار جزائري للمتر المربع في سنة 2007 للمتر المربع، وفي حي ولاد سيدي إبراهيم والذي هو مجاور لحي 924 تجزئة وصل السعر إلى أكثر من 120.000 دينار جزائري للمتر المربع.»

ونظرا لارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة بهذه الحدة، صار لزاما علينا أن نبحث وبجدية عن الأسباب الحقيقية التي أدت إلى عدم استقرارها، وكذا العوامل التي تتأثر بها وتحددها، وهذا لا يكون إلا بإتباع خطوات علمية وعملية مدروسة، ومحاولة إيجاد حلول وبدائل ملموسة، تضمن التحكم الجيد في هذا المجال الحساس.

وللوصول إلى ذلك لابد من معرفة كل العناصر (المجالية، الاقتصادية، القانونية، الاجتماعية، التاريخية...) التي تدخل في تحديد سعر الأراضي المخصصة للبناء. ومن هنا فإن السؤال الجوهرى الذي تركز عليه إشكالية بحثنا هو:

ما هي الأسباب الحقيقية التي ساهمت في ارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة؟ هل هي مختلفة من فضاء لآخر؟ ما هي أهم العوامل الموضوعية المكونة والمحددة لهذا السعر؟

وللإجابة على هذه التساؤلات المطروحة انطلقنا من فرضية أن أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء يمكنها أن تتأثر بجملة القوانين المنظمة لسوقها. وكذا طبقا لخصائصها المجالية والتقنية في إطار الشكل العام لاستعمال الأرض.

2. أهداف البحث:

التفكير جدياً في وضع ميكانزمات واضحة وفعالة للتسيير العقاري، على المستويات الإدارية، التقنية من جهة، الاجتماعية والاقتصادية من جهة ثانية، والتي من شأنها أن تساعد في تنظيم سوق الأرض الحضرية القابلة للتعمير لمدينة المسيلة، وهذا من خلال الاطلاع على القوانين المنظمة له وتوضيح العلاقة الموجودة بين مختلف المتدخلين فيه وتحديد العوامل التي تحكمه.

3. المنهجية المتبعة وتقنيات البحث المستعملة:

1.3. المنهج: انطلاقاً من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته والمتمثل في دراسة ارتفاع أسعار الأرض الحضرية الغير مبنية في مدينة المسيلة، فقد اقتضى منا الأمر إلى استخدام:

المنهج الوصفي: كونه طريقة لوصف الظاهرة المدروسة وتصويرها كميًا عن طريق جمع معلومات عن مشكلة وتصنيفها، وتحليلها وإخضاعها للدراسة الدقيقة.

2.3. تقنيات البحث: أما وسائل التقصي أو تقنيات البحث فتفرضها طبيعة العمل في حد ذاته، حيث في عملنا هذا اعتمدنا على التقنيات التالية:

- **المقابلة نصف الموجهة:** طبقنا هذه التقنية مع العديد من موظفي المصالح التقنية التي لها علاقة مباشرة وغير مباشرة بالسوق العقارية، وكذا أصحاب الوكالات العقارية الخاصة.
- **استمارة الاستبيان:** وجهنا هذا النوع من التقنيات إلى المواطنين من أجل معرفة آراءهم وتطلعاتهم لهذا الموضوع.

- **البحث الوثائقي:** والذي ساعدنا في تكوين ملف وثائقي حول القوانين والمراسيم الرسمية المتعلقة بتسيير قطاع مختلف المعاملات العقارية في الجزائر خلال السنوات الماضية، إضافة إلى مجموعة من المقالات الصحفية والمنتديات المحلية، الجهوية، الوطنية وحتى الدولية.

4. تعريف السوق العقارية:

السوق العقاري بصفة عامة «هو عبارة عن مجموعة مشكلة من مركبات متباينة مرتبطة ببعضها بعدد من العلاقات متنوعة ومعقدة.»

(DINIS. Barthélémy, 1989,P :11, 60 et 181) et (MERLIN. Pierre et CHOAY Françoise, 1996 P: 454 et 468.)

هذا التنوع والتعقيد لمسناه في تعدد المفاهيم والتعاريف من جهة وتداخلها من جهة أخرى.

بناء على هذا يمكن القول أن: السوق العقارية هي منظومة عمل يقوم من خلالها الجمع بين الأطراف المكونة لها (المشتري والبائع أو المالك والمستأجر...) في صفقة عقارية. وهو يتميز بكونه:

1.4. من الناحية القانونية:

- هي في كثير من الأحيان سوق قانونية أكثر منها سوق منافع عادية أين تحول الملكية؛
- مكان اجتماعي أين تحول القطع الأرضية التي تعرف تغير في الاستعمال؛
- إن الصفقات التي تبرم في السوق العقارية (تحويل الملكيات) يكون وفق أطر وتصرفات قانونية تسمى بالمعاملات العقارية.

2.4. من الناحية الاقتصادية:

- السوق العقارية هي منطقة جغرافية أو مجموعة أشخاص تربطهم علاقة من أجل بيع أو شراء منتوج. قواعدها أكثر تعقيدا وتنوعا؛
- الأسواق العقارية لها خصوصية جد مميزة تتوقف على محيطها، محيطتها، التصورات والنتائج الخاصة لاقتصاد السوق. فهي تختلف عن الأسواق الأخرى لكونه يتميز بثلاثة ميزات أساسية وهي: النقص، المضاربة والتبعية، وخاضعة لقانون العرض والطلب فهي سوق منافسة غير كاملة؛
- بسبب خاصية ثبات العقارات وعدم القدرة على نقلها، يعتبر سوق العقارات محلي جدا ومحدد بحدود جغرافية. والأسواق قد تختلف بين المدن أو حتى بين الأحياء المختلفة لنفس المدينة وبسبب هذا كل سوق محلية يجب أن ينظر إليها بشكل منفصل؛
- نظرا لعدم إمكانية نقل العقار وخاصية تفرد العقارات ولأن عملية الإنشاء أو التعديل في خواص العقارات تأخذ فترة زمنية طويلة فإن التغيير في السوق العقاري يكون بطيئا؛
- إن العرض والطلب العقاري في تضارب مستمر وهذا لوجود العلاقة العكسية بينهما حيث كلما قل العرض ازداد الطلب وبالتالي يزيد السعر، وعندما ينقص الطلب ويزيد العرض يقل السعر، وكلما تساوى العرض مع الطلب فإن هناك استقرار في الأسعار.

3.4. من الناحية العمرانية:

- قيمة الأرض الصالحة للبناء يمكن أن تتأثر بالسلب والإيجاب بحسب المنطقة التي تقع فيها؛
- سوق الأراضي الصالحة للبناء من أهم الأسواق العقارية لما يلعبه من دور فعال في تجسيد المشاريع التي تسطرها الدولة أو الأفراد، وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

4.4. من الناحية التنظيمية:

- عدد المتعاملين في هذه السوق محدود، وكذا القدرات الإعلامية، وهذا راجع أساسا إلى غياب الإشهار ونقص الإعلام الخاص بالمعاملات العقارية.

في الأخير يمكننا القول أن السوق العقارية للأرض الحضرية القابلة للبناء، هي نظام "système" يتكون من مجموعة من العناصر (البائع، المشتري، السعر، الثمن، التكلفة، العرض، الطلب...) تؤثر وتتأثر فيما بينها، يقوم بنشاط معين وله هيكل، وهو يتطور عبر الزمن، وله أهداف محددة أو غاية. وإن المعرفة الجيدة لعناصر هذا النظام ودرجة تكاملها تمكن من الكشف على جميع الاختلالات والانحرافات وإعادة النظر لتصحيح الخلل بما يسمى بالتغذية العكسية.

5. النماذج النظرية لدراسة المكان الحضري:

منذ القرن العشرين وسعر الأرض داخل المدينة يستهوي المختصين في هذا المجال خاصة في الولايات المتحدة الأمريكية، أين توصلوا إلى أن الأرض ترتفع قيمتها ويزداد ريعها باستمرار بسبب تزايد السكان وانتشار العمران وتقدم المواصلات... وأن هناك عوامل تكون السعر العقاري وأخرى تحده، ومن ثم ظهرت عدة اتجاهات فكرية حاولت تفسير ظاهرة تباين السعر العقاري من خلال عدة نظريات مختلفة (كالمدرسة الكلاسيكية ونظرية الريع التفاوتي، المدرسة الكلاسيكية الجديدة ونظرية منفعة الأرض، المدرسة الأمريكية لاقتصاد الأرض الحضرية، المدرسة الاجتماعية، نظرية نقص السوق العقارية وغيرها) وهذا حسب ما ذكره. (Derych, P,H,1982,P :327 et 333) والتي خلصت في مجملها إلى أن سعر الأرض في المدينة يحدده ما يلي:

1.5. العوامل المكونة للسعر العقاري: يمكن حصرها في ثلاثة عناصر نراها أساسية وهي:

1.1.5. عناصر فائض القيمة: التي تشكل ربع العقار الحضري، ونقصد بها العناصر التي تزيد من القيمة العقارية للأرض، وهي ربع الندرة، الربع المسبق، وربع الموقع وهي تعمل مشتركة على النحو التالي:

- حيث أن نقص الأراضي المجهزة خاصة في المركز يؤدي لارتفاع سعر الأرض، نتيجة تأثير ربع الندرة؛
- وأحيانا بتأثير الربع المسبق، إذ أنه بمجرد وجود عقار بمنطقة معينة قابلة للتعمير يرتفع سعرها؛
- أما فيما يخص ربع الموقع فتحده مساحة وشكل القطعة الأرضية، الموضع المناسب، سهولة الوصول إلى المركز وإلى مختلف أقطاب الجذب الرئيسية للمدينة وغيرها.

2.1.5. تكاليف التهيئة: وهي مجموع مصاريف التهيئة والتجهيز لجعل هذه الأرض قابلة للبناء. ويمكن تقسيم هذه المصاريف إلى جزئيين، جزء يتكلف به مالك الأرض أو مشتري المسكن والجزء الآخر تتكفل به الجماعات المحلية، والخاص بالطرق والشبكات المختلفة (V.R.D)...

3.1.5. الرسوم والضرائب: والتي تضاف إلى القيمة الكلية للأرض المهيأة، فمن المهم معرفة ما تمثله هذه الضرائب والرسوم في القيمة الكلية للأرض المهيأة.

2.5. العوامل المحددة للسعر العقاري: فهي مقسمة إلى ثلاث مجموعات على النحو التالي:

1.2.5. عوامل مرتبطة بالمحيط المباشر للقطعة الأرضية: حيث سعرها يتحدد مقارنة بالسعر المتوسط للحي، وتتمثل في:

- **العوامل الفيزيائية والتقنية:** كامتداد القطعة ومساحتها وشكلها الهندسي، وضعيتها وموقعها بالنسبة للنسيج الحضري وحتى طبيعة باطن الأرض وتوفر التجهيزات بها تؤثر بشكل كبير على قيمة الأرض وبالتالي على سعرها.
- **عوامل سهولة الوصول المحلية:** يعتبر قرب العقار من بعض التجهيزات الضرورية اليومية وسهولة الوصول إليها محليا كالمدارس، المحلات التجارية... قيمة إضافية لسعر العقار.
- **البيئة الاقتصادية والاجتماعية:** فنجد أن أصحاب الدخل العالي من إدارات وموظفين ساميين يبحثون دائما عن مواقع ذات مكانة رفيعة لإنشاء بيوتهم الجديدة، تعكس ندرة تلك الأراضي المرغوب فيها فيرتفع سعرها.

2.2.5. العوامل الخاصة بالحي: والتي يمكن أن نعد منها:

- **البعد عن المركز وسهولة الوصول إليه:** ويرتكز هذا العامل على القيمة المتناقصة للأعباء العقارية من مركز المدينة نحو أطرافها وعلى التدرج العكسي لقيمة الوقت الضائع في التنقلات من أطراف المدينة حيث الإقامة إلى المركز أين تتركز النشاطات الضرورية.
- **تأثير شبكة ووسائل النقل:** تعتبر ذات دور هام في تنظيم وتوجيه العمران، فهي واحدة من العناصر الرئيسية المكونة للمنظومة العمرانية، ومن هنا تبرز أهمية النقل انطلاقا من العلاقة بين زمن الانتقال ونفقة النقل من جهة، والقيمة العقارية من جهة أخرى.
- **كثافة ونوع استخدام الأرض:** من الواضح أن كثافة استخدام الأرض تقل كلما انتقلنا من المركز إلى المحيط، فكل مركز أو تجمع عمراني يقوم بوظائف حضرية تختلف فيما بينها من حيث، الأهمية

الاقتصادية والاجتماعية ومجال نفوذها والمساحة التي تحتلها ومناصب الشغل التي توفرها، هذا الاختلاف هو الذي يؤدي كثافة وتنوع في استغلال الأرض، فيؤثر بصفة مباشرة على قيمتها.

3.2.5. العوامل العامة: فقد تطرأ تغيرات على سلم الأسعار الخاص بالمدينة ككل، وذلك تحت تأثير عوامل عامة. كالنمو الحضري، اتجاهه وحجم المدينة.

4.2.5. العوامل الظرفية: ويقصد بها مجموع العوامل التي لها علاقة بالأوضاع السياسية والاقتصادية والأمنية للبلد.

5.2.5. العوامل القانونية والتنظيمية: تتمثل في جميع القوانين وقواعد التعمير التي تقيد إمكانية استعمال العقار وتؤثر على قيمته كعامل المساحة المبنية (C.E.S) (C.O.S) والارتقاقات...الخ، بالإضافة إلى الجباية العقارية.

6. مراحل تطور السوق العقارية في الجزائر:

حسب ما جاء في كتاب الملكية والنظام العقاري في الجزائر للكاتب (عمار علوي) فإن السوق العقارية في الجزائر مرت بثلاث مراحل أساسية هي: (عمار علوي، 2004، ص: 25-100)

1.6. مرحلة الحكم العثماني قبل 1830: تميزت في مجملها، بثبات الملكية العقارية وعدم تحولها إلى شكل "سوقي" أي شكل متحرك بقيمه بيعا وشراء، هو واحدا من أهم الأسباب التي أدت إلى عدم نشأت سوق عقارية حقيقية للأراضي، موحدة ومتكاملة بين أجزاء هذه الدولة المترامية الأطراف.

2.6. الحقبة الاستعمارية من 1830 إلى 1962: اتسمت بإصدار المشرع الفرنسي لمجموعة من النصوص القانونية على الملكية العقارية في الجزائر، كان هدفه الأول والأخير هو الاستيلاء على أكبر قدر ممكن من الأراضي لصالح المعمرين، وتشجيعهم على الاستثمار فيها.

لكن من جهة أخرى وحسب رأينا، أن هاته القوانين واللوائح ساعد على إعادة تنظيم وتوزيع الملكية العقارية، ما أدى إلى خلق ديناميكية ونشاط في السوق العقارية للأراضي وتحرير المعاملات العقارية.

3.6. بعد الاستقلال من 1962 إلى غاية يومنا هذا: تميزت السوق العقارية فيها بسياسيتين مختلفتين و لكل واحدة منها أهدافها، تصوراتها، ومبرراتها وهما:

- الأولى من 1962 إلى 1988: سياسة الاقتصاد الموجه، أين تعتبر الدولة المنظم والمسير والمتحكم الوحيد في الأسعار العقارية والمتعامل الوحيد في السوق العقاري.

- الثانية من 1990 إلى غاية يومنا هذا: سياسة الاقتصاد الحر، التي وضعت نهجا جديدا للتسيير وألغت الصفة الاحتكارية للدولة، أين يتعدد المتعاملون العقاريين وتتحرك المعاملات والأسعار في سوق حر. وهذا بصور قانون التوجيه العقاري رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990.

7. السوق العقارية في مدينة المسيلة:

1.7. تقديم مدينة المسيلة: تقع بلدية المسيلة، في الجهة الشمالية الغربية للولاية، يقدر عدد سكانها بـ 800000 نسمة سنة 2008 أي بمعدل 850 نسمة/كلم². أما مدينة المسيلة فعدد سكانها سنة 2018 يقدر بـ 650000 نسمة.

المجال الجغرافي العام للمدينة يحتوي على مجموعة من الأحياء العتيقة ذات النسيج العمراني العضوي المتراص والمتمثلة في (حي الكوش، حي العرقوب، حي الجعافرة...الخ)، ومساحة معتبرة من

التجزئات الترابية التي تتميز بالنسيج الشطرنجي (كحي 700، 924، 322، 500 سكن فردي...الخ)، والأحياء الجماعية (كحي 1000، 300، 600 مسكن...الخ)، إضافة إلى المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات في الناحية الجنوبية. كما هو موضح في الشكل رقم (01)

2.7. واقع السوق العقارية بالمسيلة: سوق الأراضي القابلة للبناء في مدينة المسيلة، عرفت عبر مراحل مختلفة تغيرات كبيرة ومستمرة حددت معالمها مجموعة من الظروف الاجتماعية، الاقتصادية، القانونية والسياسية. وخضعت قيمة وأهمية الأرض الحضرية فيها، إلى ثلاث عوامل نراها أساسية و هي:

1.2.7. العوامل الطبيعية: في المراحل الأولى لتشكيل نواة مدينة المسيلة، كان لعنصر الماء والأراضي الزراعية الخصبة دورا هاما في تحديد موقعها. و عرفت هذه المرحلة استقرار نسبي في الطلب على الأراضي القابلة للبناء نتيجة محدودية عدد السكان و كذا النشاط الممارس (الزراعة).

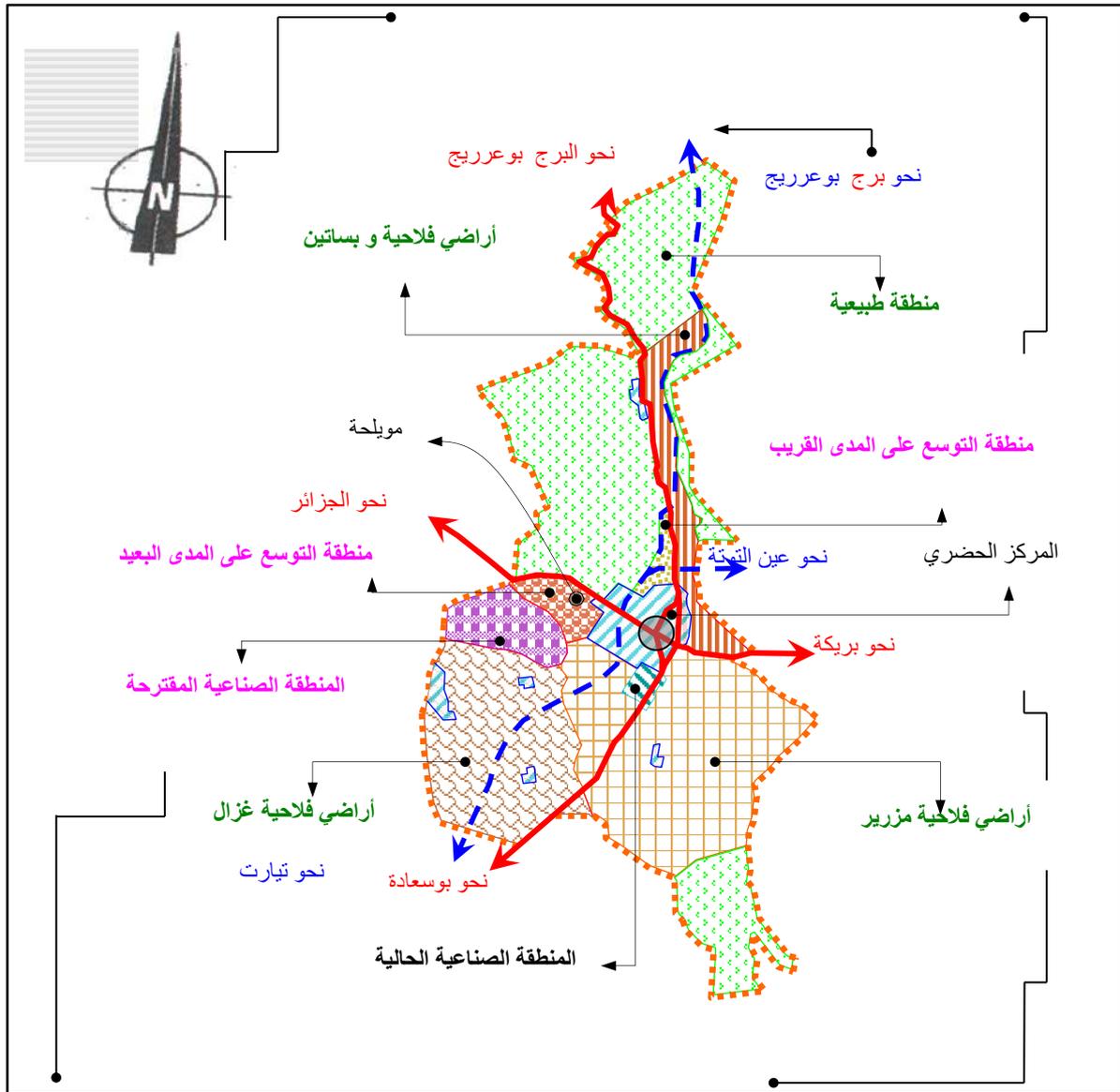
2.2.7. العوامل الإدارية: في مرحلة الاحتلال الفرنسي تغيرت العوامل عما كانت عليه في المرحلة الأولى، وأصبح لعامل القرب والبعد عن المركز الحضري (الإداري آنذاك) الذي يحتوي على بعض التجهيزات والخدمات، هو الفاصل في تحديد قيمة وأهمية الأراضي القابلة للبناء، وتميزت هذه المرحلة بزيادة الطلب على الأراضي نتيجة النزوح الريفي الكبير.

3.2.7. العوامل الاقتصادية، التقنية، والقانونية: بعد الاستقلال عرفت السوق العقارية تحولات كبيرة نتيجة الزيادة في الطلب العقاري، والذي يرجع سببه إلى:

- تبني الدولة لسياسات تنموية تمثلت في إنجاز العديد من المشاريع وشق الطرق.
- النمو الديمغرافي الكبير.
- فتح السوق العقارية للخواص ما جعل المجال الحضري للمدينة يعرف مزايدات وصراعات من أجل الحصول على الأراضي ذات القيمة التجارية الهامة.

في الأخير نقول أن المجال الحضري لمدينة المسيلة بجميع مكوناته، عرف علاقة جدلية بين المكان ونوعية النشاط الممارس، وشهدت معالمه تغيرات عديدة ليس فقط من الوجهة المكانية وإنما أيضا من جانبه الوظيفي (اجتماعي واقتصادي)، ومجمل هذه التغيرات والعلاقات، ساهمت بشكل واضح في خلق فروق اقتصادية واجتماعية بين المناطق الحضرية بين بعضها البعض داخل المجتمع الواحد، نتج عنها اختلافات واضحة في أسعار الأرض الحضرية، إلا أن ذلك لا ينفى وجود اتصال أو ارتباط بين مختلف المناطق، ويأخذ هذا الاتصال شكل العلاقة التبادلية.

الشكل رقم 01: موقع المحيط الحضري لمدينة المسيلة من المحيط المجاور



المصدر: الباحث 2018

3.7. سعر الأراضي الصالحة للبناء في ظل التطور الزماني والمكاني للمدينة.

من خلال ملاحظتنا للجدول رقم (01) والشكل رقم (2، 3 و4) أسفله، يمكننا أن نستخلص العديد من العوامل التي تفسر التغيرات التي عرفت أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة نذكر منها:

- العوامل السكانية وسعر الأرض: على مستوى التطور السكاني عرفت مدينة المسيلة زيادة سكانية كبيرة بداية من 1990 وهذا راجع لعدة أسباب من أهمها (النمو الديمغرافي من جهة. والنزوح الريفي الكبير نظرا للظروف الأمنية التي عرفت مدينة المسيلة كباقي المدن الجزائرية). هذه الزيادة قوبلت على أرض الواقع بزيادة الطلب العقاري بشكل كبير.

- العوامل المجالية وسعر الأرض: زيادة الطلب على الأراضي القابلة للبناء من أجل إنشاء المشاريع السكنية والخدماتية ومختلف الاستثمارات من جهة، وسياسة التعمير المنتهجة التي تغيرت من التوسع

العمودي (سكنات جماعية متعددة الطوابق تنجز من طرف الدولة) إلى التوسع الأفقي (سكنات فردية ذات طابقين على أكثر تقدير تنجز من طرف الأفراد، نتيجة عجز الدولة على تلبية الطلب المتزايد للسكن). أدى إلى استنزاف معظم الأوعية العقارية القابلة للبناء (الأراضي المهيأة بالبنية التحتية) في المدينة، و نظرا لهذا الاختلال الذي حدث بين الطلب المتزايد و قلت العرض عرفت أسعار الأراضي ارتفاعا كبيرا (بداية من 1995).

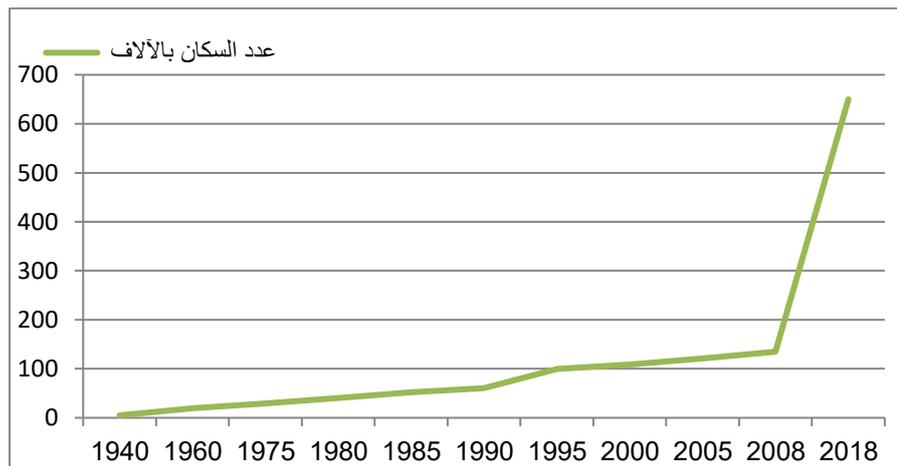
- **السياسة الاقتصادية وسعر الأرض:** سياسة السوق العقارية التي تغيرت من سياسة الاقتصاد الموجه (1962 إلى 1988)، أين تعتبر الدولة المنظم والمسير والمتحكم الوحيد في الأسعار العقارية والمتعامل الوحيد في السوق العقاري. إلى سياسة الاقتصاد الحر (بداية من 1990 إلى يومنا هذا)، التي وضعت نهجا جديدا للتسيير وألغت الصفة الاحتكارية للدولة، أين يتعدد المتعاملين العقاريين وتحرر المعاملات والأسعار في سوق حر. ساهمت بشكل كبير في زيادات أسعار الأراضي القابلة للبناء.

الجدول رقم 01: سعر الأرض الحضرية الصالحة للبناء بمدينة المسيلة في ظل التطور السكاني و ألمجالي: 1940-

مرحلة الاقتصاد الحر						مرحلة الاقتصاد الموجه					التعيين
2018	2008	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1975	1960	1940	السنوات
900	400	350	250	200	180	165	150	100	80	20	التطور ألمجالي هـ
650	135	121	109	99,5	60,3	52,3	40,2	29,5	19,2	5	عدد السكان بالآلاف
850	337	347	365	467	335	317	268	295	240	250	الكثافة السكانية ن/هـ
100.000	30000	20000	5000	3000	1000	300	100	20	//	//	سعر المتر المربع دج

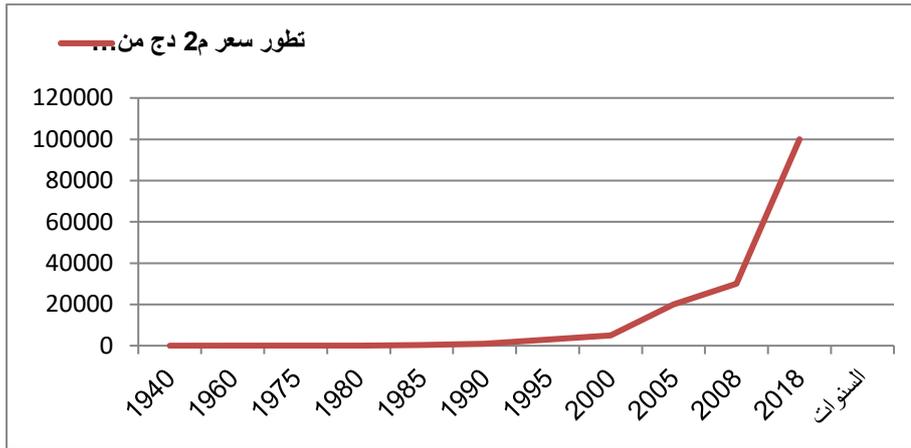
المصدر: الباحث 2018

الشكل رقم 02: تطور عدد السكان بمدينة المسيلة : 2018-1940



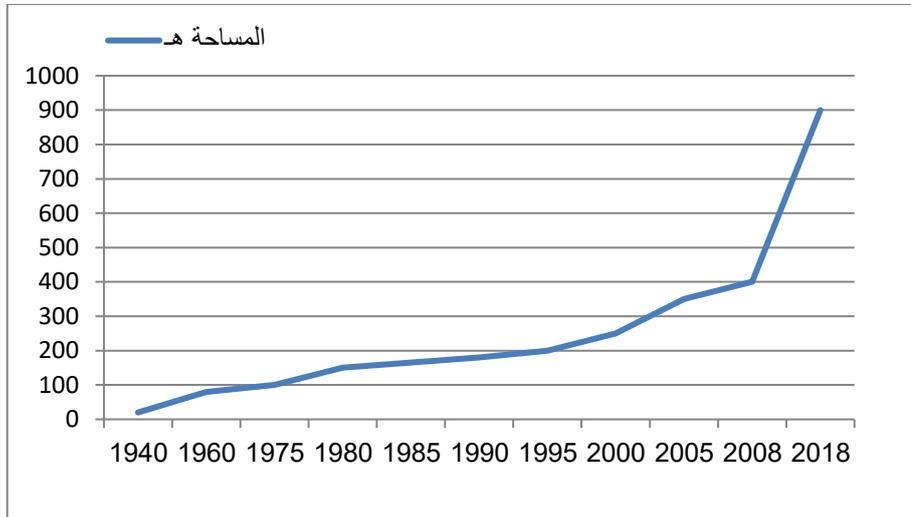
المصدر: الباحث 2018

الشكل رقم 03: تطور سعر الأرض الحضرية الصالحة للبناء بمدينة المسيلة : 2018-1940



المصدر: الباحث 2018

الشكل رقم 04: التطور المجالي لمدينة المسيلة : 2018-1940



المصدر: الباحث 2018

8. الدراسة الميدانية:

تماشياً مع مفاهيم، أبعاد ومؤشرات الدراسة، ومن أجل إعطاء صورة ميدانية واضحة للبحث، تناولنا هذا الفصل من خلال ثلاث فئات قمنا بتوجيه لهم استمارة، والتي تناولت بدورها ثلاث نقاط هامة تعتبر العناصر التي يقوم عليها هذا البحث والمتمثلة في:

- معرفة أسباب ارتفاع الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة.
- الاطلاع على الجوانب القانونية التسييرية التي تؤثر في أسعار الأرض.
- النقطة الثالثة خصصناها لدراسة العوامل التي تحدد هذا السعر.

1.8 استمارة الاستبيان الموجهة للمواطنين: قمنا بتوزيع الاستمارة على فئة محددة مسبقاً نرى بأنها تفيدنا أكثر من غيرها في كشف خبايا هذا الموضوع، وعليه فإن المعاينة الغير الاحتمالية (غير عشوائية) هي الأنسب لهذا البحث.

فيما يخص طريقة تحديد مجتمع البحث فكان على النحو التالي: يقدر عدد سكان مدينة المسيلة بحوالي 650000 نسمة وهذا حسب إحصاء مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية المسيلة سنة

2018. هذا العدد يمثل مجتمع البحث في هذا العمل. ونظرا لهذا العدد الهائل الذي يصعب توزيع الاستمارة عليه، ومن أجل حصر مجتمع البحث أكثر، قمنا بطرح السؤال التالي: من هي الفئة التي يهتمها ويشغلها موضوع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء أكثر من غيرها؟ والتي يمكننا أن نقيدها في هذا الموضوع؟ فخلصنا إلى أن فئة السكان الذين تتراوح أعمارهم ما بين 20 سنة فما فوق هم الفئة التي يمكنها أن تكون مجتمع البحث المراد دراسته. لأنهم الأكثر دراية واطلاعا وإفادة للموضوع. وعلى هذا الأساس قمنا بتحديد نسبة هذه الفئة من المجموع العام لعدد سكان المدينة، انطلاقا من نفس المصدر (إحصاء مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية المسيلة سنة 2018)، فكانت نسبتهم تقدر بـ: 45% من إجمالي عدد السكان أي حوالي 300.000 نسمة.

- **تحديد عدد أفراد العينة:** حسب ما جاء في كتاب منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية تدريبات عملية لصاحبه موريس أنجرس فإن تحديد عدد أفراد العينة يكون على النحو التالي: «المجتمع الذي يقدر بعشرات الآلاف أو عشرات المئات من الآلاف من العناصر، فإن 01% من مجتمع البحث يكون كافيا». (موريس أنجرس، 2004، ص: 319)

بناء على ذلك فإن عدد الاستمارات التي قمنا بتوزيعها على مجتمع البحث تمثل نسبتها 01% من 300.000 نسمة، أي 3000 استمارة.

- **أما نوع العينة التي استعملناها فهي العينة النمطية (العمدية)،** «التي تعتمد في طريقة عملها على سحب عينة من مجتمع البحث بانتقاء عناصر مثالية من هذا المجتمع» (موريس أنجرس، 2004، ص: 319). وعلى هذا الأساس فقد اختصرت على أفراد ذوي مستوى تعليمي وثقافي مقبول، ولهم دراية بالموضوع من جميع جوانبه، القانونية، الإدارية، التقنية. وعليه فقد شملت العينة (أصحاب مكاتب الدراسات، رؤساء وموظفي المصالح التقنية، الأساتذة الجامعيين، الطلبة الجامعيين الذين اختلفوا في دراسة المدينة، رؤساء الجمعيات...).

2.8. **استمارة المقابلة الموجهة للموظفين:** بالنسبة لاستمارة المقابلة في هذا البحث فقد اقتصرنا على فئتين:

- الأولى تتمثل في موظفي مديرية أملاك الدولة بولاية المسيلة، وكذا موظفي مفتشية أملاك الدولة لبلدية المسيلة، وبالأخص الذين يشتغلون في مصلحة التقويم العقاري. (عدد أفراد العينة 10).

- أما الفئة الثانية فكانت أصحاب الوكالات العقارية الخاصة (عدد أفراد العينة التي تم إجراء المقابلة معهم فهم 20 وكالات من مجموع 30).

- بعد الانتهاء من تفريغ جملة المعطيات المتحصل عليها وتحليل النتائج، اجبنا على الشطر الأول من سؤال الإشكالية والذي فحواه:

3.8. **ما هي أسباب ارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء؟**

من خلال النتائج التي تم التوصل إليها، وحسب نظرة غالبية أفراد العينة التي قمنا باستجوابها نتوصل إلى أن سبب ارتفاع أسعار الأرض القابلة للبناء يعود:

بدرجة أولى إلى عوامل تنظيمية (المضاربة في السوق) نتيجة سوء التسيير من جهة، وظاهرة تبييض الأموال من جهة أخرى. وهذا ما تؤكد آراء أكثر من (75%) من مجموع أفراد العينات الثلاث (تقنيين، مواطنين، أصحاب الوكالات). ويعود السبب في حدوث المضاربة إلى اختلال العلاقة بين العرض والطلب:

- قلة العرض نتيجة عجز السلطات المحلية على توفير الأراضي القابلة للبناء، نظرا للعراقيل المالية.
- زيادة الطلب في العشرية الأخيرة، جراء النزوح الريفي الكبير (هروب الناس من المناطق الغير آمنة).
- غياب الدولة عن معادلة تنظيم السوق العقارية، جعلها (أي السوق) محصورة على جماعة معينة ومحددة لها سيولة مالية كبيرة، ليس غرضها شراء القطع الأرضية من أجل البناء أو الاستثمار في مشاريع سكنية أو تجارية، لكن همها الأول والأخير هو الاحتكار ثم البيع عند ارتفاع الأسعار.

وعليه نستنتج أن سوق الأراضي القابلة للبناء في مدينة المسيلة، هي سوق منافسة غير كاملة مما أدى إلى حدوث المضاربة العقارية نتيجة حتمية التنافس، هذه المنافسة مع قلة العرض وكثرة الطلب تجعل أسعار العقارات المطبقة في السوق مرتفعة بصفة خيالية.

4.8. هل هذه الأسباب مختلفة من فضاء لآخر؟ ما هي أهم العوامل الموضوعية المكونة والمحددة لهذا السعر؟

انطلاقا من فكرة أن أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، تتأثر بجملة القوانين المنظمة لسوقها، فقد خصصنا لها محاور عديدة في استمارة المقابلة الخاصة بالموظفين وأصحاب الوكالات الخاصة، وكذا البحث الوثائقي في جملة القوانين المسيرة لهذا السوق (الجريدة الرسمية) ومن أهم النتائج التي توصلنا إليها هي:

أن المرسوم التنفيذي رقم 93 / 271 المؤرخ في 10 نوفمبر 1993 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 74، ينص على « تصنيف الأراضي داخل كل محيط بلدية حسب طبيعة النشاط (سكني، صناعي، تجاري...) » (المرسوم التنفيذي رقم 93 / 271 المؤرخ في 10 نوفمبر 1993 الجريدة الرسمية رقم: 74) لكن الشيء المسجل من خلال النتائج المتحصل عليها هو أن الموظفين يجدون صعوبة في تحديد معالم هذا التقسيم، فكل واحد يقسم المجال حسب رأيه الخاص تقسيما افتراضيا، وهذا في غياب مخططات تفصيلية توضح هذا التقسيم. وهنا تكمن صعوبة تطبيق القانون على أرض الواقع، وما يؤكد ذلك هو:

- أن معظم الموظفين (60 % منهم) يعتقدون أن تقسيم المجال الحضري للمدينة أساسه هو اجتهاد المصالح الخاصة وليس القانون.

- أن كل الموظفين (100%) يجدون صعوبة في التعامل مع هذا التقسيم.

- أما فيما يخص العوامل الموضوعية المكونة والمحددة للسعر العقاري فالمؤشرات التي درست لاختبارها تمحورت حول تحديد مركز المدينة، وكذا ترتيب الأولويات التي من شأنها تحديد قيمة، أهمية وبالتالي سعر الأرض القابلة للبناء، حيث توصلنا إلى:

فيما يخص تحديد مركز مدينة المسيلة، فحوالي (80.50%) من أفراد العينات الثلاثة، يعتبرون أن المركز التجاري بن الطي هو مركز المدينة، وهذا الاختيار حسب رأينا راجع إلى عدة اعتبارات أهمها:

- كونه يعتبر نقطة تقاطع أهم الطرق وخطوط النقل الحضري، على مستوى المدينة.

- يعرف شدة تردد كبيرة للسكان، نتيجة وجود مواقف النقل الحضري بالقرب منه وكذا النشاطات التجارية المختلفة.

- يتوسط المراكز الثانوية الثلاث الأخرى حسب النتائج. (الرحبة، الحي الإداري، الجامعة).

وعلى هذا الأساس فإن المركز التجاري يعتبر نقطة مرجعية في التقويم لدى مصالح أملاك الدولة، وهو المنطقة الأعلى سعر في المدينة (200.000 دج) للمتر المربع حسب مديرية أملاك الدولة، وتفق

(300.000 دج) للمتر المربع في السوق الموازية وكلما ابتعدنا عنه يقل السعر تدريجياً، وهو بالنسبة للسكان ذو قيمة تجارية اقتصادية جد هامة.

فيما يخص تحديد درجة وأهمية الأولويات التي يجب أن تتوفر في قطعة أرض صالحة للبناء، فخلصنا إلى أن هناك اختلاف في الرؤى بين أفراد العينات الثلاث، فكل واحد ينظر إليها من زاوية معينة، فالتقني يركز على الجوانب التقنية المجالية، والمواطن له مقاييس اجتماعية مجالية أكثر منها تقنية.

وعليه يمكن القول أن سعر المتر المربع من الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، يتأثر بمجموعة من العوامل قابلة للقياس (مجالية، تقنية، اقتصادية) وأخرى غير قابلة للقياس (اجتماعية) أهمها:

بالنسبة للسكان:

- أن تكون في وسط جيران ذوي أخلاق حسنة. ← جانب اجتماعي.
- أن تكون في حي آمن و نظيف. ← جانب اجتماعي.
- أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D). ← جانب تقني.
- أن تكون بعقد ملكية. ← جانب قانوني.
- أن تكون بالقرب من المسجد. ← جانب مجالي اجتماعي.
- أن تكون بسعر معقول. ← جانب اجتماعي اقتصادي.
- أن تكون بالقرب من المساحات الخضراء. ← جانب اجتماعي تقني

بالنسبة المقيمين

- أن تكون مزودة بالشبكات المختلفة (V.R.D). ← جانب تقني
- أن تكون بالقرب من المراكز و الأنشطة التجارية. ← جانب مجالي اقتصادي.
- أن تكون لها واجهة تطل على شارع رئيسي. ← جانب مجالي اقتصادي
- أن تكون قريبة من مركز المدينة. ← جانب مجالي اقتصادي.
- أن تكون لها واجهتين. ← جانب تقني.

وبناء على هذه النتائج يمكننا القول أن: أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، تتأثر طبقاً لموقعها في إطار الشكل العام لاستعمال الأرض وطبقاً لبعض المواقع الأخرى، وبهذا فإن مواقع محددة لها قيمة أعلى، كوجود السوق التجارية والمدرسة ومكان الترفيه وبهذا يكون سعرها أكثر غلاء.

كما أن قطع الأراضي التي تقع على الشارع الرئيسي يكون سعرها أعلى نظراً لإمكانية استعمالها لاستخدامات معينة، مثل محلات تجارية لمناسبة موقعها.

9. الخاتمة:

إن ظاهرة ارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء، بدأت تظهر بشكل ملفت للانتباه في السنوات الأخيرة في مدينة المسيلة، و قد صاحب هذا الارتفاع انعكاسات سلبية عديدة مست جميع الجوانب الحياتية للمدينة (الاجتماعية، الاقتصادية، التنموية، ألمجالية...)، ما جعلها ظاهرة جديرة بالدراسة والاهتمام.

من خلال النتائج المتحصل عليها يمكن القول أن سعر الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة، تتأثر بمجموعة من العوامل قابلة للقياس (مجالية، تقنية: الربط بالشبكات المختلفة (V.R.D)، عقد ملكية، المساحات الخضراء، القرب من المراكز والأنشطة التجارية). وأخرى غير قابلة للقياس (اجتماعية: الجيرة الحسنة، الأمن والنظافة).

10. التوصيات:

من خلال نتائج هذا البحث، نرى أن من بين الحلول التي ستساهم في حل مشكلة ارتفاع أسعار الأرض القابلة للبناء في مدينة المسيلة والتي تركز في مجملها على جانبيين هامين هما:
أولاً: الجانب القانوني.

- لابد من معرفة البنية العقارية لمجال المدينة وذلك باتخاذ جملة من الإجراءات المتمثلة في:
- القيام بعملية مسح للأراضي، تكون شاملة (تمس جميع الأراضي المعمرة، والمخصصة للتعمير المستقبلي، الخاصة والعامة) وسريعة (في مدة لا تتعدى سنة).
- تفعيل دور المحافظة العقارية فيما يخص الإشهار العقاري.
- تسوية الوضعية القانونية للعقارات التي لم تسوى بعد.
- والهدف من وراء ذلك هو الوصول إلى إنشاء بنك للمعطيات يحتوي على معلومات تقنية وقانونية حول العقار على مستوى مدينة المسيلة.
- مراقبة كل العقود المرتبطة بحركة الأراضي القابلة للبناء وإعادة تنظيمها على مختلف الأصعدة (الصعيد المؤسسي، الإداري، القانوني)، وتأطير عمليات نقل الملكية ومتابعتها في فترة قياسية.
- وضع أطر قانونية تمنع المستفيدين من القطع الأرضية من اجل بناء مسكن، من إعادة بيعها أو الاستفادة مرة أخرى.

ثانياً : الجانب ألمجالي التقني:

- الإسراع في دراسة وتنفيذ مخططات شغل الأراضي لوضع حد نهائي لجميع التصرفات غير القانونية من جانب استعمال واحتلال المجال.
- تحقيق الاستقرار بين العرض والطلب فيما يخص الأراضي القابلة للبناء وجعل سوقها أكثر شفافية من خلال:
- رفع كل العراقيل المالية (البحث عن مصادر تمويل)،
- القانونية (تسوية عقود الملكية)،
- والتقنية (الربط بالشبكات المختلفة، إنجاز التجهيزات والمرافق الضرورية) وتوزيعها بشكل منظم وعادل.
- عند إعداد مخططات التجزئة الترابية، يجب مراعاة:
- الجانب التقني (إمكانية البناء)
- الجانب الاجتماعي (عدد أفراد الأسرة)
- الجانب الاقتصادي (تكاليف التهيئة).
- العمل على وضع مخططات تفصيلية مستمدة من مخططات التهيئة العمرانية الموجودة، نجتهد في ضوئها على تقسيم المجال الحضري للمدينة إلى قطاعات تسهل لنا عملية تقييم الأراضي وتحديد سعرها، بحيث يكون هذا التقسيم مبني على معايير وأسس علمية وقانونية. ويتمشى مع الواقع.

11. قائمة المراجع المستعملة والواردة في البحث:

- المرسوم التنفيذي رقم 93 / 271 المؤرخ في 10 نوفمبر 1993 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 74، يحدد كفاءات تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية
- تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي(2004)«العقار في الجزائر، عائق للتنمية الاقتصادية»- الجزائر. ص: 10.
- عمار علوي (2004) « الملكية والنظام العقاري في الجزائر»، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، ص: 25-100.
- موريس أنجرس(2004) « منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية تدريبات عملية » ترجمة. بوزيد صحرأوي. كمال بوشارف. سعيد سبعون. دار القصة للنشر. الجزائر. 2004. ص: 319
- موريس أنجرس(2004) « منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية تدريبات عملية » ترجمة. بوزيد صحرأوي. كمال بوشارف. سعيد سبعون. دار القصة للنشر. الجزائر. 2004. ص-ص: 300-320.
- DERYCH. P.H.(1982) « Economie et planification urbaines » Tomes 1et 2 .P.U.F. .P. 327 et 333
- DINIS. Barthélémy (1985)« comment mesurer la valeur des terres-études foncières »septembre .P.11.60 et 181
- MERLIN. Pierre et CHOAY Françoise,(1996) « Dictionnaire de L'Urbanisme et de L'Aménagement » – presses universitaire de France P: 454 et 468.

تحديد طبيعة وحجم الأراضي المستهلكة في التوسع العمراني لمدينة قسنطينة بواسطة استخدام نظم المعلومات الجغرافية خلال الفترة الممتدة من 1988 إلى 2018

Determining the nature and size of the lands consumed in the urban expansion of the city of Constantine by using geographic information systems during the period from 1988 to 2018

قوباع ياسين¹ و بن الشيخ الحسين وليد²

KOUBA Yacine¹ and BENCHEIKH LEHOCINE Oualid²

1 أستاذ محاضر صنف "أ"، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي / الجزائر

2 أستاذ مساعد صنف "أ"، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي / الجزائر

University of L'Arbi BEN M'HIDI, OUM BOUAGHI / ALGERIA

geographieetamenagement@gmail.com

ملخص:

يهتم هذا البحث بدراسة النمو الحضري لمدينة قسنطينة خلال الفترة الزمنية بين (1988 - 2018) باستخدام الصور الجوية « Google Earth » ونظم المعلومات الجغرافية « Gis » (برنامج Arc 10 5). Gis.

إذ يعتبر موضوع النمو الحضري من المواضيع الشائكة في مجال التخطيط الحضري، فمدينة قسنطينة إحدى المدن الجزائرية التي تعرضت لهذه الظاهرة، حيث دلت النتائج أن المساحة المجالية و العمرانية للمدينة قد ازدادت أثناء فترة الدراسة (1988 - 2018) بشكل عشوائي وفي كل الاتجاهات وعلى حساب الأراضي الزراعية، حيث قدرت مساحة المدينة عام 1988 بـ 36.6 كم² و استمرت مساحة المدينة في الازدياد مع مرور السنوات لتصل إلى 46.3 كم² سنة 2008، أما في سنة 2018 فقد وصلت المساحة الكلية للمدينة إلى 70.1 كم². حيث كان هناك عوامل كان لها الدور الكبير في التوسع العمراني لمدينة قسنطينة وتوجيه أهم محاور تمددها. ومع الزيادة السكانية الطبيعية التي عرفتتها المدينة والتي ساهمت و بشكل واضح في زيادة الطلب على السكن والتجهيزات، أصبحت المدينة غير قادرة على تلبية حاجيات السكان وتوفير الأراضي القابلة للتعمير مما أدى بالسلطات المحلية إلى توجيه اهتمامها نحو المدن التوابع و المدن الجديدة (الخروب، ديدوش مراد، عين السمارة و بدرجة أقل حامة بوزيان (بكير) و المدينة الجديدة علي منجلي و عين النحاس أو ماسينيسا).

الكلمات المفتاحية: مدينة قسنطينة، الصور الجوية، نظم المعلومات الجغرافية، المساحة المجالية و العمرانية، الأراضي القابلة للتعمير.

Abstract:

This research deal with the sprawling of the city of Constantine (Algeria) between 1988 and 2018 by using Google Earth imagery and GIS. Constantine is one of the Algerian cities that have been exposed to the phenomenon of urban growth. Our analysis showed that the urban area increased during the study period (1988-2018) and sprawled in all directions and at the expense of agricultural land. The area occupied by the city increased from 36.6 km² in 1988 to 465.3 km² in 2008 and reached 70.1 km² in 2018. The increasing size of human population was the main factor that played a major role in the orientation of the most important axes of the expansion of Constantine. The increasing population size has clearly contributed to the surging demand for housing and equipment, whereas the city was not able to meet the needs of the growing population and provide the land that can be extended. To deal with this issue, local authorities have turned their attention to the creation of new cities such Al-Khroub, Didouche Mourad, Ain Smara and, to a lesser extent, Hamma Bouziane (Bekira), the new city of Ali Mendjeli, Ain El-Nahas or Massinissa.

Keywords: Constantine, Aerial photos, Geographic information Systems, Urban Areas, Buildable land.

مقدمة:

تعتبر دراسة التطور العمراني باستخدام الصور الجوية والفضائية و نظم المعلومات الجغرافية من الاتجاهات الحديثة والمعاصرة في العديد من دول العالم، حيث تساعد هذه الدراسات في تحليل ومتابعة التطور الزمني و المجالي لظاهرة التوسع العمراني كما تسهم بشكل كبير في فهم هذه الظاهرة. حيث عرفت مدينة قسنطينة منذ بداية توسعها تسارع كبير في استهلاك الأراضي من أجل إقامة المشاريع السكنية والتجهيزات المختلفة لتلبية الطلب المتزايد عليها مما أدى إلى التوجه إلى المناطق والمجالات المحيطة بها، و من خلال مقالنا هذا سنحاول إعطاء صورة عن مدينة قسنطينة والمجالات المحيطة بها وطبيعة تطور المدينة وإبراز أصل استغلال واستعمال المجال وكيفية تطوره، باستعمال الصور الجوية المتمثلة في صور (Google Earth) ونظم المعلومات الجغرافية (Gis).

1-الموقع الجغرافي لمدينة قسنطينة:

تقع مدينة قسنطينة بالشرق الجزائري و هي تبعد عن العاصمة بحوالي 437 كلم و عن عنابة بـ 156 كلم، تحدها من الشمال سكيكدة (89 كلم) و من الغرب ولاية ميلة (50 كلم) و من الجنوب ولاية أم البواقي (100 كلم) و من الشرق ولاية قالمة (106 كلم).

و مما يزيد في تميز موقعها هو تواجدها ضمن شبكتين حضريتين مهمتين: الشبكة الحضرية الساحلية شمالا و الشبكة الحضرية الداخلية جنوبا، مما أكسبها صفة بوابة الشرق الجزائري و المدخل إلى الصحراء (لعروق، 1984).

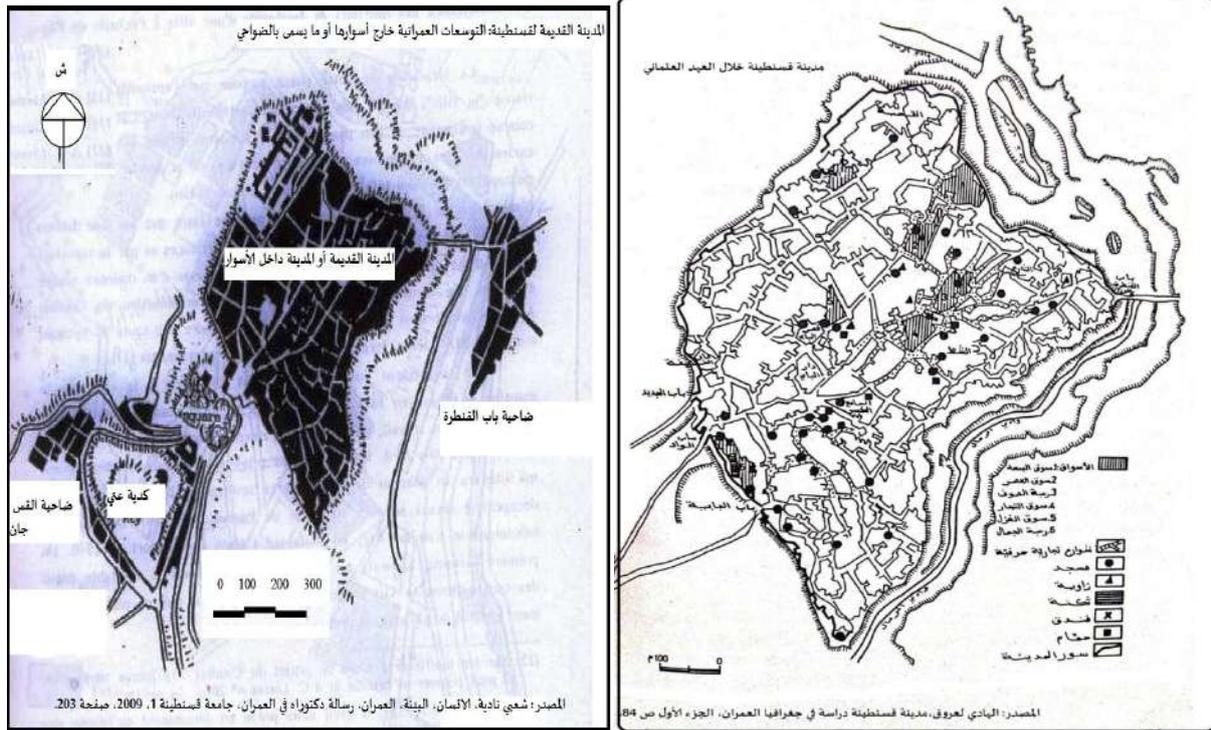
فهي أيضا إحدى المدن الجزائرية ذات الأهمية الجغرافية و الاقتصادية و عاصمة إقليم الشرق و بوابته الرئيسية في المبادلات التجارية، حيث جعلها عقدة للمواصلات و نقطة تقاطع للطرق الرابطة بين الشرق والوسط والشمال والجنوب بمجموعة من الطرق الوطنية و الولائية.

2-النمو المجالي لمدينة قسنطينة قبل 1988:

2-1 مرحلة ما قبل الاستقلال (1837-1962):

قبل قدوم الاستعمار الفرنسي (خلال الفترة العثمانية) ، كانت حدود مدينة قسنطينة لا تتعدى حدود الصخرة التي تتموضع فوقها (المدينة القديمة حاليا)، أي أن مساحتها الإجمالية كانت في حدود 30 هكتار فقط، و طولها من الشرق إلى الغرب هو في حدود 500 م و من الشمال إلى الجنوب هو حوالي 700 م.

مع قدوم الاستعمار الفرنسي سنة 1837، قاموا بخطوات عديدة وهذا لإثبات وجودهم العسكري والمدني داخل المدينة وهذا من خلال هدم أجزاء منها و تغيير طابعها المعماري العربي الإسلام و إعادة تخطيط شوارعها، ثم كمرحلة أخيرة قاموا بتوسيع مساحتها من خلال توسعها خرج أسوارها أو ما يسمى بالضواحي (Les Faubourgs)، نذكر منها القس جان و الكدية بغرب المدينة و باب القنطرة والمنصورة بشرقها.



ثم كمرحلة ثانية (1931- 1958) قامت السلطات الاستعمارية بإنجاز أحياء أخرى كسيدي مبروك بالشمال الشرقي للمدينة و حي المنظر الجميل بالجنوب الغربي لها.

2-2 مرحلة ما بعد الاستقلال (1962-1988):

خلال السنوات الأولى من الاستقلال أخذ النمو العمراني منحنا بطيئا جدا، كما أن عدم مساهمة الزيادة الطبيعي للسكان و صافي الهجرة (الايجابي)، لإنتاج السكن خلال هذه الفترة نتج عنه انتشار السكنات الغير الشرعية و الأكواخ القصديرية . بالمقابل فإن المشاريع السكنية (الموروثة عن الفترة الاستعمارية) و حتى إن هي قليلة مقارنة بالطلب المسجل، قد تم إنهاؤها و نذكر منها: عمارات فضيلة سعدان، فيلاي، بن بولعيد، المنظر الجميل بالجنوب الغربي لمدينة قسنطينة..، عمارات البوسكي (Bosquée) و عمارات (HLM) بسيدي مبروك، عمارات حي التوت و الصفصاف ، و عمارات حي محمد لوصيف بباب القنطرة (Picassou) (مزهود، 1995).

خلال الفترة الممتدة ما بين (1970-1973)، أين كان قطاع السكن في الجزائر لا يمثل أولوية بالنسبة للحكومة، عرفت مدينة قسنطينة انتشارا غير مسبوقا للسكنات الغير شرعية و الأكواخ القصديرية، لكن خلال نفس هذه المرحلة استفادة قسنطينة من مشاريع ضخمة يمكن ذكر بعضها : الجامعة المركزية الإخوة منتوري، المركب الرياضي الشهيد حملاوي بغرب المدينة إلخ.

أما خلال المرحلة الممتدة ما بين (1974-1977)، فتميزت ببعث الدولة لمشاريع سكنية ضخمة، كانت أداة تنفيذها هي المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN)، و هي عبارة عن مجمعات

سكنية ضخمة نذكر منها : الزيادة، ساقية سيدي يوسف، بوصوف، دقي عبد السلام، 20 أوت 1955، 05 جويلية 1962، بوجنانة...إلخ. حيث استفادة مدينة قسنطينة من ما يقارب 6 116 وحدة سكنية اجتماعية من أصل 6 278 وحدة سكنية مبرمجة.

خلال سنوات الثمانينات، استمرت الدولة في إنجاز المناطق السكنية الحضرية الجديدة، لكن هذه المرة خارج المحيط العمراني للمدينة و بالضبط في كل من زواغي سليمان في الجنوب و بكيرة في الشمال (بلدية حامة بوزيان). مع استمرار نمو التخصيصات السكنية و كذا السكنات الهشة أو الغير شرعية.

لكن مع نفاذ الأوعية العقارية التي يمكنها احتضان مشاريع التعمير ، تم توجيه المشاريع خاصة السكنية إلى مراكز حضرية غير بعيدة عن مدينة قسنطينة و هي الخروب، عين سمارة، الحامة، ديدوش مراد (المدن التوابع)، ثم فيما بعد إنشاء مدينة جديدة هي علي منجلي و توسعة بالقرب من مدينة الخروب هي ماسينيسا أو عين النحاس.

3-النمو المجالي لمدينة قسنطينة خلال الفترة الممتدة ما بين (1988- 2018):

وقد قسمنا توسع مدينة قسنطينة إلى أربع مراحل هي كالاتي :

3-1 المرحلة الأولى (1988-1998):

شهدت هذه المرحلة نمو حضريا بحددة أقل حيث عرفت إنشاء أحياء جديدة كحي الزاوش، حي سركنية وتكملة إنجاز المنطقة السكنية الحضرية الجديدة بوصوف ، مع ظهور تخصيص الفج وتوسع حي القماص، و متابعة إنجاز المشاريع السكنية بحي الدقيسي (492 مسكن) ،وتشييد 76 مسكن بحي المنصورة سنة 1992 و إزالة الأحياء القصديرية سنة 1995 و 1997 وتحويل سكانها إلى منطقة بكيرة (بلدية حامة بوزيان) (خنشول توفيق، 2018)، بغرض توطين المشاريع بعد أن أصبحت المدينة تعرف تشبعا في مجالها الحضري، كما تم توجيه التوسع إلى الجهة الجنوبية للمدينة حيث أنشأت المنطقة السكنية الحضرية الجديدة "عين الباي" وتوجيه كل المشاريع السكنية بأنواعها نحوها، علما أن هذه الفترة تزامنت مع التغييرات الجذرية التي شهدتها البلاد في كل الميادين، موازاة لذلك ظهر متنفس جديد وجهت له هو الآخر السلطات العمومية الأنظار و هي المدينة الجديدة "علي منجلي" والتي كان الهدف الأول من إنشائها تخفيف الضغط عن المدينة الأم "قسنطينة" و امتصاص الفائض السكاني لها ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 1998م، والذي قام بدراسة المجال الإقليمي للمدينة وغطت هاته الدراسة

خمسة (05) بلديات هي : قسنطينة- الخروب- عين السمارة-ديدوش مراد- حامة بوزيان. (خنشول توفيق، 2018)

3-2 المرحلة الثانية (1998-2008):

تعتبر هذه المرحلة امتداد للمرحلة السابقة وما ترتب عنها من ظهور و انتشار الأكواخ التصديرية في كل من حي الكيلومتر السابع والكيلومتر الرابع على امتداد واد الكلاب وحي سيباوي وحي فج الريح بانتشار واسع رغم أنه تم إزالة وترحيل بعض من الأحياء المجاورة لها كحي طنوجي وحي الأمير عبد القادرو غيرها فقد أضحت هذه الظاهرة مظهرا مميزا لهذه المرحلة .

مواصلة السلطات العمومية لبعض الانجازات من المشاريع السكنية منها تخصيصات المنصورة وهي موجهة لقطاع الجيش وتخصيص سيدي مبروك العلوي كما لا يفوتنا هضبة عين الباي ومواصلة المشاريع السكنية بها خصوصا حيث ظهرت عدة تخصيصات وسكنات جماعية ايضا استمرار نمو منطقة بوالصوف بعدد من التخصيصات بإنشاء حي سيباوي 1 وحي سيباوي 02 (الجدور).

دون أن ننسى المدينة الجديدة (علي منجلي) و مشاريع الوحدات السكنية (المنجزة وفي طور الانجاز) ففي سنة 2004م تم انجاز 341 وحدة سكنية حيث تم ترحيل بعض سكان مدينة قسنطينة إليها والبقية من سكان أحياء الأخرى سيتم ترحيلهم في دفعات لاحقة كحل أزمة السكن بالمدينة وهذا ما تعرفه المرحلة الأخيرة.

3-3 المرحلة الثالثة (2008 - 2018):

ما ميز هذه المرحلة هو تأهيل مدينة قسنطينة بشيئين أساسيين لم تعرف لهما المدينة من قبل خلال مراحلها السابقة وهما :

-هدم البنايات الفوضوية بفترات زمنية متتالية شملت كل من حي رحماني عاشور "باردو" في أواخر سنة 2008 م على ثلاث مراحل, حي بن زويد عاشور والتسمية القديمة (جنان التينه "البرتقال") وحي رومانيا خلال سنتي 2009 م - 2010 م, تليه فيما بعد الأحياء الأخرى كحي البير, الحطابية , سيدي أمسيد , واد الحد,....إلخ مع تحويل السكان إلى سكنات جديدة على مستوى المدينة الجديدة "علي منجلي" و ماسينيسا التابعين إداريا لبلدية الخروب. (البناء، 2018)

- إنجاز برامج عمومية كبرى بالمدينة حيث ظهرت وسائل نقل حديثة متمثلة في : خط المصعد الهوائي (Téléphérique) يربط المدينة بشمالها , وخط للقطار الحضري (Tramway) يربط المدينة بجنوبها دخل حيز الخدمة سنة 2013.

بالإضافة إلى إنجاز أكبر جسر في المدينة يضاف إلى رصيدها كمدينة للجسور المعلقة وهو جسر الرمال العملاق "جسر صالح باي" والذي دشن سنة 2014. (التجهيز، 2017) هذه المشاريع لم تشهد المدينة منذ الاستقلال.

كما نسجل خلال هذه العملية التي قامت بها الدولة و أيضا ترحيل سكان البنايات الفوضوية والأكوخ القصدية و قد استغل بعض الانتهازيين من المجتمع هذه الفرصة مما أدى إلى استفحال ظاهرة إنشاء الأكوخ القصدية وانتشارها من أجل الاستفادة وتوسعها في بعض المناطق من أحياء المدينة كحي فج الريح بصورة كبيرة جدا , حي سركينة, بومرزوق , الكيلومتر الرابع, وفي الجهة الغربية لحي المنشار , بوذراع صالح وبن شرقي , فكم من المستفيدين أيضا لم يبرحوا بيوتهم القصدية من أجل الاستفادة من سكنات إضافية , بعضها أعيد بيعها وبعضها حول إلى محلات تجارية خاصة في المدينة القديمة كالسويقة, علاوة على ذلك استمرار و مواصلة المشاريع السكنية واتساعها عبر المحيط القريب من حدود البلدية كأراضي الزيادة الجهة الجنوبية الغربية , ومنطقة عين الباي في الجهة الجنوبية.

4- المنهجية المتبعة و الأدوات المستعملة:

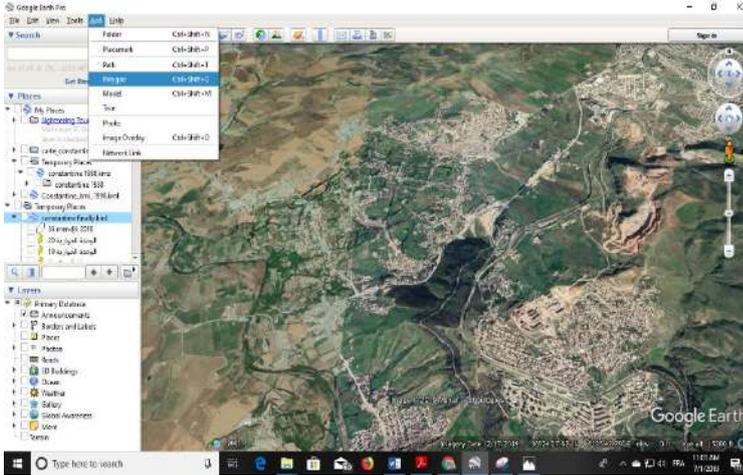
من أجل دراسة تطور مدينة قسنطينة ما بين المرحلتين الزمنية 1988 و 2018 لجأنا إلى استعمال أداتين مهمتين وهما « Google Earth » ونظم المعلومات الجغرافية "Gis". وقد استعملنا الصور الخاصة بـ Google Earth لمدينة قسنطينة عبر المراحل التاريخية الأربعة المدروسة وقد ساعدنا هذا في معرفة مجال التوسع الخاص بمدينة قسنطينة بالإضافة إلى نظم المعلومات الجغرافية الذي بصفة كبيرة في تحليل ومتابعة التطور المجالي والزمني لمدينة قسنطينة .

وفي هذا المنطلق قدمنا هذا الفصل, والذي يضم شرح طريقة استخدام نظم المعلومات الجغرافية في دراسة التطور العمراني لمدينة قسنطينة وتطورها على الصعيد المجالي و الزمني .

وقد اتبعنا طريقة محددة من أجل دراسة التطور العمراني لقسنطينة عبر مراحل و هي كالاتي :

4-1 استعمال قوقل آرث Google Earth :

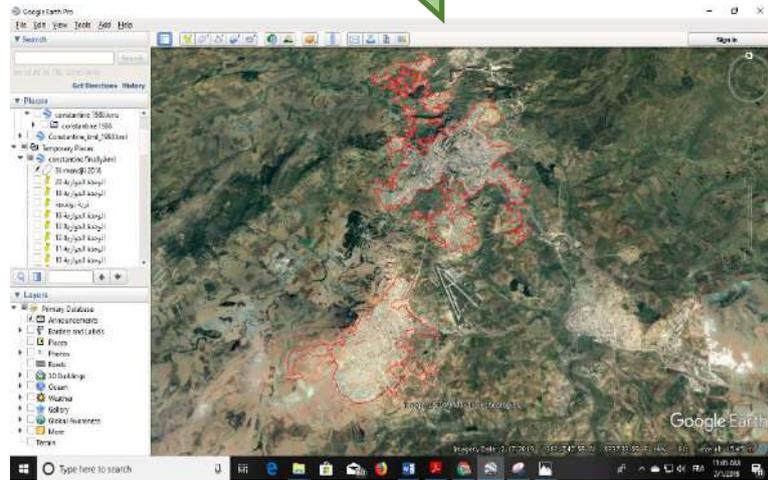
لقد قمنا في هذه المرحلة بالرسم على Google Earth Pro للحصول على الـ Polygon المضلع أو الشكل الهندسي الخاص بمدينة قسنطينة في كل مرحلة زمنية ثم نقوم بخفض هذا المضلع أو الشكل الهندسي « Polygon » على شكل « KML » .



Google Earth Pro add
polygon

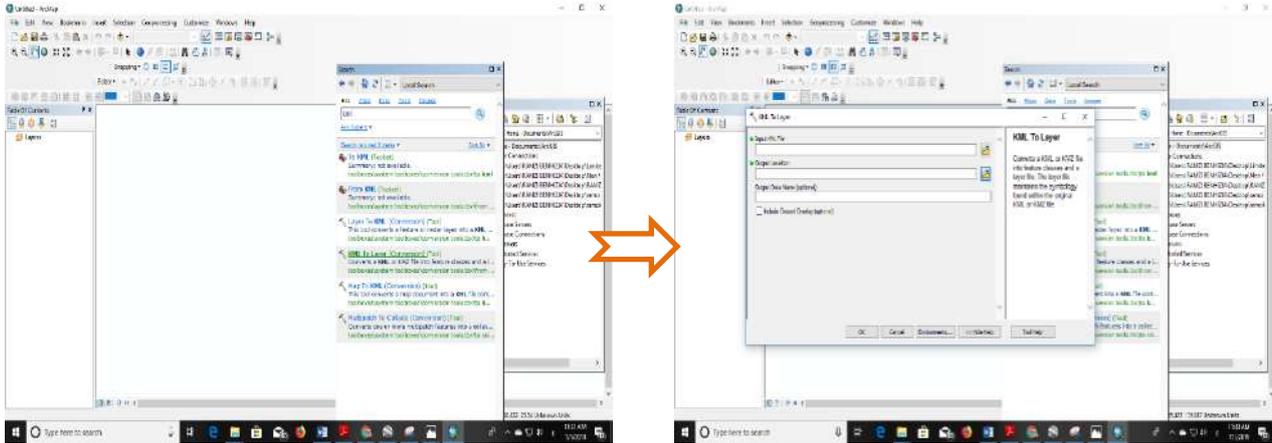


Google Earth Pro
sélection polygone

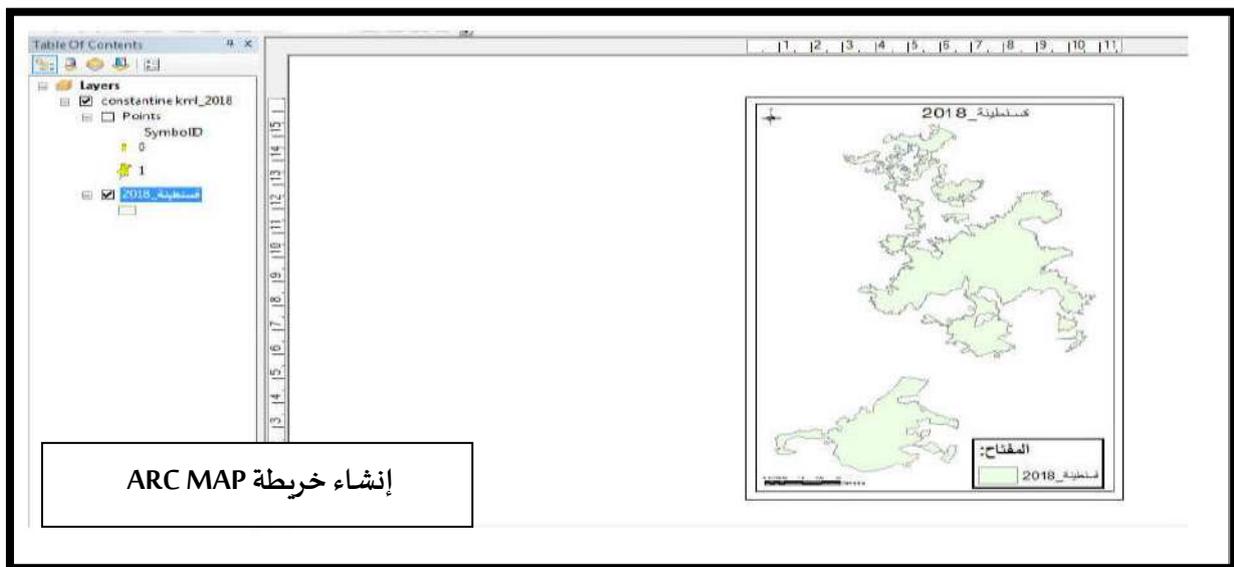
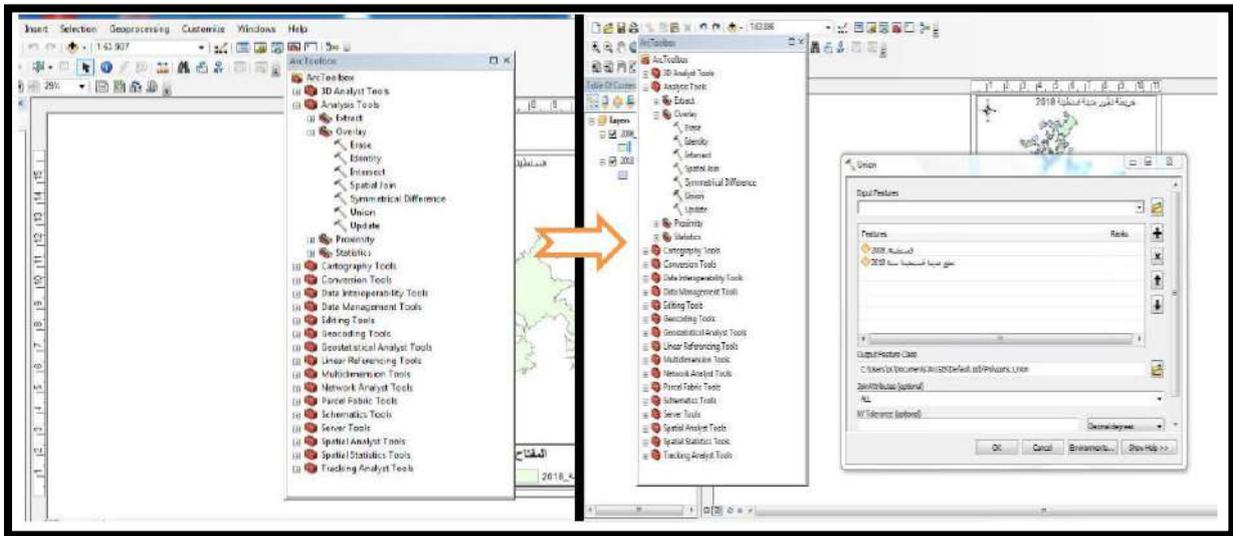


4-2 استعمال برنامج Arc Gis :

في البداية نقوم بفتح برنامج Arc Map للبدء بالعمل على الشكل الخاص بمدينة قسنطينة والذي قمنا برفعه من Google Earth Pro وذلك عن طريق الأداة "Import Kml To Layer"

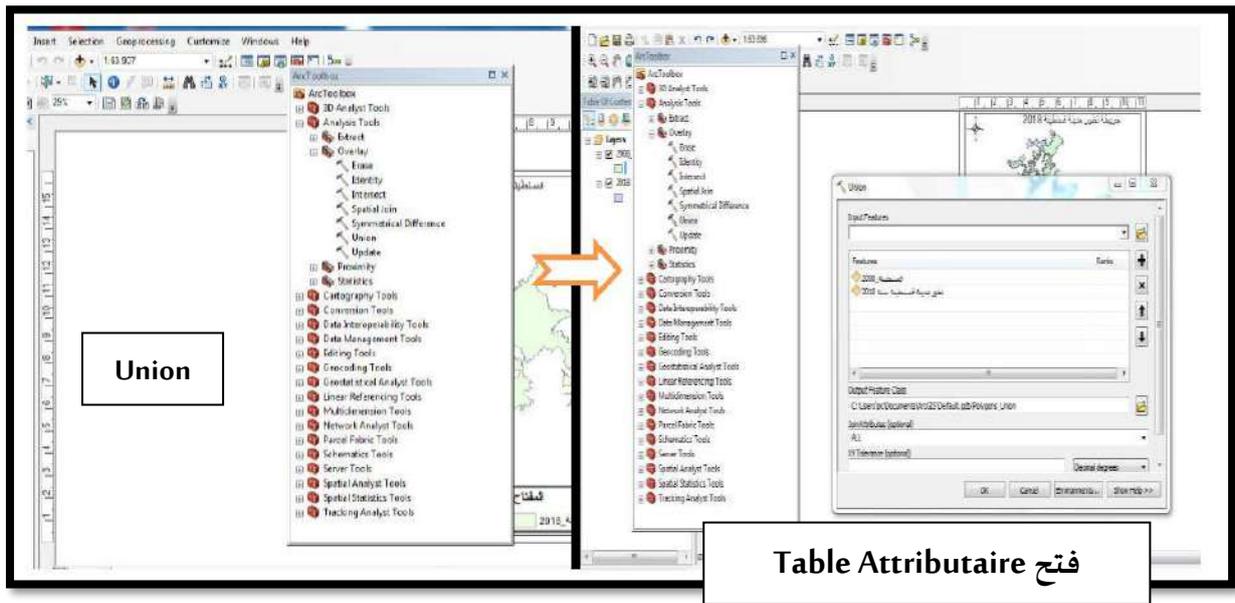


بعد إدخال الملف الخاص بـ Google Earth Pro نقوم بالتعديل عليه



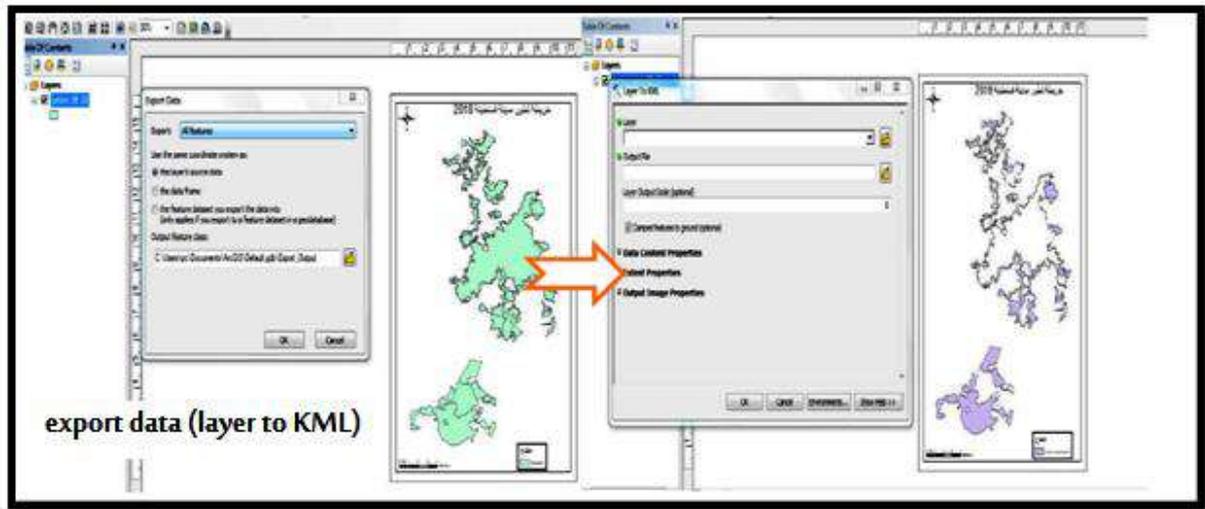
بعد الانتهاء من رسم خرائط كل مرحلة (1988-1998-2008-2018) نستخدم الأداة (Union) من أجل تحديد مساحة التطور العمراني الذي شهدتها كل مرحلة (1988-1998) و (1998-2008) و (2008-2018).

و من خلال الخريطة المتحصل عليها عن طريق الأداة المسماة Union نقوم بفتح Table و نقوم بتحديد المناطق التي حدث فيها التوسع من أجل تحديد مساحة التوسع في كل مرحلة.

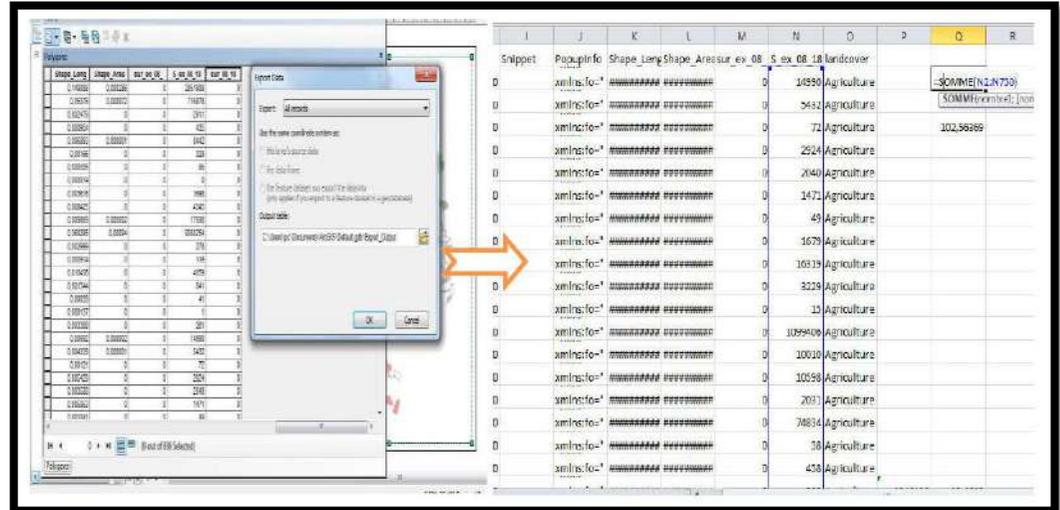
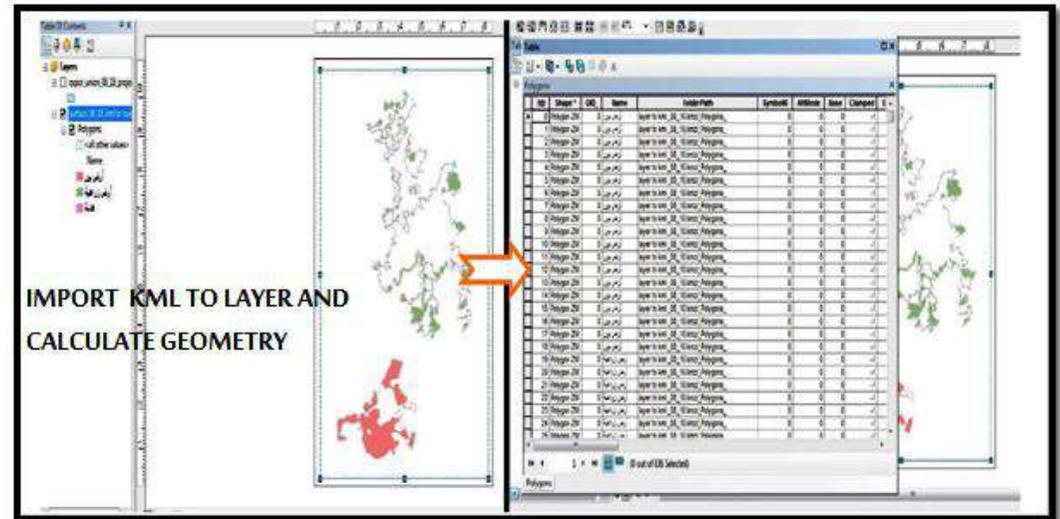
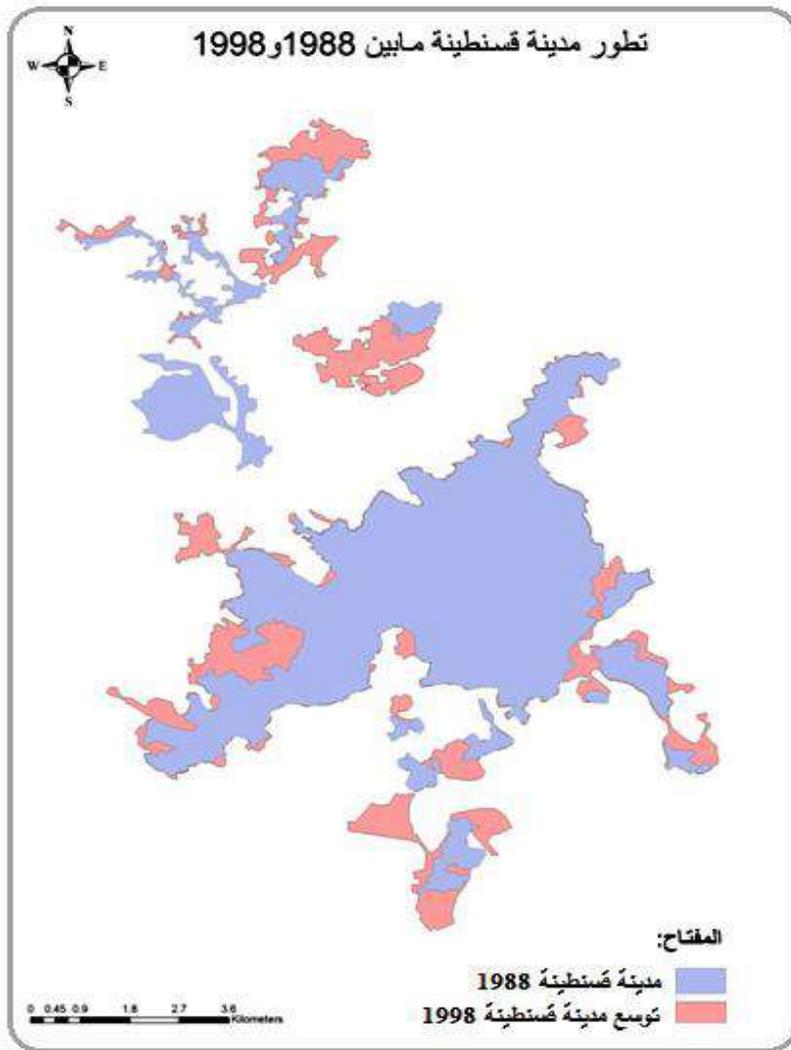


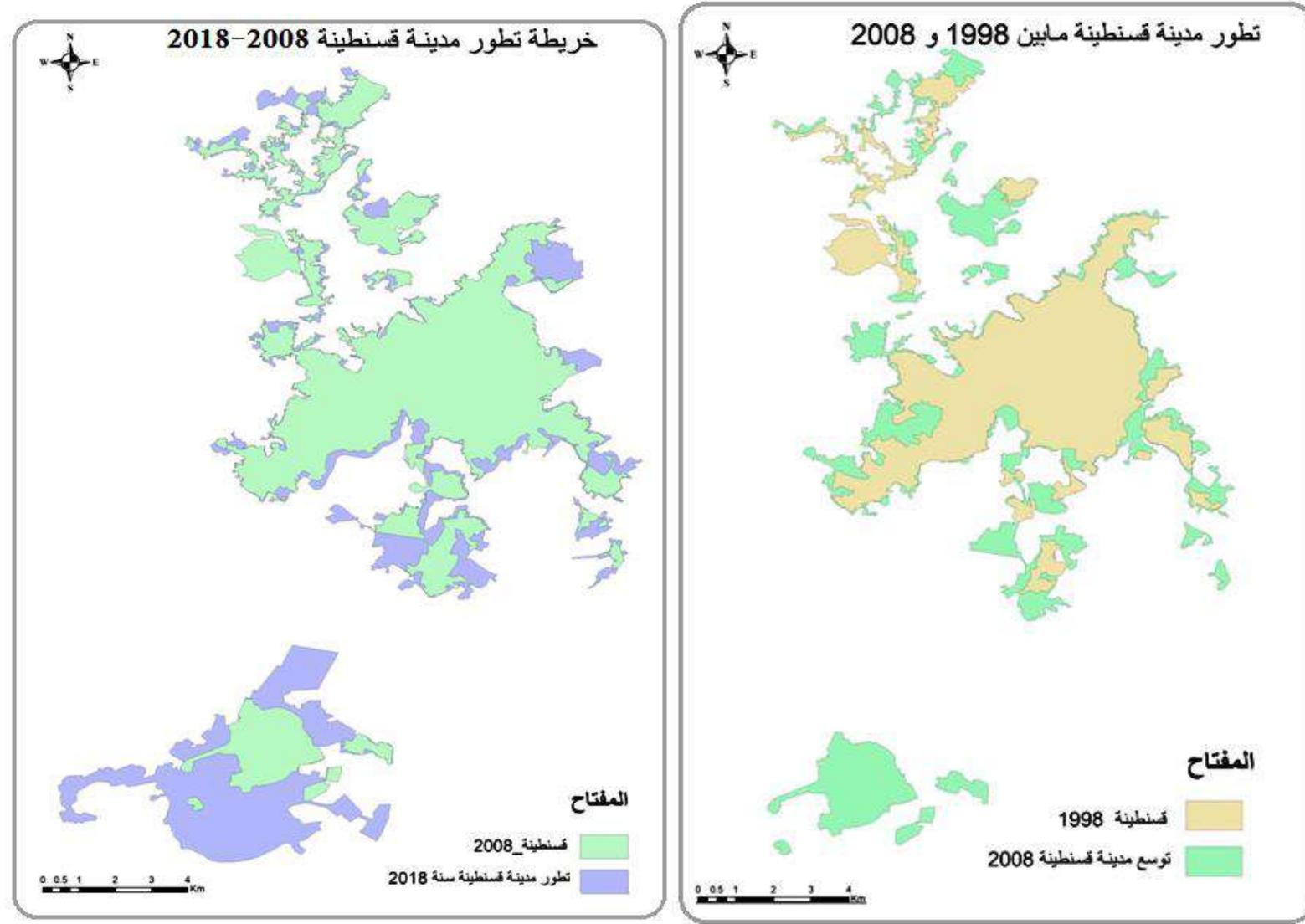
FID	Shape	FID_من	CID	Name	FolderPath	SymbolID	AltMode
0	Polygon ZM	0	0	carte constantine 2008wawawwd	carte constantine 2008	0	0
1	Polygon ZM	-1	0	polygone 1 2008	carte constantine 2008	0	0
2	Polygon ZM	2	0	site ben adbelmalek2008	carte constantine 2008	0	0
3	Polygon ZM	3	0	kadr brahm 2008	carte constantine 2008	0	0
4	Polygon ZM	4	0	polygone 02 2008	carte constantine 2008	0	0
5	Polygon ZM	5	0	مركز 2008	carte constantine 2008	0	0
6	Polygon ZM	6	0	Polygon_09_2008	carte constantine 2008	0	0
7	Polygon ZM	7	0	al meadj2008	carte constantine 2008	0	0
8	Polygon ZM	8	0	حماة 2008	carte constantine 2008	0	0
9	Polygon ZM	10	0	Polygon_04_2008	carte constantine 2008	1	0
10	Polygon ZM	12	0	polygone-07-2008	carte constantine 2008	0	0
11	Polygon ZM	13	0	Polygon_08_2008	carte constantine 2008	0	0
12	Polygon ZM	-1	0			0	0
13	Polygon ZM	-1	0			0	0
14	Polygon ZM	-1	0			0	0
15	Polygon ZM	-1	0			0	0
16	Polygon ZM	-1	0			0	0
17	Polygon ZM	-1	0			0	0
18	Polygon ZM	-1	0			0	0
19	Polygon ZM	-1	0			0	0
20	Polygon ZM	-1	0			0	0
21	Polygon ZM	6	0	carte constantine 2008wawawwd	carte constantine 2008	0	0
22	Polygon ZM	1	0	polygone 1 2008	carte constantine 2008	0	0
23	Polygon ZM	2	0	site ben adbelmalek2008	carte constantine 2008	0	0
24	Polygon ZM	3	0	kadr brahm 2008	carte constantine 2008	0	0
25	Polygon ZM	4	0	polygone 02 2008	carte constantine 2008	0	0

بعد تحديد مساحات التوسع لكل مرحلة نقوم بـ Export Data و هذا للحصول على حدود مناطق التوسع فقط ثم نستعمل الأداة المسماة Layer To KML من أجل تحويل مناطق التوسع إلى برنامج Google Earth pro لمعرفة طبيعة الأراضي التي شهدت توسعا خلال كل مرحلة (زراعية، بور أم غابية).



بعد الانتهاء من تحديد طبيعة الأراضي التي شهدت توسعا، نقوم بفتح الملف مرة أخرى في برنامج ArcMap و إنشاء خريطة تبين طبيعة الأراضي التي شهدت توسعا و بعد ذلك نقوم بحساب مساحة هذا التوسع مستعملين الأداة المسماة Calculate Geometry.



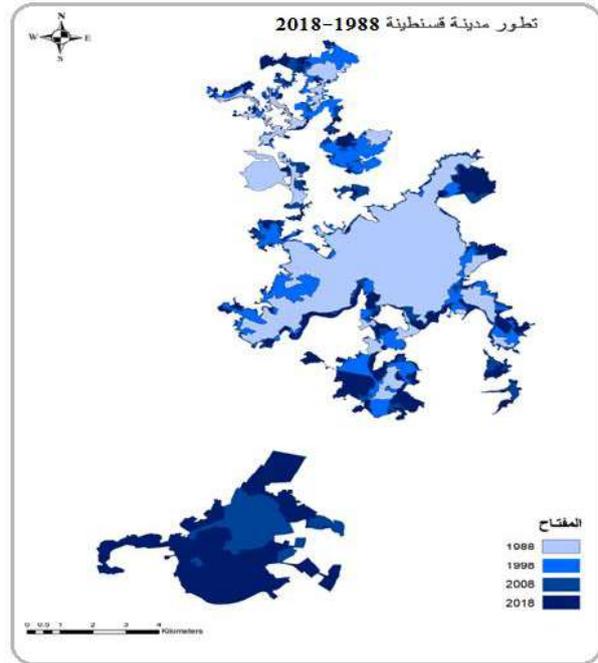


5- حوصلة حول التطور العمراني لمدينة قسنطينة ما بين 1988 و 2018:

عرفت مدينة قسنطينة على مدار 30 سنة تطورا عمرانيا كبيرا خاصة في العقد الأخير ,حيث قسمنا مراحل التطور إلى ثلاث من خلال الخرائط الخاصة بهذه المراحل و الخريطة رقم تبين لنا أن مدينة قسنطينة قد توسعت ب 89هكتار ما بين 1988 و 1998 وعرف اتجاه التوسع نحو الجهة الشمالية والجهة الشرقية الجنوبية أما الجهة الجنوبية فقد عرفت إنشاء المنطقة الحضرية "عين الباي" .

استمرت المدينة بالتوسع إلى أن وصلت إلى 97 هكتار سنة 2008 وقد كانت امتدادا للمرحلة السابقة ,وقد صاحب هذا زيادة كبيرة في الأحياء القصديرية وهذا ما يفسر الزيادة الكبيرة في الجهة الجنوبية (الكيلومتر الرابع وحي سيساوي) وزيادة في مساحة التوسع .

وفي سنة 2018 شهدت مدينة قسنطينة استمرارا في التوسع بوتيرة متسارعة قدرت ب 238 هكتار وهذا راجع إلى إنشاء عدة مشاريع كبرى (كالترامواي) ومواصلة المشاريع السكنية واتساعها عبر المحيط القريب من حدود البلدية كأراضي الزيادة الجهة الجنوبية الغربية , ومنطقة عين الباي في الجهة الجنوبية مما عزز من مكانتها كعاصمة للشرق الجزائري.



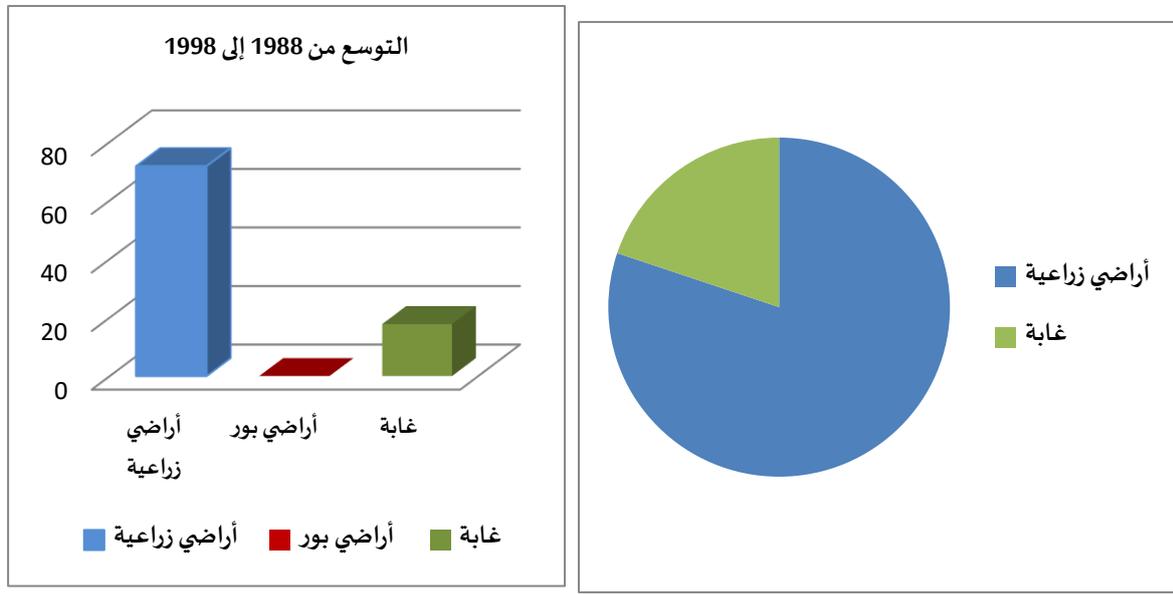
كذلك تبين لنا بصفة عامة الدراسة والخرائط السابقة اتجاه التوسع العمراني للمدينة الذي عرف جميع الاتجاهات ليشمل مناطق أوسع للمدينة و قد عرفت المدينة تضخم وتشعب في مجالها الحضري هذا من جهة ومن جهة أخرى ندرة الأراضي القابلة للتعمير مما أدى إلى إتباع سياسات أخرى .

6- طبيعة الأراضي المستهلكة في مدينة قسنطينة من 1988 إلى 2018:

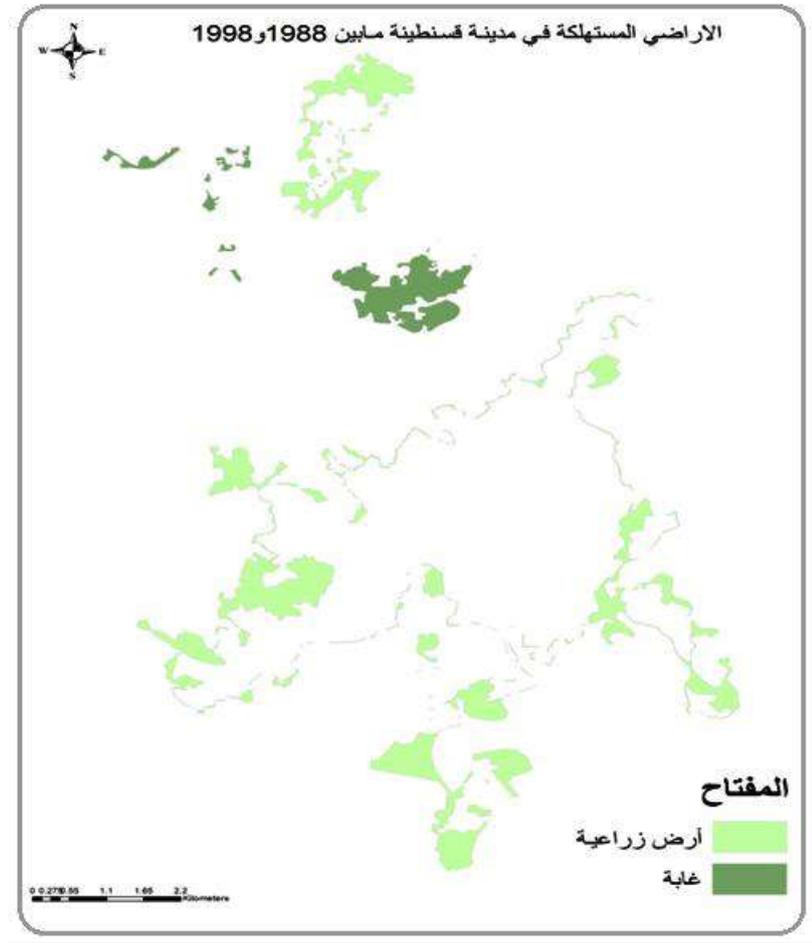
من خلال هذه الدراسة سنقوم بدراسة طبيعة ومساحة الأراضي المستهلكة في مدينة قسنطينة في كل مرحلة من مراحل تطورها العمراني:

6-1 المرحلة الأولى من 1988 إلى 1998:

توسعت مدينة قسنطينة في هذه الفترة بصورة بطيئة وقد قدرت الأراضي المستهلكة من المجال المحيط بالمدينة بـ 89 هكتار أي أن مدينة قسنطينة استهلكت ما يقارب 10 هكتار سنويا وقد كانت حصة الأسد من هذا التوسع على حساب الأراضي الزراعية بنسبة 71.72 % أي ما يقدر بـ 71.72 هكتار أما ما تبقى فقد كان على حساب الأراضي الغابية بقيمة 17.75 هكتار.

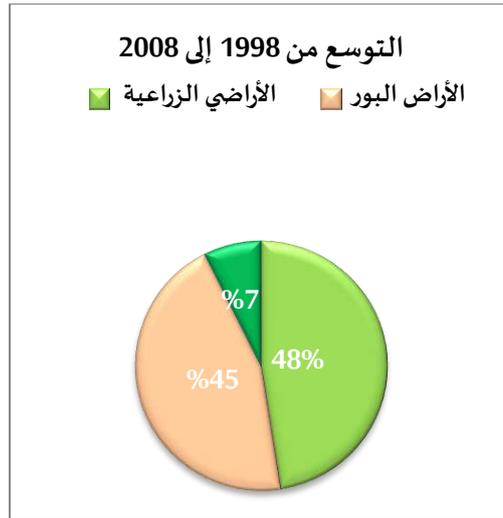


أنصاف الأراضي	التوسع من 1988 إلى 1998 هكتار
الأراضي الزراعية	71.72
الأراضي البور	0
الأراضي الغابية	17.75
الاجمالي	89.47



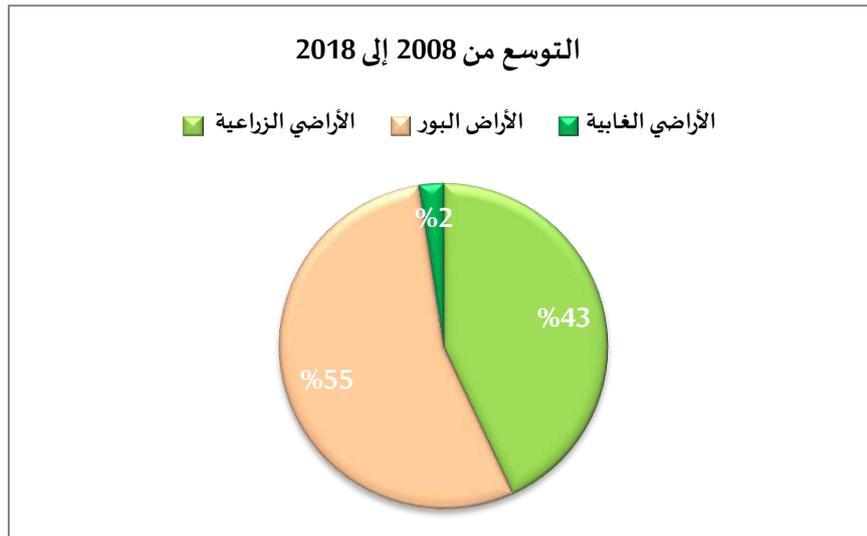
6-2 المرحلة الثانية من 1998 إلى 2008:

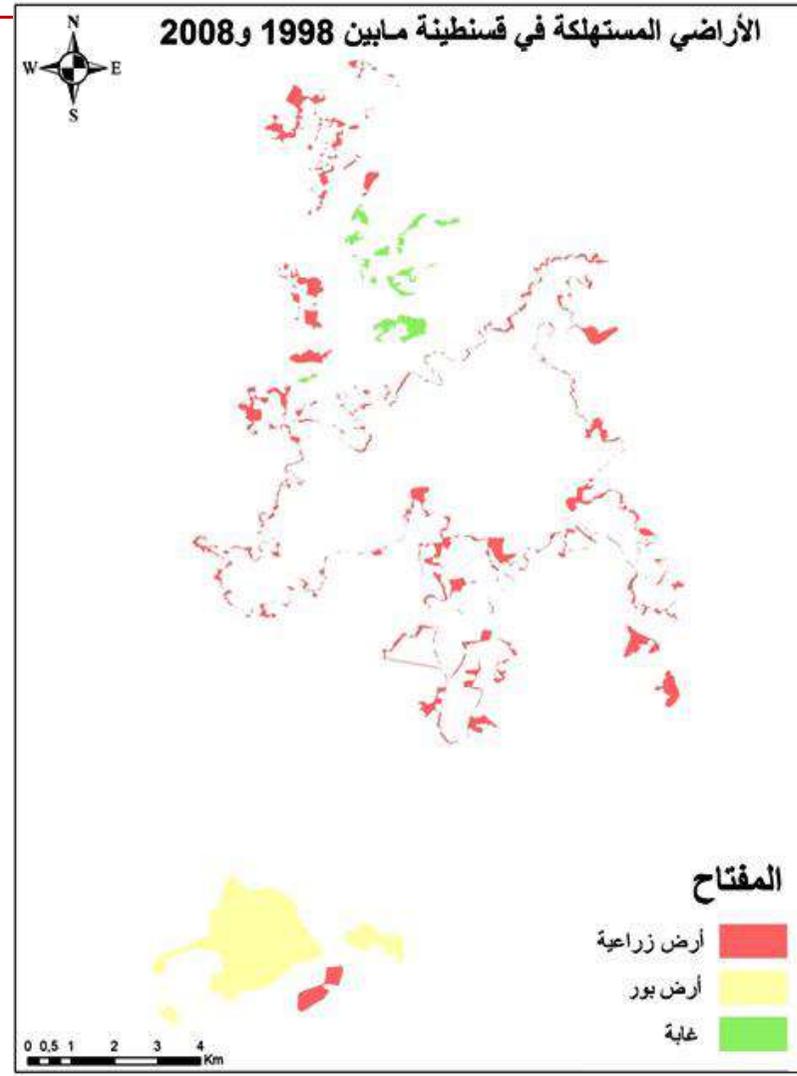
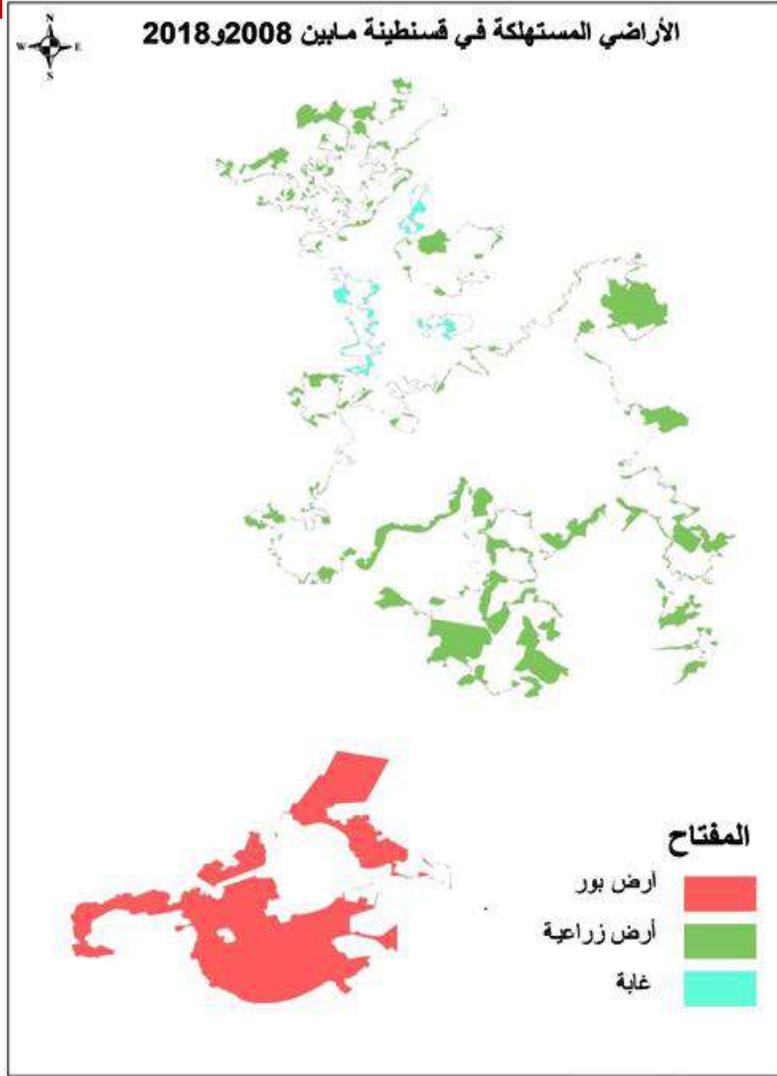
مدينة قسنطينة تشهد تطورا عمرانيا بصورة متسارعة كل عام حيث بلغت مساحة الأراضي المستهلكة في هذه المرحلة 97.44 هكتار أي أن المدينة قد توسعت بصفة اكبر من الفترة الماضية وقد كان نصيب الأراضي الزراعية من هذا التوسع هو الأكبر حيث يقدر ب 46.29 هكتار بنسبة 47.42 % وأما الأراضي البور الغير صالحة للزراعة فقدت ب 43.92 هكتار بنسبة 44.32 % , وأما بالنسبة للأراضي الغابية فقد كانت الأقل قيمة حيث بلغت قيمة إستهلاكها 7.2 هكتار بنسبة 8.26 % .



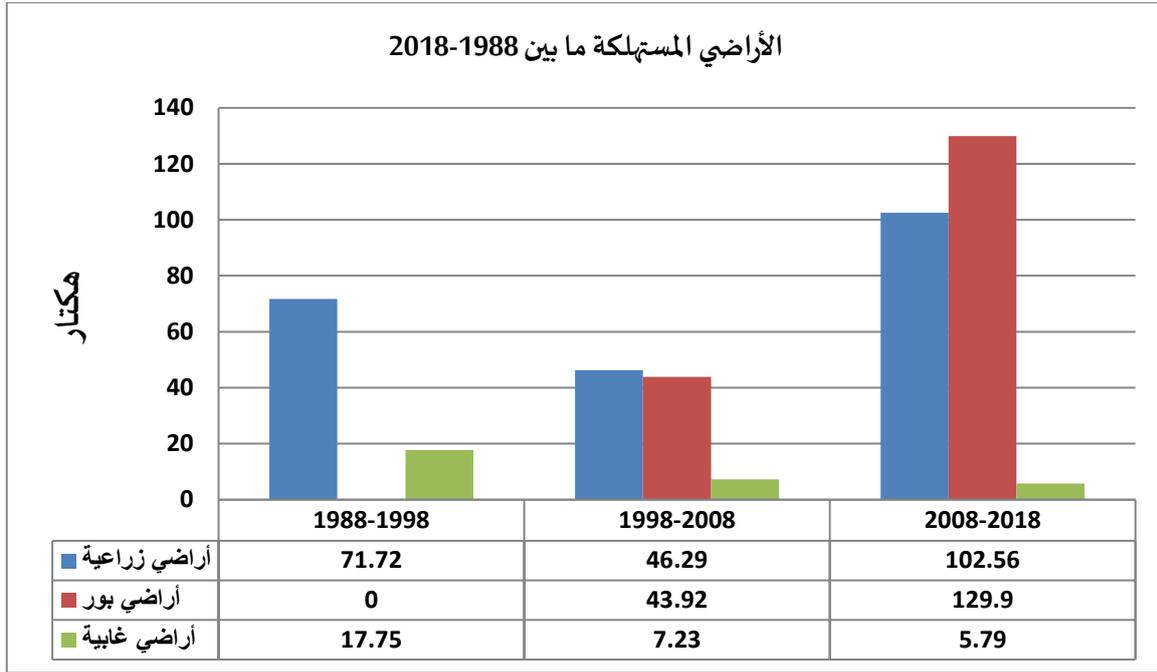
3-6 المرحلة الثالثة من 2008 إلى 2018:

لاشك في أن مدينة قسنطينة في تسارع متزايد وقد بلغ ذروته في العقد الأخير حيث كان التوسع في المدينة يتزايد بوتيرة متسارعة جدا وفي سنة 2018 بلغت قيمة هذا التوسع 238.2 هكتار, زيادة كبيرة في استهلاك المجال مقارنة بالفترة الماضية وهذا راجع إلى عدة أسباب , وقد كانت الكمية الأكبر من هذا الاستهلاك لصالح الأراضي البور بقيمة 192.90 هكتار بنسبة 54.20 % و أما بالنسبة لاستهلاك المجال في الأراضي الزراعية فقد كان مرتفعا بدوره حيث بلغت قيمته 102.9 هكتار بنسبة تخطت 43 % وفيما يخص الأراضي الغابية فقد كان استهلاك المجال فيها ضعيفا مقارنة بالأراضي الزراعية والأراضي البور وقد قدرت بـ 5.7 هكتار بنسبة 2.40 % .





7- النتائج:



- خلال الفترة الممتدة ما بين 1988-1998، كان التوسع أساسا على حساب الأراضي الزراعية بـ 71.72 هكتار أي ما يعادل تقريبا 80 % من مجموع مساحة الأراضي المستهلكة في التعمير خلال هذه المرحلة.
- خلال الفترة الممتدة ما بين 1998-2008، كان التوسع تقريبا مناصفة ما بين الأراضي الزراعية و الأراضي البور على التوالي بمساحة 46.29 و 43.92 هكتار .
- خلال الفترة الممتدة ما بين 2008-2018، ظل التوسع على نفس شاکلة المرحلة السابقة، حيث استمر التوسع العمراني و استهلاك الأراضي الزراعية و البور (102.56 هكتار من الأراضي الزراعية و 129.9 هكتار من الأراضي البور).

خاتمة:

إن الموضوع التي تناولناه في بحثنا هذا يعتبر من المواضيع الهامة خاصة إذا طبق في مدينة تحتاج إلى معالجة حضرية كمدينة قسنطينة التي تعاني اليوم من مشكل النمو الحضري و التوسع العمراني نتيجة تشبع نسيجها الحضري و ارتفاع معدل نموها السكاني . مما جعلها ضحية زيادة الطلب على السكن و استعمالات الأرض، وقد أدى هذا إلى عدة نتائج سلبية على المدينة كالاستهلاك المفرط للعقار خاصة الزراعي، التوسع العشوائي و عدم التوازن في الأنسجة العمرانية .

ففي دراستنا للتوسع العمراني لمدينة قسنطينة باستعمال الصور الجوية ونظم المعلومات الجغرافية والتي حاولنا إبراز دور هذه الأخيرة في دراسة الظواهر المتغيرة مثل التوسع العمراني وتحديد وحساب مساحاتها و معرفة طبيعة الأراضي المستهلكة في التعمير ، حيث أن عمليات التوسع العمراني للمدن في الوقت الراهن أصبحت تشكل تحديات و رهانات عديدة في مجال التنمية الحضرية والتخطيط للمدن على مختلف الأماد، وكذا مدى مساهمتها في إعطاء صورة عن هذه الظاهرة وتحديد اتجاهاتها والعوامل المساهمة في ذلك.

قائمة المراجع

1. لعروق محمد الهادي 1984، مدينة قسنطينة دراسة في جغرافيا العمران، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية.
2. لعروق محمد الهادي، عبد العزيز فيلالي 1984، مدينة قسنطينة (دراسة التطور التاريخي و البيئة الطبيعية)، ديوان المطبوعات الجامعية.
3. مزهود الصادق 1995، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري (دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة)، دار النور هادف. الجزائر
4. خنشول توفيق 2018، استخدامات الأرض في مدينة قسنطينة بين الواقع و التطلعات، دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة 01
5. شعبي نادية 2009، الإنسان، البيئة، العمران، دكتوراه علوم في العمران، جامعة قسنطينة 01.

العقار الفلاحي وتمدن أطراف المدن الأقطاب حالة الضواحي الجنوبية والغربية لمراكش (المغرب)

مولاي لحسن الفارسي

أستاذ باحث، جامعة شعيب الدكالي، الجديدة/المغرب

elfarissi.lahcen@gmail.com

سناء زعيمة

باحثة دكتوراه، جامعة ابن زهر، أكادير/المغرب

sanazaimi@gmail.com

ملخص:

شكل عرض العقارات الفلاحية عنصرا جاذبا لفئات اجتماعية غالبيتها من حضريي مراكش بالدرجة الأولى، ومدن أخرى بالدرجة الثانية، والتي تنهافت برساميلها للإجهاد على الأرض الفلاحية من خلال توظيفها لأغراض غير فلاحية. تم ذلك بمساهمة التدفق الحضري من المدينة الكبرى نحو ضواحيها التي تزايدت فيها الاستعمالات غير الفلاحية للأرض، وقد افرز ذلك قيما استعمالية جديدة للمجال، ومن ثم تراجع البعد القيمي للأرض من خلال استعمالاتها غير الفلاحية.

Abstract

Due to the attractivity of rural agricultural lands, Social urban communities from Marrakech and other cities started to speculate in this area using their available capital and financial resources to acquire more agricultural lands and then, deploying it for non-agricultural purposes. In addition to that, the contribution of the urban influx from the metropolis towards its suburbs, caused human and territorial changes that impacted mainly the usage of non-agriculture activities in this area that lead to a huge decrease in terms of the local entity of the territory that was originally used for agriculture.

مقدمة:

تنامت حركية التمدين في المغرب بشكل سريع خاصة مع بداية النصف الثاني من القرن العشرين، فقد بلغت نسبة الساكنة الحضرية 60,3% من مجموع السكان حسب الإحصاء العام الأخير لسنة 2014، وهي نسبة لا محالة أنها ستشهد تزايدا. وازى النمو الحضري توسعا لرقعة المدينة، وهو توسع عشوائي وعفوي غالب الأحيان، فتحولت نتيجة لذلك مساحات فلاحية مهمة بأطراف المدن إلى مجالات مبينة وأخرى يتعقبها المضاربون لنفس الغرض. يحتدم هذا التوسع ويتزايد أكثر بضواحي المدن الكبرى حيث يستهلك المجال الفلاحي ويتآكل باستمرار لصالح عقارات سكنية أو تجهيزات اقتصادية.

تعد مدينة مراكش القطب الجهوي والسياحي الدولي حالة من مثيلاتها من المدن المغربية الأخرى التي تشهد أطرافها تغلغلا لمختلف أشكال التعمير والتمدن على حساب أراض زراعية كثير منها صرفت عليه الدولة استثمارات ضخمة في إطار عمليات الإعداد الهيدرولوجي كما هو الحال بالمجالات المسقية للمضاحية الغربية المراكشية.

تسعى هذه الورقة إلى البحث في جوانب تأثير التمدين على المجال الفلاحي بالضواحي الغربية والجنوبية لمدينة مراكش، وذلك في سياق رصد ملامح التراجع المادي للفلاحة، خاصة من حيث أبعادها المساحية، وتتبع تطور المساحة الصالحة للزراعة خلال فترة زمنية تناهز العقدين انطلاقاً من الإحصاء الفلاحي العالم لسنة 1996. سيتم تبيان تغلغل التمدين في الأرض الفلاحية كذلك من خلال إبراز ما يتم تقويته من عقارات فلاحية من طرف المالكين الفلاحين، لتشكيل عمليات التقويت هاته سوقاً عقارية تختلف فئاتها الاجتماعية المنتجة للعرض وتلك التي تنتج الطلب على العقار. كما تهدف دراسة دينامية السوق العقارية الفلاحية بضواحي مدينة مراكش إلى تقييم المساحات المفوتة من جهة، وكذا من معرفة الاستعمالات التي رصدت لها الأرض الفلاحية بعد عمليات البيع من جهة ثانية، خاصة مع ما تعرفه هذه الضواحي من تحول وظيفي في استعمالاتها.

المحور الأول: توسع مراكش على الضواحي وتراجع المجال الفلاحي

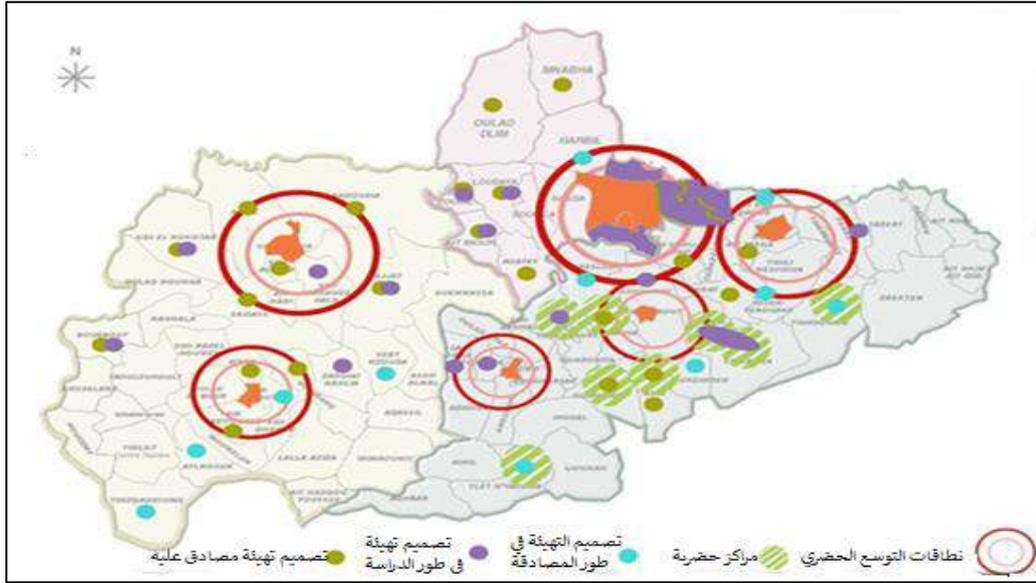
1- النمو الحضري والهيمنة على الأطراف

تعتبر مدينة مراكش القطب الديمغرافي الأول على صعيد جهة مراكش أسفي، وهي مكانة تجعلها تعرف نمواً سكانياً متزايداً بفعل التزايد الطبيعي والهجرة القروية، وذلك بالنظر لإشعاعها الاقتصادي وقدرتها على خلق فرص الشغل، ومن جهة أخرى بالنظر لأزمة الأرياف التي تقع على نطاق تأثيرها، سواء على المستوى الطبيعي خاصة بفعل الجفاف وندرة المياه، أو على مستوى التباينات التنموية بينها وبين هذا القطب الحضري المحاذي لها.

وصل معدل النمو السنوي لسكان عمالة مراكش إلى 2.2%، وهي نسبة مرتفعة عن المعدل الجهوي والوطني، بخلاف المكونات الأخرى للجهة، والتي عرفت نمواً سنوياً ضعيفاً تراوح بين 0.4% بإقليم الصويرة و1.1% بإقليم الحوز. أما فيما يخص المدارات الحضرية فنجد أن مدينة مراكش تعرف نفس النسبة المشار إليها سابقاً (2.2%)، و2,4% بالصويرة، و3,3%، في كل من شيشاوة وقلعة السراغنة، في حين نجد أن المراكز الحضرية بالحوز وصلت فيها نسبة النمو السكاني إلى 4.5%، ويعزى هذا إلى تحول بعض المناطق القروية إلى مراكز حضرية، والتوسع المستمر للمدار الحضرية، إضافة إلى عامل الهجرة القروية نحو مراكش. في حين أن المحيط الضاحوي لها سجل نسبة 2.1%، لأنه يعتبر مجالاً حيوياً لمراكش وتستقر فيه ساكنة معظمها مرتبطة بالمدينة (أحمد بلاوي، 2002، ص 15).

تعرف مراكش تركيزاً سكانياً كبيراً ولها قوة استقطاب لعدد كبير من ساكنة الجهة، بحكم احتضانها لعدد من الأنشطة غير الفلاحية والاستثمارات...، مما جعلها قبلة لعدد من الوافدين عليها خلال العقود الأخيرة. لقد عرفت حركة التعمير بمراكش في العشرين سنة الأخيرة نمواً سريعاً ومنتزاعاً فاق بكثير النمو العمراني الذي عرفته في بداية القرن. وترجع هذه الظاهرة لمجموعة من الأسباب مرتبطة عموماً بالهجرة القروية والمضاربة العقارية وانتشار الإقامات الثانوية والرغبة في تملك أكثر من سكن من طرف الملاك الحضريين.

الخريطة رقم 1: هيمنة التوسع الحضري لمدينة الجهة على الضواحي



المصدر: الوكالة الحضرية بمراكش (يونيو 2015)، بتصريف

2- تراجع المساحة الصالحة للزراعة بالضواحي الغربية والجنوبية مدينة مراكش

يتضح، من خلال مقارنة أرقام الإحصاء الفلاحي لسنة 1996 ومعطيات المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز لسنة 2013، أن الضواحي الغربية والجنوبية لمدينة مراكش شهدت تراجع ما يفوق 42% من إجمالي المساحة الصالحة للزراعة، حيث انتقلت من 46009 هكتار سنة 1996 إلى 26606 هكتار سنة 2013، ومن تم، فالمجال الفلاحي فقد نحو 19402 هكتار يرجح أنها خصصت لاستعمالات أخرى غير فلاحية.

بالمقارنة بين ضواحي مدينة مراكش من حيث درجات تأثرها بهذا التراجع، يتضح جليا تقارب المعطيات الخاصة لكل قطاع من القطاعين الغربي والجنوبي، فالمساحة الصالحة للزراعة بالجماعتين الواقعتين إلى الجنوب من مدينة مراكش قد عرفتا تراجعا كبيرا، حيث فقدت جماعتا متصلوحت وتسلطانت ما يفوق 61% و 59% على التوالي من مجموع مساحتها الصالحة للاستغلال الفلاحي، وبالأرقام المطلقة فقدت الجماعتان زهاء 13140 هكتارا، معظمها من جماعة متصلوحت القروية.

مقابل ذلك، فقيمة تراجع المساحة الصالحة للزراعة بالجماعتين الغربيتين خلال فترة 17 سنة لا تضاهي نظيرتها بالجماعتين الجنوبيتين، حيث بلغت نسبة تراجعها بجماعة سعادة زهاء 20.71% و 34.11% بجماعة سويهلة، أي بفقدان الأولى لحوالي 3178 هكتارا والثانية لما يناهز 3085 هكتارا.

يفسر ضعف المساحة الزراعية التي تراجعت بالضواحي الغربية مقارنة مع الجنوبية بكونها شهدت تجهيزا هيدرولاجيا سابقا للامتداد العمراني ما كبح جماح التمددين صوب الضواحي الغربية، على اعتبار أن المساطر الخاصة بمنح رخص التجزيء والبناء أكثر تعقيدا، فتحول بذلك ضغط التمددين إلى الضواحي الجنوبية أكثر.

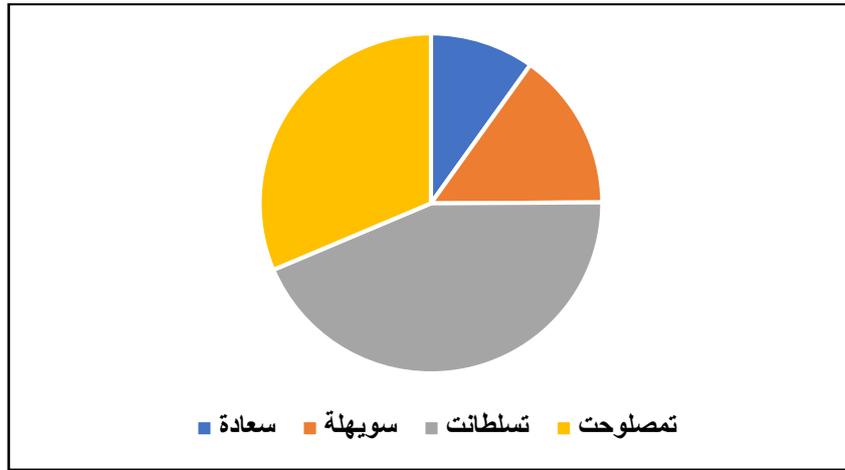
بالرغم من هذا التفاوت، فإن تراجع المجال الفلاحي بالمجالات المحاذية للمدينة يبدو مسألة حتمية لا محيد عنها، بالنظر إلى حاجيات المدينة، سواء المؤسسات أو الأفراد، للاحتياطي العقاري الذي توفره

ضواحي المدينة، لذلك زج بالفلاحة في منافسة مباشرة مع التمدين الذي يستهلك أجود أراضيها الصالحة، وبالأساس تلك المجهزة التي صرفت عليها مبالغ طائلة (KHALIL A., 2003, p109).

3- سوق عقارية حيوية مع تفاوت بين ضواحي مراكش

تظهر معطيات المبيان رقم 1 توزيع 73 مالكا فلاحيا سبق لهم أن فوتوا جزءا من حيازاتهم الفلاحية، وبغض النظر عن دوافع البيع أو حجم المساحات المبيعة والتي سيفصل فيها لاحقا، فالملاحظ أنهم يتوزعون بشكل متباين على مستوى الجماعات الأربع المشكلة للضواحي الغربية والجنوبية لمدينة مراكش.

مبيان رقم 1: توزيع المالكين الفلاحيين البائعين لجزء من استغلالياتهم حسب الجماعات



المصدر: بحث ميداني (2017)

بالنسبة للجماعتين القرويتين سعادة وسويهلة المشكلتين للضواحي الغربية، فتحضنان فقط 9,85% و 15,06% على التوالي من المالكين الفلاحيين البائعين، أي ما يشكل 18 مستغلا بائعا من أصل 73 مستغلا أقدموا على تفويت جزء من حيازاتهم.

في هذا السياق، وجب استحضار الخصوصيات المجالية والاقتصادية للجماعتين، فأجزاء واسعة من الجماعتين تدخل في نطاق الضفة اليمنى للقطاع المسقي النفيس، ومن ثم فقد استفادت هذه المناطق من عمليات التجهيز الهيدرولوجي على نطاق واسع، مما يجعل الأرض أكثر قيمة، وأكثر مردودية، وأصعب من حيث الحصول على تراخيص البناء، وبالتالي يتشبه المالكون الفلاحيون أكثر بها، خاصة في ظل ازدواجية الأنشطة المهنية والتي تساعد على مقاومة انتكاسات الظروف الطبيعية في مقدمتها الجفاف.

في حين أن ضواحي المدينة الجنوبية أقدم فيها نحو 55 مستغلا فلاحيا على تفويت أجزاء من حيازاتهم، فجماعتا تسلطانت وتمصلوحت تحتضنان 43.69% و 31.40% على التوالي من المالكين الفلاحيين الذين سبق لهم بيع جزء من أراضيهم، حيث تحولت ملكية ما ينيف على 116 هكتارا صوب مالكين جدد، وبالتالي يعرف هذا الجزء حيوية على مستوى سوقه الخاصة بالعقارات الفلاحية.

تفسر أيضا حيوية السوق العقارية بالقطاع الجنوبي بكونه مجالا عاريا من أي عائق قانوني يوقف مد التمدين، بل إن معظم المشاريع سواء السكنية أو الاقتصادية، خاصة السياحية منها، اتخذت من هذا القطاع مستقرا لها. يضاف إلى ذلك، معاناة الفلاحة من إكراهات عدة تساهم في تقهقر النشاط الفلاحي ومعه العائدات الناتجة عنه، وما يجعل الوضع أكثر شدة هو ارتفاع القيم العقارية للأرض بفعل تزايد

الطلب عليها و "فخامة" ما يشيد عليها، وهي محفزات تفقد المالك القدرة والمقاومة، فيكون خيار البيع الكلي أو الجزئي إجراء لا محيد عنه.

بشكل عام، يمكن قراءة تفاوت حيوية سوق العقار من زاوية تأثرها بالبنية المجالية المحلية لهذه الضواحي، خاصة في الشق المتعلق بالإعداد الفلاحي من جهة، كما يمكن أن يعزى هذا التفاوت لتباين قدرة المدينة على التأثير في ظهيرها الريفي حسب المسافة الفاصلة بينهما. فعامل القرب يفرض تسخير ضواحي المدينة لعقاراتها الفلاحية للتداول في السوق، فقد جرت العادة كونيا أن تتضرر الجماعات الريفية المحاذية للمدن الكبرى جراء هذا الجوار (المختار الأكل، 2007، ص 134).

المحور الثاني: تتحكم عوامل عدة في عرض العقار الفلاحي للتفويت

1- تفويت جزء من الاستغلالية لتمويل التجهيز الفلاحي

في سياق البحث عن الدوافع الكامنة خلف اتخاذ قرار البيع لدى فئة المالكين الفلاحيين بالضواحي الغربية والجنوبية لمدينة مراكش، نعد في هذه الفقرة إلى مقابلة المعطيات الخاصة بالأبعاد المساحية للأراضي المفوتة بالحجم الكلي للاستغلاليات الفلاحية.

تشير معطيات البحث الميداني أن 73 مستغلا فلاحيا، كما تمت الإشارة له سلفا، أقدموا على تفويت جزء من حيازتهم الفلاحية، حيث وصلت مساحة الأراضي المباعة إلى ما مجموعه 116.1 هكتارا، أي بمعدل 2.2 هكتارا تم بيعه لكل مالك فلاح، لكن مع تسجيل تفاوت في مساحة ما تم بيعه من أراضي بين الضواحي الغربية والجنوبية للمدينة.

يسجل أيضا ارتباط حجم الحيازة الفلاحية باتجاه الفلاحيين نحو تفويت جزء من عقارهم، فالملاحظ أن الحيازات الصغرى التي تقل عن 10 هكتارات هي الأكثر تحريكا لسوق العقار؛ تكفي الإشارة هنا إلى أنها تشكل 84.5% من رواج هذه السوق، بواقع 119.8 هكتارا كمساحة مفوتة من الحيازات الصغرى، أي ما يقابل نحو 72% من المساحات المباعة.

اعتبارا لما سبق، فإن المالكين لحيازات محدودة المساحة هم الأكثر تأثرا بما يعاناه الاستغلال الفلاحي من مشاكل، سواء ما تعلق منها بما هو طبيعي، وفي مقدمتها الجفاف، أو ما تعلق منها بعنقاة وسائل الإنتاج أو افتقادها كليا، و من ثم يكون خيار البيع خيارا استراتيجيا يهيكله منطق اقتصادي يرمي إلى التخفيف من العقار الفلاحي بغية تحصيل رصيد مالي يوظف لتجهيز الاستغلالية، عبر تحديث وسائل الإنتاج أو اقتنائها، وفي مقدمتها تجهيزات النقل الخاصة بالاستغلالية الفلاحية. وتفيد هذه الإجراءات عادة الرفع من المردودية في ظل السعي وراء تكثيف الإنتاج الذي يقتضيه تقلص المساحة الأصلية للاستغلالية بفعل عملية البيع.

عكس ما قيل عن الحيازات الصغرى يسري على نظيرتها الكبرى، حيث لم يقدم سوى 4 مستغلين فلاحيين من ذوي الحيازات الكبرى التي تفوق مساحتها 15 هكتارا على تفويت نحو 10 هكتارات، فتماسك بنياتها الإنتاجية وفعاليتها المتمثلة في ارتفاع المردود والمردودية تنعكس إيجابا على تماسك البنيات الاجتماعية للمجتمع الفلاحي القائم عليها، فهؤلاء المالكين الكبار هم الأقل اقداما على التفويت بحكم اكتفاءهم الاقتصادي والاجتماعي.

تبقى أيضا ضرورة التوقف عند مساحات الأرض المباعة، وفي هذا الصدد، نركز بالأساس على الجزء الجنوبي الذي بيعت فيه ما يقارب 116 هكتار؛ منها 51 هكتارا بيعت على شكل مساحات صغرى

تدنو عن الهكتارين، أي ما يمثل 44%، و40 هكتارا بيعت كمساحات بين الهكتارين والأربعة، أي ما يعادل 35% من المجموع السالف الذكر.

من ذلك، فإن المساحات المبيعة ترتبط بالحجم الكلي للحيازة الفلاحية، فمعظم البائعين هم من ذوي الحيازات الصغرى والمتوسطة، فإذا كان خيار البيع أمرا لا محيد عنه، فإن الفلاح غالبا ما ينزع إلى تقوية أقل مساحة ممكنة من حيازته حسب دوافع البيع، حيث لا تتم عملية التقوية الكلي للأرض سعيا لعدم قطع الصلة الكلية بها، ومن ثم قد يقرأ من هذا السلوك استمرار التشبث بالفلاحة في ظل مد التمدين الذي تفرضه المدينة الكبرى بحكم الجوار.

في سياق مرتبط، قد يبيع الفلاحيون أيضا أجزاء من عقاراتهم لدوافع اقتصادية، تهم بالأساس تحسين الانتاج والرفع من مردوبيته، قوام ذلك ممن استجوبوا بضواحي المدينة 16.11%، بتردد وصل إلى 24 مرة، راح النصيب الأكبر منها لمن باعوا لأجل عمليات تجهيز استغلالياتهم، حيث تردد هذا الدافع 19 مرة.

تشمل عمليات التجهيز حسب تصريحات الفلاحيين اقتناء آلات ومعدات الإنتاج، وكذا حفر الآبار بالدرجة الأولى، واقتناء آلات النقل وتنقيط البضائع، والتي يمكن أن تستغل لفائدة الاستغلالية الذاتية أو لفائدة الغير لقاء مقابل مادي. كما قد يكون البيع أيضا بسبب تراجع الإنتاج وعائده المادي، ومن ثم الحاجة لاعتمادات مالية إضافية يستعان بها لتسوية قروض سبق وأن اعتمدت لتجهيز الأرض، مما يظهر درجة تداخل العوامل الاقتصادية مع بعضها. لكن يبقى الأهم أن المالك الفلاحي يجد نفسه أمام ضرورة تكثيف الاستغلال وتكييفه مع الوضع الجديد ذي المساحة الضيقة، وذلك حفاظا على نفس مستوى المردودية أو الرفع منها، كما خطط لذلك قبل البيع.

وأيا يكن دافع البيع، فإنه يبقى في حد ذاته مؤشرا دالا على ما يعترى الفلاحة بضواحي مدينة مراكش من علل وإكراهات طبيعية واقتصادية واجتماعية، تعمل في اتجاه تفكيك البنيات الإنتاجية للاستغلال الفلاحي بضواحي المدينة، ومن ثم خلق خلخلة على مستوى علاقة الفلاح مع النشاط الفلاحي، فيتم الجنوح إلى تخفيف الملكيات في شكل رأسمال مالي (BEN ATTO M., 2013, p126)، أي إيقاف الفلاح لجزء من رأسماله المجمد في عقاره، وتحريره في شكل سيولة مالية متاحة عبر عملية البيع.

بشكل عام، يعبر سلوك بيع الأرض لدى المالكين الفلاحيين عن رضوخهم لمجموعة من الضغوط التي يتضافر فيها ما هو اقتصادي مع ما هو نفسي واجتماعي. ويبقى هذا القرار، وعلى صعوبة اتخاذه في نهاية المطاف، تجسيدا للمخاض التي يعترض جسد الفلاحة بضواحي المدن الكبرى من جوانب عدة (DUFOR A., BERNARD C., 2006, p532).

2- بيع العقارات الفلاحية استراتيجية لتجاوز العوائق الطبيعية وتحسين الوضع الاجتماعي

تعتبر الدوافع ذات الصبغة الطبيعية هي الأكثر ترددا من قبل المستجوبين بـ 51 مرة، أي ما يمثل 34.23% من مجموع دوافع البيع، ذلك أن معظم ضواحي مدينة مراكش تنن تحت وطأة ندرة المياه، كما أن قلة التساقطات وعدم انتظامها يؤثران بالسلب على جودة التربة، ومن ثم تراجع المردود وضعف المردودية وبالتالي تواضع العائد المترتب عن الاستغلال الفلاحي، وبالتحديد داخل الاستغلاليات الصغرى والمتوسطة.

وفي ارتباط مع قسوة الظروف الطبيعية، ترددت الإكراهات الاجتماعية نحو 45 مرة على لسان فلاحيين عبروا على أن جنوحهم للبيع كان مرده دوافع اجتماعية، لكن ليست محضة، وإنما غالبا ما ترتبط

بالإكراهات الطبيعية، ليشكل البيع إجراء للاستمرار والبقاء. يتقدم دافع الفقر والعوز وغلاء المعيشة قائمة ما تم التعبير عنه من دوافع اجتماعية تجبر الفلاح على التخلي على جزء من عقاره الفلاحي.

إن الفلاح يبحث دائما عن إقامة توازن بين قيمة رأسماله الثابت الممثل في الأرض الفلاحية وتساعد تكلفة احتياجاته المعيشية اليومية. فاختلال التوازن بين هذين العنصرين يدفع المالك إلى تفويت جزء من عقاره لضخ قيمته المالية في سياق الاستجابة لبعض الأعباء وتحسين ظروفه المعيشية. إلا أنه، ومع مرور الوقت، تبدأ تجليات اختلال التوازن بين العنصرين المذكورين في البروز من جديد على مستوى الواقع الاجتماعي والاقتصادي للمالك الفلاحي بفعل تراجع قيمة المدخرات الناجمة عن البيع الأول مع الوقت، وأيضا بفعل ضعف عائذ الفلاحة، مما قد يفرض على الفلاح الانسحاق خلف التفكير في الاستفادة من ربيع عقاره عبر بيع جزء آخر منه أو ما تبقى منه.

إن من أهم الحاجات التي تستلزم مصاريف مالية مهمة وتدفع بالفلاحين إلى بيع أجزاء من أراضيهم هو تحسين ظروف السكن باعتباره محيلا ودالا حسب طبيعته ووضعه على المستوى الاجتماعي للأسرة. لذلك فإن بناء مسكن جديد وبمواصفات حضرية يعد ضربا من الارتقاء الاجتماعي، لذلك نجد الفلاح بضواحي المدينة مبالغا، في أحيان كثيرة، في حجم ما يتم رصده من رأسمال مترتب عن عملية البيع لصرفه على البناء ومتطلباته، وذلك كاستجابة للمعطى السوسيونفسي الناجم عن النزوح إلى محاكاة النمط الحضري "المثال المقنن" في تمثله. يعتبر هذا الدافع المحرك الثاني لعملية بيع الأرض بعد عامل الجفاف حيث تردد 29 مرة إذ يشكل لوحده 19,4% من أسباب التفويت.

من زاوية أخرى، يمكن اعتبار التحولات الحاصلة على مستوى مود البناء وتغيير هيئة المسكن وأبعاده المساحية من المؤشرات الدالة على التمدين البنيوي لضواحي المدن الكبرى، ومن ثم ظهور مساكن يختلف شكلها المعماري عن نموذج السكن الريفي القديم (فاطمة عاقل، 2007، ص 152).

3- ارتفاع أسعار العقار، عامل حاسم للتخلي عن الأرض الفلاحية بضواحي مدينة مراكش

يعد العقار عاملا مهما في جميع تحولات المجال والمجتمع بضواحي مدينة مراكش، وعلى اعتبار أن العقار الضاحي أصبح مطلوبا بحكم وظائفه المتعددة، أصبحت للأرض قيمة استعمالية جديدة والتي أضحت الحضريون والبيحضريون يملكون نسبة هامة منها، بل توسعت ملكياتهم خالقين دينامية جديدة في سوق العقار (حسن المباركي، 2008، ص 90).

لقد شهدت أسعار العقار ارتفاعا في مهما في عموم المجالات الضاحوية، ففي النطاق الممتد من حدود المدار الحضري إلى الكيلومترات الستة لأولى وصل الحد الأقصى للهكتار الواحد سنة 2002 إلى 1 مليون درهم، لينتقل هذا الحد سنة 2007 إلى 7 ملايين درهم، إي تضاعفت القيمة حوالي سبع مرات خلال خمس سنوات فقط نتيجة المضاربة على الأرض الفلاحية.

يسجل هذا الحد الأقصى للعقار الفلاحي خاصة بالضواحي الجنوبية والشرقية، بل إن احتساب سعرها أثناء عملية البيع يتم بالمتر المربع، في دلالة على الارتفاع المسعور لقيمة الأرض عبر تواتر عروض الشراء على المالكين. ويشار أيضا إلى أن ارتفاع وتضاعف أسعار العقار سمة تنفرد بها المجالات المتاخمة مباشرة للحدود الحضرية، في حين أن حيوية الأسعار تقل كلما تم الابتعاد عن المدار الحضري حيث تصبح أكثر استقرارا، لضعف الطلب عليها مقارنة بالمجالات الأولى. ورغم انخفاض قيم العقار كلما تم الابتعاد عن المدينة، فإن أسعارها تبقى مرتفعة بالنظر لبعدها عن المدينة، ما يقم حتى مستغلي الضواحي البعيدة أو الأرياف العميقة في نقل مزاولة الفلاحة من المنطق الترابي إلى المنطق الرأسمالي الصرف (حسن المباركي، 2008، ص 75).

المحور الثالث: الطلب على العقار الفلاحي: فئات مختلفة وهيمنة لحضريي مراكش

1- فئات اجتماعية مختلفة تحرك سوق العقار الفلاحية بضواحي مدينة مراكش

ترتكز دراسة تمدين ضواحي المدن على مجموعة من المؤشرات، من أبرزها قدرة المدينة الكبرى على فرض تحولات في استعمالات الأرض بظهيرها الريفي المحاذي. من خلال هذا الفقرة نتناول دور مدينة مراكش في التأثير على حيوية سوق العقار الفلاحية بضواحيها، وذلك من خلال دراسة بنية السوق العقار الفلاحية من باب الخصائص الاجتماعية للفئات المتهاقفة على الأرض الفلاحية، خاصة مكانة الحضريين المراكشيين ضمنها.

إن هذا التدفق لا يساهم فقط في تغيير في استعمالات الأرض الفلاحية، وفي تمدين ضواحي المدينة فحسب، بل يساهم أيضا في إضعاف أي تدخل عمومي يمكن أن يطال تهيئة هذه الضواحي فيما بعد (KHALOUN H., 2013, p156)، خاصة مع تزايد "أحلام" الأرياف المتاخمة للمدن الأقطاب في استيعاب توطن السكن والأنشطة الاقتصادية، وبالتالي إعادة تقسيم العقارات الفلاحية وعرضها للتداول حسب قانون العرض والطلب، مما يزيد من حدة المضاربات عليها (محمد أيت حسو و محمد السبتي، 2008، ص 139).

الجدول رقم 1: توزيع المقتنين للعقارات الفلاحية بضواحي مراكش حسب المهنة

النسبة المئوية	العدد	الفئات المهنية
36,98	27	الفلاحون
32,8	24	مقاولو البناء
12,30	9	التجار
15,06	11	الموظفين
2,70	2	المهن الحرة

المصدر: عمل ميداني (2017)

يبين الجدول أعلاه أنه بالضواحي الغربية والجنوبية لمدينة مراكش يوجد 27 مقتنيا من أصل 73 ممتنها للفلاحة تم استجوابهم أي ما يشكل 37%، لا تكمن أهميتهم فقط في العدد، بل أيضا في المساحة التي اقتنوها من الملاك الأصليين، والتي تقارب 80 هكتارا، وهي مساحة تمثل 47% من الأراضي المبيعة. مفاد ذلك، ومن زاوية معكوسة أن 53% من الأراضي المفوتة اقتنتها فئات اجتماعية لا تمت للفلاحة بصلة، والتي تشكل في مجموعها 63% من مجموع المقتنين، بمعنى أنها قد لا ترصد للاستغلال الفلاحي.

غير أنه وجبت الإشارة إلى المكانة المتميزة للفلاحين في تنشيط سوق العقارات الفلاحية، ما يفسر تحول جزء منهم إلى مضاربين عقاريين، وذلك من خلال اقتناء الأراضي الفلاحية وتجهيزها بمرافق مبنية للرفع من قيمتها العقارية، لكن بعقلية انتظرية تمهيدا لتفويتها.

كما أن ريع المضاربة يبقى أكثر قيمة وثباتا، وأسرع من حيث التحصيل، خاصة إذا ما قرون بالعائد المادي المحدود والدوري الذي يتيح الاستغلال الفلاحي، هذا إلى جانب كون غالبية المساحات التي اقتنوها تبقى ذات مكانة، فالأرقام تشير أنهم الأكثر إقبالا على العقارات من فئة هكتارين إلى أربعة، وخمسة هكتارات فأكثر، وذلك بواقع 56 هكتارا مقتناة من أصل 79.9 هكتارا قاموا باقتنائها.

من جانب آخر، ينافس المقاولون في مجال البناء نظراءهم الفلاحين، على الأقل من حيث العدد، والذي يصل إلى 24 مقاولا مشكلين بذلك 32% من مجموع المقتنين، لكن لم يحوزوا عقارات لا تتجاوز أربعة هكتارات، في دلالة على جنوح هذه الفئة صوب تشتيت العقارات لتتماشى مع أهدافهم والممثلة في الحصول فقط على المساحة الأدنى التي تخول لهم حق الحصول على ترخيص البناء بالمجال الريفي.

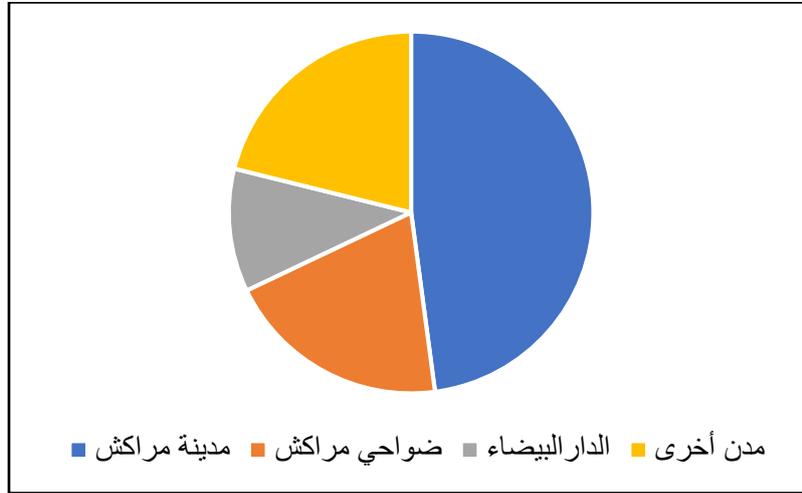
في مقام ثالث، يصطف كل من التجار والموظفين العموميين بحضور جد متقارب، يتراوح بين 9 و11 من حيث العدد، حيث اقتنوا ما بين 16 و 17 هكتارا لكل منهما، معظمها على شكل عقارات أقل من هكتارين بما يتماشى قيمة الرأسمال المرصود لعملية الاقتناء، خاصة لدى فئة الموظفين العموميين المنتمين في غالبيتهم لقطاع العدل والصحة.

ينضاف إلى الفئات السابقة المحركة لسوق العقار المنتمون لقطاع المهن الحرة، والذين آلت إليهم ملكية 3.8 هكتار من المجموع المبيع، في حين أن العينة المعتمدة لم تشر إلى أي حضور للفئات الممهنة لقطاع الصناعة والحرف، ونرجح أن مرد ذلك ضعف القدرة الشرائية لهذه الفئات للولوج إلى لكية العقار بمساحة شاسعة.

2- يهيمن حضريو مدينة مراكش على اقتناء العقارات الفلاحية بضواحي المدينة

تشكل ضواحي المدن الكبرى مجالات جغرافية مغرية لفئات اجتماعية عديدة، سواء محلية أو منتمية لمجالات أخرى تطمح للحصول على عقار متاخم للمدينة الكبرى، خاصة مع ما يحيل إليه ذلك من دلالات اجتماعية واقتصادية. فباستحضار خصوصيات مدينة مراكش وإشعاعها، تتجاوز قدرتها على استقطاب الرساميل الموظفة لاقتناء العقارات الفلاحية بضواحيها المقياس المحلي.

مبيان رقم 2 : توزيع مقتني العقارات بضواحي مدينة مراكش حسب مقر الإقامة



المصدر: بحث ميداني (2017)

يتضح أهمية تدفق الرأسمال الحضري من مدينة مراكش صوب ضواحيها، حيث تم تسجيل أن 35 مقتنيا مقيما بالمدينة أقدم على ولوج ملكية الأرض من أصل 73 مقتنيا، أي ما يمثل 47.9% منهم وهو ما يكاد يناهز النصف من مجموعهم الملاحظ. كما تشير الأرقام أيضا (الجدول 1) أن معظمهم من المقاولين في مجال البناء والمستثمرين في القطاع الفلاحي، وهما فئتان تستفيدان من عنصرين يسهلان اقتناء ملكية العقارات الفلاحية على مستوى ضواحي المدينة، والعنصران هما:

- القدرة على رصد الرأسمال المزمع استثماره ليس فقط لاقتناء الملكية، بل أيضا للاستثمار داخل العقار المقتنى، سواء في مجال البناء أو النشاط الفلاحي أو كلاهما.
- الاستفادة من عامل القرب والولوجية، أي قرب السكن الرئيسي من العقار المقتنى، ما يؤمن تواتر التردد عليه، خاصة مع استحضر أن العامل المهيكلي لتمدين ضواحي المدن الكبرى بشكل عام هو فتح الطرق وتوافر وسائل المواصلات الخاصة بكل عائلة على حدة (BOUZID S., 2013, p171).

في مستوى ثان، يأتي المقتنون المنتمون لضواحي المدينة في المرتبة الثانية بعد المقيمين بمدينة مراكش، حيث يبلغ عددهم 15 مقتنيا، وهو ما يشكل 20% من مجموع المقتنين، منهم 13 من مزارعي المنطقة كمحركين لسوق العقار داخل مجالهم، خاصة في سياق تسويات الإرث، أو التخلص من استغلاليات المنزلة واقتناء أخرى متاخمة للمحاور الطرقية بمساحات أقل وجودة أعلى.

من الملاحظات الأخرى المسجلة حول الانتماء الجغرافي للمقتنين هي قدرة الرأسمال البيضاء على أن يطال ضواحي مراكش، فثمانية من المقتنين ينحدرون من مدينة الدار البيضاء، أي ما يشكل 11% من مجموعهم، وهي نسبة ذات دلالة إذا ما قورنت بالمسافة الفاصلة بين مدينتي مراكش والدار البيضاء، ليس فقط بالنظر لقوة المدينة وتعداد ما تحتضنه من أصحاب القدرة الشرائية التي تخول لهم الولوج إلى ملكية العقارات الفلاحية بضواحي مدينة مراكش، ولكن لكونها نقطة استثمار في عدة قطاعات كالصناعة والخدمات والمقاولات والمهن الحرة. كما أنها تمثل مقرا للمناصب العليا في الوظيفة العمومية (أحمد بلقاضي، 2005، ص 121)، يضاف إلى هذه العناصر جاذبية مدينة مراكش وما تتحيه من فرص متعددة للاستثمار.

بنفس المنطق، تنضاف المدن الأخرى حسب درجة أهميتها كمدينة بني ملال وخريبكة والرباط وغيرها، ويزكي إقبال فئات من هذه المدن على اقتناء الأرض الفلاحية بضواحي مدينة مراكش خصوصية هذه المدينة من حيث إمكاناتها المتعددة، خاصة السياحية منها، مما يدفع هذه الشرائح الاجتماعية ذات القدرة الشرائية على استثمار رساميلها في الجوانب الاعتبارية والرمزية التي يتيحها امتلاك عقار فلاحي بضواحي هذه المدينة بالضبط، الشيء الذي ينعكس على دينامية السوق العقارية بها وتنوع أصول مستهدفها لغرض الاقتناء، ومن ثم انفراد ضواحي هذه المدينة بخاصية تجعل سوقها العقارية محركا بمقياس جهوي وطني.

تجدر الإشارة إلى أن ما يقارب 20.5% من المقتنين هم ريفيون مقابل 78% من المقتنين الحضريين، وبالتالي فإن هذا التوافق الحضري من شأنه المساهمة في تمدين هذه الضواحي، سواء على مستوى الأنشطة المزمع مزاولتها أو على مستوى ما يقتضيه هذا التوافق من مبان مختلفة الوظائف والابعاد ذات قيم عقارية واستعمالية أعلى وأعلى من قيم الاستغلاليات الفلاحية ما يمكن ان يحفز أكثر توجيه المالكين الفلاحيين المجاورين لها بإعادة النظر في مدى نجاعة مداخيلهم من الاستغلاليات الفلاحية، سيما في ظل الاعتبارات التي تفرضها القيم العقارية الجديدة للأرض والمتجه جليا نحو الارتفاع، وتكون النتيجة إنتاج مجال ثالث، لم يعد ريفيا كما كان وليس بعد بالمجال المتمدن كليا (CHOUIKI M., 2013, p33).

3- استهلاك العقار الفلاحي والتحول الوظيفي للضواحي

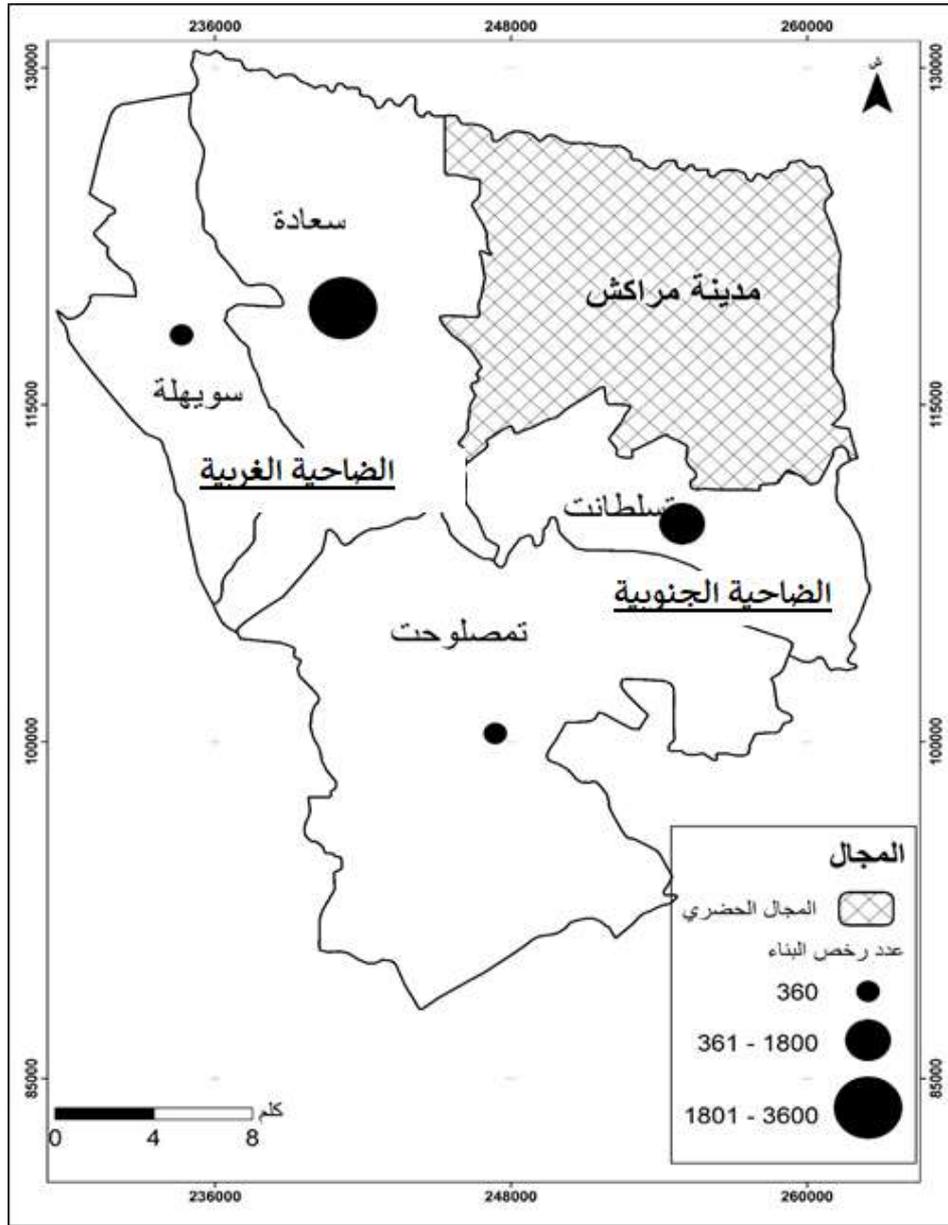
3-1 تعميم المجال الفلاحي بمنح رخص البناء والتجزئة العقاري

بلغ مجموع رخص البناء المسلمة بالجماعات الأربعة بالضواحي الغربية والجنوبية 5851 رخصة بناء خلال الفترة الممتدة ما بين 1992 و2014 مع تباينات مجالية بين الجماعات الأربع المشكلة للضاحيتين الجنوبية والغربية كما هو ممثل في الخريطة رقم 2.

لا تتسجم اتجاهات إنتاج رقع التمدين المتولدة عن إحداث التجزئات العقارية مع ما تم منحه من تراخيص البناء من طرف هذه الجماعات القروية. فإذا كانت الأولى- التجزئات- تميزت بميولها نحو الامتداد صوب الضواحي الجنوبية، فإن دراسة اتجاهات نشاط البناء القائمة على عدد الرخص البناء المسلمة بالضواحي الجنوبية والغربية توضح حيوية الضاحية الغربية أكثر من الضاحية الجنوبية.

فإذا كانت كل من تسلطانت و تمصلوحت المؤلفتان للضاحية الجنوبية سلمت بها 2286 رخصة بناء في الفترة الممتدة بين 1992 إلى 2014، فإن قرينتها الغربية قد سلمت 3565 رخصة، و هو ما يمثل 60,9% من مجموع الرخص المسلمة خلال نفس الفترة.

خريطة 2: توزيع رخص البناء المسلمة بالضواحي الغربية والجنوبية لمراكش بين 1992 و 2014



المصدر: المصالح التقنية للجماعات المحلية (جرد طلبات رخص البناء)

يرجع عدم الانسجام هذا إلى عنصرين أساسيين؛ يتمثل الأول في تباين بنية التمدين بالضواحي الغربية، مقارنة مع نظيرتها الجنوبية، فالمساحات المتقطعة على شكل تجزئات عقارية (الجدول رقم 2)، سيما السياحية منها، تمتاز بضعف كثافة العناصر المبنية بها. ومن ثم، فشساعة هذه التجزئات تبقى مدعومة بالمكانة المعتبرة للمساحات الخضراء التي تتخللها، كما أن شساعة هذه المباني المشيدة تبقى ذات مكانة متواضعة من حيث المساحة.

على النقيض من ذلك، فإن أكثر ما يدعم أفضلية الضواحي الغربية من حيث عدد الرخص المسلمة خلال الفترة المذكورة هو بنية التجزئات السكنية المحدثة بهذا الاتجاه، والتي تتسم بالوظيفة السكنية الصرفة، ومن ثم ارتفاع كثافة استعمال الأرض ما ينتج عنه ارتفاع عدد الرخص المسلمة لغرض البناء.

جدول رقم 2: توزيع التجزئات العقارية المستحدثة بالضواحي الغربية والجنوبية لمدينة مراكش فيما بين 2003 و2015 حسب طبيعتها ومنعشيتها.

تجزئة صناعية		تجزئة سكنية وتجارية		تجزئة سكنية وسياحية		تجزئة سياحية		تجزئة سكنية		العدد	
المساحة (هـ)	العدد	المساحة (هـ)	العدد	المساحة (هـ)	العدد	المساحة (هـ)	العدد	المساحة (هـ)	العدد		
11	1	0	0	0	0	220	1	417	3	العدد	الضواحي الغربية
1,7	20	0	0	0	0	34,0	20	64,4	60	%	
8	1	63	2	347	16	750,5	10	381	7	العدد	الضواحي الجنوبية
0,5	2,8	4,1	5,6	22,4	48,4	27,8	27,8	24,6	19,4	%	
19	2	63	2	347	16	970,5	11	798	10	العدد	مجموع الضواحي
0,9	4,9	2,9	4,9	15,8	39,0	44,2	26,8	36,3	24,4	%	ي الجنوبية والغربية

المصدر: الوكالة الحضرية لمدينة مراكش

أما العنصر الثاني هو كون جماعة سعادة تعتبر الجماعة الوحيدة ذات السبق في منح تراخيص البناء بعمق دواوير السكن العشوائي، من خلال مبادراتها لفتح المجال أمام قاطني هذه الدواوير للحصول على رخص بناء مساكن جديدة، فلغرض الحد من تناسل السكن غير اللائق، وفي غياب وثائق التعمير، شرعت هذه الجماعة منذ سنة 2009 في اعتماد تصاميم محلية على صعيد كل تجمع للسكن العشوائي تعرف باسم "Plan d'alignement"، تمنح في إطارها رخصا لإقامة مساكن من فئة طابق أرضي وآخر علوي في غالب الأحيان، وذلك بشكل يراعي تناسق المساحات واستقامة الممرات داخل هذه الدواوير، ويضمن عدم توسع تجمعات السكن العشوائي هاته بشكل أفقي خارج هذه التصاميم.

2-3 مشاريع البناء وتنافس الوظائف الفلاحية وغير الفلاحية

يظهر من خلال معطيات الجدول رقم 3 أهمية المباني ذات الوظيفة السكنية حيث تمثل أكثر من 80% من مجموع ما رخص له بالضواحي الغربية والجنوبية لمدينة مراكش رغم ما تسجله من تفاوت، حيث ترتفع هذه النسبة إلى 86% بالضواحي الغربية، فيما لا تتعدى 80,4% بنظيرتها الجنوبية، فيما لا تتعدى مجموع الرخص الأخرى الخمس من مجموع ما رخص له على مدى قرابة عقدين ونصف من الزمن (أي ما بين 1992 و2014).

مهما يكن، تحيل هذه النسب المرتفعة للوظيفة السكنية ظاهريا على تماهي البعد الوظيفي بضواحي مدينة مراكش مع نظيرتها بالدول المتقدمة، والتي ارتكز تمدنها على التحول الوظيفي للمجال بضواحي كبريات مدنها؛ أي الانتقال من الوظيفة الفلاحية إلى تداخل مظاهر الاستغلال الفلاحي مع مختلف أشكال السكن الحديث النشأة، وهو سكن تغذيه تيارات التدفق الحضري بفعل تضخم المدينة القطب، فبرزت تيارات من المتدفقين نحو المجالات المحاذية للمدينة قصد الولوج إلى ملكية سكن بمواصفات مساحية تفضيلية عن تلك المتوفرة بالمدار الحضري.

جدول رقم 3: توزيع المباني المرخص ببنائها بالضواحي الغربية والجنوبية لمدينة مراكش فيما بين 1992 و2014 حسب طبيعتها

المجالات	المباني حسب صنفها	العدد	%	
بالضواحي الغربية	مباني فلاحية	الحظائر و المخازن	285	7.99
		مرافق الخدمات الفلاحية	60	1.68
		منشآت تربية الدواجن	21	0.59
	مباني تجارية وخدماتية	محلات تجارية	3	0.08
		مرافق الخدمات الحرة	24	0.67
		منشآت سياحية	10	0.28
	مباني صناعية	39	1.09	
	مباني سكنية	3065	85.97	
	غير مضبوط	58	1.63	
	المجموع	3565	100	
بالضواحي الجنوبية	مباني فلاحية	الحظائر والمخازن	205	8.97
		مرافق الخدمات الفلاحية	34	1.49
		منشآت تربية الدواجن	18	0.79
	مباني تجارية وخدماتية	محلات تجارية	4	0.17
		مرافق الخدمات الحرة	14	0.61
		منشآت سياحية	137	5.99
	مباني صناعية	18	0.79	
	مباني سكنية	1840	80.49	
	غير مضبوط	16	0.70	
	المجموع	2286	100	
بالضواحي الغربية والجنوبية	مباني فلاحية	الحظائر والمخازن	490	8.37
		مرافق الخدمات الفلاحية	94	1.61
		منشآت لتربية الدواجن	39	0.67
	مباني تجارية وخدماتية	محلات تجارية	7	0.12
		مرافق الخدمات الحرة	38	0.65
		منشآت سياحية	147	2.51
	مباني صناعية	57	0.97	
	مباني سكنية	4905	83.83	
	غير مضبوط	74	1.26	
	المجموع	5851	100	

المصدر: المصالح التقنية للجماعات المحلية (جرد طلبات رخص البناء)

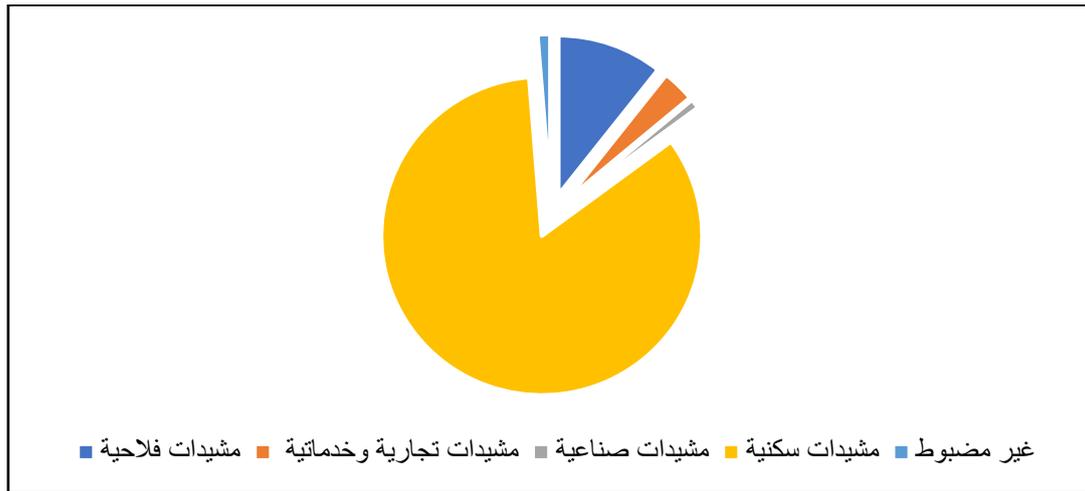
وجبت الإشارة إلى أن ما ساهم في الحضور الكبير للوظيفة السكنية كون جزء لا يستهان به من الرخص الممنوحة، كما سبقت الإشارة إلى ذلك، كان الهدف منها التحكم في حركة البناء داخل تجمعات السكن العشوائي بالضواحي. بينما لم تتم المصادفة على أي ترخيص لغرض السكن في أكبر مشروع سكني بالمحاذاة من مدينة مراكش، يتعلق الأمر هنا بتراخيص البناء الممنوحة في إطار مشروع الضحي

أبواب مراكش (340 هكتارا)، والذي تم الترخيص له كتجزئة سكنية عبر تصميم تنطبق على صعيد تراب جماعة سعادة القروية، مرد ذلك بالأساس إلى كون مرحلة الشروع في تسويق البقع الخاصة بهذا المشروع صادفت التقطيع الترابي الجديد الذي أحقه إلى مقاطعة المنارة الحضرية، مما حرم الجماعة القروية سعادة من مداخيل مهمة كانت ستغني ميزانيتها لو بقيت مشرفة على منح تراخيص البناء بهذا المشروع من خلال عائدات رسوم البناء.

إن المضامين التقنية لتمدين ضواحي المدن الكبرى بالدول النامية غالبا ما "يتزاوج" فيها منطق السلطة السياسية في شقه المتعلق بالتدبير العمومي مع منطق اللوبيات العقارية. فقدرة هذه الأخيرة على الولوج للمعلومة المتعلقة بالمجالات الفلاحية المزمع إلحاقها للحيز الحضري تسهل وضع اليد على العقارات الفلاحية بأثمان رخيصة، وفي توقيت دقيق جدا، ومن ثم الحصول على ترخيص التجزيء عبر مساطر الاستثناء، حتى لو تعلق الأمر بمجالات سقوية مجهزة هيديروفلاحيا. كمثال على ما سبق، شرعت الشركة العقارية الحاضنة للمشروع السالف الذكر (الضحى أبواب مراكش)، بعد عملية الإلحاق، في تقويت البقع التي اقتنيت بالأمس القريب بأثمنة رخيصة لكونها مجالات فلاحية، شرعت في تسويقها كبقع منتمة للمجال الحضري بأثمنة مرتفعة مباشرة بعد إلحاقها بالمدار الحضري، مما يؤكد متانة و قدرة سلطة الرأسمال العقاري على التغلغل في دواليب السلطة السياسية، ومن ثم توجيه قراراتها لصالحه.

على مستوى مكانة الوظائف الاقتصادية المحركة لنشاط البناء بالضواحي الغربية والجنوبية لمدينة مراكش، نسجل قدرة الفلاحة على الحفاظ على مكانتها ولو بشكل نسبي. يظهر ذلك جليا من خلال المكانة المتميزة لهذا القطاع على مستوى تنشيط حركة البناء، سواء لأغراض الاستغلال الزراعي من جهة، أو لتربية الماشية والدواجن من جهة أخرى، حيث تترتب المنشآت المرخص بإنجازها خلال الفترة الميمنة في الجدول اعلاه لأغراض فلاحية في المقام الثاني مباشرة بعد الوظيفة السكنية، بنسبة تصل إلى 10.6% كما يبين المبيان رقم 3.

مبيان رقم 3: توزيع المباني المرخص ببنائها بالضواحي الغربية والجنوبية لمدينة مراكش ما بين 1992 و 2014.



المصدر: المصالح التقنية للجماعات المحلية (جرد طلبات رخص البناء)

يستفاد من هذه المكانة المتميزة للوظيفة الفلاحية التي تضطلع بها ضواحي مدينة مراكش، رغم المنافسة التي تطالها من قبل القطاعات الاقتصادية الأخرى، أن القطاع الأصل المهيكّل لبنية المجال

والمجتمع بضواحي مدينة مراكش هو القطاع الفلاحي، مما يزكي استمرار الوظيفة الفلاحية في سلوكات السكان بهذه المجالات. زيادة على ذلك، تنسم ضواحي مدينة مراكش بانتشار مناطق التجهيز الفلاحي على نطاق واسع، ومن ثم الأهمية التي تمتاز بها زراعة الأعلاف وتربية الماشية ومستلزمات التجهيزات الفلاحية.

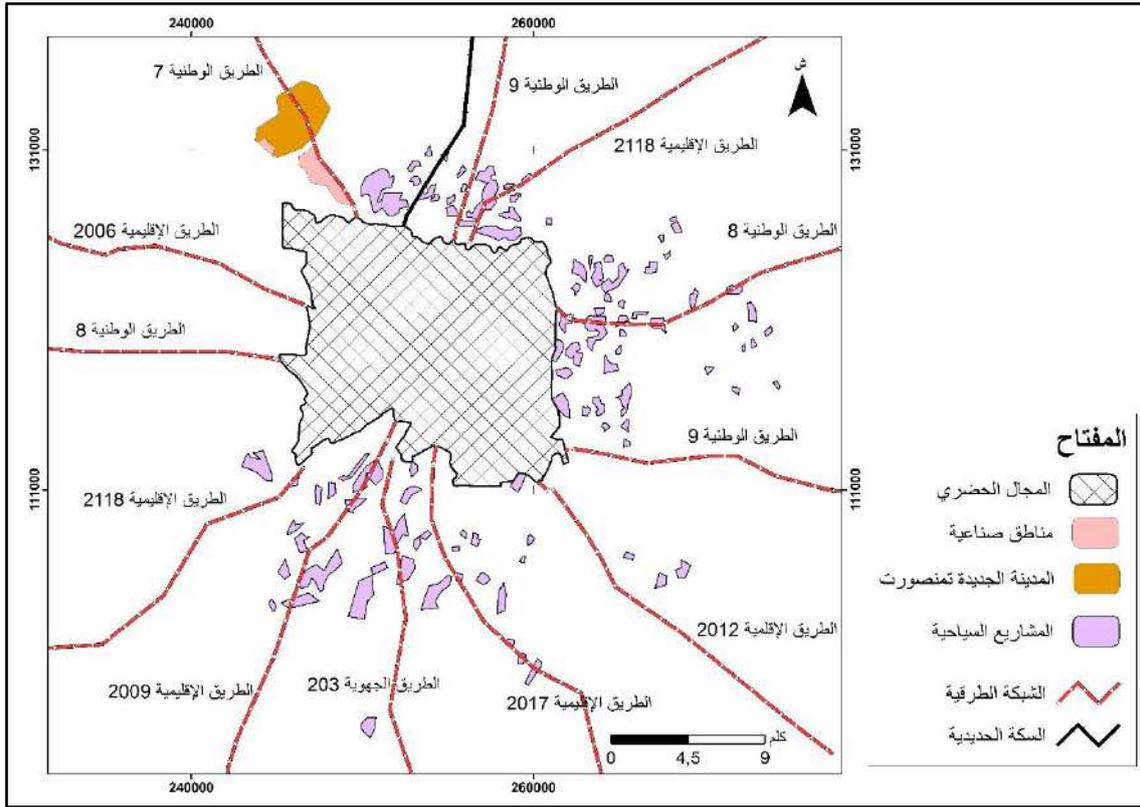
يأتي في المقام الثالث المنشآت السياحية بعد السكن والفلاحة وذلك بنسبة 2.51% من مجموع ما سلم من رخص في الفترة الممتدة ما بين 1992 و 2014، رغم ما يمكن أن يسجل من هيمنة للضواحي الجنوبية على نظيرتها الغربية. ويتشكل قوام التراخيص الممنوحة لهذا القطاع أساسا من دور الضيافة والنوادي السياحية، والتي وإن كانت تعد على رؤوس الأصابع بالضواحي الغربية، فإنها تجد في الضواحي الجنوبية و الغربية قبلة مفضلة لها بشكل كبير بالنظر لسيادة الملكية الخاصة على النظام العقاري وتزايد المالكين الفلاحيين المقبلين على تفويت أراضيهم أو أجزاء منها لتحقيق الارتقاء الاجتماعي السريع.

يشكل القطاع السياحي قطاعا هاما في الوظيفة الحضرية لمدينة مراكش، وهو أمر يعتبر حاسما في إعادة تشكل الرأس مال الترابي بضواحي المدينة، إذ يقوم تمدين الريف المحاذي على "صورة المدينة" كقطب سياحي عالمي ما ينتج عنه من تدفق للرأس مال السياحي المحلي والدولي، وهو من أهم ما العناصر التي تؤخذ بعين الاعتبار من قبل الفاعلون في هيكلة و استهلاك المجال الضاحوي للمدينة، وكذا في عمليات التخطيط.

بالمقابل، لا تشكل القطاعات الاقتصادية الأخرى وظائف محركة للبناء بشكل مهم، فالقطاع الصناعي لا يمثل إلا ما يقارب 0.97% فقط من مجموع الرخص المسلمة، وتتركز هذه النسبة بالضواحي الغربية متمثلة في مؤسسات صناعية رخص لها بجماعة سعادة على طول الطريق الوطنية رقم 8 و الملتحفة حديثا بالمجال الحضري، وهي نشيطة عموما في تصنيع مواد البناء وبعض الصناعات الخفيفة المتوطنة بالمنطقة الصناعية لتملحوت.

يعزى ضعف الاستثمارات الصناعية بالضاحيتين الغربية والجنوبية إلى استحواد الضواحي الشمالية الغربية بجماعة حربيل على الرساميل الصناعية حيث تتوطن " المنطقة الصناعية جنوب حربيل " الحديثة النشأة تحديدا على جانبي الطريق المؤدية للمدينة الجديدة تامنصورت (الخريطة رقم 3)، وهي منطقة صناعية أحدثت بهدف خلق نوع من التوازن بين الوظيفة الفلاحية والسياحية والصناعية، ودعم التشغيل واستيعاب أحواض اليد العاملة لضواحي المدينة، وكذا تثبيت قاطني المدينة الجديدة تامنصورت. وقد ساهم هذا الوضع في تفويض النشاط الصناعي بالضواحي الغربية ذات الأهمية الفلاحية والضواحي الجنوبية ذات البعد السياحي، وذلك في ظل الامتيازات الممنوحة تجهيزيا وعقاريا بالضواحي الشمالية الغربية.

خريطة 3: توطين المشاريع السياحية والمناطق الصناعية خارج المدار الحضري لمراكش



المصدر: عمل ميداني و المصالح التقنية للجماعات المحلية (جرد طلبات رخص البناء)

وفيما يخص قطاعي التجارة والخدمات، فلا تشكل رخص البناء المسلمة لهما الشيء الكثير، حيث لا تتجاوز نسبة التجارة 0,12% من مجموع الرخص الممنوحة فيما بين 1992 و 2014 بالضواحي الغربية و الجنوبية لمدينة مراكش، مقابل 0,65% لقطاع الخدمات. يرجع تواضع هذين القطاعين على مستوى تحريك نشاط البناء لعاملين أساسيين هما صعوبة الحصول على تراخيص البناء لتشييد هذا الصنف من المشاريع بهذه الجماعات القروية المتسمة بوضعيتها الخاصة كمجالات سقوية، و من جهة أخرى صعوبة توفر الحد الأدنى من المساحة العامة اللازمة لإقامة مشروع البناء.

خاتمة:

تتراجع العقارات الفلاحية بالضواحي الجنوبية والغربية لمراكش بشكل مستمر، مع يوازي ذلك من تغيير في الوظائف الفلاحية لهذه المجالات لصالح أخرى تهيمن عليها الوظيفة السكنية بشكل مهم، خاصة مع الارتفاع المهول لأسعار السكن داخل المدار الحضري الذي بدأ يشهد تشبعا على مستوى توسعه الباطني ليشكل التمدد والتوسع الحضريين على الضواحي أمرا لا مناص منه.

يحتدم هذا التوسع مع تزايد تفويت المالكين الفلاحين لأجزاء من حيازاتهم إما لأهداف مسابرة الركب الحضري بتجلياته الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، أو بتغيير سلوكياتهم اتجاه الأرض الفلاحية التي أصبحت مدرة لرأسمال ومدخرة للعقار، خاصة مع الامتداد المتوالي لحدود المدار الحضري وتزايد رخص الاستثناء الممنوحة والتي تزيد من حدة الطلب على العقار الفلاحي ضواحي المدن.

يتعدى تمدن الضواحي المراكشية بتزايد التدفق الحضري وتنامي توظيف العقار الفلاحي لأغراض تخدم المدينة القطب وتخفيف ما تعانيه من ضغط كبير على المجال، غير أن هذا الأمر يفضي إلى إنتاج مجالات ضاحوية تبدو كأنها ممزقة بفوارقها السوسيو مجالية والاقتصادية.

قائمة المراجع

- حمد، بلاوي. (2002)، الاختلالات والتفاوتات بجهة مراكش - تانسيفت - الحوز، مجلة كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، عدد 17، المغرب.
- أحمد، بلقاضي. (2005)، الدينامية الزراعية بسوس ماسة والجيل الجديد من المستثمرين، دينامية المجالات الفلاحية بالمغرب، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 121، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس، الرباط، المغرب.
- المختار، الأكل. (2007)، الدوار بهضبة بنسلمان : النشأة والتطورات المعاصرة، المجال البيوي المغربي الخصوصيات والتحول، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 3، منشورات مجموعة البحث في تاريخ البوادي المغربية، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة ابن طفيل، القنيطرة، المغرب.
- حسن، المباركي. (2008)، المجال الفلاحي والتحول الوظيفية للعقار بضاحية مراكش، المجال الضاحوي لمدينة مراكش، دراسات مجالية، عدد 2، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة القاضي عياض، مراكش، المغرب.
- فاطمة، عاقل. (2007)، الري العصري والتحول الاجتماعي والمجالية بيني موسى، المجال المغربي: الخصوصيات والتحول، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 3، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة ابن طفيل، القنيطرة، المغرب.
- محمد، أيت حسو. محمد، السبتي. (2008)، التوسع الحضري و مشاكل التخطيط لضاحية مراكش، المجال الضاحوي لمدينة مراكش، دراسات مجالية، عدد 2، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة القاضي عياض، مراكش، المغرب.
- BEN ATTO, M. (2010), Agadir, une ville métropolitaine : Dynamique et enjeux de la périurbanisation, Les marges périurbaines en Tunisie et en Méditerranée, Jornada de estudio, Calenda, Publicado el miércoles 06 de octubre de, <https://calenda.org/202058>.
- Dufour, A. BERNARD C., DUVERNOY I., ALBALADEJO C., (2006), Les relations sociales des agriculteurs périurbains : quelles articulations aux territoires ? Cahiers Agricultures n°15,. (EN LGNE) <https://revues.cirad.fr/index.php/cahiers-agricultures/article/view/30613> (consulté le 17/01/21).
- KHALIL, A. (2003), La périurbanisation au Maroc, Espace géographique et société marocaine, N°7, CNRST-IMIST, Rabat, Maroc.

Consommation effrénée du foncier agricole à très haut rendement, la ville d'EL HARROUCH en effervescence

الاستهلاك المفرط للعقار ألفلاحى عالى المردود، ومدينة الحروش فى غليان

Name : Madame ZEHIOUA HECHAM BERNIA

DOCTEUR /ENSEIGNANTE CHERCHEUR.

Faculté d'Architecture et d'Urbanisme. Université SALAH BOUBNIDER CONSTANTINE3.ALGERIE

Laboratoire L.A.U.T.E.S (de l'Architecture à l'Urbanisme, Technique, Espace et Société)

Email: Bernia.zehioua@univ-constantine3.dz

Email: hechambern@gmail.com

ملخص:

يخضع العقار، الذي يعتبر الحمض النووي للأرض، وسيخضع إلى تغييرات وفقاً للسياسات المعمول بها في كل بلد. ففي الجزائر، مرّ العقار بثلاث مراحل ألا وهي مرحلة ما قبل الإستعمار، ومرحلة الإستعمار والأخيرة مرحلة ما بعد الاستقلال، وقد كانت النتيجة تقسيم الأراضي إلى أرض عرش و ممتلكات استعمارية وعقارات جماعية وممتلكات فردية و مستثمرات. خاصة و أن الجزائر تعتبر حقل تجارب و محبر تم فيه اختبار وإجراء التجارب على كل عمليات إعادة الهيكلة بما في ذلك التقطيع والتوحيد والتقسيم والتجميع وإعادة التوزيع وإعادة التخصيص وغيرها من المحاولات كل ذلك جربت علي الأراضي الفلاحية الجزائرية. وحسب نموشي (نموشي، حياة، 2009) فإن هذا الوضع راجع إلى تعدد أساليب الاستيلاء التي تشجع التجاوزات التي تنتج في الواقع عن إطار إداري ضعيف ومتقلب. وقد مست هذه الظاهرة أحسن الأراضي الصالحة للزراعة الخصبة ذات المردود ألفلاحى العالى و سمحت للمدن ان تتوسع وتغطي بالاسمت هذا الكنز الذي لا يقدر بثمن وهذا ما سيعرض الأجيال القادمة للخطر. فقد استهلكت جميع القرى الاستعمارية التي كانت مُحاطة بمحيط زراعي (والتي كانت مورّعة على المستوطنين من أجل العيش) محيطها في المناطق شبه الحضرية وانتشرت على الأراضي الزراعية التي تم الاستغناء عنها وإتاحتها للبلديات التي تشكل قواعد أرضية للنمو. أنشأت بلدية الحروش، أول قرية استعمارية شُيّدت بين عامي 1838 و1848، كحلقة وصل بين ثلاث مدن كبرى (قسنطينة، فيليب فيل، بون) وتعتبر حالياً مدينة ذات أهمية متوسطة في الإطار الحضري في شمال شرق الجزائر. وفي الواقع، سمح موقعها الجغرافي الاستراتيجي من أن تصبح مفترق طرق إقليمي بسبب عبوره عبر محاور الاتصال: الطريق الوطني 3 (قسنطينة – سكيكدة) وتقاطعها RN3ab (قسنطينة – عنابة) الطريق الولائي رقم 6 باتجاه الفل، وخط السكة الحديدية المزدوج رمضان جمال والطريق السيار شرق-غرب (زهوية هشام ب، 2012). تعتبر المدينة نقطة التقاء ومركز تدفقات التجارة المينائية، حيث تحيط بها أراضٍ عالية الإنتاجية والتي تمثل نسبة 30% من الإنتاج الوطني من الثوم والبصل والبطاطا والبطيخ والبقول، فقد أخذت بالتوسع على أراضيها الزراعية تاركة مركزها على حالته الأصلية. وتجدر الإشارة إلى أن المركز يحتوي على جيوب حضرية غير مستغلة من الإسطبلات القديمة التي كانت كمحطة استراحة في القرن التاسع عشر. والسؤال الذي يطرح نفسه، كيف نمكّنها من زيادة قدرتها الاستيعابية مع استهلاك أقل قدر ممكن من الأراضي وادخار المزيد من المناطق الزراعية والطبيعية بما يتماشى مع التعليمات الرئاسية رقم 005 من 1995/08/14 المتعلقة بحماية الأراضي والمحاصيل الزراعية عالية المردود؟ ستسمح إستراتيجية توفير الأراضي الزراعية في الحروش من خلال تطبيق قابلية التغيير، من جهة، زيادة القدرة الاستيعابية للمدينة من خلال تكثيف المساحة المبنية للمركز الاستعماري، ومن جهة أخرى، سوف تسمح بترويج منتجات جبلية معينة من مزارع (منطقة) الحروش. النهج استكشافي قائم على الملاحظة الظرفية، مع الأخذ في الاعتبار مؤشرات وهي الزمنية والمكانية أو كيف انتشرت المدينة مكانياً عبر الفترات المختلفة على احتياطاتها الزراعية. الفائدة من هذه المقالة هي تسليط الضوء على إستراتيجية الادخار المطبقة في البلدان الأخرى والتي أثمرت فيما يتعلق بالأراضي. والهدف تفسيري وشامل للعوامل والفاعلين وأفعالهم وفق القوانين المتعلقة بهذا المجال. نتج عن ذلك الحصول على مكاسب أرض داخل النواة الأصلية من خلال بناء المدينة على المدينة من خلال التجديد العمراني مع تخطيط المشاريع بما يتماشى مع احتياجات الحروش. الكلمات المفتاحية: الحروش، إعادة هيكلة الأراضي، الإنتاجية العالية، المركز الاستعماري

المسامي ، القابلية للتغير. إن هذه المقاربة (النهج) هي مقاربة استطلاعية، والمصلحة الزحف العمراني ، الأراضي الزراعية ذات من هذا المقال هي تسليط الضوء على إستراتيجية الادخار المعتمدة في البلدان الأخرى والتي أتت بثمارها فيما يتعلق بالعقار. والهدف هنا تفسيري وشامل للعوامل والجهات الفاعلة وأعمالها وفقاً للقوانين المتعلقة بهذا المجال.

الكلمات المفتاحية: الحروش، إعادة هيكلة الأراضي، الزحف العمراني، قار زراعي عالي المردود، مركز استعماري مسامي. القابلية للتغير

Abstract

The DNA of a territory is its land; it undergoes and will undergo changes according to policies put in place by each country. In Algeria, the real estate has gone through three major phases, pre-colonial, colonial and post-independence. The result is the division of land into domains: arches, colonial domains, collective estates, and individual properties, agricultural exploitation ... so much so that Algeria is considered as a test field, a laboratory where all restructuring has been experienced. Thus, dismemberment, regrouping, divisions, redistribution, reappropriation....Were tried on Algerian agricultural lands.

This state of affairs is due, according to Nemouchi (NEMOUCHI, HAYETTE. 2009), to the multiplicity of appropriation methods encouraging over-extensions and violation which is the result of a weak and volatile administrative framework.

This has affected fertile, arable, and high-yielding agricultural land, allowing cities to spread out and pave over with concrete this priceless treasure, endangering the future of next generations. The colonial villages which were surrounded by an agricultural perimeter (distributed to the settlers for a living) have all consumed their peri-urban periphery and spread over the agricultural land which has been decommissioned and made available to the communes to use as a bases for growth.

El Harrouch, the first colonial village built between 1838 and 1848, born as a relay between three large cities (Constantine, Philippeville and Bône) is currently a city of medium importance in the urban framework of northeast Algeria. Indeed, its strategic geographical position has enabled it to set itself up as a regional crossroads as it is connected to various commuting axes: the RN3 (Constantine - Skikda), its junction the RN3ab (Constantine - Annaba), the wilaya path n ° 6 towards Collo, the double El Gourzi-Ramdane Djamel railway line and the East-West motorway (ZEHIOUA HECHAM B, 2012).

The city has become a convergence point, a hub of commercial flows surrounded by high-yielding agricultural land providing 30% of the national production of garlic, onions, potatoes, melon and legumes. It has spread out on its agricultural land, leaving its city-center in its original state. It should be noted that the city-center has unexploited urban pockets from the old stables being a rest stop in the 19th century.

How to enable it to increase its reception capacities while consuming as little land as possible and saving more agricultural and natural spaces in line with the presidential instruction n ° 005 of 14/08/1995 relating to the protection of land agricultural crops with high yields?

The land savings strategy for agricultural land in El Harrouch through the application of mutability will allow on one hand – the increase of the city's capacity by densifying the already built area of the colonial center - and on another hand - the promotion of agricultural produce specific to the El Harrouch region.

We follow an exploratory approach based on **situational observation**, taking into account indicators such as **temporality and spatiality (how, through the different periods, the city has spread spatially over its agricultural reserves)**. The salient point of this article is

to highlight the savings strategy applied in other countries and through which positive results on agricultural land have been observed. The aim is explanatory and comprehensive of the factors, actors and their actions according to the laws related to this field. The results to achieve are land gain inside the original core by building the city on the city through urban regeneration while planning projects in line with the needs of El Harrouch.

Keywords: El Harrouch, land restructuring, sprawl, high yield agricultural land, porous colonial center, Mutability

I. INTRODUCTION

I.1. Observation et Constats

L'Algérie est l'un des rares pays à connaître l'instabilité des environnements politiques, sociaux et économiques. Le fait qu'il n'y ait pas une continuité dans les politiques du système, a engendré selon les périodes un processus de développement totalement différent du précédent créant de nouvelles lois, de nouveaux décrets et des nouvelles organisations spatiales et dont le foncier est la trame ADN. Les déterminants obéissent à l'histoire du pays, aux politiques appliquées et à l'aspect socio-économique (NEMOUCHI HAYETTE. 2010).

* **Le premier facteur est l'histoire** : la terre a toujours été l'enjeu principal sur lequel misaient les politiques qu'elles soient précoloniales, coloniales ou postindépendance. Quelques chercheurs retracent la restructuration/déstructuration du foncier (BOURDIEU, PIERRE., SAYAD ABDELMALEK., 1989) en utilisant le concept du « déracinement » très significatif accentuant la relation de l'algérien avec sa terre et ses racines.

***Le deuxième facteur** vient se superposer à l'histoire bouleversante du foncier : les **décisions politiques** qui, à travers des lois et au gré des dirigeants, trament le foncier urbain et rural, les terres agricoles à haut rendement ou les steppes. Plusieurs indicateurs sont appelés à la rescousse pour justifier les réformes proposées (le contrôle de la terre, la sécurité foncière, la maîtrise du foncier, la privatisation de la rente foncière et les pratiques de l'utilisateur).

Ces indicateurs ont orienté les politiques s'articulant autour de quatre axes : l'industrialisation, l'explosion démographique, l'urbanisation et l'agriculture (NEMOUCHI HAYETTE., 2010). Tous ces axes ont comme racine de fond le foncier. Afin que ces axes-piliers soient réalisés, des assiettes foncières devraient être fournies en grignotant et en déclassant des terres agricoles souvent rentables. Le démembrement/ remembrement des parcelles offre les surfaces nécessaires pour les objectifs tracés. La mauvaise gestion aidant, l'on vit alors un chamboulement et une dilapidation du bien foncier.

Ces derniers temps, l'on constate que les investisseurs privés ont bénéficié des assiettes foncières pour la réalisation de leurs projets. L'intention rentre dans le système de l'économie de marché mais plusieurs obstacles liés à la terre et ses statuts (régulation judiciaire incomplète, pluralités des acteurs

gestionnaires du foncier, absence de transparence liée à la terre, mauvaise gouvernance, transactions douteuses...) découragent les bonnes volontés et ouvrent le champ aux spéculations foncières illégales.

*Le **troisième facteur** venant se greffer aux deux autres est : l'élément **socio-économique**, constituant alors le liant déterminant, un levier puissant et un pivot car il garantit la sécurité dans toutes ses formes, la paix sociale et les structures agraires. Qui exploite quoi ? (propriétaire ? Locataire ? Ouvrier agricole ? Sur quel genre de foncier ? Bien familial ? Terre attribuée dans le cadre du socialisme et de la révolution agraire ? Terre domaniale ?). Ailleurs, toute transaction foncière obéit aux lois du marché foncier. En Algérie, d'autres réseaux gèrent ce bien à l'abri des institutions étatiques tels les services des domaines, les agences foncières et parfois avec leur complicité. Plusieurs scandales du foncier ont éclaté où des directeurs ont outrepassé leurs prérogatives et sont poursuivis par l'appareil judiciaire pour avoir facilité des transactions douteuses et gaspillé les réserves foncières existantes.

L'urbanisation accélérée a consommé les terres agricoles avoisinantes au site originel, où l'on assiste à un étalement urbain horizontal des villes. La ville d'El Harrouch est l'exemple adéquat qui retrace la genèse de la consommation du foncier et paradoxalement, le centre-ville, village colonial, est resté presque à l'état originel avec quelques mutations. Les causes sont multiples (indivision, copropriété, absence d'actes de propriété.)

Dans cet article, nous explorons la genèse du foncier algérien face aux lois et aux différentes périodes, ensuite nous abordons l'exemple concret de la ville d'El Harrouch avec toutes les anomalies, en dernier nous nous basons sur les approches utilisées ailleurs pour épargner les terres agricoles et appliquons ces méthodes sur la ville.

I. Mutations foncières et temporalité

La question du foncier agricole a toujours été conflictuelle du fait des échanges entre différents acteurs aux aspirations et intérêts diverses. Nous abordons la situation du foncier appartenant aux territoires ARCH sujet de notre article. Pourquoi ce coté seulement ? La raison est le terrain d'étude territoire d'EL HARROUCH ou EL ARROUCH (pluriel d'ARCH) c'est dire à quel point le foncier ARCH est inscrit dans son ADN.

II.1. Avant 1830

En Algérie, il y avait deux types de propriétés : le MELK, bien possédé à titre privatif, régi par les statuts de la loi musulmane et le deuxième type est « BLAD ARCH, terre des tribus, bien impersonnel, possédé par des communautés et régi par les coutumes locales, résultat de nécessité (BENACHENHOU, A., 1975).

II.2. Depuis 1830

Trois textes régissent la situation juridique des terres.

-la loi du 16 juin 1851 définissant les domaines publics et privés de l'Etat, des départements et des communes ;

-le sénatus consulte du 22 avril 1863 déclarant les tribus propriétaires des territoires dont elles avaient la jouissance permanente et traditionnelle (terre ARCH) et présentant leur délimitation et leur répartition entre les différentes tribus des douars, la détermination des biens communaux et la reconnaissance des biens domaniaux puis l'établissement de la propriété individuelle. Le sénatus consulte ayant défini les terres ARH, il en demeure pas moins que des conditions leur ont été signifiées : ces tribus doivent tenir compte des caractéristiques spéciales de la terre ARCH qui sont :

* **l'inaliénabilité** (usufruit), * **l'obligation de vivifier** le sol pour conserver la jouissance, * **la transmission** de la terre de mâle à mâle en ligne directe, * **l'interdiction** de tout contrat impliquant le titre de propriétaire, * **la compétence exclusive** de l'autorité administrative dans le règlement des litiges portant sur cette catégorie de terres, * **l'indivision réduite** du fait du mode de dévolution car le fonds (du bien ARCH) était réputé appartenir au souverain qui en a abandonné la jouissance à la tribu (DESNE DE CHAVIGNY, 1912).

Ces tribus jouissaient de ces terres sans pouvoir les aliéner. Elles pouvaient les mettre en valeur, les vivifier et les transmettre dans les mêmes conditions à leurs héritiers mâles de ligne directe. La terre ARCH ne peut devenir propriété privée qu'à la suite d'une enquête partielle requise par son occupant ou par un acquéreur européen ou musulman ; l'acquisition ne pouvant avoir lieu que sous condition suspensive. Le titre de propriété délivré en suite de cette procédure francisée forme le point de départ de la propriété.

L'organisation foncière ancienne conciliait la gestion collective de l'espace agricole et l'appropriation individuelle du sol. La période coloniale bouleversa cette organisation du fait que la colonisation des territoires se fera sur la base d'une mise en valeur d'un espace agricole dit utile spécialisant les régions (disposant de bonnes potentialités naturelles) dans les cultures spéculatives et de rente. Elle développa via les lois foncières, un mode de propriété du sol qui visait la transformation des formes sociales antérieures d'organisation de l'activité agricole (famille, tribu.) Cette situation a favorisé le développement des grandes propriétés foncières. Les modes d'exploitation et de propriété du sol qui ont été promus par la colonisation, ont freiné ou ajourné le processus de constitution d'une paysannerie algérienne dotée de titres permanents de propriété au sens moderne du terme.

II.3. A l'indépendance

La paysannerie est minoritaire, les fellahs algériens sont représentés par des populations déracinées, formées de salariés agricoles, de saisonniers, de chômeurs ruraux et de khammès (DJILALI SARI, 1975). En 1963, l'autogestion et le mode collectif d'exploitation des terres a échoué. Les structures agraires, les modes d'usage du sol, ainsi que les formes de propriété de la terre à promouvoir évoluent sous la pression de plusieurs facteurs gérés par **deux statuts fondamentaux**.

II.3.1. Les terres de Statut Privé

Sont évaluées à 5.4 millions d'hectares soit les 60% de la surface utile agricole (SAU), ignorées par les politiques agricoles et les plans de développement. De moindre qualité, situées en montagne, faible pluviométrie (d'ailleurs non prises par les colons et restent jusqu'à présent gérées par ce système de l'indivision), elles ont été touchées par la révolution agraire en 1771 ou la limitation de la grande propriété privée en nationalisant la terre pour la redistribuer par la suite aux paysans sans terre (Arrêté n°71/173 du 01/01 1971), ainsi que les propriétés appartenant aux gens d'autres secteurs « absentéistes ».

II.3.2. Les terres du Statut Public

Ces terres agricoles appartiennent à l'Etat, abandonnées par les colons à l'indépendance et déclarées « biens vacants » estimées à 3 millions d'ha, très fertiles, ayant bénéficié des investissements du pouvoir colonial. Néanmoins, le pouvoir de 1962 a instauré l'autogestion confiant ces terres à des groupes de paysans ex travailleurs des fermes coloniales organisés en « comité de gestion » (journal officiel n°12). Elles sont mises sous l'effet de l'inéabilité, de l'imprescriptibilité et de l'insaisissabilité avec interdiction de location partielle.

II.4. Les actions : de statut en statut le foncier oscille

La maîtrise du sol est la clé de voûte permettant une gestion rationnelle. En effet, les documents d'urbanisme permettent à la collectivité d'exprimer ses options d'aménagement et de les imposer, ils ne garantissent pas en revanche par eux-mêmes la maîtrise foncière car ils en n'assurent aucun contrôle de l'appropriation du sol. La constitution des réserves foncières au profit des communes est considérée par nombre des pays comme l'un des moyens les plus surs de la maîtrise du sol, capable d'éviter une urbanisation désordonnée dans les villes et une destruction du milieu rural. L'urbanisation est une opération qui s'opère par l'extension de l'occupation du sol. De Croissance horizontale, elle se fait au détriment des terres périurbaines à vocation agricole. A titre d'exemple, en 1976, la Circulaire Interministérielle de l'Aménagement du Territoire (C.I.M.A.T) a signalé qu'en 1973, 250000 ha de terres agricoles avaient eu des affectations autres qu'agricoles et

principalement industrielles. Ce chiffre représente 4% de la surface utile agricole de l'Algérie. Que dire du foncier 45 ans plus tard ?

***La première action** a été d'inventorier toutes les terres et à travers des lois et les mettre à la disposition de l'ETAT. Bien que le principe de l'institution des réserves foncières ait été admis tôt, sa mise en œuvre fut effective en 1974. L'Etat disposait d'une panoplie d'armes juridiques pour exproprier et imposer l'utilité publique en prenant l'initiative de l'acquisition. Plusieurs pré-réformes ont précédé la grande réforme du régime foncier de 1974.

L'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 stipule « qu'il est constitué aux profits des communes des réserves foncières, conformément aux dispositions de la présente ordonnance » (RAHMANI, C. 1982, p 249) suivie de plusieurs articles spécifiant :

- les réserves foncières de chaque commune sont ordonnancées obligatoirement ;
- les réserves foncières ont un caractère national pour l'unité ;
- toute commune doit avoir des réserves foncières qu'elles soient petites ou grandes, riches ou pauvres, rurales ou urbaines entraînant l'universalité ;
- l'ensemble des terrains situés à l'intérieur des réserves d'urbanisation sont intégrés dans les réserves foncières qu'ils soient de statut juridique privé ou publique ;
- ce fond foncier comprend : les terrains domaniaux, les terrains versés au fond national de la révolution agraire (FNRA), les terrains relevant du patrimoine des établissements publics et les entreprises socialistes, les terrains habous, les terrains appartenant aux particuliers (les terrains pour besoin familial sont exclus), les terrains agricoles situés en milieu urbain.... C'est dire que ce fond est globalisant. Cette règle d'universalité a pour corollaire le monopole général des transactions conféré aux communes.

***La deuxième action** est la restructuration du secteur public agricole (1981-1983) et l'uniformisation de la propriété juridique du secteur public (1984). Le résultat est la restructuration foncière des exploitations à travers une réduction des superficies (loi n°18/83) et appelées « domaines agricoles socialistes DAS avec le droit de jouissance perpétuelle sur les terres attribuées mais liées à l'administration.

En 1987, une réorganisation du secteur agricole public pour « responsabiliser et libérer les initiatives des agriculteurs (loi n°87/83) a une main mise irréversible de l'Etat sur ces terres, octroi aux producteurs constitués en collectif, un droit de jouissance perpétuelle sur l'ensemble des terres attribuées et un droit de propriété sur tous les biens constituant le patrimoine de l'exploitation autre que la terre. Ces droits sont transmissibles, cessibles ou saisissables, opérés

après dissolution des D.A.S. La loi d'orientation foncière de 1990 déclara le contraire: restitution des terres nationalisées 20 ans plus tard (loi OF 90/25) à leurs anciens propriétaires créant des problèmes entre les initiaux, les attributaires et l'administration. Cette situation engendra une marginalisation de ces terres des programmes de développement de l'agriculture. L'indivision-pratique répandue dans les familles algériennes, vestige du droit coutumier-bloqua l'investissement et la naissance du marché foncier. Les héritiers procédèrent au morcellement des divisions antérieures après héritage.

La situation actuelle dénote les gabegies du passé. Le patrimoine foncier est toujours sous le régime de 1987. La décennie 90, marquée par une instabilité politique et une dégradation de la situation sécuritaire, a connu de grandes agitations autour du foncier. Des textes ont été écrits mais non adoptés. Ils visaient à transformer le droit de jouissance des terres en un droit de propriétés intégrale ou vente de terres. L'argument avancé pour la vente est que le maintien du droit de l'Etat a montré les limites et qu'il est impossible de soustraire la terre à la dynamique de privatisation des moyens de protection. La réalité a montré que le régime foncier du patrimoine agricole de l'Etat est considéré comme une ouverture vers la privatisation sous la couverture sociale de renforcement du lien de l'agriculteur à la terre et de la sécurisation de la tenure. Plusieurs actions ont été faites sur le terrain et l'absence de contrôle de l'Etat a favorisé ces faits. Un nouveau texte de loi est en attente d'être adopté, il élimine l'option de la vente suite à la décision du chef de l'Etat et préconise d'accéder un droit de concession à des sociétés civiles dont les membres reçoivent des parts sociales, transmissibles, cessibles et saisissables en contrepartie de leurs apports.

Tableau N°1 : Statuts du foncier en effervescence / au niveau national

PERIODE	SURFACES	DETAILS
1910-1930 APOGEE DE LA COLONISATION	3 MILLIONS D'HA	50.000 Exploitations coloniales 60ha/exploitation
1954-1962 Situation fin de la colonisation	2,7 millions d'ha	Rachat par les algériens de 22000 exploitations coloniales 120ha/exploitation
1963-1964/ Autogestion	2,4 millions d'ha nationalisés appartenant aux colons	Création de 2000 domaines, 1200ha/domaine
1971-1975 /Révolution agraire	2,4 millions d'ha +1,1 millions d'ha nationalisés sur les grands propriétaires	2000 domaines autogérés 5000 coopératives créées à raison de 240ha/coopérative
1982 /Réorganisation foncière	3,2 millions d'ha (fusion des deux secteurs)	3500 domaines agricoles socialistes 900 ha / DAS
1987-1988/ Restructuration agraire	3,1 millions d'ha morcelés	24000 exploitations agricoles collectives 130ha/exploitation
1991-1992/ Restitution	2,1 millions d'ha restants et 1million d'ha restitués aux grands propriétaires	40000 exploitations agricoles collectives à raison de 60ha/exploitation

1995/ Privatisation	Pas de chiffres précis	165000 exploitations à raison de 15 ha/exploitation
---------------------	------------------------	---

Source : COTE, M. (1996) p 58.

II. Stratégies d'ailleurs et contrôle du foncier urbain

L'urbanisation croissante des villes a produit une consommation effrénée du foncier agricole devenu urbain, rentrant dans le cordon urbanistique et les réserves foncières de chaque ville algérienne. Qu'en est-il des stratégies adoptées dans d'autres pays ? La revue de la littérature fait ressortir des stratégies pertinentes. Ce sont des démarches efficaces qui permettent à une ville de maîtriser ses capacités foncières et de répondre efficacement à ses besoins de croissance. Ces démarches consistent à un dispositif pérenne d'observation qui utilise pour sa faisabilité deux outils essentiels : **le référentiel foncier et l'observatoire des espaces mutables** présents à l'intérieur du périmètre urbain (ZEHIOUA HECHAM, BERNIA. 2012)

Le **référentiel foncier** est la connaissance et la photographie du foncier à un temps donné. **L'observatoire des espaces mutables** se traduit par le croisement permanent entre état du foncier existant et projet de développement. En appliquant ces deux outils à une ville, la stratégie de la **densification des poches urbaines** et la **Verticalisation du bâti** s'avèrent être une solution d'absorption de la croissance et l'augmentation de ses capacités d'accueil en épargnant les terres agricoles à fort rendement, en introduisant la ville dans le giron de la ville compacte, fleuron du développement durable et en donnant de la visibilité paysagère et une image référentielle à cette ville. Etant donné que toutes les villes du monde suivent la tendance de **construire la ville sur la ville** en s'appropriant le centre et les friches urbaines, cette action permet de sauvegarder les terres agricoles du péri-urbain car l'étalement, au lieu de rester horizontal reprend les hauteurs pour les constructions des projets de développement et la profondeur (les sous-sols) pour les réseaux de transports, parking, dépôts et stockage. La voiture est enterrée, le piéton est propriétaire de l'espace, la sécurité est assurée et les risques d'accidents amoindris. La nature reprend le dessus (espaces verts, couloir écologique, plantes, pelouses.), les terres agricoles restantes sont épargnées car au lieu de s'étendre horizontalement sur ces terres, c'est à la verticale que la croissance se distingue avec une densification et un renouveau urbain du parc immobilier en introduisant les TIC (technologies informatiques de communication). Les avantages sont nombreux et sont environnementaux, économiques culturels et sociaux.

L'analyse conceptuelle décortique, décompose ces outils en dimensions puis en indicateurs mesurables et propose les méthodes efficaces.

III.1. Le référentiel foncier : concrétisation du foncier sur papier

C'est un outil qui permet une analyse concrète de l'état des lieux. Grâce à un maillage fin des parcelles, l'on pourrait qualifier le foncier, en utilisant les dimensions comme la nature du bien, sa capacité en surface et sa possibilité de recyclage en accueillant sa mutabilité. Les dimensions sont ensuite décomposées en indicateurs qui sont : la lecture du paysage, la synthèse des études portant sur le site, l'examen des marchés du foncier et de l'immobilier, les entretiens avec tous les acteurs concernés entre autre les propriétaires, les riverains, les élus et les techniciens. Alors un diagnostic est établi et des recommandations à suivre pour une meilleure opportunité foncière sont notées (ZEHIOUA HECHAM, BERNIA. 2012). Des cartes sont dressées montrant les caractéristiques du bien et les nouvelles tendances de sa réutilisation. Un programme d'intervention foncière suit ce diagnostic. Sa faisabilité se base sur la mise en place concrète des opérations à mener et le dégagement de l'enveloppe financière accompagnante à court, moyen et long terme. En fait c'est **une aide à la décision** aux parties prenantes.

III.2. L'observation des espaces mutables : substrat en dépérissement

Pour se concrétiser, le référentiel foncier a besoin de trouver des espaces que l'on pourrait transformer. Est déclaré « espace mutable » tout bien délabré occupé ou inoccupé sans valeur architecturale ou historique particulière, pouvant faire l'objet d'une maîtrise foncière de la commune en vue d'un changement d'affectation (ZEHIOUA HECHAM, BERNIA.2012). Ce repérage permet de dégager des espaces recyclables dans le tissu urbain existant, sans urbaniser de zones naturelles. Les réalisations récentes ou les secteurs d'habitat en bon état sont considérés comme non mutables et entre les deux, les parcelles évolutives.

III.3. Les agissements sur terrain : stratégies d'action

La faisabilité des agissements sur le terrain conjugue deux approches exploratoires : la **mutabilité subie** qui touche les zones déficitaires en occupation ou en entretien et la **mutabilité voulue** qui est une décision politique liée à un projet structurant. En conjuguant ces deux approches, l'on libérerait des emprises foncières et créer des opportunités à l'action publique. Les lieux concernés sont les friches, les sites abandonnés par des départs d'activités économiques, un équipement sous utilisé ou un tissu urbain banal présentant des signes de dégradation (ZEHIOUA HECHAM, BERNIA. 2012).

Ces approches se basent sur cinq critères : **la plénitude** de l'occupation, **l'état du bâti**, **la nature de l'activité et son caractère**, **la propriété et le dynamisme**

économique. A partir de ces critères, les acquisitions sont classées. L'on distingue deux sortes :

- *les difficiles : bâti récent occupé, toutes les parcelles en copropriété ;
- *les faciles : bâti délabré, inoccupé ou non, les parcelles propriété de la ville, les friches... La dynamique urbaine et immobilière est nécessaire pour intégrer la stratégie foncière en intégrant le volet foncier en amont avant toute élaboration de projet.

III.3.1. L'îlot à muter: rajeunissement et innovation

L'observatoire a identifié l'îlot visé par la construction. Plusieurs opérations se suivent mais ne se ressemblent pas. Ainsi entre le rachat des parcelles de l'intérieur, la démolition du bâti délabré, le relogement des occupants, la réhabilitation des bâtiments qui méritent une intervention...et en accord avec le site, l'on établit le diagnostic pré opérationnel, permettant de réaliser une étude foncière et d'orienter la politique d'achat des terrains par le maître d'ouvrage. La réglementation en vigueur sert de casquette juridique avant toute opération. Les papiers en règle, le plan d'occupation du sol (POS) est fixé. Cette opération ne se fait que lorsque les domaines ont fixé le prix des acquisitions, et que les propriétaires fonciers cèdent les parcelles indispensables à l'opération ou en rétrocessions des parcelles d'accompagnement. La phase de densification sur le terrain peut commencer. Elle obéit à des normes urbanistiques de 25 à 30 logements par hectare à la perception de l'espace, à une concentration de telle sorte que la programmation des équipements de proximité crée une sociabilité urbaine. Des exemples dans le monde sont légion tels le musée Guggenheim de Bilbao signé Frank GEHRY, qui grâce à cette mutation foncière, a permis de redynamiser une ville qui passe de répulsive à attractive (ZEHIQUA HECHAM, BERNIA., 2010). Des architectures innovantes conciliant fortes densités et qualité du cadre de vie ont été expérimentées depuis plus de 50 ans dans les pays américains et européens, tels que le Danemark ou les Pays-Bas, (ZEHIQUA HECHAM, BERNIA. 2012)

III.3.2. Travailler l'élévation et utiliser la profondeur : superstructure repérable et identitaire/ infrastructure cachée et pratique

Une des pratiques qui se fait ailleurs est la surélévation du bâti existant. En effet, elle facilite l'augmentation des capacités d'accueil d'une ville sans mobiliser le foncier car c'est le même terrain d'implantation. Elle permet non seulement de densifier l'existant et c'est d'ailleurs une tradition historique dans toutes les villes, mais aussi d'engendrer de la charge foncière permettant de financer une remise à niveau d'un bâtiment ancien et ne répondant plus aux

normes de confort. La surélévation du bâti reste peu utilisée de nos jours, spécialement sur du logement. En effet, pour ce type d'usage, cette pratique se heurte à certaines limites. Le statut complexe des copropriétés qui, pour chaque décision, impose la règle de l'unanimité, est l'obstacle le plus fort. En effet, la densification n'est pas toujours souhaitée par la population. Le syndrome NIMBY « not in my backyard » (ZEHIOUA HECHAM, BERNIA. 2012), qui place l'intérêt individuel avant l'intérêt collectif, est de nature à rendre difficile les surélévations. De plus, techniquement, les structures porteuses doivent être expertisées pour évaluer les capacités de surcharge. Reste alors la destruction de l'existant et la construction du nouveau qui permet une Verticalisation de l'habitat. Si destruction y est, l'utilisation des sous-sols (en profondeur) pour les parkings, le stockage, les équipements lourds, le réseau de liaison peut se concrétiser. C'est la solution actuelle pour faire gagner du foncier : (surface minimale/ occupation maximale, en profondeur et en hauteur). Si cette technique est utilisée, il y aurait frein et gain de terres agricoles et par conséquent développement de la qualité spécifique du terroir, sa promotion et sa commercialisation.

IV. Quels résultats sur El Harrouch ?

IV.1. Le Facteur histoire

La terre est un bien économique rare mais épuisable dont la valeur prend du relief dans un monde secoué par des inflations d'ordre économique, démographique et social. Le vrai peuplement de l'Algérie par les colons venus de France, a augmenté à telle enseigne que l'on comptait déjà 25000 colons en 1840, 130000 en 1851 et 272000 en 1871 (RAHMANI, CHERIF. 1982). Pour s'implanter, le système colonial usa de toutes les stratégies militaires au profit du colonat, de la sédentarisation des paysans autochtones en passant par leur expropriation pure et simple, jusqu'au regroupement forcé (zones interdites). L'objectif réel est d'amasser les bonnes terres fertiles en rejetant les propriétaires initiaux vers les piedmonts et les terres incultes de la périphérie. Dans cette perspective, la propriété collective et égalitaire des tribus (ARCH pluriel ARROUCH) qui constituait le régime le plus répandu en Algérie, faisait obstacle aux prétentions de l'occupant. Inaliénable et collective, elle se prêtait mal à la privatisation et à la récupération des terres par voie de cession. Le pouvoir « francisa » le droit à la propriété et marginalisa les terres ARCH. Il y réussit sans peine en alternant « la force et le droit ». La paysannerie algérienne dépossédée constitua alors la main d'œuvre résignée et bon marché. L'armature urbaine façonnée au cours des décennies écoulées est le produit et le résultat d'une colonisation et dont les lignes de force apparaissent

montrant les traits caractéristiques. Cinq types de substrat urbain ont jalonné l'Algérie coloniale :

- les métropoles assurant le rayonnement économique et fonction de commandement ;
 - les villes moyennes dans les régions riches du pays assurant le gros de l'activité agro-industrielle sous la direction du colonat ;
 - les petites villes coloniales agricoles et côtières constituant les points d'appui de l'espace colonial, nées en faveur de la grande colonisation agricole, structurées selon le même schéma urbanistique et bâties selon une architecture uniforme. Elles assurent des fonctions d'échanges, d'administration et de lieux de résidence pour la population européenne. Y prospèrent la petite et moyenne entreprise ainsi que le commerce officiel ;
 - les villes de garnison et d'administration constituant les antennes administratives et des relais militaires de l'arrière pays ;
 - les villes du grand sud, respectant plus ou moins leur style d'oasis et destinées à l'exploitation des richesses du sous-sol algérien (RAHMANI, CHERIF, 1982).
- En fait c'est en peigne que l'armature s'est construite, dense et serrée au nord, un peu lâche au milieu et très lâche au sud.

IV.2. Naissance et expansion du Bourg « EL ARROUCH »

El Harrouch ou EL ARROUCH (avant l'indépendance), était à la fois un relais militaire et économique assurant la liaison entre la ville côtière et les villes de l'intérieur, une petite ville coloniale versée dans l'agro-industriel.

Situé dans une cuvette au milieu de la vallée du Safsaf, le bourg d'El Arrouch présente une contrainte majeure : l'encerclement du village dès sa naissance en 1838 par les terres agricoles à haut rendement bâti sur une superficie de 22,4 ha (**figure 1.**).

« Une étroite vallée où les terrains de cultures dessinent la régularité géométrique de leurs quadrilatères verts, jaunes ou noirs, de longs rubans sinueux d'un vert sombre festonnent les rives de deux oueds, des montagnes frangées au sud de bouquets d'oliviers, puis au fond de la cuvette, au milieu de la vallée, une tâche blanche : c'est « EL ARROUCH » (Ciavaldini. J, 1957, in ZEHIOUA HECHAM, BERNIA., 1987, p 16).

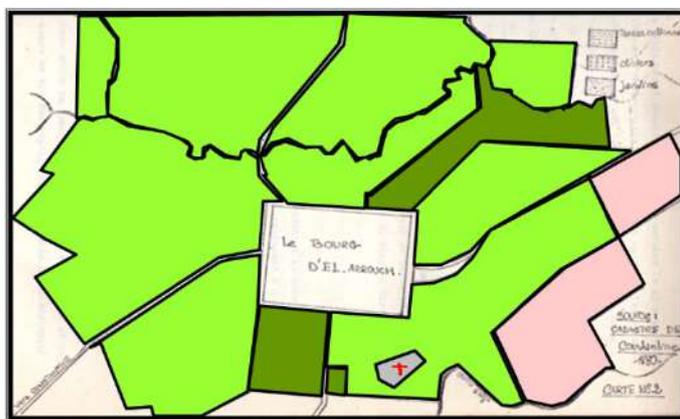
En 1985, les archives du château de Vincennes à Paris (3 mars 1848) montrent les rapports rédigés par le chef du bataillon du camp d'EL ARROUCH adressé au commandant du cercle militaire de Philippeville le colonel Barthélémy. Des détails de la construction et de peuplement du bourg sont relatés.

« nous avons l'honneur de vous adresser un second rapport sur les renseignements à fournir pour l'établissement de la situation de 1846 et 1847, au sujet de l'ordonnance royale du premier septembre 1847 »

« ...La population est de 410 individus. Trois grands concessionnaires sont arrivés et ont amené avec eux des familles de cultivateurs assez nombreuses et qui s'occupent sérieusement d'agriculture. La cause principale de cet accroissement provient de la situation d'El Arrouch qui est traversé par la route de Philippeville à Constantine, possédant un territoire favorable à de grands établissements agricoles. Enfin, cette localité est recherchée grâce à sa proximité de la mer, à la richesse de ses prairies, à l'abondance des eaux, à la facilité que les exploitants auront à placer avantageusement leurs produits ».

« ... Un grand propriétaire (Mr Bisseti) qui a obtenu une concession de 100 ha, est arrivé avec des capitaux et des cultivateurs. Il se livre avec une ardeur au défrichage des terres et aux plantations ; son exemple est suivi : cette année, les colons ont défriché une grande quantité de terres et ont fait des plantations importantes d'arbres de toute espèce provenant de la pépinière publique de Philippeville, qui leur ont été livrés gratis. Les terrains qui entourent la ville sont destinés aux colons à titre définitif. El Arrouch, avec son service de diligence est très fréquenté par les voitures de roulage, c'est un lieu de gîte pour les convois militaires, les troupes qui changent de garnison et les voyageurs à pied. ».

«... de nouveaux colons sont arrivés, ils cultivent des jardins ; des arbres ont été plantés, des maisons bien construites, bien exposées s'élèvent de toute part... El Arrouch est devenue une petite ville très jolie où règne l'aisance et où s'arrêtent des voyageurs... » (In ZEHIOUA HECHAM BERNIA, 1987, pp 217-218)



Carte ■ Terres cultivées ■ Divers ■ Jardins

Figure 1. Ceinture verte autour du bourg colonial d'El Arrouch échelle 1/10000. Source : Thèse de magistère (ZEHIOUA HECHAM, BERNIA., 1987)

*En **1962**, au départ des colons français, le village s'étalait sur une superficie de **33,28** ha. *En **1974**, il est à **169,05** ha. *Entre **1975** et **1990**, l'apparition des grands ensembles et des lotissements a davantage mité les espaces agricoles. L'étalement prit des proportions alarmantes et la superficie du village devenu ville passe à **252,81** ha. *Depuis **1990**, il y a densification où la croissance a occupé quelques poches vides existant entre les différents types d'habitat tout

en continuant à grignoter l'espace périurbain agricole. *Entre **2007** et **2010**, la superficie passe de **406,39** ha à **10100** ha.

Le PDAU de 2008, montre les surfaces urbanisables du point de vue nature du sol, les contraintes physiques, les servitudes de la ligne du rail, du pipe line qui se trouve dans le terrain d'urbanisation, les réseaux de haute et moyenne tension, des berges de l'oued, les pentes de ruissèlement et zones d'inondations, les espaces boisés et les poches urbaines.

Les difficultés de concrétisation résident dans des programmes sectoriels (hydrauliques, travaux publics), le contournement de la ville d'El Harrouch par la double voie ferrée, la viabilisation des lotissements et cités périphériques. Aussi, l'absence de coordination entre les différents acteurs concernés et les décisions politiques quant au changement des affectations du sol a accentué la situation. Les contraintes rencontrées dans le domaine de la gestion par les services de l'Etat et de la commune de l'instrument d'urbanisme du rôle et de la participation des intervenants sectoriels, des professionnels, des citoyens et usagers sont nombreuses. Le non engagement des organismes chargés d'élaboration et du suivi de l'instrument d'urbanisme, la non vulgarisation de l'instrument d'urbanisme ont fait que la situation est en effervescence.

*En **2010**, la diminution progressive de la surface agricole au détriment du béton est montrée par les (**figure 3 et Figure 4.**). *De **1957** à **2007**, elle passait de **12900** ha à **7519** ha soit **41,7%** de la surface perdue. Ceci s'explique par l'urbanisation effrénée qui fait croître la ville dans tous les sens. Celle qui reste, soit **528,55** ha et dont le statut juridique est clair (77,7% de biens étatiques tandis que les 22,3% sont privés) constitue le capital-agriculture de la commune. Malgré la promulgation de l'instruction présidentielle n°005 du 14/8/1995 relative à la protection des terres à fortes potentialités agricoles, le béton rampant continue à les phagocyter.

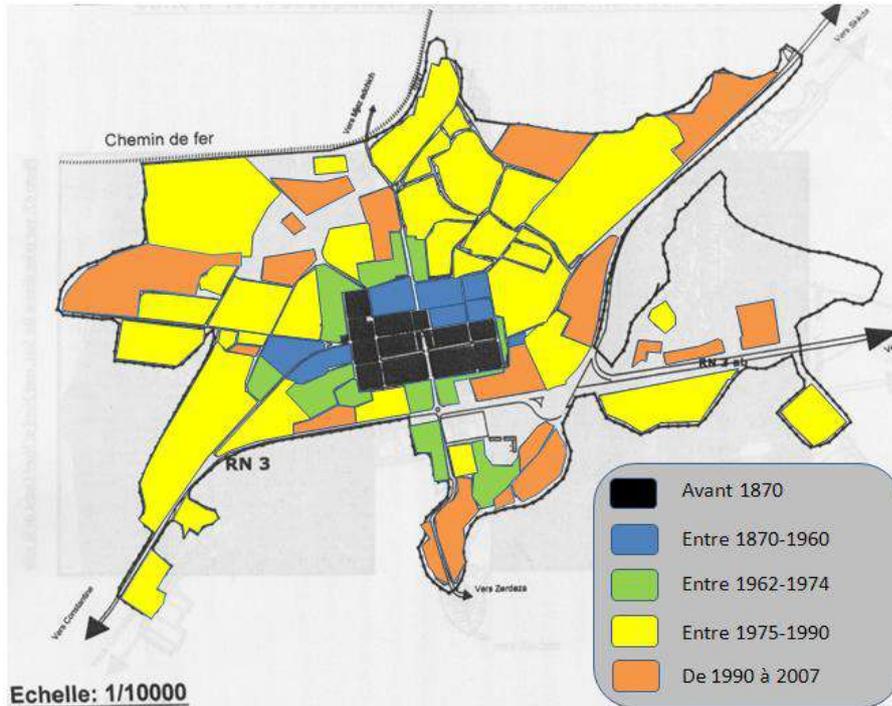


Figure 3. Etalement progressif de la ville sur les terres agricoles. Source : ZEHIOUA HECHAM BERNIA. 2012

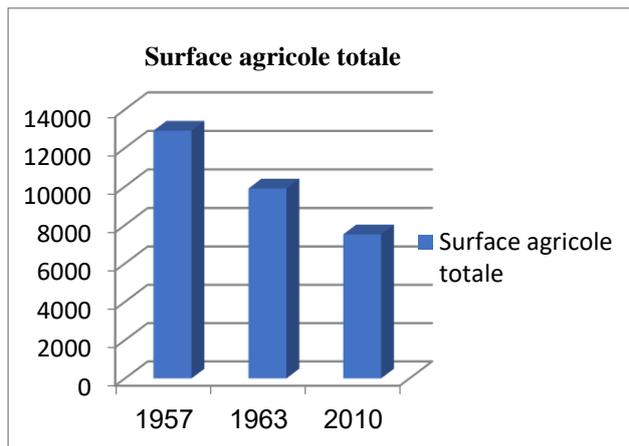


Figure 4. Diminution progressive de la surface agricole d'El Arrouch. Source : ZEHIOUA HECHAM BERNIA.2012

***En 1962, El Arrouch** devient officiellement **El Harrouch**, premier village colonial construit entre 1838 et 1848, né en tant que relais entre trois grandes villes (Constantine, Philippeville et Bône), est une ville de moyenne importance dans l'armature urbaine du Nord-est algérien. En effet, sa position géographique stratégique lui a permis de s'ériger en un carrefour régional car traversé par les axes de communication : la RN3 (Constantine - Skikda), sa bifurcation la RN3ab ou RN 44 (Constantine - Annaba), le chemin wilayal n°6 vers la ville de Collo, la double voie ferrée El Gourzi-Ramdane Djamel, l'autoroute Est-Ouest et la présence des oueds (Oued Safsaf, oued Ensa)



Figures 6.7. El Harrouch en 2012. Vue aérienne de la ville d'El Harrouch et terres urbanisées (Google Earth, 2021).

***Entre 2012 et 2021, l'étalement urbain consomma plus de terres agricoles (figures 6.7.).** Quelle serait alors la stratégie à envisager pour sauver le reste des terres agricoles à haut rendement agricole ?

La solution serait donc de retourner vers les parcelles du centre colonial qui, contrairement aux autres centres coloniaux ont peu changé d'aspect avec la présence de poches urbaines laissées par les anciennes écuries à l'intérieur des ilots. *En 1987 l'état du bâti (**Figure 8.**) montrait la vétusté des constructions et les espaces vides dans les parcelles. *Depuis 30 ans, il y a eu quelques constructions à l'intérieur des poches vides mais cette densification est minime, comparée à la densification des autres centres coloniaux algériens. L'application des deux outils cités plus haut sur le centre colonial d'El Harrouch à la recherche de la **mutabilité voulue et subie**, serait d'abord de mettre en pratique les cinq critères : **la plénitude de l'occupation, l'état du bâti (Figure 9.), la nature de l'activité (figure 10.) et de la propriété ainsi que le dynamisme économique.** Une fois ces critères analysés et mémorisés sur une carte, les acteurs politiques pourraient agir pour une densification des parcelles, une surélévation apte à augmenter les capacités d'accueil de la ville et permettrait alors d'épargner les terres agricoles périurbaines.

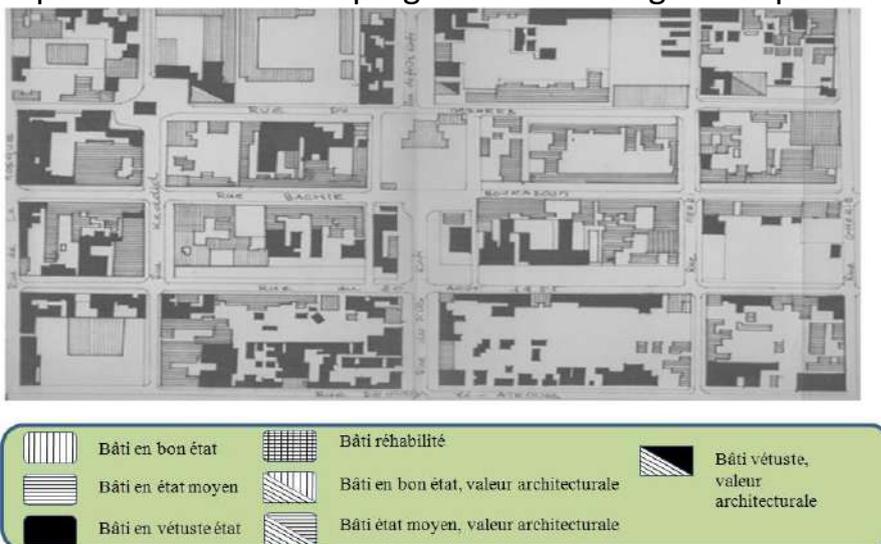
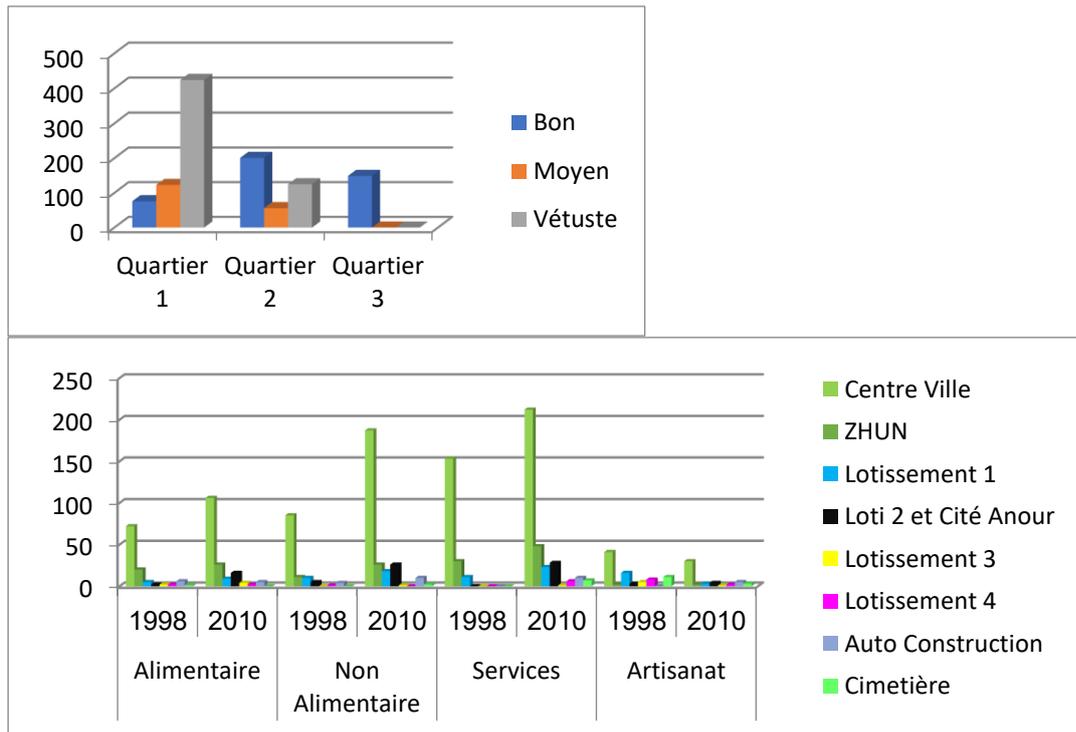


Figure 8. Etat du bâti du centre colonial d'El Harrouch en 1987. Echelle 1/2000. Source: ZEHIOUA HECHAM BERNIA. 1987



Figures 9. 10. L'état du bâti des quartiers d'El Harrouch, Et évolution des commerces par zone/type Source (in ZEHIOUA HECHAM BERNIA. 2012).

I. Discussions

La majorité des districts enregistre une densité moyenne de 24 logts/ ha (RGPH 2008). Au centre colonial, elle est de 10 à 24 logts/ ha, dûe à la conjugaison de deux phénomènes : la dégradation du bâti et la présence des écuries (des espaces à exploiter, mutables, parsemés) dans presque toutes les parcelles du centre colonial. L'état du bâti de ce centre s'est encore dégradé depuis l'enquête de 1987(ZEHIOUA HECHAM B, 1987). En cette période, le centre colonial montrait déjà l'avancement de vétusté du bâti. En 2012, l'enquête menée par l'auteur (ZEHIOUA HECHAM, B. 2012), montre (**figure 9.**) que sur les 623 logements du quartier n°1 (centre colonial), 424 constructions (68,06%) étaient vétustes, 123 dans un état moyen (19,74%) et 76 (12,20%) en bon état. La plénitude (un indicateur) est en faveur de la mutabilité voulue. Avec le temps et par manque d'entretien, l'ensemble est mal entretenu dont quelques bâtisses ont une valeur architecturale relative. Le centre colonial est le plus touché par rapport aux autres quartiers car constitué de maisons individuelles de type colonial mal entretenues, menaçant ruine. Quant au statut juridique du bâti et du foncier, il est inchangé depuis le départ des colons laissant leurs biens et occupés par les autochtones. Au fil du temps les héritiers en majorité en conflit, ne pouvaient ni vendre, ni entretenir les propriétés. Pour remédier à ce genre de cas, il faudrait procéder à une acquisition et un rachat de propriété par les collectivités locales pour une réserve foncière importante ou l'îlot à

muter. Les parcelles en copropriété, les acquisitions difficiles demandent une négociation ferme de la part de l'Etat, constituant une action juridique et une indemnisation conséquente. Le commerce est l'élément prédominant dans le centre colonial. Il occupe 69,40% de l'appareil commercial de la ville, situé au rez-de-chaussée des constructions le long des grandes artères. En tout, 541 commerces sont présents au centre colonial (**figure 10.**). D'autres sont localisés dans les différents quartiers.

L'existence des équipements culturels et éducatifs, de création coloniale, occupent une partie des espaces. Ils gardent encore leurs fonctions d'origine et jouent un rôle dynamique dont l'influence dépasse l'agglomération à l'instar de l'hôpital psychiatrique, de la poste, du lycée Zighoud, de la mairie... Les équipements postcoloniaux (équipements administratifs, sportifs, sanitaires, éducatifs, culturels et édilitaires) ont occupé quelques parcelles dans le cadre de la densification du centre-ville commencée en 1990. Toutes les parcelles appartenant à la collectivité locale ont été utilisées et occupées par des équipements dont la ville -promue chef de Daira- avait besoin (**Figure 11.**). C'est une **mutabilité voulue** car les autorités locales profitant de l'appartenance des parcelles à la commune, ont installé les équipements à l'instar du tribunal, du siège de la mairie, de la daïra, de la salle des fêtes et d'autres équipements. Restent alors les parcelles privées qui sont dans l'indivision et sujettes à des actions judiciaires du fait des divergences entre les héritiers. En plus de la vétusté du bâti, de la présence d'écuries, ces parcelles sont susceptibles de subir une mutabilité.

Le diagnostic établi (**Figure 11.**) montrerait que par des actions à entreprendre en y appliquant les critères de l'état du bâti, de son occupation, de la dynamique économique, de statut des propriétés, le centre colonial contient donc des espaces mutables, un champ d'action qui, à travers une surélévation et une densification, constituerait le futur berceau foncier de la ville. On aurait alors résolu deux problèmes à la fois : augmenter les capacités d'accueil de la ville en modernisant son centre et arrêter l'hémorragie du mitage des terres agricoles berceau du développement authentique des produits de notre terroir. Ce qui aurait pour conséquence, un gain de terres agricoles qui incite les fellahs à œuvrer pour ne reconnaissance de leurs produits agricoles.

Malgré les directives étatiques obligeant les communes à avoir une conservation foncière conséquente, le foncier se caractérise par une consommation frénétique pour les nouvelles constructions, de terres de hautes valeurs agricoles sans tenir compte des normes basiques de l'urbanisme, un tarissement des réserves foncières, une multiplication des constructions illicites sur des terrains privés et la tendance à les intégrer dans le cordon urbain tout en délaissant le centre colonial car constitué de parcelles

privées dont le bâti est dégradé, bas, clairsemé et possédant de poches urbaines vides occupées par des anciennes écuries comme c'est le cas à El Harrouch.



Figure 11. Référentiel foncier et espaces mutables du centre colonial d'El Harrouch échelle 1/2000. Source : Thèse de Magistère, ZEHIOUA HECHAM BERNIA. ,1987 et actualisé par l'auteur en 2012)

Les propriétaires des terres agricoles périurbaines conscients des avantages des mesures d'aménagement mettent leurs projets pour obtenir leur adhésion aux plans et outils d'urbanisme initiés par les pouvoirs publics

En effet, l'aménagement amène des avantages non négligeables aux propriétaires fonciers. L'élaboration et la mise en œuvre du plan d'affectation sont assumées par les pouvoirs publics qui en financent les coûts. Le propriétaire ne s'inquiète plus de la rentabilité future de son terrain qu'il pourra vendre au prix du marché. A cet effet, Il a été constaté, une adhésion complète des propriétaires fonciers dans toutes les villes algériennes.

Ces derniers, conscients des enjeux que portent les outils d'aménagement, ont montré leur adhésion au projet du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU). Une plus value des propriétés foncières privées par la prise en charge totale des frais d'étude et de réalisation des différents réseaux (voirie, gaz, électricité,...) est encouragée. L'on pourrait dire que l'urbanisme enrichit la propriété foncière privée en Algérie surtout en l'absence d'une politique foncière claire de l'Etat (BENDJABALLAH, OUASSILA., 2018).

Les conséquences de ce mode d'urbanisation s'avèrent très problématiques au regard du développement durable. Les fortes consommations foncières ont engendré un mitage spatial au détriment des espaces agricoles, une imperméabilisation massive des sols avec de gros problèmes de ruissellement et d'inondations (comme les inondations à El Harrouch de décembre 1984), un rallongement des réseaux, avec l'augmentation des distances dans une ville toujours plus étalée où les transports collectifs ne sont plus compétitifs et laissent la place à l'automobile, à l'embouteillage et aux pollutions.

Le référent foncier et l'observation des espaces mutables semblent bien s'avérer comme outils d'observation et donneraient des solutions au problème foncier de la ville d'El Harrouch et surtout son centre colonial qui présente des potentialités importantes et exceptionnelles en vue de la présence des écuries, de la faible densité et de la vétusté du cadre bâti. La surélévation ainsi que la densification permettraient d'augmenter les capacités de la ville et épargneraient le foncier agricole à fort rendement.

Ces multiples démarches, expérimentées dans des villes européennes à des échelles différentes et dans des contextes variés montrent qu'il est indispensable, si l'on souhaite mener une politique foncière cohérente et réactive, de bien connaître les mécanismes fonciers s'exerçant sur la ville. Pour cela, l'observatoire et le référentiel foncier, s'intéressant aux dynamiques foncières, immobilières et à leur articulation avec le projet urbain, paraissent être les outils indispensables, préalables à toute action. S'il peut être renouvelable par des processus de recyclage urbain, le foncier n'est pas une ressource extensible et le foncier agricole ne peut être perçu comme une réserve foncière pour le développement urbain. L'enjeu est maintenant de sortir du domaine de l'expérimentation et de pouvoir produire une ville dense, consommant moins de foncier par habitant, où il est agréable de vivre. Il faut convaincre les élus et les habitants qu'il est possible de bien vivre dans une ville compacte, que la densité n'est pas synonyme de grands ensembles, d'entassement. Densité veut dire proximité des services et des commerces, accessibilité par les modes de transports (marche à pied, voiture, bus...).

Il s'agit d'inventer une manière innovante dans ses réponses en termes d'impact énergétique, de confort, de préservation de l'intimité et qui réponde aux désirs des habitants. Le repérage des disponibilités foncières et des zones potentiellement mutables comme indiqué sur la (**figure 11.**) du centre colonial d'El Harrouch, donne à la collectivité la liste des opportunités sur lesquelles bâtir le projet. Enfin, par une action foncière adaptée elle peut libérer des emprises foncières dont la mutabilité avait été appréciée, en vue de mettre en œuvre son projet. La ville d'El Harrouch s'y prête à ces opérations et pourrait par-là économiser son capital-agriculture et promouvoir son terroir.

Il y a dix ans, une délégation de l'Institut technique des cultures maraîchères et industrielles (ITCMI) de Staouéli(ALGER) s'est déplacée à la ville de Skikda pour sopeser les potentialités intrinsèques de l'ail rouge et de l'huile d'olive d'El Harrouch en vue d'une labellisation rejoignant le label du melon « bouchbika ». Ce choix est motivé par deux facteurs, d'abord la superficie des terres cultivées, 800 ha, ensuite les qualités propres de l'ail rouge qui y est cultivé. En effet le produit Ail dispose de plusieurs caractéristiques qui font sa spécificité : *sa couleur, son goût piquant et sa longue conservation*. Les analyses accomplies

démontrent la corrélation entre les techniques culturales utilisées et la nature du sol, inspirant les autorités à opter pour une appellation d'origine contrôlée (AOC). Il est cultivé avec un rendement de 30 à 40 q/ha.

Des agriculteurs avancent que des semences du produit local auraient été introduites en Tunisie où il est planté sur des terres frontalières. Quant à l'olivier, il a toujours bénéficié d'une attention particulière de la part des fellahs montagnards car l'oléiculture est une activité ancestrale basique dans l'alimentation et constitue un produit du terroir national. L'huile d'olive y est un produit de haute qualité gustative, nutritionnelle et sanitaire. A L'Est de l'Algérie, 40% du verger est implanté au niveau de Guelma, Jijel, Skikda.

CONCLUSION

Depuis 1970, le marché foncier a connu une forte hausse des prix du sol et une raréfaction des terrains à bâtir. En effet, en 1962, le départ des colons a libéré un stock de logement appréciable à travers le territoire national et a permis ainsi aux villes d'absorber sans encombre tout afflux rural. Mais depuis cette date des terrains agricoles à fort rendement sont urbanisés, ignorant d'emblée que le sol est un produit rare qu'on utilise comme une denrée inépuisable. Ceci se traduit par un fort étalement en tache d'huile. La ville d'El Harrouch, à l'instar des autres villes algériennes a presque consommé ses terrains périurbains qui ont été classés parmi les meilleures terres arables de l'est algérien. PR COTE MARC m'a dit « *qu'autrefois l'on cultivait du coton sur les terres d'EL HARROUCH. Et, en venant de Skikda ou de Constantine, l'on dirait que toutes ces terres sont recouvertes de neige* ».

Le référentiel foncier montre que de période en période, des mitages sont signalés alors que le centre-ville est presque dédensifié dû au fait à plusieurs facteurs. Si l'on appliquait ces démarches développées ci-dessus, l'on pourrait épargner ces bonnes terres et à travers des actions de marketing donner de la visibilité aux produits du terroir. Le manque d'organisations professionnelles, la faiblesse du mode de fonctionnement des mécanismes professionnels et l'absence d'un dialogue franc et efficace entre les différents acteurs /opérateurs et l'administration agricole ont fait que les produits authentiques du terroir ne sont pas mis en valeur comme ceux d'Europe ou des États-Unis.

Le fait d'attribuer à des produits typiques de montagnes le sigle **IG** (indication géographique) ou AOC (appellation d'origine contrôlée) permettent une meilleure identification, une traçabilité reconnue constituant un argument fort de commercialisation. Ces sigles de qualité seront reconnus localement, nationalement et envisageables internationalement. La « labellisation » de ces produits doit être proche des critères européens pour une éventuelle

exportation (SAHLI Z., 2009), ne bénéficiant de ces labels que les produits ayant une forte image sur le plan national et reconnus de qualité intrinsèque.

Dans ce cas-là, une démarche innovante mettra en place des mécanismes fiables capables de générer l'esprit de compétition entre producteurs, de créer des concours agricoles annuels spécifiques aux filières, d'organiser des manifestations et des fêtes des produits. La wilaya de Skikda organise au mois de mai la fête de la fraise, au mois d'août et de septembre les fêtes de l'ail et de l'oignon, au mois de février la fête de l'huile d'olive et en juillet la fête du melon. Ces manifestations seraient des occasions pour diffuser des messages techniques sur les qualités des produits, pour signer des contrats de vente, d'exportation... Les médias s'occuperaient lors de ces fêtes et médiatiser les produits primés bénéficiant de retombées commerciales insoupçonnées.

Le foncier est une denrée rare non renouvelable, le foncier agricole est nourricier. La consommation de ce trésor condamne le capital des générations futures. Densifier, verticaliser les villes devient nécessaire pour épargner non seulement ce qui reste de ces terres nourricières mais aussi revenir aux vieux centres, pour les redynamiser, les faire revivre, renouveler le bâti, augmenter les capacités d'accueil en respectant le seuil des villes. Les méthodes et les outils existent. Il suffit d'une bonne gouvernance, de la volonté et des personnes ayant une vision prospective pour réussir. Pourquoi pas chez nous ? La mutabilité est une action permettant aux îlots de changer de fonction, de renouveler le tissu urbain en l'adaptant aux besoins des générations futures. **Construire la ville sur la ville** à travers une démarche de **projet urbain**, serait la perspective d'avenir qui servirait à changer le paysage d'une cité vieillissante tout en répondant aux besoins à court, moyen et long terme. Verticaliser, densifier, restructurer, rénover, réhabiliter...seront des opérations possibles si la mutabilité des espaces est assurée.

REFERENCES

- *ALDI EL HOUARI. (1985), « De l'Algérie précoloniale à l'Algérie coloniale », ED.ENAL, Alger, Algérie.
- *BENACHENHOU, A. (1975), « Régimes de terres et structures agraires au Maghreb, Alger, Algérie
- *BOURDIEU PIERRE., SAYAD ABDELMALEK., (1989), « Le déracinement : la crise de l'agriculture traditionnelle en Algérie », Edition de Minuit, Paris, France
- *COTE MARC, (1996), Pays, paysages, paysans d'Algérie » CNRS, Paris, France
- *DESNE DE CHAVIGNY., (1912), « La terre collective de tribu en Algérie et en Tunisie, imprimerie centrale, in ABDENOUR BENSILIMANE, (2014) « L'effet de l'indivision sur la privatisation du foncier agricole »,
مجلة البحوث القانونية و السياسية العدد الثاني 2014

- *DJILALI, SARI., (1975), « La dépossession des fellahs », Alger, Algérie.
- *RAHMANI CHERIF., (1982), « La croissance urbaine en Algérie, coût de l'urbanisation et politique foncière » office de publications universitaires OPU, Alger, Algérie
- *NEMOUCHI HAYETTE., (2010), « la question du foncier agricole en Algérie, Pratiques foncières/Pratiques sociales, le cas de Salah Bouchaour (nord-est algérien) » ESO n°29, mars 2010, Université Basse Normandie, Caen, France
- *SAHLI Z. (2009), « Les produits de Terroir, les indications Géographiques et le Développement Local Durable des Pays Méditerranéens » in revue Options méditerranéennes n°89, 2009.
- *ZEHIOUA HECHAM BERNIA. , (2012), « Préserver le foncier à haut rendement agricole, densifier le tissu urbain: cas de la ville d'El Harrouch ».. Revue.umc.edu.dz [Sciences & technologie. D, Sciences de la terre](#) Volume 0, Numéro 36, Pages 45-50, ISSN-1111-5041. Constantine, Algérie.
- *ZEHIOUA HECHAM, BERNIA., (1987), "Restructuration des vieux centres coloniaux, cas d'EL ARROUCH", thèse de magistère en urbanisme sous la direction du PR MARC COTE, institut d'Architecture et d'Urbanisme et de Construction (I.A.U.C), université Mentouri Constantine, Algérie
- *ZEHIOUA HECHAM, BERNIA., (2010) « Impacts des projets inscrits à Constantine et évaluation de son image de marque, pour un projet urbain à effet structurant », Thèse de doctorat Es Sciences, département d'Architecture, faculté des sciences de la terre, de la géographie et de l'aménagement du territoire, Université Mentouri, Constantine.
- *Rapport au COLONEL BARTHELEMY, commandant du cercle militaire de Philippeville, le 8/3/ 1848, archives du château de Vincennes, in ZEHIOUA HECHAM BERNIA, (1987), « Restructuration des vieux centres coloniaux, cas d'EL ARROUCH » thèse de magistère, Institut d'Architecture et d'Urbanisme, Université Mentouri Constantine, Algérie.
- *BENDJABALLAH, OUASSILA. , (2018), « La propriété foncière privée et aménagement : un rapport de force à rééquilibrer dans la ville algérienne » 11e Séminaire Annuel « *L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens: usages du droit et formes de régulation* », Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018. FONCIMED, Réseau de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.
- *Journal « La Tribune » du 04 Février 2012.
- *Journal officiel n°12 du 25/08//1/62 voir le décret n°2 du 22/10/1962
- *La loi n°18 du 13/08/1981 relative à l'acquisition de la propriété.
- *La loi n°87/83 du 08/12/1987 portant l'exploitation des terres agricoles
- *Arrêté n°71/173 du 01/01/1971 portant la loi de la révolution agraire
- *La loi n°90/25 du 08/11/1990 relative à l'orientation foncière

La production foncière pour l'habitat à Tunis face aux enjeux de la densification, de la durabilité et du développement social

Olfa Ben Medien

Maître Assistante, ISTEUB Université de Carthage , Tunis / Tunisie

benmedien_olfa@yahoo.fr

ملخص:

يقدم المقال تحليلاً لقطاعات الإنتاج العقاري المخصص للإسكان في تونس ، لفهم منطقتها وأساليب عملها ومشاريعها ؛ ويسلط الضوء على أثر تطور سياسة الإسكان في تونس في مطلع التسعينيات ، والتي تميزت بانسحاب الدولة لصالح القطاع الخاص ، على إنتاج والعقاري والسكن. من خلال العمل التجريبي والتحليلات للمشاريع العقارية ، يحاول المقال فهم كيفية مواجهة سياسة الإنتاج العقاري لتحديات التكتيف والاستدامة. ويسأل المقال عن مدى مساهمة الإنتاج العقاري الجديد في تفاقم التجزئة المكانية والأزمة الاجتماعية بالعاصمة تونس. من خلال دراسة الحالة الخاصة بالعاصمة تونس ، يهدف المقال إلى إبراز دور العقار في التنمية الحضرية والاجتماعية المستدامة للمدينة.

Abstract

The article proposes an analysis of the land production sector for housing in Tunis, to understand their logic, their operating methods and their projects; ; It sheds light on the impact of the evolution of housing policy in Tunisia in the early 1990s, which was marked by the State's disengagement in favour of the private sector, on land and housing production.. Through empirical work and analyses of land projects, the article attempts to understand how land production raises issues of densification and sustainability. It verifies to what extent the new land production contributes to the worsening socio-spatial fragmentation of the capital Tunis. Through the special case study of the capital Tunis, the contribution aims to highlight the role of land tenure in the sustainable urban and social development of the city

Résumé

L'article propose une analyse des secteurs de productions foncières destinées pour l'habitat à Tunis, de comprendre leurs logiques, leurs modes opératoires et leurs projets ; Il met la lumière sur l'impact de l'évolution de la politique de l'habitat en Tunisie du début des années 90 ,qui a été marquée par le désengagement de l'Etat au profit du secteur privé, sur la production foncière et immobilière de l'habitat. A travers un travail empirique et des analyses des projets fonciers, l'article tente de comprendre comment la production foncière relève les enjeux de la densification et de la durabilité. Il vérifie à quel degré la nouvelle production foncière participe à l'aggravation de la fragmentation socio-spatiale de la capitale Tunis. A travers l'étude de cas particulier de la capitale Tunis, la contribution ambitionne de mettre en exergue le rôle du foncier dans le développement urbain durable et social de la ville.

Introduction

La production foncière pour l'habitat en Tunisie a connu des évolutions au rythme des politiques d'habitat et de la ville depuis l'indépendance à nos jours. Les politiques foncières pour l'habitat sont alors passées d'une implication totale de l'Etat qui devient le premier opérateur pour produire en masse des lots pour les ménages et l'auto-construction à l'implication des producteurs semi-privés et privés. Au début des années 70, pour faire face à la crise des logements l'engagement de l'Etat dans la production foncière s'est traduite par la création d'opérateur public l'Agence Foncière d'Habitation pour appuyer les efforts des promoteurs publics la SNIT et la SPROLS dans la production foncière et immobilière et répondre à la pression de la demande en logements.

A partir des années 90, La politique de l'Etat s'est orientée vers la libéralisation du marché foncier et immobilier. A partir de cette date l'Etat a amorcé un désengagement progressif de la production foncière et immobilière récompensé par l'encouragement du secteur privé pour la production foncière et immobilière. De nouveaux acteurs ont fait leurs apparitions sur le marché foncier. Les filiales semi-publique et privée ont été institutionnalisées. L'AFH a alors continué à jouer le rôle de régulateur du marché foncier.

Cette évolution dans le paysage de la production foncière a été accompagnée par une panoplie de textes de lois et d'outils de maîtrise foncière et d'aménagements. Ce changement a par ailleurs marqué les produits fonciers qui doivent répondre aux exigences de leur nouveau et principal client, le promoteur immobilier privé. Les nouveaux projets sont dessinés selon les normes imposées pour les tissus denses avec un nombre important de lots collectifs. La satisfaction du nouveau marché foncier et immobilier a amené les producteurs fonciers à rechercher la qualité et l'innovation à travers des concepts marquants et vendeurs tels que la durabilité. Toutefois, les soucis de commercialisation et la concurrence entre les acteurs des 3 filiales de la production foncière ont orienté les projets vers le haut standing au dépit des besoins en lotissements sociaux.

Cette contribution propose d'apporter un éclairage sur la manière dont s'organisent les 3 filiales de la production foncière et les caractéristiques de leurs produits sur le Grand Tunis. De même, elle ambitionne de cerner les difficultés qui entravent le travail des 3 filiales.

Comprendre la production foncière, son système d'acteurs, ses produits et définir ses points forts et ses faiblesses à pour intérêt de tracer une politique urbaine qui saura répondre aux enjeux nouveaux de l'aménagement urbain. En effet, la Tunisie, comme plusieurs pays en développement, vit un mouvement

de réforme dans sa politique de ville avec la révision des textes réglementaires (Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme) pour les mettre au diapason des nouvelles exigences de la durabilité, de la bonne gouvernance et de la décentralisation. Il devient donc judicieux d'évaluer les politiques, les modes opératoires et les produits fonciers afin de proposer des solutions adéquates et pérennes pour les problèmes fonciers dans nos villes.

« En général, les recherches sur le foncier en Tunisie et dans les autres pays du Maghreb, ne sont pas abondantes » (Ben jalloul, 2017)¹. Souvent ces études abordent la question du foncier en la rattachant aux questions de croissance urbaine et d'étalement urbain. Ben jalloul s'est interrogé sur le processus de production foncière, ses acteurs et leurs stratégies, tout en privilégiant les dimensions sociale et politique. Ben othmen a choisi le prisme de la fabrique du projet foncier pour s'attaquer à la problématique foncière en Tunisie.

Ben jalloul, en présentant les fondements théoriques de la question foncière, distingue 3 approches pour appréhender la question du foncier dans les recherches. « La première serait fortement marquée par l'économie [où] le sol est pris comme un bien échangeable et comme une marchandise. La deuxième plus techniciste, « touche à l'aménagement dans la mesure où le terrain est [...] l'enjeu principal des politiques urbaines. [Enfin, la troisième] insiste sur la dimension sociologique »².

Nous avons choisi de suivre les deux approches spatiale et sociale de manière complémentaire afin d'interroger le foncier dans le Grand Tunis à partir de multiples angles d'attaques tels que les politiques foncières et leurs acteurs ou la morphologie et l'esthétique urbaine des projets fonciers. Une démarche qui a pour finalité de questionner la capacité de la production foncière dans le Grand Tunis à relever les défis qui se posent et s'imposent à nos villes aujourd'hui, en l'occurrence, la durabilité et l'inclusion sociale.

« Le foncier urbain, avec tous les problèmes qu'il pose pour les pouvoirs publics comme la population et les différents acteurs de la production foncière et immobilière, est devenu l'un des domaines caractéristiques des grandes villes, étant donné que l'accroissement de l'agglomération urbaine entraîne la raréfaction du sol urbain et l'augmentation de ses coûts et en conséquence le développement du processus de fragmentation et de ségrégation socio-spatiale. » (Ben jalloul, 2017)³

¹ Mourad Ben Jelloul, (2017), **Le foncier urbain en Tunisie. Processus de production et politiques publiques**, Centre de Publications Universitaires, Tunis, p8

² Mourad Ben Jelloul, (2017), **ibid**, p23.

³ Mourad Ben Jelloul, (2017), **ibid**, p7.

L'objectif de la contribution est de comprendre comment les 3 filiales de la production foncière en Tunisie ont évolué et comment elles relèvent les enjeux de développement urbain durable et de l'intégration sociale. A travers l'étude du cas particulier du Grand Tunis, la contribution ambitionne de mettre en exergue le rôle du foncier dans le développement urbain durable et social de la ville. La contribution tente de répondre aux questions suivantes :

- Quelles sont les filiales de la production foncière en Tunisie et quels sont leurs logiques et leurs modes opératoires ?
- Comment la nouvelle production foncière s'est-elle orientée vers la densification, la poly-fonctionnalité et le haut standing ?
- Comment les projets fonciers relèvent-ils l'enjeu de la durabilité ?
- Comment la production foncière et immobilière prend-elle en charge la demande sociale en foncier et réagit-elle face à la fragmentation socio-spatiale du territoire du Grand Tunis ?
- Quelles sont les difficultés règlementaires et institutionnelles qui entravent leur production ?

La Méthodologie proposée repose sur un travail bibliographique et un travail empirique. Pour répondre aux questions de la problématique, nous avons effectué un travail de dépouillement des données à travers des lectures des documents d'urbanisme, des textes réglementaires et des Lois. Un entretien avec un représentant de la MEHAT et un travail bibliographique sur les recherches traitant la question du foncier en Tunisie nous ont permis un éclairage sur la situation de la production foncière, ses limites et ses perspectives. La lecture des statistiques de la MEHAT qui centralise les dossiers d'approbations des lotissements privés, les données de la SPLT et le registre de commercialisation de l'AFH, nous a permis de localiser et connaître les caractéristiques de la production foncière des 3 filiales publique, semi-publique et privée. Ce travail sera complété par des analyses des projets des 3 filiales afin de définir leurs caractéristiques morphologiques et les concepts qui les ont régis. Enfin, un travail empirique au moyen d'entretien avec les représentants des 3 filiales de la production en Tunisie, nous a permis de comprendre leurs logiques, leurs modes opératoires et les difficultés qu'ils ont rencontrées.

Axe 1 : L'organisation de la production foncière pour l'habitat en Tunisie

La production foncière en Tunisie est fortement marquée par l'informalité (40%) qui se traduit par l'auto-construction des logements dans des lots informels. Le secteur légal de la production foncière est quant à lui organisé en

3 filiales, essentiellement les opérateurs publics, la filiale semi-publique et la filiale privée. Nous présentons les caractéristiques de ces 3 filiales en se basant sur le dépouillement des données présentées par l'AFH, la SPLT, la lecture des données du MEHAT dans les documents présentant les stratégies de l'habitat en 1988 et 2014.

1- La filiale publique et le premier opérateur public l'AFH.

Cette filiale de production foncière, qui œuvre pour l'application de la politique de l'Etat tunisien en matière d'habitat, est essentiellement portée par l'opérateur public l'Agence Foncière d'Habitation⁴. Cette agence créée au début des années 1970 couvre en moyenne 25% de la production foncière en Tunisie avec une moyenne de 330 Ha/an. Elle a produit 368 lotissements soit plus que 7000 ha et 130000 logements sur le territoire tunisien (d'après le dépouillement du tableau de commercialisation de l'AFH de 1995 à 2014).

Toutefois, cette production a connu une baisse dès le début des années 2000 (surface produite en 1995 est de 151.1 Ha contre 26.7 Ha seulement en 2014). Les prix du m² a connu une réelle flambée en augmentant de plus de 80 fois ces dernières 25 années. Cela n'empêche pas l'AFH de continuer à jouer son rôle de régulateur du marché en offrant des prix beaucoup plus bas que les filiales privée et semi-publique. (jusqu'à 1/3 du prix minimal du marché public)⁵

La production foncière de l'AFH est principalement localisée dans la capitale Tunis (38% de la production) et les grandes villes littorales. Cette concentration de la production foncière dans les grandes villes du pays est dictée par la concentration des besoins en habitat et l'urbanisation dans ces territoires. Cette production est majoritairement destinée à l'habitat économique et de haut standing. En effet, l'AFH a été créée au début des années 70 pour produire des lots de terrains destinés à l'auto-construction pour les classes moyennes et riches. Pour la production de l'habitat social furent créés deux autres organismes, la SNIT et la SPROLS. Ainsi la production foncière destinée à l'habitat social reste très faible par rapport à l'ensemble de la production de l'AFH. Toutefois, nous distinguons une nette baisse de cette production à partir de 2005 avec une moyenne de 20,14% entre 2005 à 2014 contre une moyenne de 30,33% entre 1995 à 2004.

Cette filiale publique a connu une réelle réorientation dans sa production depuis les années 90 marquée par une densification des lotissements produits.

⁴ La Société Etudes pour la Promotion de Tunis Sud (SEPT) a été créée en 1990 pour assainir la partie sud du Lac de Tunis et de le lotir. Toutefois, la SEPT n'a pas encore de projets réalisés. Nous nous limitons dans notre étude à l'AFH.

⁵ Hend Ben Othmen, **Pour une stratégie de l'habitat. Accès au foncier, Diagnostic et recommandations**, Ministère de l'Equipeement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, p54

Une densification qui se traduit par l'augmentation du pourcentage des lots collectifs relativement aux lots individuels. La moyenne des lots collectifs qui était de 10%, est passée à 50% en 2008. Cette densification a été dictée par la politique de l'Etat telle que définie dans la stratégie d'habitat de 1988. Cette politique avait pour objectifs de limiter l'extension urbaine dans les grandes villes mais aussi de produire en masse des lots collectifs destinés à la promotion immobilière privée. Les opérations de l'AFH ont alors pris la forme de grands projets denses et multifonctionnels dont la composante principale sont des axes structurants faits de lots collectifs polyfonctionnels avec des coefficients d'occupation du sol élevés et une hauteur atteignant le R+8.

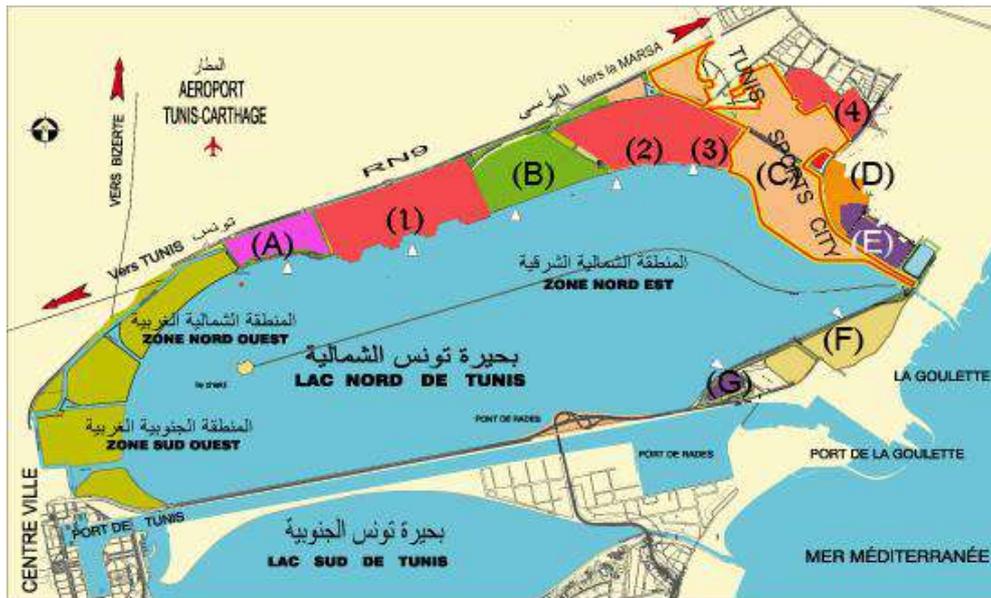
2- La filiale semi-publique

La filiale semi-publique de la production foncière en Tunisie a été initiée au début des années 80 par la création de la Société de Promotion du Lac de Tunis (SPLT). Cette société tuniso-saoudienne a été constituée en 1983 sur la base de la convention passée entre l'Etat tunisien et un groupe d'investisseurs saoudiens et ratifiée par la Loi N°83-108 du 09-12-1983. D'après ce texte, l'objet de la SPLT consiste en l'assainissement du Lac Nord de Tunis, l'aménagement, la commercialisation et le développement de ses berges. Ainsi, la SPLT est chargée de concevoir et exécuter un projet d'aménagement intégré avec ses aspects hydrauliques, écologiques, fonciers, urbains, économiques et socioculturels sur les berges du Lac de Tunis.

La première phase d'assainissement du Lac et de la régularisation du tracé de ses berges (1985 et 1988) a permis à la SPLT de maîtriser 1300 ha entre le centre-ville et la banlieue Nord de Tunis. Une situation stratégique qui a permis à ce producteur foncier de concevoir un morceau de ville réalisé sur plusieurs tranches. Ce grand projet est constitué de 4 lotissements d'habitat, un parc urbain, un lotissement de loisir, une zone industrielle, un centre d'affaires... La dernière tranche, logeant la partie ouest des berges du Lac de Tunis a été conçue comme une extension de l'hyper centre-ville. (fig n°1) L'ensemble du programme multifonctionnel prévoit la construction d'environ 11.7 millions de m² de planchers S.H.O. répartis comme suit :

- 5.85 millions de m² de planchers pour les logements (33.500 logements)
- 5.85 millions de m² de planchers pour les bureaux, les zones d'activités et de services et pour les équipements publics et sportifs.
- 25 % de la superficie sont réservés aux espaces verts.⁶

⁶ Données et statistiques de la SPLT.



Les lotissements destinés à l'habitat

- (1) Lotissement EL khali
- (2) Les jardins du Lac
- (3) La cité des Pins
- (4) Les résidence du Parc

Les tranches opérationnelles

- (A) Lotissement Nord Ouest
- (B) Parc Urbain
- (C) Tunis Sport City
- (D) Espace des affaires
- (E) La zone industrielle de Kheireddine
- (F) Le quartier du vieux port
- (G) la zone indurtielle de la Goulette

Fig n°1 Plan du Projet Les Berges du Lac de Tunis.

Source : SPLT

La réalisation des lotissements d'habitat sur des tranches s'étalant sur plus de 20 ans a donné lieu à une évolution dans leurs conceptions, marquée par une volonté de densification. Ainsi, la conception du premier lotissement "El Khalij" a prévu une zone constructible de 69.50% de la surface totale quand le lotissement "La cité des Pins" ne prévoit que 42,04%. Les surfaces des lots collectifs réservés aux promoteurs immobiliers sont passées de 43% dans le premier lotissement "El Khalij" à 81% pour les "Résidences du Parc". Cette nouvelle structuration a permis de libérer l'espace pour les espaces verts et les espaces publics. La densification est perceptible dans l'augmentation du Coefficient d'Utilisation Foncière des lots qui est passé de de 0,85 à 1,3 et les hauteurs maximales tolérées qui sont passées de R+4 dans la première expérience de la SPLT à R+10 dans le projet les Résidence du Parc. Des tours de R+20 sont prévues dans la zone ouest la partie limitrophe de l'hyper-centre de Tunis.

3- La filière privée de la production foncière d'habitat

La Loi 90-17 portant refonte de la Législation relative à la promotion immobilière privée, en intégrant dans son article premier les opérations de lotissement et d'aménagement de terrains destinés principalement à l'habitat

comme tâche du promoteur immobilier privé, est venue institutionnaliser la filière privée de la production foncière.

Cette Loi est venue encourager la nouvelle filiale de production foncière par un ensemble d'avantages accordés aux acquéreurs auprès d'un lotisseur privé agréé tel que l'enregistrement au droit proportionnel de 3% (après déduction de 150 mille du prix de vente sans que le droit perçu soit inférieur au droit fixe calculé sur la base du nombre de pages et de copies du contrat présenté à la formalité de l'enregistrement).

Cette Loi, dans la perspective d'encourager les lotisseurs privés à développer des projets à caractère social, leur accorde dans son article 3 des avantages qui sont : l'enregistrement au droit fixe des terrains aménagés destinés à la construction de l'habitat social et l'enregistrement au droit fixe des actes d'emprunt, de mains levées d'inscription et de radiation d'hypothèque ou de toutes autres charges relatives au financement du projet.

Malgré les avantages accordés par la Loi, l'étude du MEHAT sur l'accès au foncier⁷ affirme que cette filiale reste timidement productive participant à hauteur de 15% seulement à l'offre globale du marché foncier de l'habitat. Une faiblesse que l'étude explique par le manque de terrains à lotir à l'intérieur des PAU. Cette filiale est constituée de ce que nous appelons des lotisseurs occasionnels c'est-à-dire des propriétaires de terrains qui font des petits lotissements en vue de la vente. Elle est aussi faite de lotisseur promoteur immobilier, c'est un promoteur immobilier qui lotit un terrain et y construit son projet.

Cette filière produit des lotissements dans les périphéries des grandes villes là où le foncier est disponible. Des périphéries de la capitale comme la Soukra, Raoued, la Mannouba ou Mhamdia concentrent la majorité de la production foncière de cette filière.⁸ Ces lotissements sont relativement de surface réduite, une moyenne de 38ha. Une caractéristique souvent imposée par la non disponibilité de terrains à lotir à l'intérieur des PAU sur le Grand Tunis et parfois peut-être un choix fait par le lotisseur privé pour dépasser les contraintes réglementaires et administratives.

Axe 2 : Les caractéristiques et l'évolution des produits fonciers

Nous expliquons dans cette partie l'évolution des produits fonciers des 3 filiales publique, semi-publique et privée à partir des années 1990 suite à la politique de privatisation de la production foncière et immobilière. Cette

⁷ Hend Ben Othmen, (2014), **Pour une stratégie de l'habitat. Accès au foncier, Diagnostic et recommandations**, Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, p74-75

⁸ D'après le dépouillement des dossiers d'approbation des lotissements dans les gouvernorats du Grand Tunis de 2010 à 2015.

évolution s'est ressentie sur la densification et la qualité des lotissements et les concepts urbains qui ont régit leurs conceptions.

1- La densification des projets fonciers pour l'habitat :

La politique de l'habitat initiée au début des années 90 et marquée par le désengagement de l'Etat de la production immobilière et l'encouragement de la promotion immobilière privée a incontestablement influencé la production foncière en Tunisie toutes filiales confondues. Cette évolution se concrétise par l'augmentation du nombre des lots collectifs d'habitats ou polyfonctionnels. Cette typologie devient l'élément constitutif des grands axes de centralité.

L'AFH, l'opérateur public appelé à mettre en œuvre la politique d'habitat de l'Etat, a orienté ses produits dans l'objectif de satisfaire les besoins des promoteurs immobiliers privés en lots d'habitats collectifs et leurs exigences en matière de qualité des projets. Nous avons appris lors de notre entretien avec les responsables de l'AFH que lors de la conception du projet "les jardins de Carthage" à l'Est de Tunis, un comité de concertation impliquant la chambre syndicale des promoteurs immobiliers a été chargé de définir les besoins des promoteurs et dessiner un projet qui les satisfait.

Chez la filiale semi-publique, la SPLT, qui depuis le début des années 90 pense ses projets en adéquation avec les compétences des promoteurs immobiliers privés, a connu une évolution dans ces produits fonciers. Ainsi, selon les explications de la SPLT, dans le premier lotissement "El Khalij", les lots collectifs se limitaient à R+4 parce que les promoteurs n'étaient pas prêts à commercialiser des immeubles très hauts. Dans les derniers lotissements tels que "la cité les Pins" du producteur semi-public les projets sont plus denses avec plus de lots collectifs avec des hauteurs qui peuvent aller jusqu'à R+10.

Les lotisseurs privés produisent majoritairement des lotissements avec des lots individuels destinés aux ménages. En opérant dans des lotissements destinés aux promoteurs immobiliers, les lotisseurs privés disent être plus attentifs aux normes exigées par les commissions des lotissements et à la qualité de leurs projets destinés à des clients très exigeants.

2- L'orientation de la production foncière vers le haut standing

Si la SPLT a toujours produit des lotissements de haut standing, l'AFH a connu une évolution dans sa production qui s'oriente de plus en plus vers le haut standing (70%). Cette évolution est liée à l'orientation de l'AFH vers une politique de densification et une production essentiellement destinée aux promoteurs immobiliers privés. Les lotisseurs privés confirment l'orientation générale vers la production de lotissements de haut standing (avec 63% des lotissements produits sur le Grand Tunis entre 2013 et 2015).

Cette orientation du produit foncier vers le haut standing est une réponse à la demande des promoteurs immobiliers privés qui achètent essentiellement des lots de standing. Toutefois, nous rappelons que la rareté des terrains à lotir a fait augmenter leurs prix d'achat. Ensuite, les frais des travaux de terrassement, d'aménagement et de raccordement sont élevés. Enfin, la réduction de la surface vendable se répercute sur le prix de vente du m². Toutes ces conditions ont fait que les prix de revient des terrains sont élevés. Il est donc, logique que le producteur foncier s'oriente vers le haut standing pour vendre plus cher et équilibrer ses comptes.

3-Les superficies des lotissements sont tributaires de la maîtrise foncière.

Les surfaces des lotissements varient d'un producteur foncier à un autre et restent tributaires des outils de maîtrise foncière offerts par la loi. (fig n°2) L'AFH opère sur de grandes surfaces en instaurant des PIF plus étendus, comme "Ennasr" 143ha, "Ain Zaghouan" 271ha et le dernier en date "Les jardins de Tunis" 331ha. L'AFH préfère réaliser des "grands projets", pour reprendre la terminologie utilisée par les responsables de l'AFH. Ainsi, « la modification du cadre réglementaire en 1999 et l'approbation du cahier des charges générales du partenariat entre les opérateurs publics et les propriétaires des immeubles situés à l'intérieur des Périmètres d'Intervention Foncière de l'AFH, auraient permis à l'AFH de produire des PAD et non des lotissements (surface et contenu programme) »⁹.

Et si la maîtrise foncière reste problématique pour l'opérateur public, qui se trouve dans l'obligation de travailler sur des terrains avec des noyaux d'habitat informel (comme pour Les jardins d'El Menzah), la SPLT, elle, opère sur un foncier entièrement maîtrisé. Signe de distinction de la SPLT, le projet du Lac s'étale sur 1300 ha. La SPLT dit penser le projet dans sa totalité en tant que ville nouvelle, mais opère par des tranches allant de 50 ha pour "Les résidences du lac" à 150 ha pour le lotissement "El Khalij"¹⁰.

Quant aux lotisseurs privés, ils opèrent sur des petites surfaces, avec une moyenne de 38ha. La rareté des terrains et les difficultés d'y accéder, peuvent expliquer cette moyenne très basse. Cependant, le recours aux petites surfaces est expliqué, par certains experts, par la sévérité des commissions des lotissements dans l'application des normes des voiries et des équipements publics pour les opérations de grandes envergures. Les lotisseurs privés, même en cas de maîtrise foncière d'une superficie importante, préfèrent opérer par petites tranches pour des raisons de logistique, puisque les travaux

⁹ Entretien avec A.KH. représentant de l'AFH.

¹⁰ Entretien avec T.Bouguerra représentant de la SPLT

d'aménagements sont chers. En même temps, ces petites tranches seront soumises à une grille des équipements plus indulgente avec les petits lotissements.

4- La réduction des surfaces vendables dans les lotissements

Les surfaces vendables sont faibles dans tous les lotissements destinés à la promotion immobilière privée. Ces lotissements étant essentiellement constitués de lots collectifs, les lotisseurs publics et privés sont appelés à respecter les normes en matière de largeur de la voirie. (Les voiries et servitudes constituent 30% de la surface des lotissements pour l'AFH, 36% pour la SPLT et 27% pour la filiale privée). Il en résulte des surfaces importantes réservées à la voirie aux dépens des surfaces vendables. Même si ce constat est valable pour toutes les filières de la production foncière, nous remarquons, tout de même, une légère différence : la surface vendable est de 56% chez l'AFH, de 54% pour la SPLT et de 70% pour les lotisseurs privés. D'un autre côté, nous remarquons que la réduction de la surface vendable est compensée par un CUF élevé qui peut atteindre 3.

5-Des lotissements structurés autour d'une centralité linéaire

Les lotissements des 3 filiales de production foncière ont une structure commune : les projets sont basés sur une logique de densification avec des lots allant de R+4 à R+10. Cette densification est corollaire d'une voirie large, comme l'exige la norme. Les lotissements sont structurés autour d'espaces structurants et des fonctions centrales. Ces centralités varient d'un producteur à un autre en contenu et en forme, mais restent des éléments structurants du territoire produit. Ainsi, chez les filières publique et semi-publique, la centralité est linéaire. Les projets sont organisés autour d'un grand boulevard de 40 et 50 m avec une esplanade dans le terre-plein central. Ce boulevard supporte les plus hauts bâtiments du projet et est animé par des lots polyfonctionnels. (fig3 et 4) Les fonctions centrales sont variées, elles peuvent être des zones polyfonctionnelles avec des commerces et des bureaux, des hôtels ou des parcs urbains.

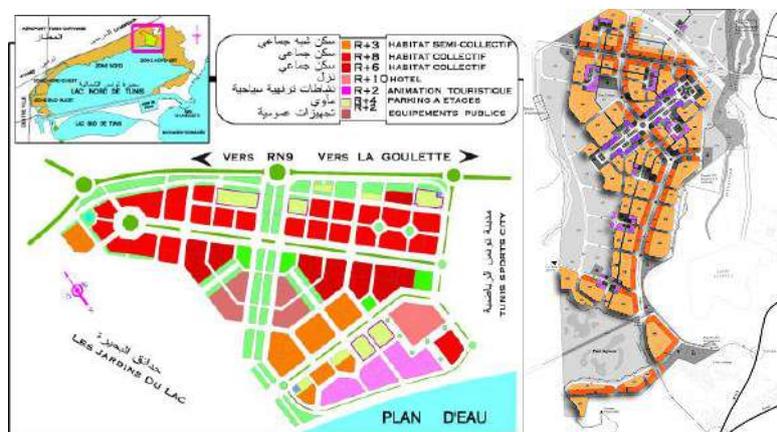


Fig n°3 (à droite) Plan de masse du projet Cité les Pins aux berges du lac de Tunis. Source SPLT.

Fig n°4 Plan de masse du projet Les jardins de Tunis à Manouba. Source AFH.

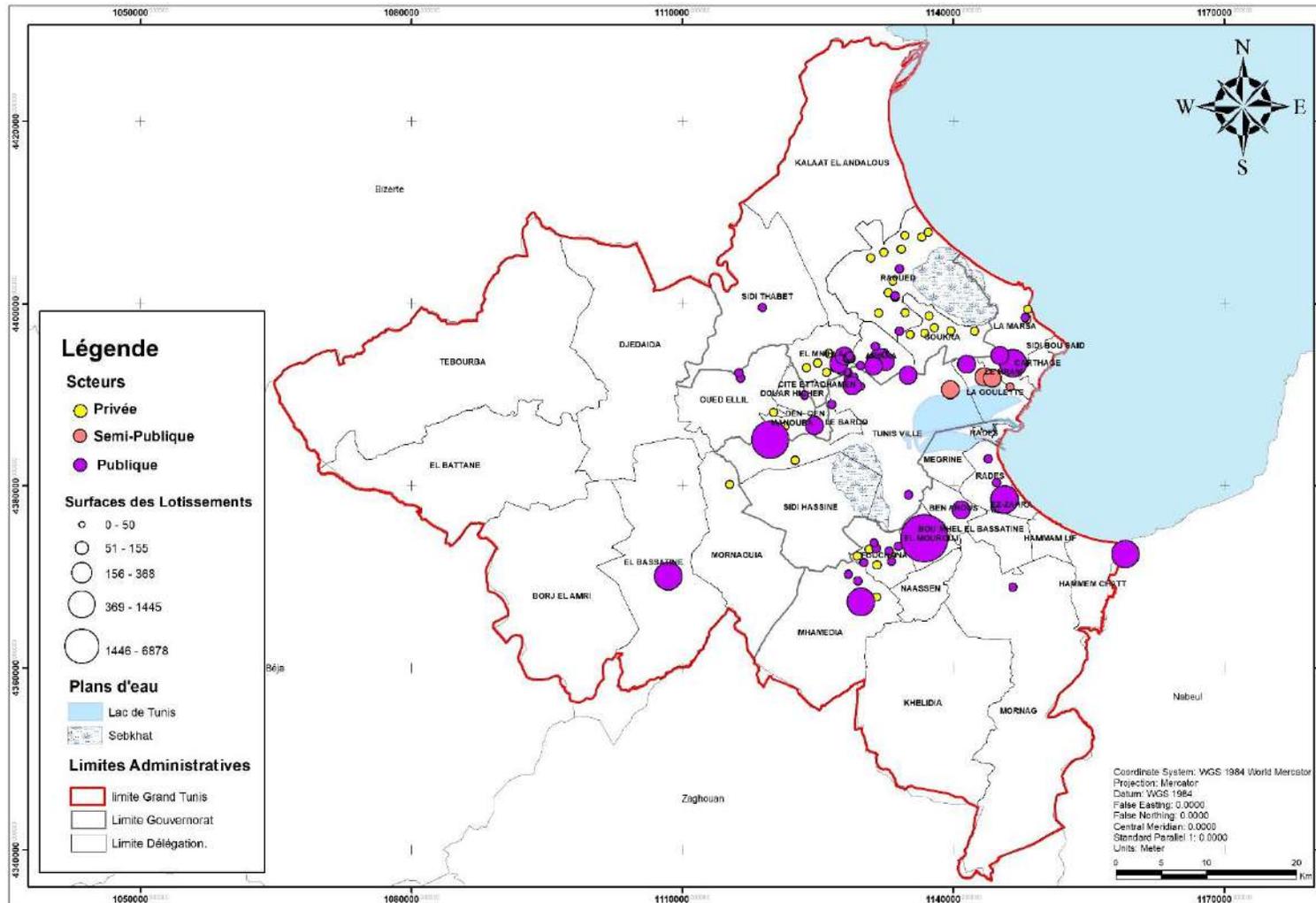


Fig N°2 : localisation et superficies des lotissements sur le Grand Tunis selon la filiale de production

Travail personnel d'après le dépouillement des lotissements approuvés par le ministère de Tutelle MEHAT et les tableaux de commercialisation de l'AFH et SPLT ;

Le foncier produit par les filières publique et semi-publique, vu ses superficies et ses degrés d'équipement, tend à être une ville ou un morceau de ville indépendante avec une aire d'influence sur son environnement. La SPLT parle d'une ville nouvelle qui constitue la continuité de l'hyper-centre de Tunis. L'AFH, pour son projet modèle "Les jardins de Tunis", parle d'un pôle urbain qui aura un rayonnement régional.

Les lots collectifs pour les filières publique et semi-publique sont des lots collectifs en bande c'est-à-dire sans retrait sur la façade ou sur les côtés. Cette morphologie assure une continuité urbaine et elle est corollaire des espaces centraux. Le rez-de-chaussée est, souvent, attribué à la fonction de commerce ou de services. Les lots s'organisent autour d'un patio intérieur.

Cependant, la filière privée de la production foncière est moins ambitieuse et opère sur des petites superficies. Le taux d'équipement des projets est souvent très réduit. Les centralités sont souvent de type commercial ou de services augmentées d'un jardin ou d'un square de quartier.

5- Le produit foncier met en œuvre l'enjeu de la qualité.

Par un souci de marketing et face à des promoteurs immobiliers devenus exigeants, toutes les filières de production foncière disent réaliser un produit foncier de qualité destiné à la promotion immobilière privée. Cet enjeu clé, « qualité » corollaire de lotissement de standing, est traduit par deux concepts opératoires à savoir : un aménagement urbain de qualité et une dynamique urbaine. Les producteurs mettent en œuvre ces concepts par des actions telles que la densification du tissu urbain, la programmation d'axes structurants, l'aménagement des espaces publics et la prévision de plusieurs centralités. (Fig n°5). Cette qualité est assurée par quelques éléments programmatiques structurants : des boulevards urbains, des parcs urbains, des espaces verts, des espaces piétons des lots polyfonctionnels, des lots d'habitats collectifs, des espaces d'animations ...

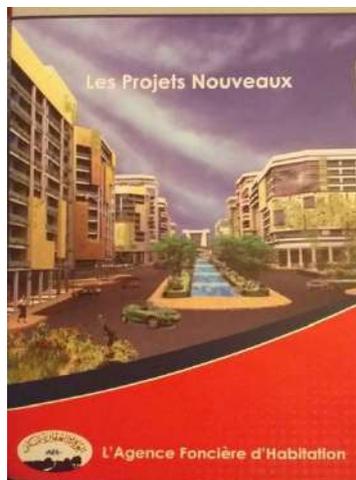


Fig n°5 Dépliant de promotion du projet les jardins de Tunis (en cours de réalisation à Manouba) Source : AFH.

Axe 3 : Les producteurs fonciers à l'épreuve de la durabilité

Le concept de développement durable a été introduit en Tunisie par le Ministère de l'Environnement et du Développement Durable. Un nouveau mot à la mode "éco-villes" a été inclus dans le programme "Agenda 21" qui s'est intéressé à la ville à travers la dimension de durabilité. La première filiale à avoir choisi d'adapter cette démarche de durabilité pour son projet fut la filiale semi-publique à travers son projet les berges du Lac Nord. En effet, au début des années 90, le projet d'assainissement du Lac Nord de Tunis et d'aménagement de ses berges constituait l'un des projets de développement urbain les plus ambitieux de la Tunisie moderne. Il visait principalement à réhabiliter le bassin nord du Lac de Tunis, longtemps utilisé comme réceptacle des eaux usées et pluviales des quartiers Nord de la ville, structurer le littoral Nord menacé par l'urbanisation anarchique et favoriser un développement planifié et cohérent de l'extension de la capitale par la création de la ville nouvelle et alléger l'hyper-concentration des activités dans la ville de Tunis et contribuer à la préservation des terres agricoles situées en périphérie. Le producteur foncier SPLT dit avoir conçu un ensemble urbain polyfonctionnel relié à la ville actuelle tout en réconciliant la capitale avec son plan d'eau.

En misant sur la durabilité, la SPLT a voulu promouvoir l'image de marque du projet et par la suite de la capitale Tunis. Cette durabilité a été traduite par la préservation du plan d'eau, la mixité fonctionnelle et le dédoublement des noyaux de centralité, la densification pour libérer le sol et aménager des axes de verdure et un grand parc de verdure et la conception des espaces publics aménagés comme les patios à l'intérieur des îlots, les passages pour les piétons, la piste cyclable, les corniches tout au long des berges du lac.

Toutefois, nous relevons que dans cette conception la mixité sociale n'a pas été programmée. Pourtant, cette caractéristique sociale est un des principes de l'urbanisme durable. De même, le projet n'est pas desservi par le transport en commun, même si la dernière tranche en cours de réalisation prévoit une connexion au réseau du métro léger de la ville. La question de la gestion des ressources comme l'eau et l'énergie n'a pas été du tout posée par la SPLT. La durabilité semble être utilisée comme un mot "vendeur" qui participe au marketing du projet et la construction de son image autour de la qualité de la relation à la nature et de la dynamique urbaine.

Pour la filiale privée, le choix de la durabilité comme concept reste limité à un seul projet, un éco-quartier "Ville verte" à la Soukra, le premier Eco-lotissement privé à Tunis. L'idée vient du concepteur du projet qui a une

conscience environnementale. Il dit¹¹ avoir pensé le projet tout en assurant l'autonomie des ressources en énergie et eau. Il a fait l'effort de convaincre le lotisseur privé de l'intérêt financier qui peut aller de pair avec les avantages environnementaux de l'éco-quartier et que la pierre angulaire de cette équation est la qualité du produit à vendre. En plus des difficultés déjà connues telles que les retards administratifs, l'interprétation rigide des textes, la mauvaise qualité des concessionnaires de services publics, le concepteur a été obligé d'expliquer les principes de la durabilité pour avoir l'approbation de son projet.

La durabilité du projet a été pensée sur plusieurs échelles d'intervention ; afin de limiter l'empreinte écologique du projet, un intérêt particulier a été porté à la gestion des ressources en énergie (énergie renouvelable) et eaux (collecte de l'eau de pluie et assurer le bio-traitement pour la régulation hydraulique) et pour la gestion des déchets (de construction et ménagers). Le projet est conçu pour être accessible pour les personnes à mobilité réduite. Le projet est doté d'un circuit de circulation douce et d'espace paysagers. Le cahier des charges encourage l'utilisation des matériaux locaux et la conception de la ventilation des bâtiments. Le projet s'organise autour d'une centralité polyfonctionnelle avec un espace ouvert pour accueillir des événements culturels et artistiques entouré de magasins et d'un centre médical national. (Fig n°6)

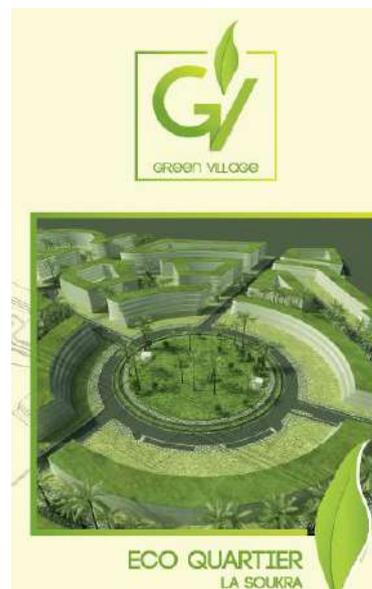


Fig n° 6 Dépliant du projet d'éco-quartier Green Village à Soukra.

Pour l'AFH, l'opérateur public est en cours de réaliser son projet durable avec l'appui d'une ONG. Le projet "les jardins de Tunis" qui est programmé à l'ouest de Tunis à Sanhaja, essaye d'appliquer la charte de l'éco-quartier avec ses 20 points. Le projet est considéré comme une expérience modèle adaptant

¹¹ Entretien avec L'architecte du projet Lotfi Rejeb

les normes internationales de durabilité aux contextes architectural, climatique, social et institutionnel tunisiens.

L'AFH dit¹² réfléchir à la manière et aux méthodes d'inculquer "la culture participative" aux acteurs urbains ; L'Administration devrait partager l'information et les décisions et les citoyens doivent participer à la gestion de lieu de vie. L'AFH dit réfléchir à la manière et aux méthodes de convaincre les promoteurs privés d'investir dans la question de l'aménagement durable tout en assurant une économie des ressources et une meilleure qualité de vie. En mettant en œuvre un règlement environnemental, l'AFH s'efforce de définir le rôle de chaque acteur urbain et de chaque résident (gouvernement, promoteur, municipalité, organisation...) et d'établir une stratégie d'encouragement à la durabilité (des avantages fiscaux). L'AFH travaille sur le respect du style architectural et urbain tunisien et le patrimoine local en adéquation avec la densification du tissu urbain. En somme, l'AFH dit que son action tient en compte 3 dimensions : conception, règles et gestion.

L'AFH conçoit un lotissement qui respecte les critères d'éco-quartier sur 74 ha dont 33 ha de parc dans le projet "Jardins de Tunis". Le règlement insiste sur le respect des règles de la haute qualité environnementale appliquée aux bâtiments. La gestion est la clé du succès du projet en impliquant les ONG, les associations et les habitants. Le projet est voulu financièrement autonome, exemple l'entretien des espaces verts est financé grâce à la forêt éolienne. L'AFH offre un espace de compostage pour le tri sélectif et le recyclage des déchets. L'AFH prévoit des jardins et des espaces publics pour permettre la sociabilité dans le quartier. Le projet est basé sur une mixité fonctionnelle et une mixité sociale traduite sur une offre variée des typologies d'habitat. Le projet est traversé par un circuit de circulation piétonne qui relie l'ensemble des centres de voisinage et le parc vert. (Fig n°7)



Fig n°7 Plan de masse du lotissement éco-quartier avec le grand parc. Une partie du PAD les Jardins de Tunis à Manouba. Source AFH ;

¹²Entretien avec Mme S. SLIM Responsable du projet à l'AFH.

Pour défendre ce choix de durabilité les producteurs fonciers de toutes les filiales ont fait des efforts pour convaincre les intervenants autour des projets pour participer à un projet commun. Convaincre le gouvernement à investir et à payer pour certains équipements comme les éoliennes et convaincre le promoteur que l'éco-quartier est un investissement gagnant à long terme. Ils appellent l'administration à utiliser de nouvelles méthodes pour évaluer et approuver les projets d'éco-quartiers.

La durabilité comme concept pour les projets fonciers a été portée par les producteurs fonciers, elle a résulté d'un effort pour des projets ponctuels. De même, nous remarquons que les expériences de projets fonciers durables réalisés par les 3 filiales sont une réussite mais sont tous destinés à l'habitat de haut standing. Nous attendons le nouveau Code d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, qui intègre la durabilité et la participation comme principe de base pour toute opération urbaine, pour que la durabilité soit la démarche à suivre et l'objectif à atteindre pour toutes les catégories de projet foncier et immobilier.

Axe 4 : La politique foncière et immobilière aggrave la ségrégation socio-spatiale dans la ville.

Le dépouillement des projets fonciers dans le Grand-Tunis des 3 filiales et leur représentation sur une carte, nous permet de déduire que la localisation des lotissements se définit par rapport au standing du projet. Cette localisation confirme et aggrave la ségrégation socio-spatiale dans la capitale.

1- Politiques foncières et urbaines et la fragmentation socio-spatiale dans le Grand Tunis

Dans cet axe, nous faisons un retour sur l'évolution de la politique foncière et immobilière de la Tunisie depuis la période coloniale qui a fait de la capitale un territoire fragmenté où le nord et l'est sont réservés aux classes aisées et les axes sud et ouest à la population pauvre et moyenne.

1-1 Le site enclavé de Tunis et fragmentation dans la ville à l'époque coloniale

A la fin du XIXème siècle, pour répondre aux besoins en habitat¹³ de la population européenne fuyant la guerre et la population rurale tunisienne victime de la nouvelle politique agraire venant trouver du travail dans la capitale, les limites de la ville sont repoussées vers un périmètre plus large. Le territoire tunisois étant enclavé par 3 plans d'eau, le lac de Tunis et les deux lagunes "sebkhet Essijoumi" et "sabkhet Raoued". L'extension de la ville suivit les 2 axes Nord et Sud. La ville résultante est un territoire fragmenté et ségrégatif : Au Sud et à l'Est de la ville sont concentrées les activités les moins

¹³ La croissance de la ville de Tunis connaît son taux le plus élevé de 5,8% , Morched.Chebbi,(2012), **L'urbain en Tunisie, processus et projets**, édition Nirvana, Tunis, p46.

valorisantes industrielles et portuaires et des quartiers de recasement pour une population pauvre et ouvrière. Le Nord de la ville est réservé à la population européenne et quelques notables musulmans avec des quartiers de villas individuelles (Mutuelleville, Notre-Dame) et des quartiers avec des immeubles modernes de rapport comme le quartier "Mathilde-ville". La population des migrants s'entassait dans les "oukalas" de la médina ou s'abritait dans des taudis dans les gourbivilles ceinturant la ville européenne près des zones industrielles ou des sebkhas ("Mellassine", "Ras Ettabia", "Djbel Lahmar", "La Cagna", "Jbel Jelloud", "sidi Ali Rais", "Borjel", "Saida Manoubia"...).

1-2 Les limites de la politique de la ville et des outils d'aménagement à partir des années 70

La ville attendra la fin des années 70 pour avoir son premier Plan Régional d'Aménagement tracé par le District de Tunis. Toutefois, les outils d'aménagement et la politique urbaine ont accentué le hiatus entre les parties sud et ouest où le caractère social est confirmé par les quartiers "populaires". Des quartiers résidentiels créés pour absorber la crise du logement sur les terrains domaniaux et la partie nord (Menzah, Manar..) et la banlieue Nord (La Marsa, Gammarth, Carthage...) qui sont réservées à la population aisée.

D'autre part, les outils d'aménagement par la lourdeur de leur approbation et révision ont encouragé l'implantation de l'habitat informel par une population pauvre non solvable et non prise en charge par le système de production foncière et immobilière. Cette population s'installa dans les zones périurbaines encouragée par l'implantation des zones industrielles à 30 km de la capitale (Bir Mcherga, Jbel oust, Utique...) par l'Agence Foncière Industrielle.

1-3 La politique libérale et la politique des grands projets des années 90.

Le début des années 90, avec l'adoption du Plan d'Ajustement Structurel, la Tunisie a fait le choix d'une politique économique libérale pour le pays. Ce choix politique s'est vite ressenti dans la ville marquée par le désengagement de l'Etat au profit du secteur privé et surtout les investisseurs étrangers, en l'occurrence des holdings des pays du Golf. C'est une période où la ville est régie par un urbanisme de vitrine, qui donne à voir avec de grands projets modernes et qui cache une misère dans les zones périurbaines. Une nouvelle fracture socio-urbaine s'ajoute à la ville de Tunis qui connaît deux rythmes de développement, d'un côté une ville dans la ville, créée par les élites et les grands entrepreneurs pour les élites de la ville et de l'autre une population en marge de la politique socio-économique travaillant dans le secteur informel qui s'abrite dans des quartiers informels dépourvus de réseaux et de services.

Le projet le plus représentatif de cette période est sans doute le grand projet des "Berges du Lac" de Tunis. Un projet de grande envergure de 3000 ha annonçant l'ouverture de la ville sur ses plans d'eau. D'autres projets « financés

par les capitaux du golfe Persique, portaient l'ambition de faire de Tunis une métropole de stature internationale et annonçaient un début d'internationalisation de l'aménagement urbain et des montages financiers des projets. »(Ben Othmen, 2021)¹⁴

2- La logique de localisations des projets fonciers aggrave la fragmentation socio-spatiale

Nous avons pu tracer cette carte de localisation du produit foncier en nous basant sur les dossiers des lotissements approuvés sur le Grand Tunis

Dans la carte (fig n°8) nous pouvons lire la logique de localisation des projets fonciers de l'AFH:

- Les projets de haut standing sont projetés sur l'axe nord celui des projets des Manzehs, Manars, Ennasrs et Jardins d'El Menzah et l'axe nord-est celui des projets de Ain Zaghouan et des jardins de Carthage. La saturation de ces deux axes a poussé l'AFH à programmer les projets de haut standing de grande envergure sur l'axe nord-ouest avec le projet des "Jardins de Tunis".
- Les projets pour l'habitat social se trouvent sur une couronne plus éloignée du centre de Tunis et se concentrent sur l'axe nord-ouest avec le grand projet d'El Fajja et d'Oued-Ellil et sur l'axe sud avec les projets de Mghira, Mhamdia et Fouchana. Ce choix de localisation est justifié par la proximité des zones industrielles d'El Fejja, de Mghira et M'hamdia.

La filière semi-publique, qui se limite à la SPLT, est concentrée sur les Berges du Lac sur le côté Nord de Tunis. Les lotissements produits par cette filière sont destinés à l'habitat de très haut standing.

La filière privée, qui a une production relativement minime, se concentre essentiellement dans les proximités des projets de l'AFH. Les projets de haut standing sont localisés dans la zone de la Soukra à proximité des projets de l'Aouina et Ain Zaghouan de l'AFH. Les lotissements à caractère social se trouvent dans la zone de Mhamdia –Fouchana au sud de Tunis et dans la zone de Raoued au nord de Tunis.

D'un autre côté, le désengagement de l'Etat de la question de l'habitat a poussé vers le développement des lotissements clandestins pour les populations les plus défavorisées.

Par manque de foncier, les promoteurs immobiliers privés, construisent des projets immobiliers de haut standing dans des zones historiquement réservées aux quartiers défavorisés et les ceinturent par une clôture et d'une panoplie de systèmes de sécurité. Ces résidences gardées constituent de nouvelles micro-cicatrices socio-spatiales dans un territoire diffus et fragmentaire.

¹⁴Hend Ben Othmen, (2021), **La mobilization du sol urbain dans le Grand Tunis: une offer libéralisée, des instruments de regulation peu efficients**, Cahiers Afriques, Sciences humaines et sociales. Vol.31, p163.

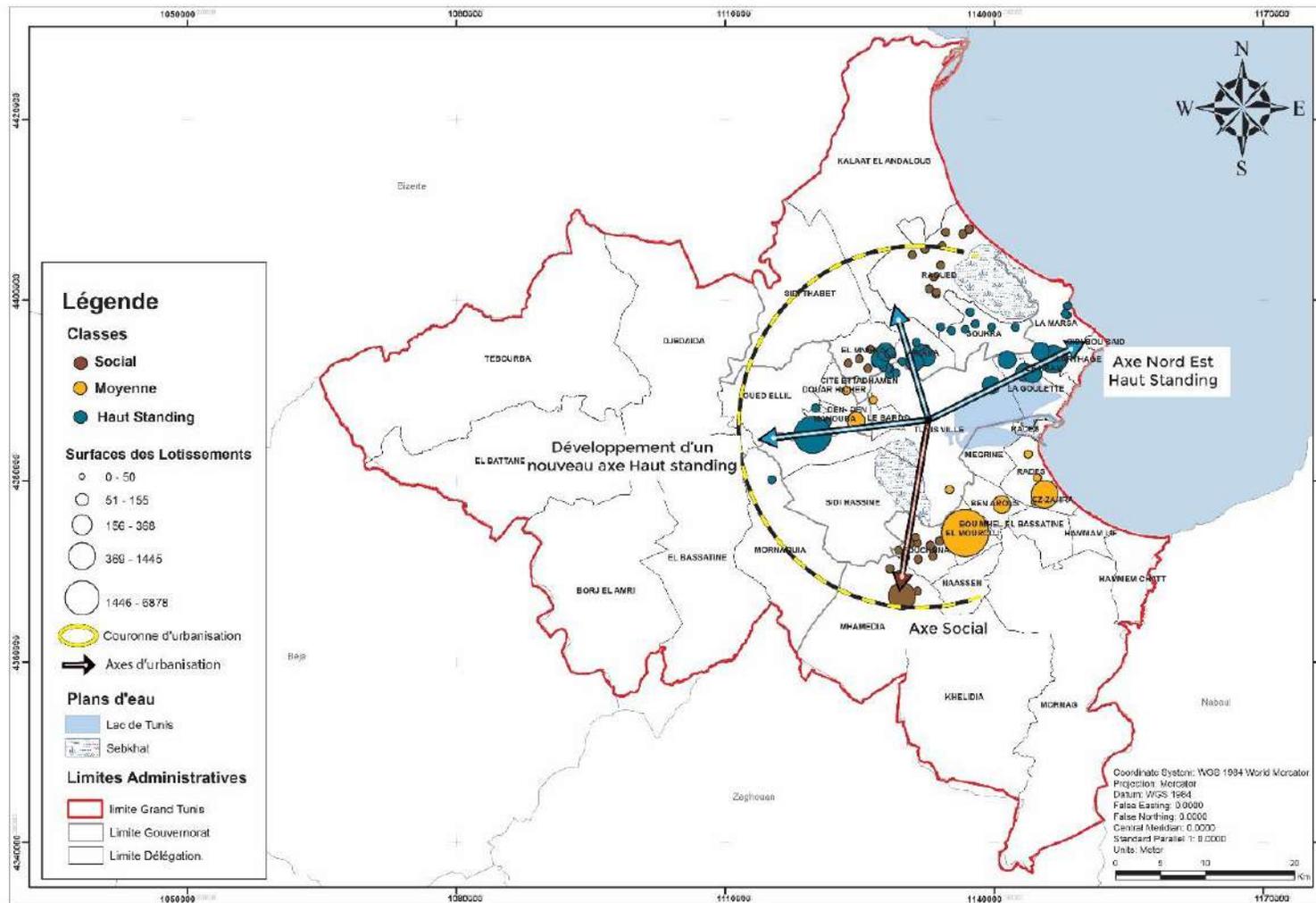


Fig n° 8: La localisation des lotissements sur le Grand Tunis et fragmentation sociale
Travail personnel d'après le dépouillement des lotissements approuvés par le ministère de Tutelle MEHAT

Axe 5 : La production foncière en Tunisie et les difficultés institutionnelles et réglementaires.

Les résultats d'enquête avec l'ensemble des producteurs fonciers et les acteurs intervenant dans le domaine foncier et immobilier nous permettent de confirmer que le secteur foncier connaît des difficultés énormes et qui influencent directement la production immobilière et la politique urbaine des villes en Tunisie. La stratégie de l'habitat de 2014 présentée par le ministère responsable des questions urbaines et foncières (MEHAT) a énuméré des dysfonctionnements qui touchent toutes les filiales de producteurs fonciers. L'étude relève les problèmes au niveau du marché foncier pour cause de coexistence de régimes fonciers différents, les problèmes d'immatriculation et absence de système d'information foncière. Elle insiste sur l'insuffisance des outils PIF et PRF pour la maîtrise foncière. Le diagnostic mené énumère de même des dysfonctionnements au niveau de la fiscalité locale et met le point sur le manque de terrains urbanisables et un processus de production foncière long et coûteux.

Cette situation de la production foncière explique le développement informel des lotissements et de l'habitat surtout dans les limites des terres communales urbanisables. Notre enquête nous a permis de cerner des difficultés réglementaires et institutionnelles qui entravent le travail de chacune des filiales.

1- Les difficultés de la production foncière pour la filiale publique.

Les difficultés qui entravent le travail de cette filiale, en l'occurrence l'AFH, relèvent d'abord de la maîtrise foncière. L'annulation du droit d'expropriation pour l'habitat a rendu l'accès aux terrains un processus long et onéreux pour l'AFH. Dans ce sens, depuis la création du Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières, l'AFH a perdu l'accès direct au patrimoine foncier public. De même, poussée par la rareté des terrains urbanisables, l'AFH s'est engagée dans des projets de restructuration où certaines parties du périmètre d'intervention étaient occupées par des noyaux d'habitat informel. Ces projets, comme le projet des jardins d'El Menzah, étaient un échec financier.

Certains obstacles émanent du travail avec les autres intervenants sur les projets de l'AFH. Nous citons le retard causé par des concessionnaires publics lors de la phase des études et de réalisation des travaux de raccordement aux différents réseaux. De même que les communes qui ne sont pas très coopératives sur la gestion des projets. Ce fut le cas pour le projet des jardins de Carthage où la commune a refusé de gérer des surfaces importantes d'espaces verts après réception des projets de lotissements par faute de moyens. Les représentants de l'AFH accusent les lotisseurs privés de spéculer

des terrains près de ses projets afin de profiter des équipements et de la plus-value des terrains.

L'AFH connaît aussi des difficultés de commercialisation surtout pour les lots d'habitat collectif qui peuvent dépasser la demande des promoteurs. L'AFH est appelée à orienter sa production vers les lots collectifs tout en continuant à subir une forte demande en lots pour les ménages dont le temps d'attente a atteint 20 ans. Cette densification des projets a obligé l'opérateur public à réaliser de grandes infrastructures augmentant le coût des travaux de viabilisation. En effet, l'agence est appelée à faire un rééquilibrage des réseaux primaires, amener l'eau potable, aménager les voiries et les jardins publics. Avec le coût de la maîtrise foncière et de la viabilisation, l'AFH est appelée à trouver son compte avec seulement 40% de la surface vendable.

2 -Les difficultés de la filiale semi-publique

La SPLT n'a pas de problème de maîtrise foncière puisqu'elle était propriétaire de 1300 ha dès le départ. Les difficultés évoquées sont spécifiques aux projets. Elles sont précisément dues à la forme du terrain qui se développe de manière linéaire l'obligeant à multiplier les équipements et les centralités. La SPLT confirme la difficulté de travailler avec les communes qui manquent de rigueur pour faire respecter le cahier des charges et les affectations des lots. Elle affirme par ailleurs connaître une certaine lenteur pour la commercialisation des lots de R+10 en vue de la crise du marché immobilier.

3- Les difficultés pour la filiale privée

Cette filiale souffre essentiellement de l'accès aux terrains urbanisables surtout qu'elle n'a pas les mêmes privilèges que la filiale publique comme les outils PIF et PRF et les difficultés de déclassement des terres agricoles à l'intérieur d'un PAU. Cette filiale souffre de la lenteur administrative pour la révision des Plans d'Aménagement Urbain et de la concurrence du secteur informel et des lotisseurs improvisés (les lotisseurs occasionnels et les spéculateurs de terrains). Les lotisseurs privés déplorent la qualité et la lenteur des services des concessionnaires publics pour les raccordements divers. Ils dénoncent la rigidité de l'administration pour l'approbation des projets de lotissements qui leur imposent des normes draconiennes pour les voiries leur faisant perdre beaucoup de surfaces vendables. Les lotisseurs privés sont appelés à remettre le titre individuel aux clients dans de brefs délais, quand les opérateurs publics ont des années pour le faire.

Conclusion

La production foncière en Tunisie s'organise autour des 3 filiales publique, semi-publique et privée. Nous avons relevé que ces 3 filiales n'opèrent pas ensemble au sein d'une stratégie et politique commune. Une seule expérience de collaboration a réuni la SPLT et l'AFH lors de la conception des lotissements mitoyens la Résidence du Parc et les Jardins de Carthage pour assurer la continuité du tissu urbain et le développement d'un parc vert. La production foncière semble se développer au grès des opportunités foncières qui se présentent. La production se fait par des projets ponctuels sans réelle vision globale de développement de la ville.

Le souci de commercialisation semble dominer la logique de production des 3 filiales. Même si l'AFH n'a pas le droit de réaliser des gains, elle reste redevable d'un budget équilibré. Ce modus operandi a naturellement orienté la production foncière vers le haut standing ne tenant pas compte d'une demande essentiellement en lots sociaux.

Pour l'enjeu social, nous remarquons que la logique de localisation des projets a aggravé la fragmentation socio-spatiale en excluant les projets sociaux vers la 2^{ème} couronne loin de la ville de Tunis. La rareté de l'offre foncière sociale et son emplacement à l'extérieur de la ville sont la marque de l'échec de la politique foncière et immobilière.

L'explication du problème de la production foncière pour l'habitat social dépasse la simple équation du prix de viabilisation ou intérêt commerciale pour mettre en cause la politique de l'Etat, qui se désengage de son rôle social. En laissant l'opérateur public sans droit d'expropriation ou d'instruments de maîtrise foncière efficaces, la réponse aux besoins en projets fonciers sociaux devient impossible. Une révision des textes qui accordent des avantages pour l'enregistrement des terrains à caractère social et qui en réalité ne peuvent pas être perçus pour défaut de procédure administrative, devient urgente.

La nouvelle politique urbaine, en cours de conception avec une large concertation, devrait intégrer les nouveaux acteurs locaux dans le processus de maîtrise, de production et de gestion foncière. Les besoins et les possibilités foncières diffèrent d'une commune à une autre, il semble alors logique de développer une politique foncière à l'échelle des communes qui ne sont pas de simples percepteurs de taxes.

Sur la question de la durabilité, les projets modèles des 3 filiales semblent être une réussite et encouragent la généralisation de l'expérience. Toutefois, nous avons relevé que les projets durables se limitaient aux projets de haut standing. Les opérateurs sont appelés à adapter les exigences de la durabilité aux projets sociaux.

« La question foncière urbaine a représenté, depuis des décennies, un des problèmes majeurs de l'urbanisation et un handicap de taille pour les différents acteurs du secteur de la production foncière et immobilière » (Ben Jalloul 2017)¹⁵. En effet, l'étude du cas du Grand Tunis a bien vérifié ce résultat en mettant la lumière sur les problèmes de la production foncière. Nous avons pu vérifier que l'urgence de trouver des solutions à cette crise du foncier s'explique par l'impact de la production foncière sur nos villes, sur la qualité de vie, sur l'environnement et sur les relations sociales. L'accès à la ville à travers l'accès au foncier est la clé de l'intégration urbaine et sociale.

Bibliographie

- μAchour,D., Coloos B. (1993). L'investissement immobilier , Le Moniteur, Paris, 368 p.
- Andersen H. S. (1990) Regulation of the private renting housing market: theoretical implications and Danish experiences, Horsholm, Danish Building Research institute.
- Arias E.G. (1993). The Meaning and Use of Housing, International Perspectives, Approaches and their Applications, Aldershot: Avebury 582 pp.
- Ascher F. (1995). Le logement en questions, La Tour d'Aigues , Editions de l'Aube, 325 p.
- Authier J-Y., Grafmeyer Y. (1997). Les relations sociales autour du logement, Etat des savoirs et perspectives de recherche .Paris, Plan Construction et Architecture, 147 p.
- Barthel P-A. (2006). Urbanités complexes : la fabrique des lieux « publics » aux Berges du Lac de Tunis. Dans Espaces et sociétés 2006/4 (no 127), p 129 - 144
- Bauer G. (1979). Un urbanisme pour les maisons . Paris, UGE/10-18, 255 p.
- Ben Jelloul M. (2017). Le foncier urbain en Tunisie, Processus de production et politiques publiques Tunis. Centre de publications universitaires, 336 pages
- Ben Letaif M. (2004). Les politiques urbaines en Tunisie. Quelques reflexions sur les mutations d'une action publique post-Keynésienne, Revue Métropoles, N°4
- Ben Medien O. (2017). La production immobilière privée à Tunis, politiques, acteurs et espaces. thèse de doctorat en urbanisme, ENAU, Université de Carthage, Tunis.

¹⁵ Mourad Ben Jalloul(2017), **Le foncier urbain en Tunisie,Processus de production et politique publiques**, CPU, Tunis, p8

- Ben Othman Bacha H. (2019). Action publique et projet urbain dans le Grand Tunis : politiques, acteurs et enjeux. Les Cahiers d'EMAM, 31.
- Ben Othmen H. (2014). Pour une stratégie de l'habitat. Accès au foncier, Diagnostic et recommandations. Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, p54
- Chebbi M. (2012). L'urbain en Tunisie, processus et projets. édition Nirvana, Tunis, 219 p.
- Chabbi M. (1999). Les conditions d'accès au sol urbain : le cas tunisien, dans le Foncier urbain, El Maouil, Rabat, Les cahiers de l'ANHI, Direction des études et du développement, n°15-16, p11-16.
- DENEUX J-F. (1983). Structures sociales et parc de logements à Paris, approche quantitative . inn NOIN Daniel (éd.). Géographie sociale. Paris, GUEPES Université Paris I, pp. 172-185.
- DEVILLIER Ch. (1974). Typologie de l'habitat et morphologie urbaine. Architecture d'aujourd'hui. n°174.
- District de Tunis.(1989). Le Plan Directeur d'Urbanisme du Grand Tunis, Note d'orientation. 14 p.
- LEA M-J. (1992). Housing finance in developed countries. An International Comparison of Efficiency . Journal of Housing Research, vol. 3, n°1.
- Madoré F. (2004). Fragmentation urbaine et développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde. L'information géographique.
- Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire / DGAT/Urbaconsult-URAM-BRAMMAH . (2010). étude du Schéma directeur du Grand Tunis, rapport final, janvier.
- Signoles P. (1999). Acteurs publics et acteurs privés dans le développement des villes du monde arabes. Dans Signoles, El Kadi et Sidi Boumedién(dir), l'urbain dans le monde arabe. Paris. CNRS. p19-56 ;
- Signoles P. (dir). (2014). Territoires et politiques dans les périphéries des grandes villes du Maghreb, Paris, Karthala.

Liste des abréviations

- (MEHAT) Ministère de l'Équipement de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire
 (S.N.I.T.) la Société Nationale de l'Immobilier de Tunisie
 (SPROLS) Société de Promotion des Logements Sociaux
 (A.F.H.) l'Agence Foncière d'Habitation
 (SPLT) Société de la Promotion du Lac de Tunis
 (STEG) Société Tunisienne d'Electricité et de Gaz
 (ONAS) Office National de l'Assainissement
 (SONEDE) Société Nationale d'exploitation et de distribution des eaux
 (FO.PRO.LO.S) Fonds pour la Promotion des Logements Sociaux
 (CATU) Code des Investissements et du Code de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire
 (PAU) Plan d'aménagement urbain
 (PAD) Plan d'Aménagement détail
 (PIF) Périmètre d'Intervention Foncière

LA FABRICATION ET L'EXTENSION DES VILLES OASIENNES ENTRE LA COMPLEXITE DES STATUTS FONCIERS ET LES ENJEUX D'ACTEURS : CAS DE LA VILLE DE ZAGORA (MAROC PRESAHARIEN)

نشأة وتوسع المدن الواحاتية بين تعقد الملكيات العقارية ورهانات الفاعلون: حالة مدينة زاكورة (المغرب شبه الصحراوي)

محمد مولود بنان

BANANE Mohamed Mouloud :

Administrateur, Aménagiste-Urbaniste et Docteur en Géographie Urbaine à la Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, Agadir, Université Ibn Zohr, Maroc.

Email : banmed67@gmail.com

ملخص:

تعد مدينة زاكورة نتاج عقود من البناء و التوسع العمراني، حيث شكلت القصور أولى الأشكال العمرانية بهذه المدينة الواحاتية. إلا أن إحداث نواة المركز الحضري من طرف الاستعمار، شكل بداية للتوسع العمراني خارج أسوار القصور، ما أسهم في نشأة المدينة وتوسعها. ومادام هذا التوسع العمراني يتطلب توفير وعاء عقاري، فان تعبئة هذا العقار تبقى مرتبطة برهانات الفاعلين.

لذلك، ماهي الأنظمة و الملكيات العقارية و رهانات الفاعلين، التي تحكمت في التوسع العمراني لهذه المدينة؟. و لمعالجة هذه الإشكالية، تم الاعتماد على مراجع خاصة بالموضوع، و كذلك على المقابلات، و الملاحظة الميدانية و نظام المعلومات الجغرافية.

من خلال نتائج هذا البحث يمكن القول إن الأنظمة العقارية التي تحكمت في التوسع العمراني في هذه المدينة تتميز بالتنوع، ذلك أن جل الأراضي التي شيدت فيها القصور، هي في الأصل، عبارة عن هبات، ثم تحولت مع التوسع العمراني للمدينة إلى أراضي الأحباس و أراضي الجموع ، فيما النواة الحضرية التي شيدها الاستعمار الفرنسي، نتج منها تبلور أراضي الدولة. و تختلف تعبئة و مساهمة هذه الملكيات العقارية في التوسع العمراني للمدينة حسب رهانات الفاعلين. و لكن تبقى أراضي الجموع هي السائدة في البنية العقارية للمدينة، مما أدى إلى وجود سوق عقاري غير منظم و حي سكني بدون تجهيز.

بناء على ما تقدم، نقترح بعض الإجراءات التي من شأنها تصحيح بعض الاختلالات التي يعاني منها القطاع العقاري في المدينة السالفة الذكر.

المفاتيح: مدينة واحاتية - القصور - التوسع العمراني - الملكيات العقارية - رهانات الفاعلين

Résumé :

La configuration spatiale actuelle de la ville de Zagora est la résultante de plusieurs décennies de construction. Certes, les qsour constituaient les premières formes urbaines de la sédentarisation dans les territoires oasiens. Ensuite, il y a eu la création du centre colonial, puis un éclatement des qsour et la prolifération de l'habitat extra-muros, après l'indépendance. En l'occurrence, la fabrication de cette ville nécessite des assiettes foncières. Alors, quels sont les statuts fonciers et les enjeux d'acteurs qui ont façonné la fabrication et l'extension de cette ville? Pour approcher cette problématique, nous avons adopté la méthodologie suivante : en plus d'une bibliographie en la matière, nous avons recouru à des enquêtes, à l'observation du terrain et à l'utilisation de l'outil SIG (ArcGIS). Les résultats de cette recherche montrent que l'origine des assiettes foncières des qsour est des dons. Ensuite, les statuts des terrains extra-muros de ces qsour sont transformés en terres habous ou terres collectives. Les terrains du centre urbain colonial ont donné naissance aux terres domaniales. En plus, la mobilisation et la contribution de ces différents statuts dans l'extension de la ville sont variables et dépendent des enjeux d'acteurs. Mais, les terres collectives dominent la trame foncière de la ville. Cette dominance a créé un marché foncier informel et un quartier non équipé. A la fin de cet article, nous proposons quelques pistes pour pallier aux dysfonctionnements du foncier urbain de cette ville.

Les mots clés : ville oasienne- qsour –extension urbaine – Statuts fonciers- - enjeux d'acteurs.

Abstract :

The current spatial configuration of the city of Zagora is the result of several decades of construction. Certainly, the 'qsour' were the first urban forms of sedentary living in the Oasian territories. Then, there was the creation of the colonial centre, and a break-up of the qsour and the proliferation of extramural habitat after independence. In this case, the manufacture of this city requires land areas. So what are the land statutes and the stakes of the players that have shaped the manufacture and extension of this city? To approach this problem, we adopted the following methodology: in addition to a bibliography on the subject, we used surveys, field observations and the GIS tool (Arcgis). The results of this research show that the origin of the land bases of the qsour is donations. Then, the statutes of the extramural lands of these qsour are transformed into habous land or collective land. The land in the colonial urban centre gave birth to the land of the State. In addition, the mobilization and contribution of these different statutes in the extension of the city are variable and depend on the stakes of actors. But collective land dominates the city's land structure. This dominance has created an informal land market and an uneasy neighbourhood. At the end of this article, we propose some ways to compensate for the dysfunctions of urban land in this city.

The keywords: Oasis city - qsour - urban extension - Land statutes - actors' stakes.

Introduction :

La ville de Zagora est la principale entité urbaine de la vallée du Draa moyen. En effet, les mutations sociales, économiques, environnementales, urbanistiques et architecturales et de gouvernance qui affectaient cette vallée, restent le moteur de la fabrication de cette ville. Toutefois, Zagora a constitué un pôle d'attraction des habitants des palmeraies avales du territoire de Draa moyen et ceux des palmeraies de la vallée de Lamaider, notamment les plus touchées par la désertification. En plus, l'immigration et l'urbanisation des qsour périphériques ont constitué les principaux moteurs de la croissance urbaine de la ville de Zagora (BOUNAR Abdelhadi, 1993, p.130). Certes, les qsour constituaient les premières formes urbaines dans les territoires oasiens. En effet, ce sont les qsour qui ont constitué l'ossature de l'urbanisation de la ville de Zagora. Ensuite, il y a eu la création du centre colonial, puis un éclatement des qsour et la prolifération de l'habitat extra-muros, après l'indépendance. En outre, il faut signaler que le type d'habitat a évolué avec l'extension de la ville, en passant d'un habitat en pisé dans les qsour et les premières extensions urbaines à un habitat mixte (pisé et dur), et en fin, un habitat en dur (béton armé), notamment dans les lotissements.

Certainement, la fabrication de cette ville depuis la période précoloniale relative à la fondation des qsour, en passant par la création du centre urbain colonial jusqu'aux lotissements récemment créés, nécessite des assiettes foncières dont la mobilisation reste tributaire des enjeux d'acteurs. Alors, quels sont les statuts fonciers et les enjeux d'acteurs qui ont façonné la fabrication et l'extension de la ville oasienne de Zagora ?

Pour approcher cette problématique nous posons l'hypothèse suivante : la fabrication et l'extension de la ville de Zagora se faisait sur des assiettes foncières de statuts complexes et hétérogènes, mais dominés par les terres collectives et dont la mobilisation est tributaire des enjeux d'acteurs.

En conséquence, pour approcher cette problématique et vérifier l'hypothèse de cette recherche, nous avons adopté la méthodologie suivante : en plus d'une bibliographie en la matière, nous recourrons à des enquêtes, notamment des entretiens auprès d'un ensemble d'acteurs, à savoir des hommes ressources qui détiennent des données orales ou écrites relatives à l'origine du foncier et son évolution avec l'extension urbaine de la ville, notamment des actes de don, des actes de propriété et des conventions. En

plus, des entretiens avec les Naibs¹ des terres collectives, des présidents des amicales de ces terres et autres acteurs. En outre, l'observation du terrain constitue une nécessité pour mettre en exergue les caractéristiques du foncier urbain et sa mobilisation. De même, nous avons utilisé l'outil SIG (ArcGIS) pour élaborer des cartes et calculer les surfaces des terres mobilisées, relevant des différents statuts fonciers, supports de la ville de Zagora.

Par conséquent, à partir de l'analyse des données collectées, les résultats de cette recherche peuvent être scindés en trois parties : en premier temps nous aborderons l'origine des assiettes foncières des qsour et du centre urbain colonial, en passant des dons en tant que support foncier des qsour à des statuts Habous et Domaniales pour le cas du centre urbain et ses premières extensions. En deuxième lieu, nous traiterons la mobilisation des terres collectives en tant que relais des terres Habous dans le processus de l'extension de la ville. Il s'agit de leur mobilisation au profit des promoteurs publics et privés d'une part, et d'autre part, leur mobilisation par des amicales des ayants droits des terres collectives, en favorisant une dynamique du marché foncier informel. Pour terminer, dans la troisième partie, nous proposerons quelques pistes pour pallier aux dysfonctionnements du foncier urbain et renforcer son rôle pour contribuer au développement urbain de cette ville.

Avant d'aborder les parties de cette recherche, il apparaît opportun de présenter le contexte des statuts fonciers au Maghreb et de positionner notre étude relative à ceux régissant l'extension et la fabrication de la ville de Zagora.

Les statuts fonciers existants au Maghreb résultent de l'interaction entre plusieurs facteurs qui ont façonné l'histoire de ce territoire, à savoir l'organisation sociale et l'adaptation des sociétés au milieu naturel et les pouvoirs politiques et religieux. Ces statuts varient en fonction des espaces naturels: terres de parcours pour les pasteurs et les nomades, terres de cultures pour les sociétés paysannes, terres de rentes pour les marchands citadins, la propriété melk se développe autour des villes et des villages, et dans les terroirs occupés par les populations montagnardes et les oasis et le habous (public ou privé) se déploie dans les régions où s'implantent et

¹ Les Naibs : sont les représentants uniques et légaux de leurs collectivités, la direction des affaires rurales du ministère de l'intérieur a élaboré un Guide du Naïb des collectivités ethniques en 2008.

s'organisent de fortes communautés religieuses, des familles maraboutiques de tradition urbaine ou rurale(BESSAOUD Omar, 2013, p.20 et 21).

En Algérie, avant 1830, Il existait quatre statuts fonciers (SAIDOUNI Maouia, 2003, p. 136 et 137) : La propriété du beylik : propriété d'État, mise en exploitation agricole par des populations soumises ou alliées au pouvoir ; La propriété arch : elle concerne des tribus ou des groupements de population de type tribal, ces terres sont indivises ; Les biens waqf ou habous : ce sont des biens dont le revenu est affecté à des institutions religieuses et de bienfaisance et La propriété privée dite Melk .

Au Maroc, il existe presque les mêmes types de propriété qu'en Algérie: Les terres beylikales en Algérie sont identiques aux terres guichs au Maroc ; à la propriété arch correspondent les terres collectives au Maroc ; les terres habous ou waqf et la propriété Melk existent dans les deux pays.

la propriété privée est renforcée par la colonisation par l'introduction du régime de l'immatriculation pour la mise en place d'un marché foncier libéral dans ses colonies à l'instar du modèle français. Mais, en Algérie, après l'indépendance, des mesures de nationalisation et étatisation des terres ont été prises. Tandis que le Maroc n'a amendé la loi relative aux terres collectives (le dahir de 1919 relatif aux terres collectives) qu'après un siècle, c'est en 2019, qu'il y a eu la promulgation de trois lois relatives aux terres collectives². Ces lois visent à améliorer la contribution de ces terres dans le développement local et la création de l'emploi à travers des réformes visant l'apurement de la situation juridique des terres collectives et leur appropriation.

Par ailleurs, si les statuts fonciers existant au Maroc sont les terres guichs, terres habous, terres collectives, terres domaniales et la propriété privé, nous constatons que dans les territoires oasiens dominant les terres collectives. Quant à la ville de Zagora objet de notre étude, il existe trois statuts qui façonnent le sol urbain. Il s'agit des terres domaniales, habous et collectives. En effet, la mobilisation de ces terres est abordée par BOUNAR dans sa thèse de doctorat de 1993. Mais, notre recherche constitue une continuité de cette étude, en mettant l'accent sur l'extension de la ville dans des terrains collectifs après 1993.

² Il s'agit de la loi n°62.17 est relative à la tutelle administrative sur les terres des collectivités ethniques (soulaliyates) et la gestion de leurs biens ; la loi n°63.17 porte sur la délimitation administrative de ces terres et la loi n°64.17 modifie et complète le Dahir n° 1-69-30 relatif aux terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation.

La ville de Zagora est le siège de la province éponyme, relevant de la région Draa Tafilalt, située au sud-est du Maroc.

I- Les assiettes foncières des qsour, du centre colonial et les premières extensions : des dons aux statuts Habous et Domaniaux

Les qsour sont les premières formes urbaines précoloniales qui ont façonné le territoire de l'actuelle ville de Zagora. Ensuite, il y a eu la création du centre urbain par la colonisation et après des extensions extramuros après l'indépendance. Alors, quels sont les statuts fonciers des sols, supports de ces constructions et comment ont-ils évolué ?

I-1-Les supports fonciers des qsour : des dons en majorité

Les qsour constituent les premières formes urbaines de sédentarisation dans les oasis. Généralement, ils sont situés à la lisière de la palmeraie. Ils étaient des institutions sociales et modèle urbanistique et architectural singulier en harmonie avec son milieu oasien fragile. En effet, le territoire de la ville de Zagora renferme neuf qsour. Les six principaux sont édifiés sur la rive droite à la lisière de la palmeraie³. Tandis que trois sont situés sur la rive gauche⁴. La planification et la conception urbanistique et architecturale et la construction de ces qsour reflétaient le génie, l'ingéniosité et le savoir-faire local de la population oasienne à l'époque.

A partir des données récoltées auprès des acteurs qsourien, nous avons constaté que la majorité des qsour de la ville de Zagora sont fondés sur des parcelles objet de dons d'Almallouli⁵. En effet, le support foncier du qsar de Zaouite Albaraka est un don⁶ par Almallouli au profit du Chikh du Zaouia Naciria de Tamegroute sidi Mhammed Ben Ahmed Benacer en 1084 hijri. Cette donation au profit de la Zaouia concerne la totalité du terrain nu situé au bas de Tansita et le 1/7 sur l'eau de la séguia⁷ Tansita. Après, le Chikh du Zaouia Naciria de Tamegroute a donné ces terres mortes à son fils Sidi Mhammed Sghir pour les revivre en précisant que le 1/3 doit être destiné à la Zaouia Naciria de Tamegroute et 2/3 pour Sidi Mhammed Sghir. Ce dernier a habité Amezrou et a commencé à creuser Saguia et à aménager les terrains en créant

Les qsour d'Asrir, de Zaouite Almajdoub, de Tansita Khchaa, d'Almahdia, de Tansita Nchachda et de Zaouite³ Albaraka.

Les qsour de Zaouite Amezrou, d'Amzrou et de Tighramte⁴

Almallouli est peut-être le seigneur de la palmeraie de Ternata au 17ième siècle à l'époque des Saadiens.⁵

Ce don est un acte de donation aumônier daté du 1084 hijri, selon copie traduite en français de cet acte.⁶

Saguia : canal d'irrigation⁷

une activité agricole. Ensuite, il a fondé le qsar de Zaouite Albaraka (selon les déclarations d'un représentant des Naciriennes⁸ en 2017)

De même Les terrains où sont bâtis les qsour de Tansita khchaa et d'Almahdia sont aussi des dons d'Almallouli au profit des deux Chorfa⁹ fondateurs de ces deux qsour : il s'agit de Moulay Abderrahmane on ce qui concerne le qsar de Tansita Khchaa¹⁰ et son frère Moulay Iakbir pour celui d'Almahdia¹¹.

Quant au qsar de Zaouite Almajdoub est aussi un don d'Almallouli à l'ethnie de Mrabtines¹².

En ce qui concerne le qsar de Tansita Nchachda : Nchachda est une tribu arabe nomade, protectrice d'Almallouli¹³

Il faut signaler que les terres situées dans les horms des qsour précités sont transformées de dons aux terres collectives à l'exception des terres du horm du qsar Zaouite Albaraka, dont ces terres sont devenues de statut habous.

Par ailleurs, à l'aide de l'outil SIG, nous avons pu calculer les surfaces des assiettes foncières mobilisées pour construire les différents qsour de la ville de Zagora. En effet, La surface de l'ensemble des parcelles mobilisées pour la fondation de ces qsour est d'environ de 22 hectares, variable selon les qsour, comme l'illustre le tableau ci-dessous :

Tableau 1: les surfaces des terrains mobilisés pour la fondation des qsour

Qsar	Asrir	Amezrou	Tansita Khchaa	Zaouite Albaraka	Tansita Nchachda	Almahdia	Zaouite Amezrou	Zaouite Almajdoub	Tighramte	Total
Superficie en hectares	6,2	4,67	3,65	2,63	2,02	1,56	0,86	0,3	0,19	22,06

Source : les superficies sont calculées à l'aide de 'outil SIG (ArcGIS 10.3)

A partir du tableau ci-dessus, nous constatons que les superficies du foncier mobilisé vont de 0,19 hectares pour le qsar de Zaouite Almajdoub à 6,20 hectares pour le qsar d'Asrir. Cette variation s'explique par le poids des populations des différents qsour. En plus, il faut signaler que selon les entretiens que nous avons réalisés que certains de ces qsour ont connu des extensions après leur fondation. Il s'agit notamment des qsour d'Asrir et

Naciriennes est une ethnie de Mrabtime issus de la Zaouia Naciria de Tamegroute, situé à 24 km au sud de la ⁸ ville de Zagora.

Chorfa : Les descendants du Prophète Mohamed⁹

Khchaa : Tribu arabe protectrice des choura de Tansita¹⁰

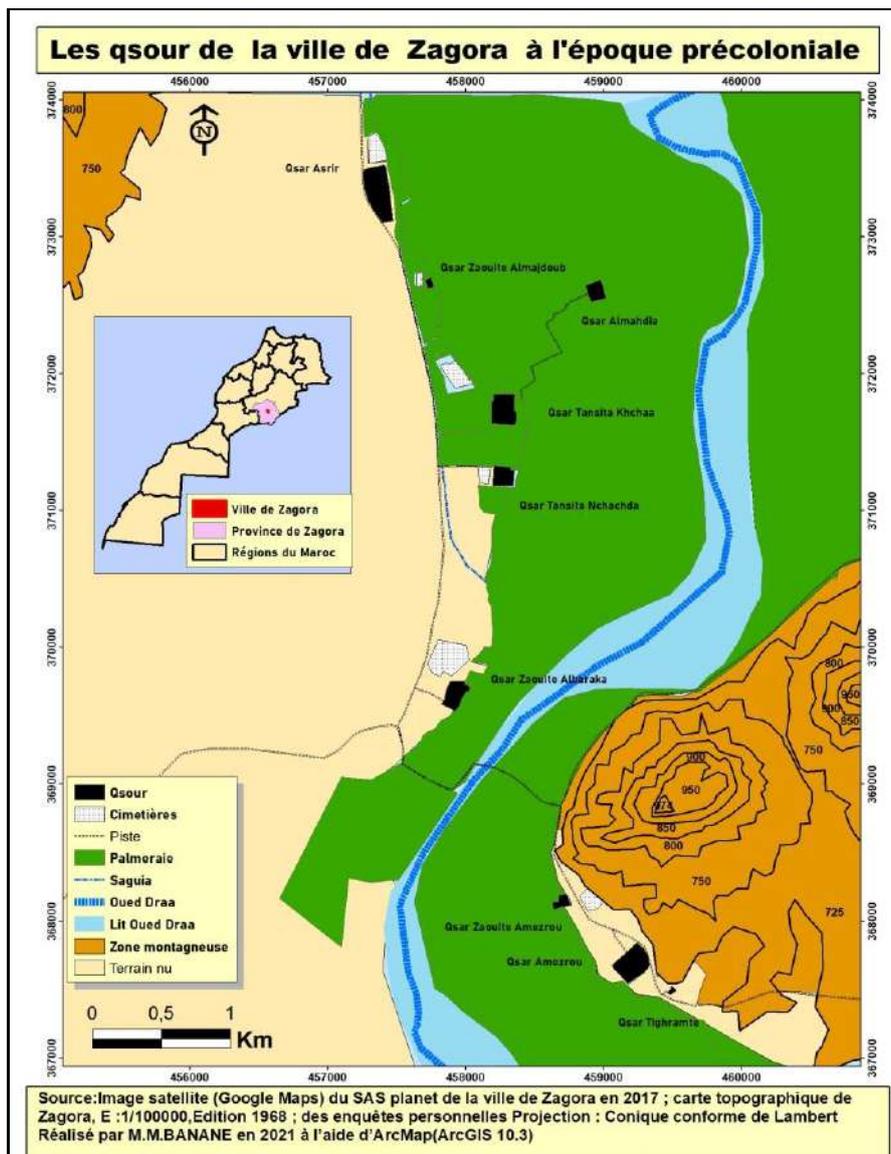
¹¹ Selon les déclarations d'un des descendants de Moulay Abderrahmane via un entretien en 2017

Mrabtime : ethnie de confrérie (Zaouia)¹²

La protection des qsour par des tribus nomades arabes ou amazighes contre un quart de la récolte de la terre et ¹³ une coutume ou ourf très utilisé et réputé dans les territoires oasiens à l'époque de l'insécurité.

d'Amzrou, ce qui explique l'enregistrement des superficies plus élevées au sein de ces deux qsour. En outre, l'ensemble des superficies mobilisées pour l'ensemble des qsour, qui est de l'ordre de 22,06 hectares, apparaît restreint par rapport à la surface de la ville, comme la montre la carte ci-dessous. Cela reflète le souci de la protection de la palmeraie et l'empreinte de la durabilité des qsour via l'adoption de l'édification d'un habitat compact et densifié au lieu de favoriser le phénomène de l'étalement urbain.

Carte 1: Occupation du sol par les qsour de la ville de Zagora à l'époque précoloniale.



Finalement, si l'origine des assiettes foncières de la majorité des qsour de la ville de Zagora sont des dons et occupent des superficies restreintes, alors quelles sont les origines des terres Habous et Domaniales ? Et comment ont-elles contribué à la fabrication de la ville oasienne de Zagora ?

I-2- le statut foncier du centre colonial : des terres habous aux terres domaniales

Pour maîtriser et contrôler la population des palmeraies de Draa, l'autorité coloniale a décidé de créer en février 1933 le cercle de Draa, dont le siège est Zagora (EL BOUZIDI Ahmed, 2009, p.564). Ce siège constituait le noyau du centre colonial, amputé des terres du horm¹⁴ du qsar Zaouite Albaraka. Ainsi, l'extension de ce centre s'est faite dans ces terres considérées comme terres Habous. En effet, d'après les données collectées auprès du représentant de Naciriennes, la donation des terres du horm de Zaouite Albaraka à l'administration coloniale s'est faite en cinq reprises datées de 1938, 1947, 1948, 1950 et 1951 selon des actes imprécis, en utilisant parfois des numéros d'amas de cailloux. Mais, à partir des entretiens que nous avons réalisés, ces parcelles concernent la zone du horm de Zaouite Albaraka, dont les limites sont l'école moulay Ali Chrif et la mosquée Almouhammadi au nord, l'hôpital Darrak à l'Est, le siège de la province au Sud et la limite Ouest est imprécise.

Par conséquent, ces terres mobilisées par l'administration coloniale vont constituer la base de la propriété domaniale de l'Etat à Zagora.

Il faut signaler que les terres domaniales sont des biens de l'Etat. Le domaine de l'Etat existait au Maroc avant 1913, sous forme de domaine makhzen, objet d'un droit éminent du Sultan, sans régime juridique précis. Mais, au début de la période de protectorat ou colonisation, on assiste à la promulgation du dahir du 1914 sur le domaine public de l'Etat, et qui précise la distinction du domaine public et du domaine privé, du fait que le domaine public est à l'usage de tous (Rousset Michel, 2003, p.558). Tandis que le domaine privé est composé de tous les biens que possèdent les collectivités publiques et qui ne sont affectés ni à l'usage direct du public, ni à un service public. Il entre dans le domaine privé de l'Etat les terres de colonisation reprises par l'Etat depuis 1963 (Rousset Michel, 2003, p.585 et 586). C'est sur la base de cette règle que le centre colonial à Zagora et ses extensions ont donné naissance aux terres domaniales.

Par ailleurs, certaines de ces terres sont immatriculées et d'autres objet de litiges entre l'Etat, Naciriennes et l'administration des biens Habous. De même, ces terres domaniales ont faiblement contribué à l'extension de la ville. Pourtant, l'ancien Plan d'Aménagement de la ville de Zagora de 2002 a y prévu un nombre d'équipements publics. Mais, ils ne sont pas réalisés en

Horm : Le finage du qsar, il délimite la propriété collective de la communauté de chaque qsar.¹⁴

majorité et quelques-uns sont réalisés dans le nord de la ville dans des terrains collectifs. En outre, la mobilisation des terres domaniales n'entre pas dans les préoccupations de l'Etat. Ce dernier a cédé cette tâche aux collectivités ethniques et aux promoteurs publics en leur facilitant la mobilisation des terres collectives. Par conséquent, le gel de ces terres domaniales peut être constaté à travers le tableau ci-dessous :

Tableau 2: Etat de la mobilisation des terres domaniales à la ville de Zagora en 2018

Terrains	Superficie en hectares	%
Terres domaniales immatriculées	218,15	100
Centre colonial et ses extensions	40,58	18,60
Terrains domaniaux non mobilisés	177,57	81,40

Source : les superficies sont calculées à l'aide de l'outil SIG (ArcGIS 10.3)

Enfin, en plus des terres domaniales, le horm du qsar de Zaouite Albaraka est aussi composé de terres Habous. Alors, quelle est l'origine de ce statut foncier et quelles sont ses contributions dans l'extension de la ville de Zagora ?

I-3- Les terres habous de la ville de Zagora : assiette foncière des premières extensions de la ville

Le habous ou waqf est une affectation perpétuelle d'un bien à une œuvre pieuse par une personne. Il est défini : « le habous est un acte juridique par lequel une personne, en vue d'être agréable à Dieu, se dépouille d'un ou plusieurs de ses biens , généralement immeubles, et les met hors du commerce, en les affectant à perpétuité à une œuvre pieuse , charitable ou sociale , soit d'une manière absolue, exclusive de toute restriction (habous public) , soit en réservant la jouissance de ces biens à une ou plusieurs personnes déterminées (habous de famille) ; à l'extinction des bénéficiaires , le habous de famille devenant habous public » (DECROUX Paul, 2002 p.456 et 457). Il existe trois sortes d'immeubles habous (DECROUX Paul, 2002 p. 457) :

- Les habous publics subdivisés en habous kobra , situés dans les villes et ses banlieues immédiates et les habous soghra en milieu rural ;
- Les habous privés de Zaouia peuvent devenir des habous publics en cas de disparition des bénéficiaires ;
- Les habous privés de famille au profit des descendants du constituant et deviennent des habous publics à l'extinction de sa descendance.

Dans notre cas, les terres habous sont constituées : des habous publics et des habous privés.

I-3-1- Origines des terres habous à la ville de Zagora : un don affecté à la Zaouia Naciri

L'analyse des données collectées auprès des acteurs concernés par les terres habous, nous a permis de dire qu'au niveau de la ville de Zagora les terres habous sont situées dans le horm du qsar de Zaouite Albaraka. Ces terres sont le produit du don d'Almallouli au profit de la Zaouia Naciria, comme nous l'avons vu précédemment. Par conséquent c'est sur la base de ce don qu'il est fondé le droit de jouissance de ces terres par l'administration des biens habous et par Naciriennes.

La concrétisation de ce droit a débuté en 1958 suite à l'arrêté d'annexion des biens de la Zaouia Naciria aux habous publics dans tout le Maroc. Ensuite, il y a eu la création d'une administration de biens habous et la désignation du premier Nadhir¹⁵ des habous à Zagora en 1959. Ce Nadhir a tenu une réunion avec Naciriennes de Zaouite Albaraka et ont conclu une convention qui définit que l'administration des habous a le droit au 1/3 des biens et 2/3 au profit des Naciriennes, successeurs du fondateur de Zaouite Albaraka. Cette convention est renouvelée en 2002 par un acte adoulaire.¹⁶

Par ailleurs, la définition des limites entre ces terres habous et celles des terres collectives de Tansita Nchachda a eu lieu en 1963 à travers une première entente entre les représentants de Naciriennes et ceux de Tansita Nchachda et le représentant de l'administration des biens habous. Mais, cette entente est amendée en 1973, en redéfinissant les limites Ouest, en les prolongeant vers l'extrémité ouest de la ville plus à l'ouest de la caserne des forces auxiliaires pour disposer ou accaparer plus de sol urbain mobilisable.

Par conséquent, c'est sur la base de la convention conclue entre Naciriennes et l'administration des biens habous, qu'il y aura la mobilisation des terrains habous publics et privés.

I-3-2- Les terres Habous publics : faible contribution à l'extension de la ville

Suite à nos enquêtes réalisées auprès des différents acteurs concernés, nous avons pu déterminer les terres habous publics. Elles sont constituées de biens immatriculés, concentrés en majorité au centre-ville. D'autres sont en réquisition d'immatriculation, dont certaines présentent des chevauchements avec la zone limitrophe de Naciriennes et qui est aussi objet de réquisition

Nadhir : représentant de l'administration des biens habous localement.¹⁵

Selon un acte adoulaire émanant du tribunal de première instance en 2002 sur la demande du Nadir Awqaf¹⁶ Zagora

d'immatriculation, ce qui a conduit au blocage du processus d'immatriculation pour les deux requêtes.

La mobilisation des terres habous publiques s'inscrivait dans la logique de l'investissement, pour renforcer les ressources financières de l'administration des biens habous localement. Ainsi, les terres mobilisées imparties aux équipements divers restent dominantes, comme le montre le tableau suivant :

Tableau 3: les terrains habous publics mobilisés selon la destination à la ville de Zagora jusqu'en 2018

Destination	Nombre d'hectares mobilisés	%
Équipements	4,13	80,03
Habitat et équipements	1,03	20,04
Total	5,16	100,06

Source : les superficies sont calculées à l'aide de l'outil SIG (ArcGIS 10.3)

Le tableau ci-dessous montre que 80% des terres habous publics sont mobilisées pour répondre aux besoins en équipements. Il s'agit des équipements publics (mosquée, école, lycée) et des locaux de différentes fonctions : commerce et services, tels le hammam et la boulangerie. Quant au 20% de ces terres, il concerne de l'habitat et des équipements d'activités, notamment de logements destinés au loyer et des locaux d'activités (cas du Kaissariat des habous) d'une part, d'autre part, la vente des lots issus de morcellement d'une parcelle située au sud du Kaissariat.

Finalement, si la majorité des terres habous publics mobilisés a été affectée aux équipements divers, alors quelle est la destination des terres habous privés ?

I-3-3- Les habous privés de Naciriennes : source de l'habitat du centre-ville

A l'instar des habous publics, Les habous privés de Naciriennes se concentrent aussi au centre-ville. Ils concernent les quartiers : I Zaouite Albaraka, Draa, Benacer Sghir et Toumour. La majorité de ces terres ont été destinées à l'habitat. En effet, les premières extensions extra-muros à Zagora sont celles de qsar Zaouite Albaraka, situé à proximité du centre urbain colonial. Cette extension s'est effectuée au nord en donnant naissance à Hassi Barka et au sud à Souika, car le territoire est bloqué par les terroirs agricoles à l'Est et le centre colonial à l'ouest (BOUNAR Abdelhadi, 1993, p.42).

Ensuite, à partir de 1977, le sol du périmètre urbain est livré à l'urbanisation par le morcellement et le partage de deux parcelles : celle de Lahdab, support

du quartier Benacer Sghir et l'autre concerne une partie de l'actuel quartier Toumour.

Après, vers les années 90, il y a eu une opération de morcellement de ce qui reste de l'actuel quartier Toumour. Ce processus de morcellement ou de partage des terres habous privés va continuer dans la zone de Lamsala de Hassi Barka, sans créer des lotissements règlementaires. Ainsi, cette prédominance des terres habous privés destinés aux logements est illustrée par le tableau ci-dessous :

Tableau 4: Répartition des terres habous privés mobilisés au sein la ville de Zagora selon la destination jusqu'en 2018

Destination	Nombre d'hectares mobilisés	%
Equipements divers	8,08	22,20
Habitat	28,31	77,80
Total	36,39	100,00

Source : les superficies sont calculées à l'aide de 'outil SIG (ArcGIS10.3)

L'analyse du tableau ci-dessus montre que la majorité (77,80%) des terres habous privés mobilisés est destinée à l'habitat. Il s'agit des opérations de morcellement et de partage des lots, susmentionnées. En revanche, seulement 22,20% qui sont affectées aux équipements divers. En effet, les administrations et les équipements publics sont rares dans ces terrains. Il s'agit de : nouveau marché, l'ancien siège de la perception, le nouveau siège de la commune et la parcelle de l'ancien souk. Cette dernière est objet de requête d'immatriculation par l'administration des habous avec opposition de Naciriennes et d'autres acteurs¹⁷.

En réalité, la majorité des lots mobilisés lors de ces morcellements est mise sur le marché foncier. Donc, ces terres habous privés sont objet de spéculation et de rente foncière.

Il reste à signaler que pour accompagner le phénomène d'urbanisation et l'extension de la ville de Zagora, la mobilisation des terres collectives a constitué un choix depuis les années 70. Alors, comment se faisait la mobilisation de ces terres collectives au sein de cette ville?

¹⁷ Pour plus de détails sur ces litiges fonciers voir : BANANE Mohamed Mouloud, 2019, La planification urbaine et la fabrication des villes oasiennes entre les problèmes fonciers et les jeux et les enjeux de la nébuleuse d'acteurs : cas de la ville de Zagora (Vallée de Draa moyen), Thèse de Doctorat, FLSH Agadir, (non publiée)

II- Les terres collectives relais des terres habous dans le processus de l'extension de la ville de Zagora

La propriété collective est corollaire à la structure sociale tribale qui existait en Afrique du Nord depuis l'antiquité c'est-à-dire avant l'Islam. « les biens collectifs au Maroc sont donc essentiellement des terres rurales appartenant en pleine propriété, à titre collectif, à des groupements ethniques, c'est à dire à des tribus, à des fractions à des douars, au sein desquels les droits de chacun, ne sont pas déterminés » (DECROUX Paul, 2002 p. 463).

Pour Guillaume : « les terres collectives sont celles qui appartiennent à des groupements ethniques (tribus, fractions, douars ou même clan). Elles sont gérées par l'ensemble des chefs de famille composant ces groupements et par un ou plusieurs délégués : c'est la « jemaâ » et son naib ou ses naibs » (GUILLAUME Albert, 1960, p.11).

En effet, le dahir du 27 avril 1919 organisant la tutelle administrative des collectivités indigènes et réglementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs, tel qu'il a été modifié et complété constituait le cadre législatif et de référence des terres collectives au Maroc. Ce dahir n'a pas donné de définition précise pour les collectivités ethniques. Il indique : « le droit de propriété des tribus, fractions, douars ou autres groupements indigènes sur les terres de culture ou de parcours dont ils ont la jouissance à titre collectif, selon les modes traditionnels d'exploitation et d'usage, ne peut s'exercer que sous la tutelle de l'Etat et dans les conditions fixées par le présent dahir. »¹⁸. En l'occurrence, il faut signaler que le nombre total des collectivités ethniques au Maroc est de 4563 représentés par nombre de 8500 Naibs et possédant une assiette foncière de 15 million d'hectares.¹⁹

Donc, nous pouvons dire que les terres collectives sont des biens collectifs (terres de culture ou de parcours) d'un groupement social qui vit en commun sur le même territoire et qui gère d'une façon communautaire ce territoire. Dans le cas de notre étude, nous sommes devant des terres collectives appartenant à des qsour où cohabitent des ethnies différentes.

Par conséquent, dans ce territoire des qsour, les terres collectives prédominent en tant que réponse logique à la propriété collective et à la gestion communautaire de l'espace oasien. En effet, les qsour situés à la lisière de la

Article 1 du dahir du 27 avril 1919 organisant la tutelle administrative des collectivités indigènes et réglementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs, B.O n° 340 du 28 avril 1919
Source : <http://www.terrescollectives.ma/accueil-ar.cshtml>, consulté le 16/01/2017¹⁹

zone vivrière ont constitué les repères et les références spatiales incontournables pour marquer et limiter les terres collectives de chaque qsar. La majorité de ces terres sont limitées à l'Est par la zone vivrière et à l'Ouest par des espaces rocheux de montagnes.

En fin, à l'extrémité sud de la ville se situent les terres collectives d'Amezrou, situées dans les horms de trois qsour d'Amezrou (Zaouite Amezrou, Tighramte et Amezrou). Elles sont très limitées suites à la morphologie et la topographie du site,²⁰ engendrant des zones non aedificandi et restreignant les zones constructibles à une petite zone vers l'extrémité de l'espace urbain, limité par les terres collectives du qsar Sart relevant du territoire de la commune Territoriale de Tamegroute.

A partir des années 70, les terres collectives constituaient la principale assiette foncière mobilisable pour répondre aux besoins de l'extension de la ville de Zagora en matière de logements et équipements divers. En effet, cette mobilisation varie selon les acteurs et le mode de cette mobilisation : soit par des morcellements de terrains en lots destinés à l'habitat au profit des ayants droits des terres collectives, soit par une mobilisation du foncier collectif au profit des promoteurs publics et privés ou par la création de lotissements par des amicales des ayants droits de ces terres.

II-1- Les premières extensions urbaines : des morcellements des terrains collectifs autour des qsour

La mobilisation des terres collectives a commencé vers les années 70, notamment dans le horm du qsar Tansita Nchachda par la création du quartier de Tansita Aljadida en pisé avec des rues étroites et sans équipements, et le quartier de Nodjma et douar Aarib. (BOUNAR Abdelhadi, p.43 et p.44). En plus, au cours de cette décennie, il y a début des extensions extra-muros des qsour de Zaouite Almajdoub, Tansita Khchaa et qsar Asrir. Ce morcellement des terrains situés autour des qsour va continuer au cours des années 80. Quant aux terrains situés dans les horms des qsour d'Amezrou, de Zaouite Amezrou et de Tighramte, ils sont très restreints. Mais, ils n'ont pas échappé au phénomène de morcellement et de partage. En effet, la première extension extra-muros du qsar Amezrou s'est effectuée en 1979 en créant Hay Lakhiam. Ensuite, des partages des terres collectives au cours des années 80 ont donné naissance aux quartiers : Amezrou Aljadid, Hay Larbaa.²¹

Amezrou est limité au nord par l'oued Draa, à l'Est par la montagne et à l'Ouest par la zone vivrière.²⁰

Entretien que nous avons réalisé en 2017 auprès du Naib de la collectivité ethnique Draoua d'Amezrou.²¹

Par ailleurs, l'ensemble de ces terres collectives mobilisées par le phénomène de morcellement et de partage à des fins de logement ne constituent que 21,80% de l'ensemble des terres collectives mobilisées au sein de la ville, comme le montre le tableau suivant :

Tableau 5: Répartition des terrains collectifs mobilisés au sein de la ville de Zagora selon leur destination, jusqu'en 2018

Destination	Nombre d'hectares mobilisés	%
Equipements divers	97,41	21,20
lotissements publics	122,31	26,62
Lotissements des amicales	139,62	30,38
Terrains morcelés	100,18	21,80
Total	459,52	100,00

Source : les superficies sont calculées à l'aide de l'outil SIG (ArcGIS10.3)

En plus de la mobilisation des terres collectives par le morcellement et le partage pour répondre aux besoins en logements, ces terres sont aussi aliénées au profit des promoteurs publics et privés.

II-2-Mobilisation des terres collectives au profit des promoteurs publics et privés

La mobilisation des terres collectives au profit des promoteurs publics a débuté en 1986, par la création du premier lotissement public, baptisé moulay Rachid dans le horm du qsar Tansita Nchachda, par l'ERAC²². Ensuite, ce promoteur public va créer en 1995 deux lotissements, Draa I et Draa II dans les horms des qsour de Tansita Nchachda, Tansita Khchaa et Zaouite Almajdoub. Cette opération vise à répondre aux besoins en logements liés à l'extension de la ville, via des lotissements modernes et règlementaires, pour accompagner la croissance urbaine de la ville. Cette mobilisation des terres collectives au profit des promoteurs publics va continuer à travers la création du lotissement Alamal par Alomrane²³ en 2007. Par conséquent, les terrains collectifs aliénés aux promoteurs publics représentent 26,62% soit 122,31 hectares de l'ensemble des terres collectives mobilisées, comme le montre le tableau ci-dessus. En plus, à partir de ce tableau, nous constatons que 21,20% soit 97,41 hectares des terres collectives mobilisées sont destinées aux équipements divers. Il s'agit des terrains affectés aux équipements publics et d'autres

ERAC : Etablissement Régional d'Aménagement et de Construction, créé en 1971.²²

Le groupe Al Omrane est une entreprise publique, créée en Juin 2007 par une opération de fusion de trois²³ offices publics d'habitat et les sept ERAC.

mobilisés au profit des promoteurs privés pour réaliser des projets d'investissement, mais, ces projets sont en majorité en gel. En réalité, l'observation de l'état des différentes parcelles mobilisées au profit des promoteurs privés dans les horms des différents qsour et suite aux entretiens réalisés auprès des certains ayants droits et Naibs concernés, nous constatons que la première opération remonte à 1957, où la collectivité du qsar Asrir a aliéné 6 hectares à des ayants droits pour créer 6 exploitations d'un hectare chacune. Mais, du fait de la salinité des eaux souterraines dans cette zone, ces parcelles sont défavorables pour pratiquer une agriculture. Ces terres sont restées incultes pour être destinées après à l'habitat. En plus, dans le même horm, une zone est aliénée pour la création d'une bourse de dattes, mais, cette parcelle est réaffectée en siège d'une coopérative agricole. Dans le horm du qsar de Zaouite Almajdoub, se trouve un projet de Moulin non réalisé, limité à une clôture de la parcelle par l'acquéreur. Quant au horm de Tansita Khchaa, il existe une usine de dattes non fonctionnelle depuis les années 80 et un projet touristique hors service. En ce qui concerne le horm de Tansita Nchachda, il est le support du projet d'un Kissaria inachevé depuis le début des années 2000 et une station-service non fonctionnelle. Donc, nous sommes devant des projets avortés et une dilapidation des terres collectives par des spéculateurs fonciers qui vont à l'encontre des dispositions de la circulaire de l'administration de la tutelle²⁴. Cette circulaire stipule que les demandes d'acquisition des terres collectives doivent concerner la réalisation de projets économiques et sociaux concrets. Par contre, si elles visent la constitution de réserve foncière au détriment des biens des collectivités ethniques, elles sont automatiquement frappées d'annulation. En plus, il faut des documents prouvant que l'acquéreur dispose de fonds nécessaires pour payer le prix d'acquisition.

En outre, en plus de la mobilisation des terres collectives via le morcellement et le partage des terrains, la réalisation des équipements divers et la création de lotissements publics, une superficie importante de ces terres est mobilisée pour la création de lotissements par des amicales des ayants droits.

Circulaire n°343 du 23 avril 1992, relative à l'acquisition des terres collectives, adressée par le ministre de l'intérieur aux²⁴ walis et gouverneurs des préfectures et provinces.

II-3- Mobilisation des terres collectives par des amicales des ayants droits de ces terres : création d'un marché foncier informel

Après la création de la province de Zagora en 1997, il y a eu la prolifération de lotissements créés par des Amicales des ayants droits des terres collective dans les horms des qsour. Il s'agit des amicales suivantes : Almansour Addahbi, wifak, Annasr, Bouabid Charki, créés respectivement dans les horms des qsour d'Asrir, Tansita Khchaa, Tansita Nchachda et Zaouite Almajdoub. Cette mobilisation des terres collectives par les amicales va donner naissance à un nouveau quartier, nommé Almokawama, via des lotissements dépourvus d'infrastructures et d'équipements, mais disposent de plans de conceptions architecturales et urbanistiques et aussi des autorisations de construire. Cette période a constitué l'apogée de l'urbanisation de la ville à travers un habitat non équipé. Elle a duré pendant les six ans postérieurs à la création de la province de Zagora en 1997. Cette mobilisation massive des terres collectives par des amicales des ayants droits est reflétée par la part importante mobilisée, représentant 30,38 % de l'ensemble des terres collectives mobilisées soit 139,62 hectares, comme le montre le tableau ci-dessus. Cette mobilisation a permis de mettre sur le marché foncier des lots abordables par les couches les plus pauvres, mais, sans assise juridique du fait que les transactions se font via des actes sous seing privé en violation de la loi du fait que les terres collectives sont aliénables qu'à l'Etat et aux collectivités territoriales et aux établissements publics. Mais, ces transactions ont créé une dynamique du marché foncier informel et un phénomène de rente foncière. Pourtant, il y a une absence de valorisation de ce foncier collectif du fait de sa situation juridique (absence de titre foncier), ce qui prive les propriétaires de ces terres de recourir au crédit.

En revanche, à partir de 2004, on assiste à l'adoption d'une autre vision de la gestion urbaine de la ville, notamment avec le deuxième gouverneur de la province et la création de l'agence urbaine d'Ouarzazate- Zagora en tant que nouvel acteur dans le domaine d'urbanisme. Cette vision opte pour une autre logique basée sur une urbanisation réglementaire de la ville. Elle est concrétisée par l'arrêt de la construction dans les lotissements non équipés en se limitant à la délivrance des autorisations de construire aux zones équipées. Cette situation s'est répercutée sur le marché foncier par un flambant des prix, notamment dans le quartier d'Alqods en passant de 500-800 dirhams à 1600-2000 dirhams par m² pour l'habitat économique et de 400 à 5000

dirhams par m² pour l'habitat R+2 selon les déclarations des agents immobiliers de la ville et les investigations menées en la matière (BANANE Mohamed Mouloud, 2011, p.206et 207). Alors, les années 2000 sont marquées par la valorisation des lotissements publics et l'arrêt de la construction dans les lotissements non équipés des amicales et la construction dans les zones situées autour des qsour .En 2007, il y a eu la création du lotissement Alamal, délivré à la construction en 2017.

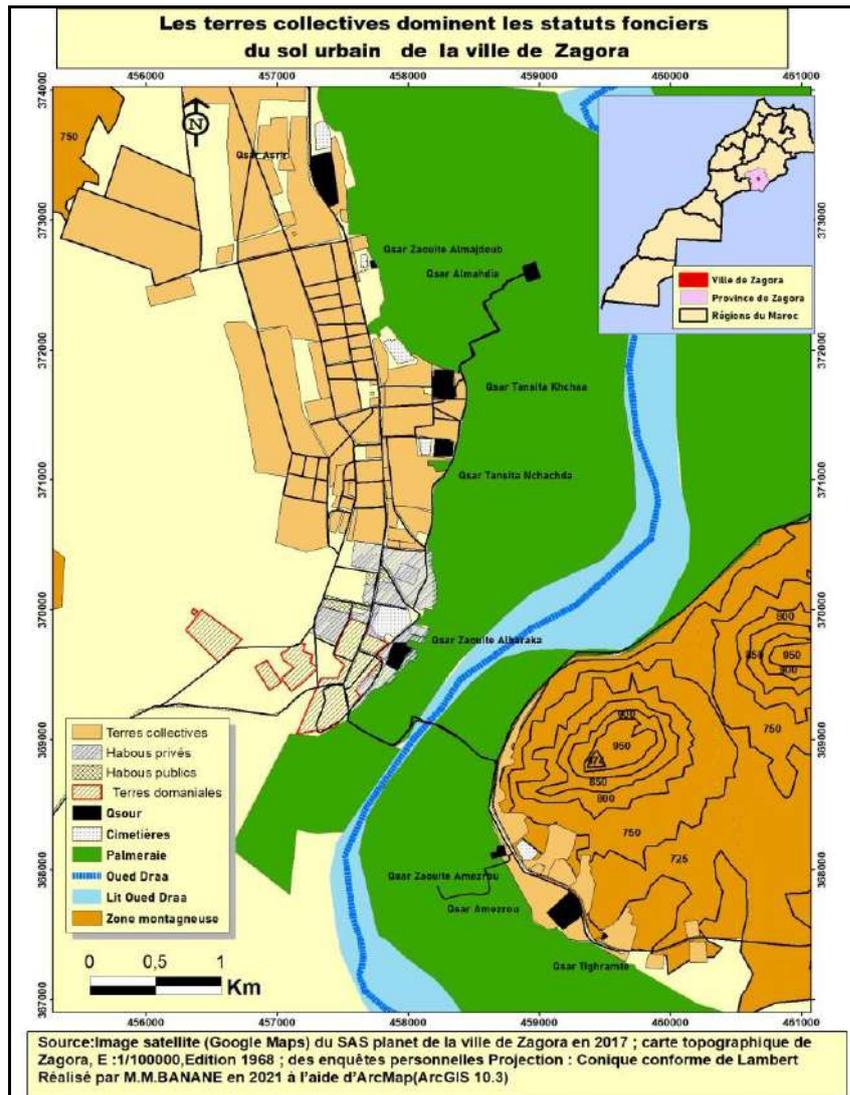
Finalement, la superficie des terrains occupés par la ville de Zagora est d'environ 563,61 hectares. Elle est dominée par les terres collectives, comme l'indique le tableau suivant et le représente la carte ci-dessous:

Tableau 6: Répartition de l'assiette foncière support de la ville de Zagora selon les statuts fonciers en 2018 :

Terrains	Superficie en hectare	%
qsour	22,06	3,91
Terres domaniales	40,58	7,20
Terres Habous	41,45	7,35
Terres collectives	459,52	81,53
Total	563,61	100,00

Source : les superficies sont calculées à l'aide de 'outil SIG (ArcGIS)

Carte 2: les statuts fonciers du sol urbain mobilisé au sein de la ville de Zagora



A partir de la carte et du tableau ci-dessus nous constatons que les terres collectives constituent la principale assiette foncière support de la ville de Zagora. Ces terres représentent 81,53% de la surface bâtie de cette ville. Par contre, les qsour n'occupent qu'une très faible superficie de l'ordre de 3,91%. De même les superficies correspondant aux terres domaniales et habous restent aussi faibles avec respectivement 7,20% et 7,35%.

III- Des pistes de réflexion pour pallier aux dysfonctionnements du foncier urbain de la ville

Pour que le sol urbain de la ville de Zagora constitue un outil de développement urbain, il faut résoudre les problèmes liés à la mobilisation de ce sol. Parmi les mesures à entreprendre, nous proposons :

- Résoudre les litiges relatifs à la propriété foncière des terres par le biais du dialogue et de la concertation entre les différents acteurs concernés par la propriété foncière du sol urbain via l'organisation d'un débat local en la matière ;
- Résoudre les contentieux liés à la cession de ces terres aussi bien aux promoteurs publics que privés ;
- Récupérer les parcelles aliénées et en gel sans entreprendre les travaux de constructions ou des équipements objet de cession ;
- Assainir la situation juridique des lotissements des amicales par l'implication des conseils des collectivités territoriales en tant qu'intermédiaire dans l'opération de cession entre les Naibs des terres collectives et les amicales ;
- Renforcer la place du Naib des terres collectives par une assise juridique définissant son élection, ses indemnités, ses responsabilités (rendre compte) ;
- Insister sur le droit de la femme pour qu'elle soit élue au poste de Naib ;
- Atténuer la tutelle du ministère de l'intérieur ;
- Définir une base juridique qui encadre les délégués de la collectivité, en s'inspirant de la coutume tribale pour soutenir le rôle du Naib ;
- Encourager la création des coopératives des ayants droits en tenant compte de l'approche genre pour intégrer la femme oasienne dans le développement territorial ;
- Encourager le partenariat avec les promoteurs publics et privés pour la valorisation des terres collectives ;
- Lutter contre les disparités socio-spatiales et l'exclusion sociale qui stigmatisent les qsour et l'habitat des lotissements des amicales non équipés par la réhabilitation des qsour, la restructuration de l'habitat extramuros et l'équipement des lotissements des amicales ;

- Œuvrer pour l'immatriculation des différentes parcelles support des opérations d'habitat pour assainir leur situation juridique et les valoriser pour contribuer au développement du marché foncier local;
- Mobiliser les terres domaniales en gel et résoudre les litiges fonciers relatifs à ces terres ;
- Œuvrer pour la mobilisation des terres habous aussi bien publiques que privées en assainissant leur situations pour contribuer à la création d'une dynamique du centre-ville et renforcer sa polarité.

Conclusion :

Le processus de l'extension urbaine et de la fabrication de la ville oasienne de Zagora a commencé par les qsour en tant que formes urbaines compactes, faiblement consommateur d'espace. Ensuite la création du centre colonial a donné naissances aux terres domaniales. Ces terres sont faiblement mobilisées. Après, les terres habous ont constitué le support des premières extensions extra-muros et du centre-ville. Subséquemment, il y a eu une mobilisation massive des terres collectives et la création d'un marché foncier informel. Par conséquent, ce processus de mobilisation de terres de différents statuts a engendré des litiges fonciers, en étroite relation avec les enjeux d'acteurs. Alors, est ce que la concertation et le dialogue entre les différents acteurs concernés pour régler les problèmes fonciers et créer un marché foncier local, peuvent substituer aux conflits des intérêts de ces acteurs ?

Bibliographie :

- DECROUX Paul, 2002, Droit foncier marocain, édition la porte, imp Elmaarif Al Jadida, Rabat, Maroc.
- GUILLAUME Albert, 1960, La propriété collective au Maroc, La Porte, Rabat, Maroc.
- Rousset Michel, 2003, Droit administratif marocain, Edition La Porte, Imprimerie, El Maarif Al jadida, Rabat, Maroc.
- BANANE Mohamed Mouloud, 2019, La planification urbaine et la fabrication des villes oasiennes entre les problèmes fonciers et les jeux et les enjeux de la nébuleuse d'acteurs : cas de la ville de Zagora (Vallée de Draa moyen), Thèse de Doctorat, Faculté des Lettres et Sciences Humaines, Agadir, Université Ibnou Zohr, (non publiée)
- BANANE Mohamed Mouloud, 2011, Zagora : une ville oasienne entre la contrainte de la pénurie d'eau et le développement urbain, mémoire diplôme des études supérieures en aménagement et urbanisme, Institut national

- d'Aménagement et Urbanisme, Rabat, (non publié)
- BOUNAR Abdelhadi. 1993, L'urbanisation dans un milieu d'oasis présahariennes (la vallée de Draa et le pays d'Ouarzazate, Thèse de Doctorat, Poitiers (non publiée)
 - البوزيدي احمد ، 2009 ، درعة بين التنظيمات القبلية و الحضور المخزني (دراسة في الحياة السياسية والاجتماعية 1894-1935 . انفو-برانت، فاس،، 671 صفحة)
 - BESSAOUD Omar, 2013, La question foncière au Maghreb : la longue marche vers la privatisation. Les Cahiers du Centre de recherches en économie appliquée pour le développement, Centre de recherches en économie appliquée pour le développement, , pp.17-44. (hal-02165079),
 - SAIDOUNI Maouia, 2003, Le problème foncier en Algérie : bilan et perspectives. In: Villes en parallèle, n°36-37, décembre 2003. Villes algériennes. pp. 134-153;doi : <https://doi.org/10.3406/vilpa.1394>.
 - Dahir du 27 avril 1919 organisant la tutelle administrative des collectivités indigènes et réglementant la gestion et l'aliénation des biens collectifs, B.O n° 340 du 28 avril 1919
 - la loi n°62.17 est relatif à la tutelle administrative sur les terres des collectivités ethniques (soulaliyates) et la gestion de leurs biens B.O n° 6807 du 26 aout 2019 ;
 - la loi n°63.17 porte sur la délimitation administrative de ces terres, B.O n° 6807 du 26 aout 2019
 - la loi n°64.17 modifie et complète le Dahir n° 1-69-30 relatif aux terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation, B.O n° 6807 du 26 aout 2019
 - Circulaire n°343 du 23 avril 1992, relative à l'acquisition des terres collectives, adressée par le ministre de l'intérieur aux walis et gouverneurs des préfectures et provinces.
 - <http://www.terrescollectives.ma>
 - <https://www.persee.fr/>

Stratégie de maîtrise du marché foncier dans les villes algériennes

Dr. Mohamed GHERBI

Department of Architecture, Larbi Tebessi University - Tebessa / Algeria

archi_teb@yahoo.fr & mohamed.gherbi@univ-tebessa.dz

الملخص

وضع العقار في الجزائر في خدمة أدوات التخطيط والتهيئة العمرانية التي تحدد حدود التمدن على المدى القصير والمتوسط والطويل، باعتبارها الاستراتيجية الوحيدة للمحافظة والاستغلال الأمثل للعقار. ولكن واقع المدينة الجزائرية يؤكد بأن عدم القدرة على التحكم بتوسعها المستمر، في ظل غياب استراتيجية التحكم بالعقار ودون احترام أحكام هذه الأدوات، أدى إلى تبديد الأراضي الحضرية وسرعة استهلاكها، في أغلب الحالات، قبل انقضاء الأجل المحددة من طرف هذه الأدوات.

تجسد حالة سطيف هذا الوضع وتؤكد على وجود اختلال بين ما تم التخطيط له في إطار هذه الأدوات وما يحدث فعليا في الواقع. كما أن مخططات التوجيه للتهيئة والتعمير PDAU وكذا مخططات شغل الأراضي POS، التي لديها القدرة على السماح بنقل استخدام الأراضي في حواف المدينة، من الزراعة إلى الاستغلال العمراني، لم يتم احترامها في معظم الحالات، مما أدى لاحقاً إلى إهدار كبير لهذا المورد النادر¹، الذي التهمته ظاهرة التمدن السريع، وأثر سلبا على قدرة السوق العقاري في استيعاب وتلبية الاحتياجات والطلبات المتزايدة على العقار أمام التنامي المذهل لظاهرة المضاربة العقارية وانتشار المعاملات غير الشرعية.

من جهة أخرى، قد يشهد العقار الصناعي على سبيل المثال، بوادر انفراج أزمته التي عانى منها لمدة طويلة، خاصة بعد ترسيم الإجراءات المتعلقة بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)، كما أن اعتماد نظام الامتياز الفلاحي من طرف الجهات الرسمية المعنية قد يساهم، من جانبه، في رفع العوائق التي تحول التطوير الفلاحي وتسهيل وصوله للمستثمرين، غير أن هذه الجهود المبذولة لا تزال غير كافية في ظل عدم وجود استراتيجية خاصة بالأراضي تسهل التحكم بالسوق العقارية. ولتقديم شرحا توضيحيا لنقائص منطق وضع الأرض في خدمة التخطيط والتهيئة العمرانية الذي تم تأسيسه كاستراتيجية عقارية الوحيدة، من الناحية النظرية والتطبيقية، تعتمد الخطة المتبعة في هذه الورقة البحثية على مرحلتين. تتناول المرحلة الأولى الكشف عن أهم الفجوات أسباب ظهورها، أما المرحلة الثانية، فتقتصر على استراتيجية دون المرور الضروري بهذه الأدوات كما هو معمول به حسب النصوص القانونية، ولكن باتخاذ إجراءات كإنشاء هيئات مميزة، خاصة وأن الوثيرة والتغيرات في الظواهر العمرانية المعقدة تستدعي سبلا أخرى في التفكير والتدخل لتجاوزها.

الكلمات المفتاحية: 1- أدوات التخطيط والتهيئة العمرانية، 2- التغيير من الاستخدام الزراعي إلى الاستغلال العمراني في الحواف العمرانية، 3- العقار الصناعي، 4- البورصة العقارية، 5- المرصد المحلي للتحويلات العقارية.

¹ أدى فتح الأراضي الفلاحية باهته المناطق للاستغلال العمراني بقرار من الـ PDAU و POS أو الهيئات المركزية إلى استهلاكها في ظرف قياسي. وبالتالي، أصبح استعمال هذه الأدوات كوسيلة لتبرير استهلاك الأراضي أكثر منها لحماية العقار بما فيه الفلاحي.

Abstract

The land in Algeria is used by the development and town planning instruments that define the boundaries of urbanization for the short, medium and long terms, as the unique land strategy. However, in the reality of the Algerian city, its extensive development carried out, often without the respect of these instruments and in the absence of any land strategy, has accelerated the consumption of the urban land which comes, many times, to term before the schedule set even by these instruments.

The case of Setif illustrates this situation and confirms the discrepancies between what has been planned within the framework of these instruments and what is happening in reality. In addition, the master plan for development and urban planning (PDAU) and land use plan (POS), which have the power to transfer the use of peri-urban land, from agricultural to urban, haven't, in most of the observed cases, been respected. This situation led, subsequently, to the significant squandering of this rare resource², devoured by the strong urbanization of cities.

The land market is therefore trapped and unable to cope with the growing demands in the face of the spectacular development of the land speculation and the informal transactions.

In other hand, Industrial land, for instance, which suffered from the blockades, may have experienced a beginning of relief following the formalization of the procedures related to the ANIREF³ and the agricultural concession regime in order to lift them and facilitate its access to investors; however, these efforts are still insufficient in the absence of a land strategy to control the land market.

The methodological approach adopted in this paper is to provide explanations by confronting the logic of placing land under the service of the development and town planning instruments established as the only land strategy. The first step is to reveal the shortcomings and their causes. And secondly, to suggest a strategic improvement path without necessarily going through these instruments as the legal texts recommend, but by resorting to the undertaking of actions related to the creation of specific structures, due to the pace and complexity of urban phenomena changes that need, today, other forms of rethinking and intervention in order to circumvent them.

Keywords: 1- Urban planning and development instruments, 2- Transformation of agricultural use to urban in peri-urban areas, 3- Industrial land, 4- Land exchange, 5- Local observatory of land changes.

² The agricultural lands in these areas were opened to urbanization by the decision of PDAU and POS or the central authorities; therefore, they were quickly consumed. As the result, these instruments have become tools to justify the land consumption that to protect the land, especially the agricultural one.

³ The national agency for intermediation and land regulation.

Résumé

Le foncier en Algérie est mis au service des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui définissent les périmètres de limite d'urbanisation pour le court, moyen et le long termes, comme seule stratégie foncière. Or, dans la réalité vécue de la ville algérienne, son développement extensif opéré, souvent, sans le respect des dispositions de ces instruments et en l'absence de toute stratégie foncière, a fait que le foncier urbain soit dilapidé et que sa consommation arrive, souvent, à terme, avant l'échéancier arrêté même par ces instruments.

Le cas de Sétif illustre bien cette situation et confirment les décalages entre ce qui a été prévu dans le cadre de ces instruments et ce qui se passe en réalité. D'autant plus que les PDAU et POS qui ont le pouvoir de transférer l'usage des sols périurbains, de l'agricole à l'urbain n'ont, dans la plupart des cas observés, pas été respectés. Cette situation, a conduit, par la suite, à la dilapidation importante de cette ressource rare⁴, dévorée par une forte urbanisation des villes.

Le marché foncier se trouve, dès lors piégé, incapable de faire face aux demandes fort croissantes devant le développement spectaculaire de la spéculation foncière et immobilière et les transactions informelles qui gagnent, de plus en plus, le terrain. De l'autre côté, le foncier industriel par exemple qui souffrait des blocus, a peut-être connu un début de soulagement suite à l'officialisation des procédures liées à l'ANIREF⁵ et au régime des concessions agricoles afin de les lever et faciliter son accès aux investisseurs, cependant ces efforts déployés restent encore insuffisants en l'absence d'une stratégie foncière capable de maîtriser le marché foncier.

La démarche méthodologique adoptée ici, consiste à apporter des éclairages en confrontant la logique de la mise du foncier au service des instruments d'aménagement et d'urbanisme établie comme seule stratégie foncière sur les plans théorique et pratique. Il s'agit, en primo, de révéler les décalages et manquements et de pointer leurs causes. Et en secundo, de proposer une piste d'amélioration stratégique sans forcément passer par ces instruments comme les textes juridiques en vigueur préconisent, mais en recourant à l'entreprise des actions liées à la création des structures spécifiques, surtout qu'aujourd'hui, le rythme et la complexité des changements des phénomènes urbains appellent à d'autres formes de réflexion et d'intervention afin de les contourner.

⁴ Il a suffi que les terres agricoles dans ces endroits, soient ouvertes à l'urbanisation par décision des Plans Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et Plans d'Occupation des Sols (POS) ou des instances centrales pour qu'elles se retrouvent rapidement consommées. Comme conséquence, ces instruments sont devenus des outils pour justifier les consommations foncières que pour protéger le foncier, en l'occurrence, agricole.

⁵ Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière.

Mots clés : 1- Instruments d'urbanisme et d'aménagement, 2- Mutation de l'usage agricole à l'urbain dans les périurbains, 3- Foncier industriel, 4- Bourse foncière, 5- Observatoire local des mutations foncières.

Introduction

Le rythme élevé d'urbanisation urbaine extensive de la majorité des villes algériennes a eu, pour conséquence, la forte consommation foncière. Cette dernière est due aussi dans plusieurs cas observés, à la politique d'habitat adoptée et décidée, souvent, dans l'urgence par les autorités locales ou centrales, fiant la planification urbaine (Chorfi kh. et Younsi K. 2008) et les instruments d'urbanisme et d'aménagement existants (PDAU et POS).

Depuis 1990, un arsenal de textes juridiques fut promulgué, qui s'inscrit directement dans les réformes globales de l'économie nationale par une nouvelle approche de la question foncière se rapportant aux modes d'intervention de l'Etat et des collectivités locales et le droit de la propriété privée, afin de mettre fin à la dévalorisation des terres agricoles et au gaspillage des terrains urbanisables dans les réserves foncières communales (RFC), principal moteur dans le processus d'urbanisation.

Cet arsenal consacre le principe fondamental de la propriété privée et de la liberté des transactions foncières en milieu urbain qu'en milieu rural, et met le foncier au service des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui définissent les périmètres de limite d'urbanisation comme unique stratégie foncière. De l'autre côté, la LAU⁶ a exigé la conformité entre la constitution des réserves foncières et l'établissement des instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Sur le plan pratique, plusieurs manquements ont été enregistrés, du fait que le problème du foncier en Algérie est resté l'un des plus épineux qui n'a pas pu suivre le mouvement de mutation que connaît l'économie nationale⁷ à cause de l'absence de la stratégie foncière et de la bonne gouvernance comme le soulignent plusieurs observateurs.

Le résultat s'est traduit dès lors, par une forte consommation foncière⁸, le développement de la spéculation notamment foncière, la perte et la fuite des investissements et enfin, la dilapidation des terres agricoles dans plusieurs villes algériennes des hauts plateaux et du Nord, comme l'illustre le cas de la Mitidja dans l'Algérois qui renferme des terres à très haute valeur agricole, mais qui a été dévorée par le béton.

Des cas de villes comme Skikda ou Sétif, par exemple, confirment cette réalité⁹. En effet, la ville de Skikda qui est une ville côtière dans l'Est algérien, proche de deux villes

⁶ Loi relative à l'Aménagement et l'Urbanisme n° 90-29 parue en 1990.

⁷ Il y a lieu à noter que des insuffisances sont encore ressenties quant à la non maîtrise du marché foncier, la bourse foncière et l'inexistence d'observatoire local des mutations urbaines.

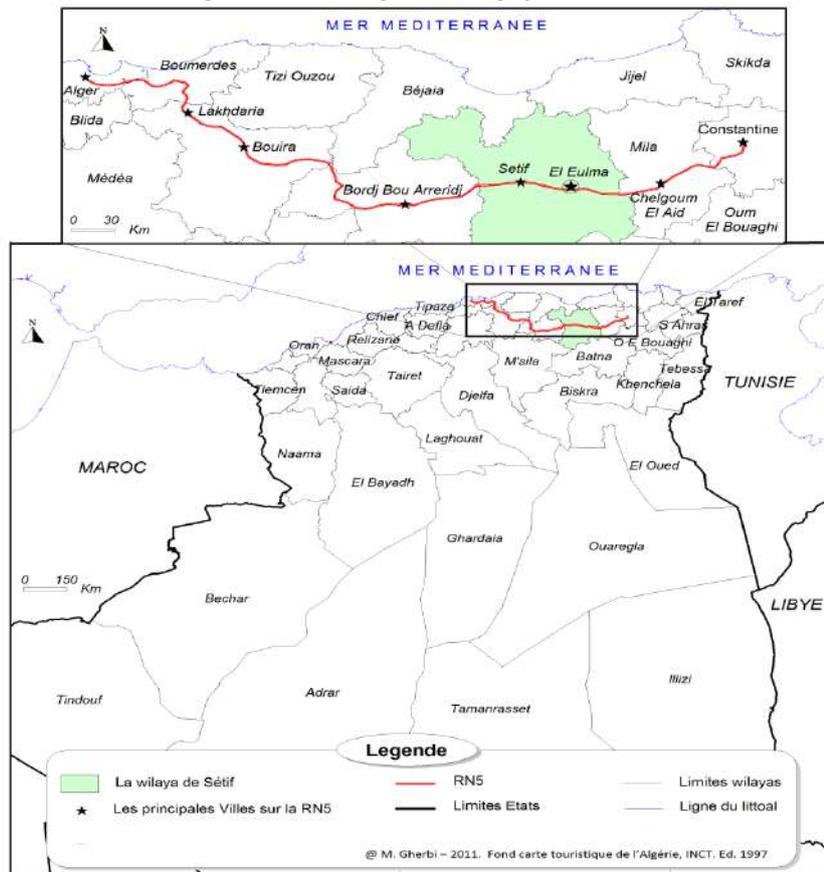
⁸ Il est rappelé que la Direction d'Architecture et d'Urbanisme au Ministère de l'habitat de l'époque (jusqu'au 2010) élabore un bilan annuel relatif à l'état d'avancement des plans d'aménagement et d'urbanisme et les consommations foncières enregistrées à travers l'ensemble des territoires des villes algériennes. Ce bilan confirme la surconsommation rapide du foncier par rapport aux échéances arrêtées par ces plans.

⁹ Différentes recherches anciennes et nouvelles ont été menées sur des villes par des chercheurs algériens confirmant ce propos. Mais pour cet article et à titre indicatif, nous nous limitons à Boudjenioua et al. 2008, Chorfi kh. et Younsi K. 2008, Chorfi Kh. 2019, Gherbi M. 2001, 2003 et 2015, Hadeff H. 2017, Boushaha A. et Boulkaibet A., 2019.

importantes qui sont Constantine (capitale de l'Est du pays) et Annaba, son urbanisation s'est opérée au détriment des meilleures terres agricoles périurbaines au Sud de la ville (Hadeff H. 2017, p : 318 et Boushaha A. et Boulkaibet A. 2019, p : 04).

La situation pour Sétif est particulière. C'est une ville importante des hauts plateaux qui se localise à l'Est algérien, à 100 km de Constantine vers l'Est et à 300 km de la capitale Alger vers l'Ouest (cf. Fig. 1).

Fig. 1. Situation géostratégique de Sétif



Sa position géostratégique, son aire d'influence et son pouvoir d'attraction lui ont permis sa polarisation sur l'ensemble de sa région pour les différentes fonctions et infrastructures importantes qu'elle renferme.

La particularité de Sétif¹⁰ est qu'elle détient le record à l'échelle nationale, par son classement au premier rang des villes qui souffrent, depuis des décennies, de l'indisponibilité foncière, que ce soit à l'intérieur et à l'extérieur immédiat de son périmètre urbain¹¹. Les terres qui se trouvent dans sa périphérie, sont privées et de très bonne valeur agricole alors que le foncier qui existe de sa zone industrielle implantée au Sud commençait à connaître une saturation relative.

¹⁰ Pour rappel et durant la situation insécuritaire qu'avait vécue le pays pendant plus d'une décennie, Sétif avait connu un exode important de population venant un peu partout : des villes importantes comme Alger et Boumerdès et des zones environnantes. Elle a pu enregistrer près d'un million d'habitants selon les statistiques des listes électorales de 1995-1996, mais ce chiffre a connu, par la suite, une régression.

¹¹ Classification des villes selon les besoins foncières établie par le Ministère de l'habitat.

Cette difficulté résulte de plusieurs facteurs endogènes et exogènes et comme son développement était inévitable, il a été, de facto, conditionné par le recours excessif aux terrains agricoles appartenant à l'Etat.

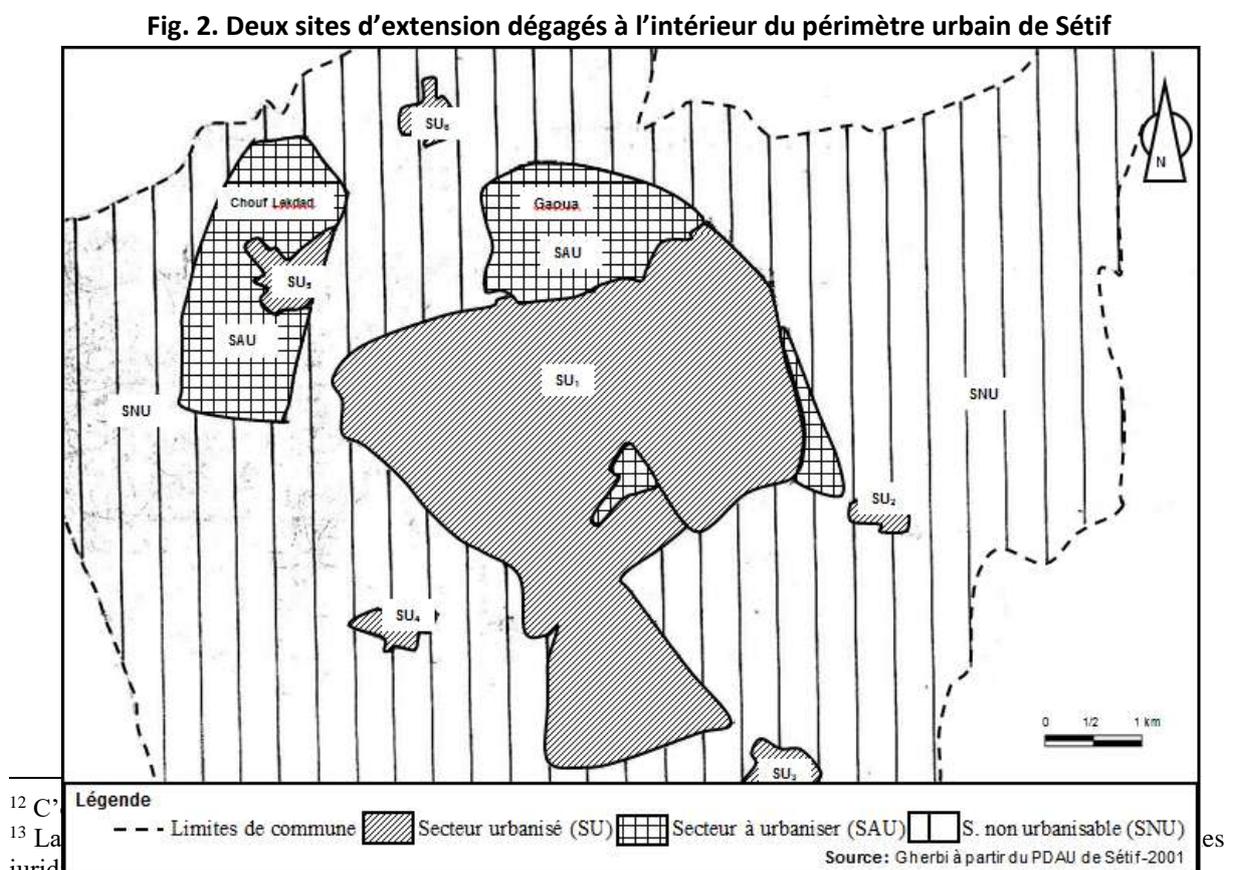
1- Le foncier face aux instruments d'aménagement et d'urbanisme

En Algérie, les PDAU et les POS déterminent en fonction des besoins de la ville, la consistance rationnelle du foncier à urbaniser, selon sa disponibilité au sein du territoire de sa commune.

Le PDAU de Sétif approuvé en 1997 et qui a été élaboré par l'URBAS¹², avait évalué près de 1600 ha de superficie nécessaire pour satisfaire les besoins de la ville dans les 25 ans à venir, mais signalait en même temps, que les terres situées à l'Est, au-delà du périmètre urbain, sont classées en terres agricoles de haut rendement.

Ce plan s'était, alors, limité à densifier et à restructurer le tissu urbain existant et avait la vocation d'être protecteur du foncier agricole, car très conscient des erreurs à ne plus reprendre les erreurs commises dans le passé, comme était le cas pour le lotissement El Hachemi. En effet, ce lotissement localisé au Nord-Est de la ville de Sétif, avait amputé 187 ha de terres agricoles (Chorfi kh. et Younsi K. 2008), de potentialité bonne et moyenne¹³.

La capacité de la ville en termes de foncier était limitée et n'avait pu dégager qu'une superficie totale d'environ 410 ha à l'intérieur de son périmètre qui a été répartie entre 300 ha à Gaoua comme extension de la ville vers le Nord et 110 ha à l'Ouest, sur le plateau de Chouf Lekdad¹⁴ (cf. Fig. 2).



¹² C.

¹³ La

jurid

¹⁴ Cf. Gherbi M. 2015, p : 810 et 2001, p : 91 ; Boudjenouia A. et al. 2008, p : 28.

Ce plateau a été retenu pour la réalisation du programme de l'extension du nouveau pôle de l'université Ferhat Abbas. La forme urbaine de ce pôle et son architecture marquent aujourd'hui le paysage de l'entrée Ouest de la ville.

Et les 1200 ha restants des 1600 ha prévus pour la ville ont constitué, de fait, un fardeau pour la ville. La LAU et ses décrets exécutifs y afférents ont préconisé une solution pour de pareilles situations. En effet, quand le foncier devient rare pour une commune donnée et pour différentes justifications, le recours à l'échelle intercommunale devient une nécessité qui doit s'opérer dans le cadre de la coopération et la solidarité territoriale entre les communes concernées.

Dans ce cadre, l'URBAS avait proposé une alternative, celle de rechercher les 1200 hectares en reportant l'urbanisation future de la ville vers les six communes limitrophes suivantes : Aïn Arnat à l'Ouest, Ouled Saber à l'Est, El Ouricia au Nord ; Mezloug, Guedjel et Aïn Abessa au Sud. Elles ont été envisagées comme des pôles d'équilibre et centres à promouvoir afin de satisfaire les besoins de Sétif en matière d'armature spatiale et d'activité industrielle et agricole.

Cette possibilité a été préconisée en proposant l'élaboration d'un PDAU intercommunal mais ce dernier n'a pas vu le jour pour plusieurs considérations : 1- l'absence de la concertation avec les acteurs concernés par cette échelle, 2- le manque de culture de solidarité, 3- l'absence de prise de conscience de la globalité, et 4- le désintérêt pour le contexte intercommunal, voire régional et les cohérences dans les actions à entreprendre qui ont fait que ce grand problème persiste encore pour Sétif (Gherbi M. 2003).

D'autre part, les six communes mentionnées se sont avérées incapables à fournir suffisamment de réserves foncières dans la mesure où elles ne peuvent dégager qu'une superficie totale de 314,83 hectares définie dans leurs SAU¹⁵ et SUF¹⁶ prévus pour l'urbanisation dans le moyen et long termes. Ce qui représente que le 1/4 de celle dégagée par l'étude du PDAU (Gherbi M. 2003 et 2001).

Le PDAU de Sétif qui était censé d'être protecteur, n'a pas été respecté et ce fût alors, l'implantation d'un vaste et important programme d'habitat à l'Est de la ville faisant que la surconsommation foncière enregistrée arrive à terme, avant l'échéancier arrêté par ce PDAU. En conséquence, sur les 1600 ha nécessaires à Sétif, 60 % de cette superficie ont été extraites de l'espace agricole (URBAS, 1997), malgré la contestation de la DSA¹⁷ et ses fortes réserves émises sur ce plan qui n'ont pas été prises en considération (Gherbi M. 2015, p : 810).

Le non-respect des orientations en matière d'affectation des sols urbains du PDAU a continué d'être pratiqué mais cette fois-ci dans le cadre du CALPI¹⁸ qui les ont bouleversées

¹⁵ Secteur à Urbaniser.

¹⁶ Secteur d'Urbanisation Future.

¹⁷ Direction du Secteur Agricole.

¹⁸ Comité d'Assistance à la Localisation et la Promotion de l'Investissement. Il a été créé au niveau de chaque wilaya pour gérer et développer le foncier économique (les investissements dans l'industriel et le touristique).

et sans que l'APC¹⁹ ne soit membre de cette commission. Il a suffi, juste, d'un arrêté du wali pour que des promoteurs particuliers industriels ou investisseurs bénéficient de terrains domaniaux sans se référer à ce plan (Gherbi M. 2001, p : 90).

Ces actions ont conduit, bien évidemment, à l'obligation de la révision du PDAU de Sétif en 2002 afin de régulariser les actions entreprises. Il est à noter que le PDAU de 2002 ne confirmait pas la politique de préservation des terres agricoles et que les aménagistes de l'époque considéraient, souvent, que les terres agricoles comme une réserve foncière pour le développement de la ville (Boudjenouia A. et al. 2008, p : 28).

Or, normalement, dans le cas du transfert d'une terre agricole à potentialité élevée ou bonne vers la catégorie de terre urbanisable, l'intervention et l'avis de l'APN²⁰ serait obligatoire dans le cadre d'une loi. Cette dernière doit préciser et prévoir en même temps, les contraintes techniques et financières d'accompagnement de l'opération du transfert (Zeghib A. 1991, p : 499).

Différents grands programmes de développement ont été lancés en urgence dont ont bénéficié plusieurs villes algériennes en l'occurrence Sétif, à savoir le programme du PSRE²¹ (2001-2004), le 1er plan quinquennal (2005-2009), puis le second plan quinquennal (2010-2014), où le logement avait pris une part considérable.

Le challenge était levé jusqu'à la réalisation, à l'échelle nationale, d'un million de logement sous différentes formes et formules de financement, tout comme pour arriver à inscrire un million d'étudiants par la réalisation d'un programme colossal quantifié en places pédagogiques. Des ambitions affichées qui n'ont pas pu parvenir à leurs temps et objectifs et qui, en pratique, ont été traduites en termes de coûts onéreux et de réalisations souvent au détriment de la qualité.

Donc, pour accélérer la réalisation de ces programmes en particulier le logement public, un texte officiel a été décrété en 2011 rendant ces opérations de réalisation, une déclaration d'utilité publique²². Et de ce fait et pour le cas de Sétif par exemple, environ 10.000 hectares de terres ont été expropriés pour l'implantation du programme de logements d'AADL²³ (Chorfi Kh. 2019, p : 106).

La Commission Interministérielle (CIM) chargée des procédures de distraction des terres appartenant aux EAC²⁴ et EAI²⁵ du domaine privé de l'Etat avait refusé les sites proposés situés dans les extensions Sud-Est de la ville de Sétif. Elle a, plutôt, choisi des sites vierges situés en dehors la ville pour la création de deux pôles urbains à partir de l'année 2013 et 2014. Il s'agit d'un site de 43 hectares situé à Bir N'sa²⁶, servant à réaliser 3.000

¹⁹ Assemblée Populaire Communale.

²⁰ Assemblée Populaire Nationale.

²¹ Plan du Soutien à la Relance Economique.

²² Décret exécutif n°11-239 du 09.07.2011 portant déclaration d'utilité publique relative à la réalisation de logements publics et des équipements d'accompagnement dans certaines wilayas.

²³ Agence d'Amélioration et de Développement du Logement.

²⁴ Exploitations Agricoles Collectives.

²⁵ Exploitations Agricoles Individuelles.

²⁶ Bir N'sa est une commune dans la wilaya de Sétif.

logements et le second site de 193 hectares pour implanter 11.000 logements à Tinner²⁷. Soit une superficie totale de 236 hectares qui a été soustraite de l'espace agricole pour le programme de 14.000 logements AADL et leurs équipements d'accompagnement, sans aucun respect aux orientations du PDAU (Chorfi Kh. 2019, p : 257).

Il paraît de toute évidence que la raréfaction foncière était l'outil de relance et que le retour à l'accaparement des terres agricoles était l'un des mesures privilégiées prises par l'Etat au détriment du PDAU qui se retrouve dans l'obligation de subir, encore une fois, la révision afin de régulariser ces situations anticipées.

Un autre exemple de la consommation abusive du foncier agricole à Sétif concerne les décisions du CALPIREF²⁸. Ce dernier a émis des avis favorables pour l'aménagement des milliers de showrooms agréés sur l'entrée Est de la ville de Sétif. Une opération qui a soustrait près de 220 hectares de terres à majorité agricole et heureusement à la fin, elle a été mise à l'arrêt par la décision de la commission interministérielle suite aux contestations des citoyens. Mais pour le cas d'El Eulma, une ville commerciale par excellence dans toute sa région, située à l'Est de Sétif (27 km) sur la Route nationale 5 (cf. Fig.1), la situation reste flagrante (Chorfi Kh. 2019, p : 259).

Ceci laisse penser, d'une part, que le développement ville de Sétif a été, pendant près de 15 ans (1997 au 2012) concrétisé sans un réel plan d'urbanisme et d'aménagement (Chorfi Kh. 2019, p : 331) et sans une définition claire du projet urbain comme consensus pour l'ensemble des acteurs de la ville. Et d'autre part, que les révisions successives du PDAU de Sétif confirment son incapacité à imposer ses prescriptions²⁹ et préserver les terres notamment agricoles et qu'il continue à subir le même sort que celui de son prédécesseur : le PUD³⁰ d'avant 1990.

Une réalité semble-t-elle vécue pour des villes algériennes dont leur étalement s'opère continuellement en vue de réaliser ces programmes, alors que pour d'autres, leurs urbanisations se sont trouvées reportées sur des plateaux suburbains. Et l'on se demande dès lors, comment les PDAU et les POS peuvent-ils arriver à protéger le foncier, si eux-mêmes n'arrivent plus à se faire respecter.

2- Ambiguïtés de mutation du foncier périurbain et agricole vers l'urbain

La convoitise de l'urbanisation se fait, particulièrement, aux frontières de la ville sur les terres agricoles. Elle a été encouragée par la faiblesse de l'impact des instruments d'urbanisme et d'aménagement sur terrain³¹, les programmes d'urgence lancés et réalisés, et enfin, par l'absence du classement officiel des terres agricoles, qui doit avoir une portée et un pouvoir juridique ferme, établi par des instruments techniques appropriés.

²⁷ Tinner est une agglomération localisée sur le territoire de la commune d'Ouled Saber vers l'Est de Sétif.

²⁸ Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de Régulation Foncière.

²⁹ La première génération et une partie de la seconde génération des PDAU et POS révisés, ont fait l'objet de l'étalement urbain qui a surconsommé le foncier avant l'échéance prévue par ces plans.

³⁰ Plan D'Urbanisme Directeur.

³¹ Malgré leur opposabilité au tiers, la plupart des PDAU et POS se trouvaient rapidement dépassés, rendant ainsi leurs révisions obligatoires.

En conséquence, l'absence de la protection de l'agriculture périurbaine et l'ambiguïté du droit relatif au foncier, va encourager semble-t-il les gestionnaires à marginaliser les activités agricoles. D'autant plus que le transfert du foncier périurbain de l'usage agricole vers l'urbain, tel que défini dans l'article 66 de la LOF³², par les instruments d'aménagement et d'urbanisme comme seule condition, demeure insuffisant.

Ceci est rendu observable, car en pratique, la décision de mutation de l'usage a été faite indépendamment de la valeur agronomique des terres et par avis d'un comité d'arbitrage national ou des différents comités ad-hoc sans référence au PDAU, et ce, malgré les contestations de la DSA. Cet avis a été, dans la plupart des cas, émis dans l'urgence pour cause d'utilité publique.

De l'autre côté, le changement de classification du foncier agricole vers l'urbain est très peu maîtrisé et se fait par voie de décision administrative initiale (Boudjenouia A. et al. 2008, p : 26). Ce qui a facilité le détournement des terres agricoles de leur vocation.

La forte pression urbaine exercée sur le foncier a entraîné une urbanisation diffuse et des amputations partielles participant ainsi à la transgression de la SAU³³ (Gherbi, 2015, p : 810). Dans ce cadre, les terres, les plus convoitées par l'urbanisation, restent celles du domaine privé de l'Etat, exploitées par les EAC et EAI comme l'illustrent bien les situations à Sétif et à Skikda par exemple.

Dans le cas de Sétif par exemple, il est arrivé que les autorités locales aient recouru au comité interministériel présidé par le ministre de l'agriculture afin de statuer sur la distraction du foncier de la jouissance agricole des EAC et EAI pour l'urbanisation des terrains situés le secteur à urbaniser ou dans un secteur d'urbanisation future du PDAU (Chorfi Kh. 2019, p : 257).

Alors que pour la situation de Skikda, plus particulièrement, dans la partie dans la partie Sud-Ouest de la ville, des EAI et EAC ont été sacrifiées par les pouvoirs publics pour la satisfaction des besoins de la population croissante en matière de logements, d'équipements et infrastructures de base. L'exemple de l'EAI Redjem Ammar de superficie de 11,35 hectares et de l'EAC n° 7 Kadour Belizidia d'une surface de 64,15 hectares qui ont été, totalement, intégrées par le PDAU (Hadeff H. 2017, p : 319) confirment cet état de fait. Il est à rappeler qu'entre la période s'étalant entre 1960 et 2017, la surface du périmètre urbain de la ville de Skikda a quadruplé. Elle est passée de 233 à 1.344 hectares, sans compter les superficies de sa zone industrielle, de son port et de ses deux zones d'activités (Boushaha A. et Boulkaibet A. 2019, pp. 5-6).

Le recours excessif aux terres du domaine de l'Etat a été observé dans la plupart des cas. Il s'explique, en partie, par le fait que la mobilisation du foncier privé est restée difficile, surtout lorsque l'on sait que la compensation financière fixée par l'Etat est contestée par les agriculteurs et la jugent insignifiante. Cette situation a créé des tensions et conflits juridiques qui bloquent ou retardent les réalisations des projets initiés par l'Etat.

³² Loi d'Orientation Foncière n° 90-25 du 18 novembre 1990.

³³ Surface Agricole Utile. A l'échelle nationale, la SAU comptabilise 2.500.000 ha et forme le domaine privé de l'Etat qui renferme les meilleures terres d'Algérie. Ces terres étaient attribuées, en jouissance perpétuelle, aux EAC et EAI dans le cadre de la loi 87-19 adoptée en novembre 1987.

Cependant, les transactions foncières entre les privés ont continué de s'opérer souvent en discrétion, et ont engendré la montée vertigineuse des prix faisant que la forte spéculation foncière et immobilière gagne, de plus en plus, le terrain, surtout pour les terres situées dans la zone à constructibilité probable et à proximité des axes routiers et des espaces déjà bâtis.

Donc, pour anticiper dorénavant, ces retards, deux solutions ont été préconisées. L'une des solutions a été conçue par la LOA³⁴ de 2008 dans la mesure où elle a permis aux PDAU et POS d'intégrer les terrains des EAC et EAI bénéficiant d'une jouissance perpétuelle dans leurs périmètres d'urbanisation.

Comme nouveautés, cette loi a, d'un côté, prévu deux instruments d'encadrement du foncier agricole à savoir : le fichier du foncier agricole et la carte de délimitation des terres agricoles et à vocation agricole (art. 12 et 13). Elle a mentionné qu'il y aura des textes réglementaires relatifs aux modalités et conditions d'identification et de classification des terres agricoles et à vocation agricole et les modalités de gestion et d'inscription dans ces deux instruments.

Et de l'autre côté, elle a séparé le droit de propriété³⁵ du droit d'exploitation³⁶ et a défini la concession comme mode d'exploitation des terres agricoles dans le domaine privé de l'État (art. 17). Elle a, également, incité à la création du SNIA³⁷ (art. 82), et a limité le droit d'exploitation du foncier agricole à une durée déterminée contre une redevance annuelle (art. 3).

Cette durée de la concession sera précisée deux ans plus tard, à l'occasion de la promulgation de la loi n°10-03 de 2010 relative à la concession agricole qui précise les conditions et modalités d'exploitation des terres. Dans l'article 4, cette loi stipule que la période concerne 40 ans renouvelable mais elle a donné également aux exploitants des EAC et EAI, la possibilité de vendre ou de donner en garantie leur droit d'usage de la terre (Benmihoub A. 2015, p : 58).

Cette législation a exigé à ces bénéficiaires de convertir le droit de jouissance perpétuelle en droit de concession auprès de l'ONTA³⁸. Ce dernier, parmi ses principaux rôles assurés, concerne la gestion du portefeuille foncier disponible grâce à la banque de données du foncier agricole qu'il a créée, l'établissement et la mise à jour du fichier des exploitations agricoles et la protection du domaine privé de l'Etat, en mettant fin à toute forme de détournement de la vocation agricole des terres et/ou des biens superficiaires.

Quant à la seconde solution préconisée, elle a été stipulée dans la cadre des décrets exécutifs³⁹ qui relatent au recours aux terrains domaniaux comme moyen

³⁴ Loi d'Orientation Agricole n° 08-16 de 2008 qui a abrogé la loi n°87-19 de 1987.

³⁵ L'appartenance du droit sur le sol est revenue, désormais, à l'Etat.

³⁶ Le droit portant sur l'ensemble des actifs agricoles transférés aux exploitants bénéficiaires.

³⁷ Système National d'Information Agricole.

³⁸ Office National des Terres Agricoles. C'est un établissement public à caractère industriel et commercial, qui a été créé en application de la LOF, par décret n° 96-87 du 24.02.1996 portant création de l'ONTA, modifié et complété par le décret exécutif n° 09-339 du 22.10.2009 (cf. <https://onta.dz/#>).

³⁹ Il s'agit du décret exécutif n° 07-121 du 23.04 portant application de l'ordonnance n° 06-11 du 30.08.2006 fixant les conditions et modalités de concession et cessions des terrains relevant du domaine privé de l'État

d'approvisionnement du marché foncier selon les modalités de concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes pour les terrains situés dans les communes des wilayas d'Alger, Annaba, Constantine et Oran ; des communes chefs-lieux de wilaya et de daïra des autres wilayas du Nord du pays, et des communes chefs-lieux des wilayas des hauts-plateaux. Alors que les modalités de concession de gré à gré, elles concernent les assiettes localisées en dehors des communes citées ci-dessus (référence 15) et dans les communes des wilayas du Sud du pays. Cette modalité se fait sur la base d'une redevance locative annuelle fixée par l'administration des domaines.

En dernier lieu, ces terrains sont destinés, dans l'ensemble, à recevoir des projets d'investissement de commerce, de services ou à caractère touristique, ou industriel. Cependant pour ce dernier caractère, il s'est, souvent, retrouvé dans une impasse pour les investisseurs à cause des blocs du foncier industriel.

3- Le foncier économique (industriel), des prémices de résolution

L'Etat algérien a promis de renforcer son rôle de régulateur et de rompre avec son ancienne mission d'opérateur, en laissant le champ aux initiatives privées. Sa présence se limite dorénavant, à fixer des règles du jeu et veiller à leur application par le biais d'un système judiciaire efficace et d'un environnement d'affaires porteur (Mekkioui A. 2005). Cette réponse est parvenue suite à l'étude faite par la banque mondiale, intéressée par tout ce qui attire au climat économique en Algérie⁴⁰. Elle avait mentionné qu'il existe des obstacles pouvant rompre l'investissement comme la concurrence du secteur informel, l'accès difficile au crédit, la politique fiscale pesante et l'accès difficile au foncier en l'occurrence industriel.

Concernant ce dernier point, il est réputé un problème épineux qui étrangle l'investissement et le développement économique en général de la ville algérienne. Cependant, à partir de l'année 2007, la tension sur le foncier industriel allait connaître un début de solution par la création de nouvelles institutions : CALPIREF et l'ANIREF⁴¹, qui, théoriquement, sont appelés à jouer le rôle de complémentarité et non de concurrence.

Ces deux organismes ont pour rôle d'améliorer la gestion des zones industrielles, récupérer les anciennes assiettes foncières relevant d'entreprises publiques dissoutes, et mettre fin aux pratiques de la gestion approximative, qui ont favorisé l'enrichissement des intermédiaires grâce au marché foncier informel.

Aux yeux des chercheurs, le CALPIREF ne serait qu'une recomposition du CALPI où le foncier qui était de la responsabilité de la wilaya, a été reconduit vers l'Etat centralisateur en sectorisant le pouvoir de décision relatif au foncier (foncier industriel, touristique ou urbain)

destinés à la réalisation des projets d'investissement, et du décret exécutif n° 07-122 du 23.04 fixant les conditions de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques et des actifs disponibles au niveau des zones industrielles.

⁴⁰ Comme l'environnement concurrentiel, le marché du travail, les infrastructures et le système judiciaire.

⁴¹ Elle est un Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC) qui fut créé par décret exécutif n° 07-119 du 23.04.2007, modifié et complété par le décret exécutif n°12-126 du 19.03.2012. Elle renferme désormais dix directions régionales couvrant l'ensemble du territoire national : Adrar, Ouargla, Tlemcen, Oran, Tiaret, Alger, Blida, Sétif, Constantine et Annaba (cf. <http://www.aniref.dz/>).

qui relèvent, désormais, des compétences des agences du niveau central telles que ANIREF, ANDT⁴², ANURB⁴³ (Boulbir et al. 2012, p : 359). Ces chercheurs posent, également, l'ambiguïté qui règne entre CALPIREF et l'ANIREF en termes de responsabilité non clarifiée entre les deux concernant la gestion du patrimoine domanial ou celui des entreprises publiques (Boulbir et al. 2012, p : 370).

Pour l'ANIREF qui est placée directement sous la tutelle du Ministère de l'Industrie et de la Promotion des Investissements (MIPI), son rôle est d'acquérir des biens immobiliers et fonciers dans le domaine privé de l'État qui sont situés dans les zones industrielles et les zones d'activité ou tout espace destiné à l'activité économique⁴⁴.

Elle les rétrocède et les remet au marché, à la disposition des investisseurs nationaux et étrangers, après aménagement et lotissement pour la réalisation des activités de production de biens et de services. Elle joue donc, le rôle de régulateur du marché foncier et immobilier mais aussi d'observation et d'information pour l'instance décisionnelle locale concernée de toute donnée relative à l'offre et à la demande foncière et immobilière, des tendances du marché foncier et de ses perspectives⁴⁵.

Elle vise la constitution d'une banque de données de l'offre foncière et immobilière nationale destinée à l'activité économique. Pour cela et depuis l'année 2014, l'ANIREF élabore des notes sur le marché foncier et de l'immobilier industriel observé et des listes des prix des terrains qu'elle publie périodiquement (Mercuriale des prix) qu'elle les met en ligne sur son site officiel (sur Internet).

Concernant les terrains appartenant directement ou indirectement aux entreprises publiques, et les terrains non exploités dans les zones industrielles, un décret exécutif⁴⁶ était venu réconforter cette question. Il exige aussi aux SGP⁴⁷ et entreprises publiques d'établir un inventaire des terrains récupérables, et aux organismes propriétaires des zones industrielles de remettre à l'ANIREF, la liste des lots disponibles dans un délai inférieur à trois mois⁴⁸.

Dans ce cadre, l'Etat récupère, dans un premier temps, les terrains excédentaires appartenant aux entreprises publiques et non nécessaires à leur activité. Et dans un deuxième temps, la privatisation des entreprises publiques s'opère en interdisant à leurs liquidateurs la délivrance d'acte de disposition visant la cession ou la location des actifs immobiliers résiduels comme se faisait auparavant, mais d'établir seulement l'inventaire de ces actifs et le transmettre au directeur des Domaines.

Ceci permet de maintenir la valeur d'une entreprise avec son terrain, largement bas possible, lors des négociations entre les acheteurs et les vendeurs car les repreneurs n'ont

⁴² Agence Nationale de Développement Touristique. Elle est sous la tutelle du Ministère du Tourisme

⁴³ Agence Nationale de l'Urbanisme qui a été créée en 2009 par le Ministère de l'Habitat. Son pouvoir exercé sur le foncier urbain sert à la réalisation du programme présidentiel d'un million de logements (Boulbir et al. 2012, pp. 359-360).

⁴⁴ Cf. <https://onta.dz/#>.

⁴⁵ Idem.

⁴⁶ Décret exécutif n° 07-122 du 23.04, op. cit.

⁴⁷ Sociétés de Gestion des Participations.

⁴⁸ Ces mesures une fois opérationnelles sur terrain, vont permettre espère-t-on de donner à la zone industrielle dans le cas de Sétif par exemple, un second souffle et un meilleur rendement par le recyclage de son foncier et sa rentabilisation maximale.

pas forcément besoin de tous les terrains appartenant à l'entreprise. Sur le plan opérationnel, ces mesures permettent à la zone industrielle de recycler son foncier et de mieux le rentabiliser. C'est, donc, un véritable chantier en matière de viabilisation et de réhabilitation qui est lancé mais reste loin d'être achevé en Algérie.

D'ailleurs, en termes de l'exercice de l'année 2017 à titre d'exemple, l'ANIREF a recensé 72 zones industrielles à superficie totale de plus 12.000 hectares et plus de 450 zones d'activités occupant plus de 17.000 hectares de superficie. Au moment où environ 60 % des terrains octroyés n'ont pas été mis en exploitation par les bénéficiaires selon le CALPIREF (Rabhi M. 2017).

Cependant, elle affirme dans sa note de conjoncture relative au marché foncier industriel, que la demande en foncier industriel, est encore élevée et que ce foncier demeure un facteur contraignant pour l'investissement (ANIREF, 2018, p : 10). Ces décalages entre l'offre et la demande comme soulignent des chercheurs, seraient liés à des blocages d'ordre institutionnel, juridique et opérationnel et que, dans le futur, l'ANIREF sera confrontée à des problèmes technico-juridiques et financiers lors de sa conquête de nouveaux territoires économiques, une fois que l'offre foncière actuelle disponible sera épuisée (Boulbir et al. 2012, p : 368).

Toutefois, il semble qu'il s'agit là, d'une législation qui va révolutionner la politique foncière en général et celle du foncier industriel en particulier. Cependant, il reste à savoir à la fin, si les nouvelles procédures liées à l'ANIREF et le régime des concessions agricoles adopté par le gouvernement vont-ils promouvoir, en pratique, l'investissement privé.

4- Comme piste d'investigation : vers une stratégie de maîtrise du marché foncier

La situation d'impasse dans lequel se trouve le foncier aujourd'hui en Algérie, exige que toutes les entraves remettant en cause ou freinant l'investissement doivent être levées. Il semble que le législateur algérien a soustrait à la loi foncière son volet opérationnel, ce qui a conduit à la limitation des politiques foncières menées depuis l'avènement du libéralisme (Boulbir et al. 2012, p : 355).

Le problème de la tension enregistrée par le recours exagéré et exclusif aux terrains publics pour la mise à disposition des terrains urbanisables, renvoie d'un côté, à recourir à la création des mécanismes d'intégration des investisseurs à l'élaboration des PDAU et POS. Et de l'autre, à constituer les réserves foncières qui serviront de socle pour leurs applications.

Cette dernière suggestion nécessite, en plus de ce qu'ont apporté les nouveaux textes de 2007, 2008, 2010 et 2012 mentionnés ci-dessus, relatifs au foncier ayant pour point nodal la LOF, d'adopter un nouveau choix qui concerne la dissociation entre les deux opérations. C'est-à-dire de séparer l'établissement de la stratégie foncière de l'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme. Ce choix peut le décider, stratégiquement, la commune (les autorités locales) et que le législateur dans ce cas, peut le lui autoriser.

Parmi les bienfaits de ce choix est qu'il constitue une forme de prévention contre toute forme de spéculation foncière et pour une gestion sereine foncière et une alimentation continue du marché foncier durant, même, les périodes d'incertitude et de crise imprévue.

Puisque dans les périodes difficiles, les exigences sont immédiates et sectorielles, les perspectives se raccourcissent, et les notions d'intérêt national et d'unité du devenir commun, s'éloignent.

Dans ce cadre, l'acquisition préalable des terrains, des vastes étendus à long terme et même des terrains agricoles, peut se faire, sachant que les prix des terrains agricoles représentent le 1/10e jusqu'au 1/30e des prix que les terrains atteindront quand les pouvoirs publics auront décidé de les ouvrir à l'urbanisation (Nations Unies. 1974, p : 180).

Ainsi le recours au droit de préemption sans objet précis prédéterminé, en dotant les collectivités locales des moyens budgétaires nécessaires, leur permet de procéder, discrètement et sans affichage public, à des acquisitions amiables foncières stratégiques pour la constitution des réserves foncières.

Cette mesure est importante surtout pour les villes qui ne disposent pas suffisamment de leur propre portefeuille foncier sur leurs territoires et donc, elles ne peuvent pas faire une part importante d'offres de terrains à bâtir, comme est le cas pour certaines villes européennes par exemple, et en l'occurrence, l'agglomération Lyonnaise qui ne maîtrise que 15% du foncier sur son territoire (CPEUIMV, 2014, p : 47).

Cette démarche permet, dès lors, aux pouvoirs publics de gagner du temps et d'avoir plus de liberté afin qu'ils préparent leurs plans d'urbanisme et d'aménagement (PDAU et POS) et leur mise en œuvre sans donner un signal aux spéculateurs et subir les aléas du marché spéculatif informel ou recourir aux assiettes foncières agricoles du domaine privé de l'Etat en cas de besoin. Car la demande de terrains à bâtir fait monter les prix du foncier de façon parfois vertigineuse, ce qui n'incite, guère, au maintien d'une activité agricole (Charrier J-B.1988, p : 121).

D'ailleurs, l'expérience conduite en Europe a montré qu'il suffit pour faire, immédiatement, monter les prix des terrains avant même d'adopter un schéma d'aménagement, de laisser courir le bruit qu'il pourrait y avoir un plan d'aménagement en perspective⁴⁹.

4-1 Pour aller plus loin...

Dans le souci de la recherche de la maîtrise du marché foncier, il y a lieu à rappeler que les marchés foncier et immobilier sont partagés entre les terres agricoles, les nouveaux terrains à bâtir ou ceux situés en milieu déjà urbanisé.

Ils sont, généralement, constitués des composantes suivantes : 1- marché de nouveaux terrains à bâtir localisés en périphérie ; 2- marché des terrains issus du renouvellement urbain ; 3- marché urbain classique ; 4- l'espace agricole ; 5- l'espace naturel comme matière première ; et 6- l'espace naturel comme bien de consommation (loisirs et détente).

Les experts du foncier et de l'immobilier avancent qu'il n'y a pas de méthode scientifique ou de démarche absolue pour évaluer un bien foncier ou immobilier (CPEUIMV,

⁴⁹ Cf. Nations Unies, 1974, p : 180, FNAU, 1981, p : 93 et Durand-Lasserre A. 1991, p : 50.

2014, p : 48). Son évaluation se base, en général, sur des estimations dégagées à partir de différentes méthodes pouvant être croisées dont les plus connues sont les trois suivantes :

1- La méthode de comparaison directe avec le marché. Elle détermine le prix de vente selon les possibilités réglementaires de construction et les caractéristiques physiques du sol. La valeur des biens est estimée par référence au marché et par comparaison avec les prix pratiqués pour des biens similaires en termes de prix global, surface, descriptif, règles d'urbanisme, proximité des équipements et d'infrastructures de transport⁵⁰.

2- La méthode par le revenu essentiellement applicable aux exploitations agricoles. Cette méthode permet de recouper une valeur obtenue par d'autres méthodes d'estimation où le revenu brut du bien est retenu et un taux de capitalisation y est appliqué⁵¹.

Et enfin, 3- La méthode du compte à rebours qui est utilisée par les professionnels de l'immobilier. Celle-ci permet d'évaluer les terrains à bâtir en milieu urbain⁵².

Le problème qui se pose, réside dans la lutte du marché spéculatif informel. Donc, la sécurisation foncière qui arrive à le freiner, peut se faire, d'une part, par des mesures complémentaires initiées par les départements⁵³ comme l'adaptation des procédures d'enquête cadastrale en combinant les informations techniques et juridiques en liaison avec le livre foncier. Et d'autre part, elle nécessite la concordance et l'actualisation automatisée, la réhabilitation de la fiscalité, la meilleure connaissance du foncier par la collaboration active de la direction des impôts, et le croisement des données issues des documents d'urbanisme, d'aménagement et de construction avec les données foncières et immobilières à la parcelle ou à l'îlot de propriété. Ceci peut se faire dans le cadre de la création d'un observatoire local des mutations urbaines foncières et immobilières.

Cet observatoire pourra assumer différentes missions à la fois : 1- il détecte les foyers de mutation urbaine dans la ville (le sol, la fonction, le bâti et l'architecture) qui s'opèrent au sein de son périmètre urbain et dans les zones qui lui sont limitrophes.

2- Il observe l'évolution de la saturation foncière en liaison avec la planification urbaine à travers ses niveaux inter-scalaires (du macro au micro en continuuel feed-back).

3- Il étudie, également, les prix du marché (foncier et immobilier) et fournit la connaissance détaillée des volumes des transactions et par catégorie de biens.

De cette manière, cet observatoire permettra et facilitera, dans une large mesure, le recyclage du foncier urbain grâce à son dispositif de veille qui s'appuie fortement sur les informations cadastrales. Bien sûr, ces informations doivent être à jour et de manière complète afin qu'elles constituent une base de données foncières fiables. Également, les transactions immobilières et foncières qui s'opèrent, faut-il le rappeler, doivent être liées au

⁵⁰ Cf. CPEUIMV, 2014, p : 48.

⁵¹ Idem.

⁵² Idem.

⁵³ Il y a lieu à citer des représentations centrales au niveau local telles que : l'ANIREF, l'ANURB, l'ONTA, l'ANDT, l'Agence Nationale de Développement de l'Investissement (ANDI), et des structures de niveau local comme : l'Agence de Gestion et de Régulation Foncière, la Conservation Foncière, le Cadastre, les Domaines, la DSA, la Direction des Impôts (DI), la Direction de l'Urbanisme (DU), la Direction de Logement et des Equipements Publics (DLEP) et le service technique d'APC.

SIG⁵⁴ afin de les situer sur le plan cadastral. Dans ce contexte, le recours au logiciel « Base Access » par exemple, utilisé par les professionnels de l'immobilier (CPEUIMV, 2014, p : 52), peut constituer une alternative pour y parvenir. Notons que dans ce contexte, le rôle du cadastre est primordial étant donné qu'il est considéré comme l'état civil d'un bien ou d'une propriété.

L'autre intérêt porté à cet observatoire, réside dans sa participation dans l'élaboration du référentiel foncier. Par-delà, il offre aux autorités locales, une connaissance fine de leurs territoires grâce à ses outils techniques de compréhension et d'aide à la décision. Ces outils et cette manière de faire vont, sans doute, faciliter, dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie foncière efficace maîtrisant convenablement le marché foncier, la fondation et la mise en œuvre d'une bourse foncière locale où la transparence au sens large du terme, joue un rôle primordial.

Conclusion

Les instruments d'aménagement et d'urbanisme qui étaient censés d'encadrer le développement harmonieux des villes algériennes, rationaliser la consommation de leurs sols et protéger leur foncier agricole, se sont apparus, souvent en pratique, comme des instruments de désaffectation des espaces et des activités, de consommation irrationnelle des terres agricoles et de dilapidation urbaine.

Ayant perdu leur légitimité et leur respect, ils se trouvent, dans la plupart des cas, en décalage avec la réalité urbaine et inadaptés aux réalités socio-économiques. Ils subissent des révisions successives afin de régulariser des situations anticipées et les rendre comme état de fait, où la logique sectorielle des vastes programmes pluriannuels constitue la règle. Ils sont devenus dépourvus de toute stratégie d'anticipation et ont été vidés, par voie de conséquence, de leur substance réelle, à savoir la définition du projet urbain ou l'urbanisme de projet comme fruit d'un processus de concertation et de réflexion.

Ceci a engendré l'apparition des disfonctionnements repérés à plusieurs niveaux en termes de gestion foncière, urbaine et territoriale, de programmation-planification et de stratégie de développement, dans lesquels le formel et l'informel se partagent le terrain.

L'effritement du pouvoir foncier⁵⁵, partagé entre divers niveaux : central et local, politique et technique, n'a pas pu anticiper la demande du foncier économique (Boulbir et al. 2012, p : 364).

Ces situations ont fini par faire émerger de nouvelles problématiques nécessitant de nouvelles approches et regards croisés pluri et transdisciplinaire du moment que la ville est devenue un objet complexe qui se développe, aujourd'hui, dans un contexte marqué par l'incertitude, où les effets du changement sont, de plus en plus, significatifs.

Relever ces nouveaux défis et parer à l'urbanisation urbaine diffuse et précipitée qui s'opère et ne finit pas de ronger l'espace agricole et, en même temps, répondre aux besoins croissants des populations en matière de logement, d'emploi et de services urbains, exige,

⁵⁴ Système d'Information Géographique.

⁵⁵ Expression empruntée à Renard V. 2005.

comme la sagesse recommande, l'établissement d'un climat de confiance mutuelle entre l'administration et les administrés, une grande transparence de l'information et une décentralisation réelle et effective du pouvoir de décision. Puisque la centralisation, faut-il le rappeler, a limité, en pratique, le pouvoir foncier local (APC) en faveur de celui de l'administration. Et les cas de l'institution de commission d'arbitrage ou de commission interministérielle composée de représentants de l'administration centrale pour statuer sur les cessions de terrains sensibles dans le périmètre urbain ou identifier les parcelles destinées à recevoir les grands projets d'intérêt national, comme a montré la situation observée à Sétif, sont des exemples illustratifs.

Dans ce cas et concernant la maîtrise du marché foncier, les réserves foncières que les autorités locales auront à leurs dispositions, n'auront pas à masquer la valeur réelle des terrains urbanisés et urbanisables comme il se faisait dans le passé. Elles serviront, au contraire, comme socle pour les dispositions d'application des PDAU et POS. Et pour cela, il faut encore du temps, de la prudence et de la patience.

Références bibliographiques

- Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière -ANIREF- (2018). Note de conjoncture du foncier industriel/ exercice 2017, Algérie, 10.
- Benmihoub, A. (2015). 50 ans de réformes du foncier agricole étatique en Algérie, une rétrospective, Vianey, G. (Ed.), Requier-Desjardins, M. (Ed.) & Paoli, J.C. (Ed.), Accaparement, action publique, stratégies individuelles et ressources naturelles : regards croisés sur la course aux terres et à l'eau en contextes méditerranéens (Options Méditerranéennes, Série B, Etudes et Recherches, 72), Ed. CIHEAM, Montpellier, France, 53-70, <http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=00007131>
- Boudjenouia, A., Fleury A., & Tacherift, A. (2008). L'agriculture périurbaine à Sétif (Algérie) : quel avenir face à la croissance urbaine ?, Base, 12, 23-30, <https://popups.uliege.be/1780-4507/index.php?id=2128>.
- Boulbir, L., Boukhemis, K., & Zeghiche, A. (2012). Crise de l'offre foncière économique en Algérie : du blocage à l'investissement informel. Le cas de la ville d'Annaba, Revue d'Économie Régionale & Urbaine, 03, 353-377, <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2012-3-page-353.htm>.
- Bousmaha, A., & Boulkaibet, A. (2019). Planification foncière et espaces agricoles périurbains en Algérie - Le cas de l'agglomération de Skikda, Développement durable et territoires, 10 (3), <http://journals.openedition.org/developpementdurable/16002>.
- Centre de Prospective et d'Études Urbaines et l'Institut des Métiers de la Ville - CPEUIMV- (2014). Faire la ville : Lecture croisée des méthodes et outils de l'urbanisme en France et au Viêt-Nam, Ed. Lao Dong, Hanoi, Viêt-Nam, 120.
- Charrier, J-B. (1988). Villes et campagnes, Ed. Masson, Paris, France.
- Chorfi, Kh. (2019). Le fait urbain en Algérie, de l'urbanisme d'extension à l'urbanisme de maîtrise. L'urbanisme en discussion. Cas de Sétif -Algérie- 1962-2014, Thèse de Doctorat Université Ferhat Abbas, Sétif1, 473.
- Chorfi, kh., & Younsi, K. (2008). Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise. Cas de Sétif, Colloque : Penser la ville, approches comparatives, Université de Khenchela, Algérie, 247, (halshs-00382600), <http://halshs.archives-ouvertes.fr/VILLE/fr/>.

- Direction d'Urbanisme et de Construction (DUC) de Sétif (2009), Evaluation des disponibilités foncières urbanisables dégagées par les PDAU approuvés : Situations arrêtées en 2009, 2008, 2007, 2005 et 2001.
- Durand-Lasserve, A. (1991). De la gestion technique à la gestion foncière dans les pays en développement, Etudes foncières, 50, 50, France.
- Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme -FNAU- (1981). Collectivités locales et maîtrise foncières, Urbanisme, 184-185, 93, France.
- Gherbi, M. (2015). "Instruments of urban planning in Algerian city : Reality and Challenges", Journal of Civil Engineering and Architecture, 9 (7) (Serial num. 92), 807-812.
- Gherbi, M. (2003). Des instruments pour un développement local qualitatif de Sétif", Colloque International : "Sétif à l'heure de la mondialisation", Laboratoire "Projet Urbain, Villes et Territoires, PUVIT" et laboratoire SEDET de Paris, Université "Ferhat Abbas", 21-22 octobre, Sétif, Algérie.
- Gherbi, M. (2001). Proposition d'une méthodologie d'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols en site à urbaniser, cas du POS₃₃ de Sétif, Mémoire de Magistère, Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme, Alger, Algérie, 227.
- Hadeff, H. (2017). Extension urbaine et consommation du foncier agricole ; quelle responsabilité des instruments d'urbanisme ? Cas de Skikda, Algérie, Revue de législation de l'urbanisme et construction, 1 (4), Université de Tiaret, Algérie, 309-331.
- Mekkioui, A. (2005). La zone franche de Bellara : Diagnostics, perspectives et échec, Mémoire de Magistère en Urbanisme, Université Mentouri, Constantine, Algérie, 172.
- Nations Unies (1974). L'usage des terrains dans les villes : principes et réglementations : Europe occidentale, Vol. III, New York, Etats Unis d'Amérique 213.
- Rabhi, M. (2017). "Foncier industriel : le gouvernement enquête", Liberté quotidien national du 27 juin.
- Renard, V. (2005). Les Politiques foncières des collectivités locales depuis la décentralisation : Quelles perspectives ? ADEF, Ed. Production foncière. Responsabilité des élus et des aménageurs, Paris, France, 7-14.
- Secrétariat Général du Gouvernement -SGG- (2010). Loi n° 10-03 fixant les conditions et les modalités d'exploitation des terres agricoles du domaine privé de l'Etat du 15 Août, Journal Officiel de la République Algérienne -JORA-, 46, 4-7.
- SGG. (2008). Loi n° 08-16 du 03 Août portant orientation agricole, pp. 3-12, JORA n°46, Algérie.
- SGG. (2007). Décret exécutif n° 07-119 du 23 avril portant création de l'ANIREF et fixant ses statuts, JORA, 27, 3-6.
- SGG. (2007). Décret exécutif n° 07-120 du 23 avril portant organisation, composition et fonctionnement du CALPIREF, JORA, 27, 7-8.
- SGG. (2007). Décret exécutif n° 07-121 du 23 avril portant application de l'ordonnance n° 06-11 du 30.08.2006 fixant les conditions et modalités de concession et cessions des terrains relevant du domaine privé de l'État destinés à la réalisation des projets d'investissement, JORA, 27, 8-20.
- SGG. (2007). Décret exécutif n° 07-122 du 23 avril fixant les conditions de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des

actifs excédentaires des entreprises publiques économiques et des actifs disponibles au niveau des zones industrielles, JORA, 27, 21-37.

- SGG. (2003). Décret exécutif n° 03-313 du 16 septembre relatif fixant les conditions et des modalités de reprise des terres agricoles du domaine national intégrées dans un secteur urbanisable, JORA, 57, 7-8.
- SGG. (1990). Loi n° 90-29 du 1^{er} décembre relative à l'Aménagement et à l'Urbanisme, JORA, 52, 1408-1415.
- SGG. (1990). Loi n° 90-25 du 18 novembre relative à l'orientation foncière, JORA, 49, 1332-1339.
- Zeghib H. (1991). Commentaires sur la loi d'orientation foncière, pp. 497-510, Revue Algérienne des Sciences Juridiques, Economiques et Politiques, n°03, Alger, Algérie.

Elaboration d'un système d'information géographique pour la gestion des ressources foncières de la ville de Sétif - Algérie

Dr. Anoune Nourdine, Dr. Hedjira Lyes

University Batna2 , Batna / Algeria

anoune.nourdine@yahoo.fr, hadjira.lyes@yahoo.fr

ملخص:

تعد المعلومات الجغرافية مهمة للعديد من الجهات الفاعلة التي تنتمي إلى مجال تخطيط استخدام الأراضي، وتصبح ذات أهمية كبيرة عندما تهدف إلى جرد وتوصيف الموارد العقارية، والتي تشكل أساس جميع استخدامات الأراضي. في البيئة الحضرية. تعد المعلومات الجغرافية لشبكة الأراضي الحضرية ومقاييسها الوصفية مفيدة للبحث العلمي والتطوير والتخطيط والإدارة والتعبئة والاستغلال للعقار الحضري.

إن استخدام الأدوات التقليدية لجمع تخزين ومعالجة قياسات الجزيرة العقارية والمعلومات الوصفية، المتعلقة بمختلف قطع الأرض، في مدينة كبيرة إلى حد ما مثل مدينة سطيف، أظهر محدودية قدراته أمام التوسع المستمر. والاحتياجات المتزايدة للمعلومات المترية وخصائص العقارية. ومن ثمة، فإن الحاجة إلى استعمال تكنولوجيا نظم المعلومات الجغرافية في سياق تنفيذ التنمية المستدامة التي بدأتها الجزائر، أصبح أكثر من ضرورة ملحة.

يعتمد هذا العمل على القدرات الهائلة التي توفرها أنظمة المعلومات الجغرافية لتجميع وتخزين واستعادة ومعالجة المعلومات المكانية. من أجل المساهمة في اقتراح نماذج من نظم المعلومات الجغرافية، والمشاركة في تحقيق إدارة وتوصيف أفضل للبيانات العقارية في بلدنا.

Abstract

Geographic information is important for several actors belonging to the field of land use planning, it becomes of major importance when it aims to inventory and characterize land resources, which are the basis of all land use. in an urban environment. The information of the urban land network and its metric are useful for research, development, planning, management, mobilization, exploitation, and development objectives.

The use of traditional tools for the collection, safeguarding and processing of island measurements and descriptive information, concerning the different plots of the land framework, in a fairly large town like the town of Sétif, to show its limits in front of the ever-increasing needs in terms of metric information and land attributes. Hence, the need to have an IT solution, which in the context of the implementation of sustainable development initiated by Algeria, can become a timely tool.

This work is based on the enormous capacities of acquisition, storage, restitution, and processing of spatial information, offered by geographic information systems, in order to contribute to the proposals for GIS prototypes, for achieve, in our country, better management and characterization of the entire urban land network.

Introduction :

La gestion et le suivi, de l'ensemble des données du foncier urbain en Algérie, sont des tâches de grande difficulté. Elles nécessitent, par conséquent, un énorme travail, dû essentiellement au nombre important des agglomérations urbaines, à la superficie assez étendue de nos villes, et à l'abondance des données collectées.

L'organisme responsable de l'inventaire des ressources foncières, et de la caractérisation des biens immobiliers, pour faire face à cette difficulté, doit intégrer au sein de leur système d'information, une composante qui s'occupe de la gestion et le suivi de ces diverses informations, car l'inventaire des ressources foncière est différent d'une simple opération d'inventaire de stocke. Cette différence réside dans la multiplicité des phénomènes qui entre en jeux, leurs interactions, et la nature même de l'information foncière, depuis sa mesure jusqu'à son utilisation pour des fins de gestion, de planification et de recherche.

Une telle composante est déférente d'une simple base de données conventionnelle, qui est incapable de traiter à la fois l'aspect thématique et géographique¹. D'où l'utilisation impérative de logiciel SIG dédié au traitement de l'information à référence spatiale.

L'objectif de ce travail est de contribuer à la proposer d'une solution automatisée, pour la gestion et le suivi des données foncières et de caractérisation du réseau des trames parcellaires urbaine.

Présentation de la zone d'étude

La ville de Sétif est administrativement chef lieu : de la Wilaya, de la Daïra et de la commune de Sétif. Elle est sise dans la région des hauts plateaux Est où elle occupe presque une position au centre géographique de la wilaya. C'est un véritable carrefour d'échange et centre de transit obligé des trafics entres les régions Hauts plateaux Est et centre et celle des régions de Nord-est et Nord-ouest. Cette position s'est renforcée par l'achèvement de l'Aéroport de Ain Arnet situé à 9km de la ville et de l'autoroute Est-Ouest. Elle se trouve donc, au croisement d'un réseau routier d'importance nationale :

¹ Roland P., 1995, **Système d'information et gestion du territoire**, Collection Meta, 156p.

La RN5 : traverse et structure la ville en tant qu'axe d'importance économique nationale.

La RN75 : assure la liaison entre la ville et le sud-est du pays en passant par la ville de Batna.

La RN9 : relie la ville au littoral et surtout au port de Bejaia.

La RN28 : assure la liaison de Sétif à M'silla, Djelfa et Biskra.

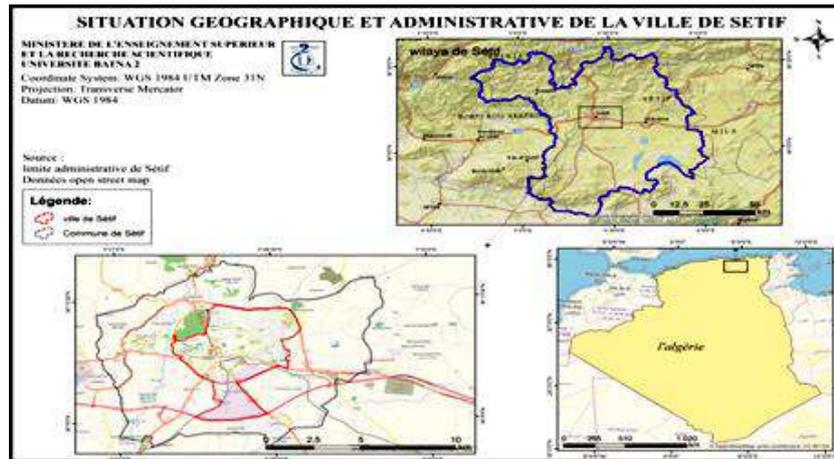


Fig. 1 localisation de la ville

C'est ainsi, que cette ville assure un rôle spatial d'entraînement et d'animation sur toute sa région. la ville de Sétif a connu plusieurs civilisations et leurs empreintes restent toujours sur son territoire, mais, malgré ça, ce n'est qu'après l'avènement de la rail en 1925 que son tissu urbain a subi un développement important, dépassant ainsi les limites de la ville intramuros². L'évolution spatiale de la ville s'est effectuée à la périphérie du noyau historique dans toutes les directions selon un modèle radioconcentrique. Durant la période de la guerre de libération, les quartiers de Yahiaou, Bounachade et L'avenir sont venus se greffer sur le tissu colonial, pour formait ainsi, la deuxième couronne³.

Après l'indépendance, et depuis les années 70, la réalisation d'ensemble d'habitat, des zones industrielles et d'activités, de lotissement et équipements structurant donnèrent naissance à une troisième couronne.

² Agence nationale d'aménagement du territoire (2010) **plan d'aménagement de territoire de la wilaya de Sétif, phase I,II & III**. Algérie, Direction de la planification de l'aménagement de territoire de la wilaya de Sétif

³ d'études et de réalisations en urbanisme (2011) **plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunal**. Algérie, Direction de la planification de l'aménagement de territoire de la wilaya de Sétif.

Au dernier recensement datant de 2008 Sétif dénombrait plus de 252.000habitants avec un taux de croissance de 1.64%. La ville été classée à cet époque au 7ème rang de la hiérarchie du réseau urbain national est classée dans la strate de l'urbain supérieur⁴. En 2018, selon les dernières données, la ville compte plus de 370.000habitants⁵. Dépassant ainsi le seuil démographique officiel de classement de métropoles en Algérie.

De 1998 à nos jours croissance urbaine de la ville de Sétif Après les problèmes de sécurité pendant la décennie noire qu'a connu le pays, nous pouvons signaler une certaine stabilité avec, tout de même, une consommation importante de foncier qui avoisine les 1092 ha soit 109.2 ha /année⁶.

Tab.1. la répartition des surfaces urbaines dans la zone d'étude

La surface à urbanisation future	La surface de tissu urbaine	La surface de périmètre urbaine	La surface de la commune
ha 466.58	ha3926	ha4392.58	ha11641

les Fonctions urbaines et l'immobilier:

Afin de déterminer la relation entre les utilisations du sol ou les fonctions urbaines et l'immobilier, nous sommes appuyés sur la classification de l'immobilier urbain de la zone d'étude en fonction de sa vocation fonctionnelle comme le montre le tableau suivant:

Tab.2. la répartition des types de surface urbaine dans la zone d'étude

Le foncier dans le périmètre urbain (100%)				
Immobilier non bâti			immobilier bâti	
Surface d'urbanisation future	Poche vide	Surface liber et servitude	Equipement publique et VRD	Occupation résidentiel
%15.17	%0.45	%10.94	%20.28	%53.16

⁴ Office national des statistique (2011) **Armature urbaine. Algérie, collection statistique**, 163, série S

⁵ Direction de la programmation et de suivi budgétaire (2019) **Annuaire statistique. Algérie**, Direction de la planification de l'aménagement de territoire de la wilaya de Sétif

⁶ HARKAT Naim,(2012), **vulnérabilité de la ville de Sétif face au risque environnemental Cas de la zone industrielle**, Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de magister en architecture et urbanisme, Option : Ville et risques urbains, Département d'architecture et d'urbanisme, Département d'architecture et d'urbanisme.

1- Immobilier résidentiel:

C'est la fonction dominante dans l'espace urbaine, où la superficie occupée par les usages résidentiels (individuels et collectifs) représente 50,16% de la superficie totale de la ville, en nombre il atteignant 45 838 logements. L'étude de l'évolution du nombre de maisons et les projections futures de leur nombre indiquent le rythme de construction dans la ville en plusieurs étapes Le tableau suivant montre l'évolution du parc de logements de la ville de Sétif au cours de la période (1966-1998).

Tab.3. évolution du nombre d'habitation dans la zone d'étude

Année	Nombre d'habitation	Taux d'occupation par logement	Taux de croissance (habitation/année)
1966	9111	6.12	-
1977	15376	6.68	570
1987	27082	6.70	1170
1998	46157	5.26	1734
2008	64838	5.03	2076

En revanche, connaître la répartition du logement selon la classe ou le type de son exploitation en occupé ou inoccupé est un usage professionnel a des indications significatives sur la valeur et la qualité de l'immobilier résidentiel en particulier et sur la propriété urbaine en général, comme on l'a constaté:

- Logements occupés: estimés à 78,77% du parc immobilier total.
- Logement inoccupé: il représente 8,67% du parc total de logements, ce qui est un pourcentage significatif indiquant le surplus de l'offre de logements. Compte tenu de ce que représente un logement en cours d'achèvement ou qui n'a pas encore été livré à ses propriétaires.
- Logement à usage professionnel: il est réparti pour l'essentiel au niveau du centre-ville, étant le centre d'activités et de services variés et le cœur battant de la ville, les usages résidentiels se sont donc transformés en bureaux et commerces, où le pourcentage en centre-ville est estimé à 66,50% du nombre total de logements à usage professionnel.

2- Propriétés vacantes:

Nous entendons les enclaves vacantes, car elles représentent une superficie totale de 20,64 hectares, dont la plupart appartiennent à la municipalité et à l'Office de promotion et de gestion immobilière. Ils sont répartis sur toute la surface de la ville, mais certains occupent des sites stratégiques, comme certains de ceux situés en centre-ville, ce qui pose la question de savoir comment programmer ces poches ou les orienter vers des usages urbains?

Objectif de l'étude :

L'objectif de notre étude, est l'élaboration d'une application qui est selon, Henri Pornon, l'adaptation sur mesure d'un noyau logiciel de base aux besoins particuliers d'un utilisateur⁷, ce logiciel est de type système d'information géographique, par l'adaptation du noyau Mapinfo qui dispose de son propre langage de programmation nommé MapBasic, au besoin particulier de la gestion et de la caractérisation du réseau foncière.

Cette étude, tire son importance du fait que nos ressources foncières sont caractérisées, comme l'indique plusieurs spécialistes, par une variabilité spatiale et une insuffisance de l'offre qui reste toujours en deçà des besoins, car elle contribue à améliorer notre connaissance en la matière de demande de surfaces d'extensions, qui reste devant le rythme croissant de l'extension urbaine, la seule condition nécessaire pour une bonne gestion et maîtrise de cette ressource vitale a l'extension urbaine.

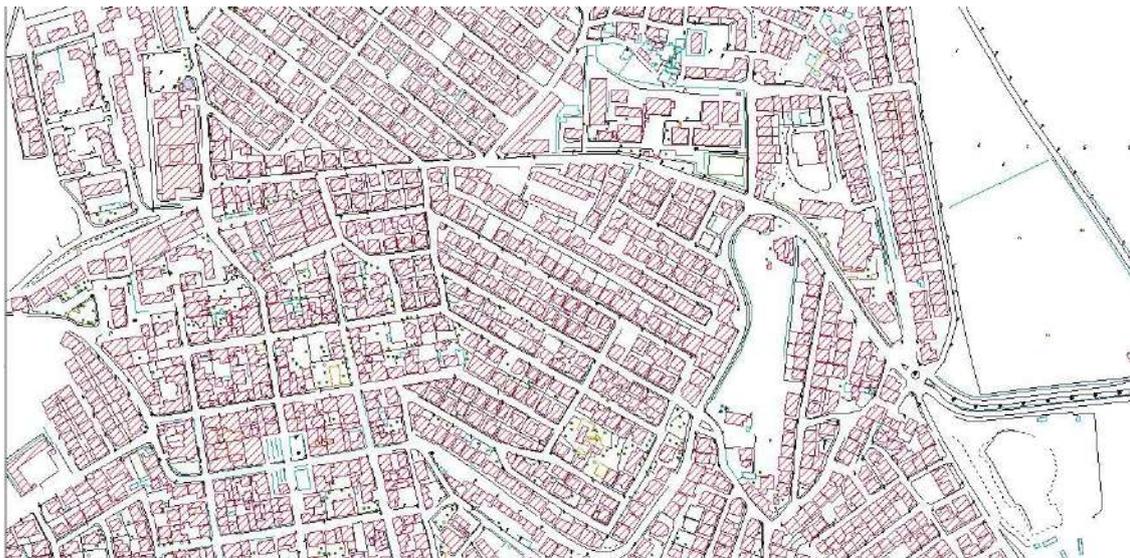


Fig. 2 Le réseau de trame parcellaire urbain

⁷ Henri P., 1995, *les SIG mise en œuvre et applications*, Hermes, 159p.

Méthodologie :

La démarche adoptée pour aboutir à cet objectif, est par essence interdisciplinaire entre l'informatique et la géographie. Elle est composée de deux phases consécutives, à savoir, une première phase pour *l'étude conceptuelle*, et une deuxième pour *la réalisation*.

Lors de l'étude conceptuelle il s'agit de fournir une description fonctionnelle et technique détaillée du système. Dans ce cadre la technique utilisée pour l'élaboration de notre *système d'information à référence spatiale (SIRS)* baptisé « Sétif GF » est basée sur la *représentation systémique du territoire (RST)*. Cette représentation, quand à elle, repose sur une *analyse systémique* de tous les objets qui se trouvent au niveau de *l'entité parcellaire* (cf. fig.2). Ainsi que sur l'intégration d'un ensemble de concepts et de notions fondamentales, relatives aux dimensions spatiales et temporelles, des phénomènes et des processus de notre sujet d'étude. A la fin de cette phase, nous avons déterminé les composantes informatiques de notre système qui comporte comme tous les systèmes d'informations à références spatiales deux ensembles complémentaires : *les données et les traitements*. Lors de la phase de réalisation, une application principale et des procédures ont été élaborées afin de mettre en œuvre les solutions précédemment retenues. L'implémentation de ces programmes est faite dans le système d'exploitation.

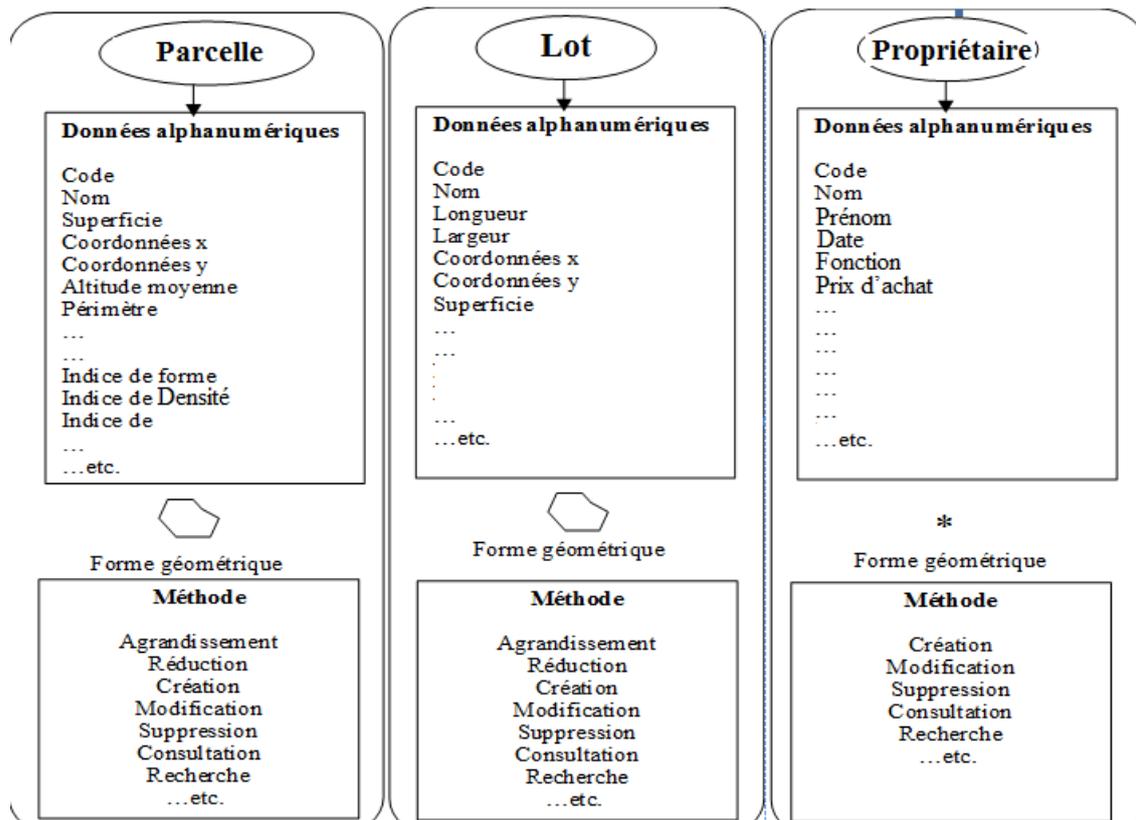


Fig. 3 Illustration des objets de « Sétif GF »

Windows 7, par l'adaptation, comme nous l'avons déjà dit, du noyau Mapinfo version 9.0 qui utilise son propre langage de programmation MapBasic version 9.0.

Notez ici la réflexion de DEMBELE et Dr. SOUMARE sur la mise en place de modèle conceptuel de données, Il s'agit de:

- le territoire qui est décliné en trois éléments, l'occupation du sol (bâti et non bâti), les éléments physiques et les limites administratives.
- Les infrastructures qui résultent des aménagements se résument en six éléments (le réseau routier, le réseau ferroviaire, le réseau d'assainissement, le réseau hydraulique, le réseau d'électricité et enfin le réseau de télécommunication.
- La population et les acteurs qui sont les principaux responsables (décideur, réalisateurs et bénéficiaire)⁸.
-

⁸ DEMBELE samba et SOUMARE mamy, (2016), **l'apport du sig dans la gestion des espaces publics du district de bamako**, revue scientifique interdisciplinaire de l'école normale supérieure série lettres et sciences humaines numéro spécial volume vii n° 1

Les composantes informatiques :

La partie informatisée de notre SIG comporte deux ensembles complémentaires : les données et les traitements⁹.

Les données associent la description spatiale temporelle et thématique de l'entité parcelle, quand aux traitements ils assurent trois rôles fondamentaux qui constituent l'essentiel des traitements requis pour construire un système d'information à référence spatiale, à savoir :

- ❖ L'alimentation du système grâce à la conversion en mode numérique des données qui décrit notre sujet,
- ❖ La transformation et l'exploitation des données pour produire de l'information significative.
- ❖ La diffusion des données et des informations à l'utilisateur du système pour lui permettre de prendre des décisions. La diffusion peut se faire sous différents formes (cartes, graphique, tableaux...etc.)

Les données de « Sétif GF» (cf. fig.4) peuvent être divisées, en données *spatiales* et *thématiques*. Les premiers sont structurés en couches, qui regroupent l'ensemble des entités géométriques points, lignes, polygones utilisés pour décrire respectivement, les propriétaires, le réseau parcellaire, et le plan lotir. La création de différentes couches est réalisée sous *Mapinfo version 9.0* à partir d'une image Google Earth *datant de l'année 2020*. Les principales couches définies sont les suivantes : *trame parcellaire, trame des lots, trame bâti, trame non bâti le réseau de voiries*.

Les données thématiques, reliées aux entités spatiales, portent dans notre cas, sur les divers paramètres fonciers, qui ne sont pas à l'origine conçues et structurées en vue de l'intégration dans un SIG. Pour cette raison on a séparés (cf. fig.4) entre les données thématiques qui sont gérées par un SGBD (système de gestion de base de données), l'usage du SIG proprement dit est réservé à la gestion des données spatiales (cf. figure.4)

La source des valeurs numériques des données utilisées pour remplir les champs des enregistrements des tables précédemment cités est le cadastre. Qui contient en plus des valeurs des états journaliers, les caractéristiques des

⁹ Patricia B., 2002, **SIG concepts, outils et données**, Hermes science, 259p.

propriétés, des données descriptives des domaines, et des données relatives au matériel de mesure.

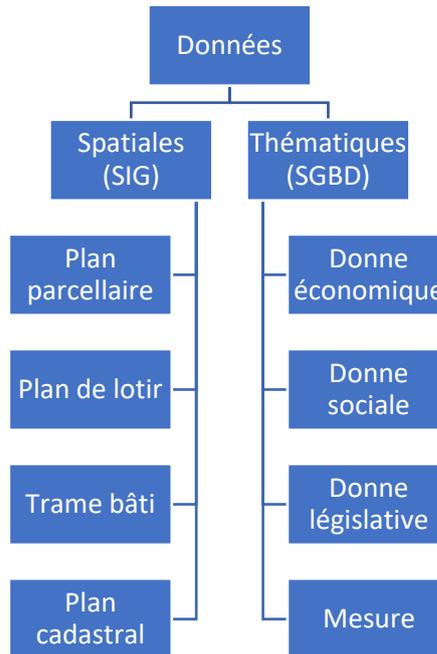


Fig. 4 Structuration des données de « sétif GF »

Le gestionnaire des bassins « Sétif GF » :

« Sétif GF » est une application de type système d'information à référence spatiale (cf. fig4), doté de capacités de stockage, de maintenance et de consultation des données à référence spatiale, qui lui font un outil performant pour l'ensemble des activités de gestion de la trame foncière urbaine. Il permet en effet de maîtriser un grand volume de données et facilite leur mise à jour. Il accélère considérablement les opérations de recherches, de consultation, de gestion interne et de diffusion des données. Les traitements qui peuvent effectuer lui permet de jouer un rôle tout aussi important au niveau de l'aide à la décision¹⁰.

Il comporte des menus personnalisés, dans lesquels l'utilisateur aura accès aux commandes qui l'intéressent, et à partir de mots correspondant à son vocabulaire courant. Il contient comme tous les SIG en plus de l'accès via des

¹⁰ Cédric P., 2000, Revue internationale de géomatique. Volume 10 n°2/2000, pages 299à311.

menus contextuels un accès interactive et visuelle via une carte géo référencée qui représente la situation de toutes les parcelles avec ses lots, ses propriétaires et ses fonctions urbaine. Il offre aussi la possibilité de saisir quelques requêtes. Comme Il facilite l'exécution des tâches de gestion quotidienne,

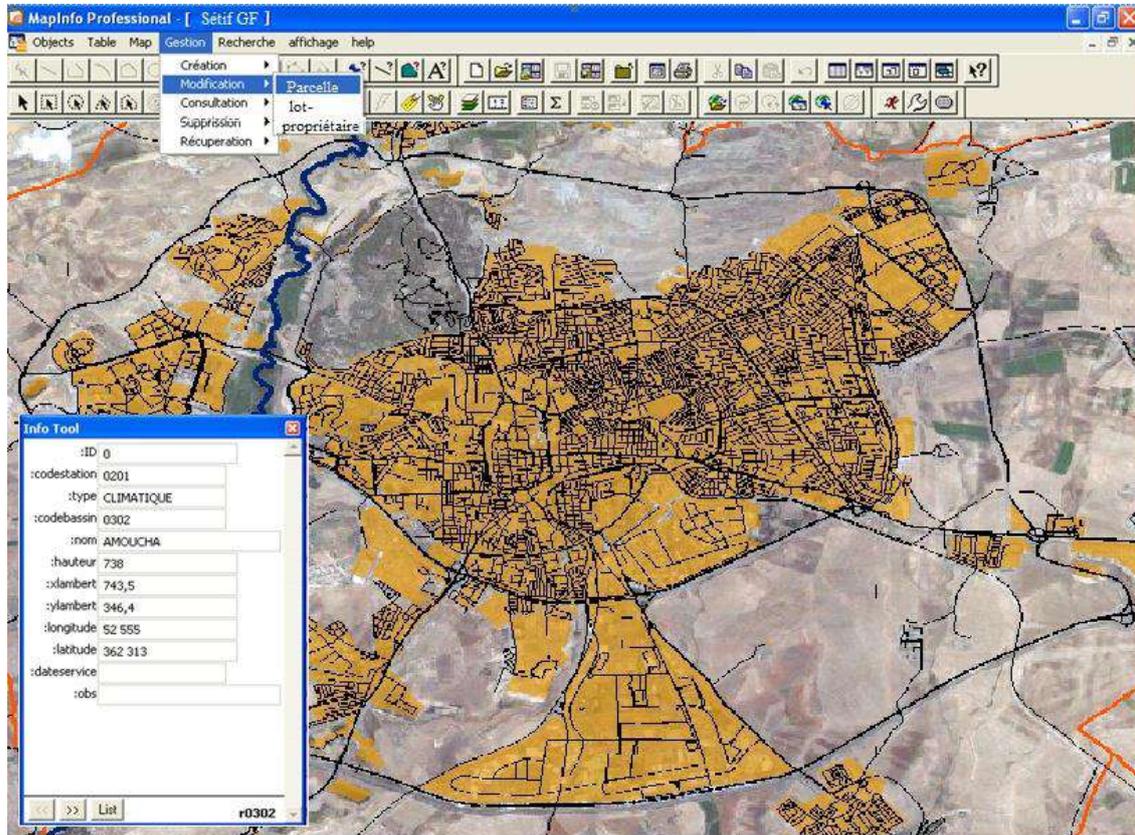


Fig. 5 L'interface de « sétif GF »

Il informe les scientifiques sur les caractéristiques de leurs terrains d'études, en tant qu'outil d'aide à la réalisation d'études pluridisciplinaire (gestion fiscale, juridique, socio-économiques ...etc.) ou ponctuelles, et a l'élaboration de cartes thématiques sur les différents paramètres d'extension (carte aménagement urbaine, carte d'extensions futur, carte des réserves, des poches vides...etc.), ainsi qu'à l'édition de situation foncière.

Conclusion :

Dans ce travail notre contribution, à visée la proposition d'une solution automatisée pour faciliter la tâche à l'organisme responsable de la gestion foncière dans la ville de setif, aux scientifiques pour la réalisation de leurs études, et au décideurs pour prendre des décisions d'aménagements, à travers, un prototype d'application SIG, développé sous le langage Mapbasic version9.2.

Notre approche méthodologique interdisciplinaire est inspiré du livre de Roland Prélaz-Droux intitulé « système d'information et gestion du territoire, *approche systémique et procédure de réalisation* », qui propose une démarche méthodologique, pour l'élaboration de l'architecture de l'information d'un système d'information à référence spatiale (SIRS), sur la base d'une représentation systémique du territoire (RST).

Les sources des données utilisées pour l'étape conceptuelle, la réalisation, la création des couches et la saisie des enregistrements des tables est sont l'image satellitaire de google Earth et le cadastre.

Par ailleurs, et afin d'exploitation les données issus d'autres agglomérations dans l'immédiat, il faut, dès maintenant penser à relier l'ensemble par un réseau informatique. Il serait, alors, judicieux d'intégrer à l'application proposée un module d'accès à ce réseau.

Bibliographie :

- Agence nationale d'aménagement du territoire (2010) plan d'aménagement de territoire de la wilaya de Sétif, phase I,II & III. Algérie, Direction de la planification de l'aménagement de territoire de la wilaya de Sétif.
- Bureau d'études et de réalisations en urbanisme (2011) *plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunal*. Algérie, Direction de la planification de l'aménagement de territoire de la wilaya de Sétif.
- Cédric P., 2000, Revue internationale de géomatique. Volume 10 n°2/2000, pages 299à311.
- DEMBELE samba et SOUMARE mamy,(2016), l'apport du sig dans la gestion des espaces publics du district de bamako, revue scientifique interdisciplinaire de l'école normale supérieure série lettres et sciences humaines numéro spécial volume vii n° 1 , <https://www.researchgate.net/publication/316794398>

- Direction de la programmation et de suivi budgétaire (2019) Annuaire statistique. Algérie, Direction de la planification de l'aménagement de territoire de la wilaya de Sétif
- HARKAT Naim,(2012), vulnérabilité de la ville de Sétif face au risque environnemental Cas de la zone industrielle, Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de magister en architecture et urbanisme, Option : Ville et risques urbains, Département d'architecture et d'urbanisme, Département d'architecture et d'urbanisme.
- Henri P., 1995, les SIG mise en œuvre et applications, Hermes, 159p.
- Office national des statistique (2011) Armature urbaine. Algérie, collection statistique, 163, série S.
- Patricia B., 2002, SIG concepts, outils et données, Hermes science, 259p.
- Roland P., 1995, Système d'information et gestion du territoire, Collection Meta, 156p.

المركز الديمقراطي العربي
للدراسات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية
ألمانيا/برلين

Democratic Arab Center
For Strategic, Political & Economic Studies
Berlin / Germany