الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران 2محمد بن احمد

كلية علوم الأرض و الكون

قسم : الجغرافيا و تهيئة الإقليم

تخصص: مدن ديناميكية مجالية و تسيير

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر

العنوان :

إنتاج العقار الحضري بمدينة وادي ارهيو بولاية غليزان :الآليات و التسيير

من إعداد الطالبة:

قلاز فريال

تحت إشراف الأستاذ:

أ.عثمان الطيب

لجنة المناقشة:

الأستاذ	الدرجة	الصفة
عثمان الطيب	استاذ التعليم العالي	مشرفا
يوسفي بدر الدين	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
مزياني عائشة	أستاذ محاضرة"ب"	ممتحنة

السنة الدراسية : 2025-2026.



شكروتقدير:

الحمد لله رب العالمين حمدا يوافي نعمه وحمدا كثيرا مبارك يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه.
الشكر لله على ماوهبني من صبر وهدي وتوفيق تخطيت به الصعاب لإنجاز هذا العمل والصلاة والسلام على الرحمة المهداة لنبينا محمد وعلى آل محمد وصحبه وسلم تسليما كثيرا.
أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذي الكريم أستاذ التعليم العالي الدكتور المشرف عثمان الطيب الذي قبل الإشراف على هذه المذكرة كما أشكره على إرشاداته القيمة و توجيهاته الهادفة.
كما أشكر كل الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا وساعدونا على اكتساب العلم والمعرفة وإلى كل أساتذة قسم الجغرافيا و تهيئة الاقليم.

الإهداء :

(وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون وستردون إلى عالم الغيب والشهادة فينبئكم بما كنت تعملون (التوبة 105))

بعد مسيرة دراسية دامت سنوات حملت في طياتها الكثير من الصعوبات والمشقة والتعب، ها أنا على عتبة تخرجي أقطف ثمار تعبي وأرفع قبعتي بكل فخر، فاللهم لك الحمد قبل أن ترضى و لك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا، لأنك وفقتني على إتمام هذا العمل وتحقيق حلمي ....أهدي هذا العمل

إلى المرأة التي صنعت مني فتاة طموحة وتعشق التحديات قدوتي الأولى التي منها تعرفت على القوة والثقة بالنفس.

لمن رضاها يخلق لي التوفيق (أمي العزيزة) أطال الله في عمرها بالصحة والعافية.

إلى ذلك الرجل العظيم الذي أخرج أجمل ما في داخلي وشجعني دائما للوصول إلى طموحاتي

رجل علمني الحياة بأجمل شكل وبذل كل ما بوسعه ولم يبخل (أبي الغالي) أدامك الله ظلالنا.

إلى إخوتي وأخواتي .....أنتم السند والدعم حفظكم الله ووفقكم.

إلى نفسي المثابرة الطموحة ....

أهديكم هذا الانجاز وثمرة نجاحي الذي لطالما تمنيته، ها أنا اليوم أتممت أول ثمراته بفضل الله عز وجل فالحمد لله على ما وهبني وأدعو أن يعينني ويجعلني مباركة أينما كنت.

العنوان	الصفحة
شكر وتقدير	2
الإهداء	4
مدخل عام	16
-المقدمة	16
-الإشكالية	17
-أهداف البحث	19
-أسباب إختيار الموضوع	19
-منهجية البحث	19
-منطقة الدراسة	21
الفصل الأول : مفاهيم حول العقار الحضري في الجزائر	28
-مقدمة	29
1.مفاهيم عامة	29
1.1.1.العقار بمفاهيم متعددة	29
2.1.1.العقار الحضري	29
2.1.أنواع العقارات	30
1.2.1.العقارات حسب طبيعتها	30
2.2.1.العقارات حسب موضوعها	30
3.2.1.العقارات بالتخصيص	30
3.1.اصناف الاملاك العقارية	31
1.3.1.الاملاك الوطنية	31
2.3.1.الاملاك الخاصة	31
3.3.1.الاملاك الوقفية	31
1.4.العقار محرك ديناميكي للمجال	32

1.1.4.الاهمية الاجتماعية	32
2.1.4.الاهمية الاقتصادية	32
3.1.4.الاهمية السياسية	33
4.1.4.الاهمية العمرانية	33
خلاصة	33

الفصل الثاني:آليات متعددة في إنتاج العقار الحضري و التحكم في تسييره و تنظيمه بمدينة وادي ارهيو	34
مقدمة	35
1.آ ليات إنتاج العقار الحضري بمدينة وادي ارهيو	36
1.1.البرامج السكنية ، أدوات إنتاج عقاري	36
1.1.1.التجزئات العمومية، آلية تمدد مجالي و استهلاك عقاري كبير	36
2.1.1.السكن الإجتماعي	37
3.1.1.سكنات البيع بالإيجار	38
4.1.1.الأقطاب الحضرية،آلية سكنية جديدة للإنتاج العقاري	39
5.1.1.التجزئات العقارية الخاصة	39
6..1.1.الترقيات العقارية،آلية سكنية جديدة للإنتاج العقاري	40
- شركة حمري محمد	40
- إقامة جعفر	40

2.1.التجهيزات، عقارات للخدمة العمومية	41
3.1. العقار الصناعي، دعامة للإقتصاد الحضري	41
2.أدوات التحكم في تسيير العقار الحضري و تنظيمه	42
1.2.الوسائل الادارية و التنظيمية	42
1.1.2.أدوات التخطيط و التهيئة العمرانية	42
.1.1.1.2.المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	42
2.1.1.2.مخطط شغل الاراضي	44
2.2.الهيئات العمومية المؤسساتية المكلفة بتسيير العقار الحضري	45
1.2.2.مديرية أملاك الدولة	45
2.2.2. مديرية الحفظ العقاري	45
3.2.2.مديرية المسح العقاري	46
4.2.2.مديرية البناء و التعمير	46
5.2.2.البلدية	47
6.2.2.الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري	47
7.2.2.مكاتب التوثيق	48
8.2.2. المرقون العقاريون	48
9.2.2 ديوان الترقية و التسيير العقاري	48

10.2.2.التعاونيات العقارية	49
11.2.2.مستخدمي العقار	49
3.2.الوسائل الرقابية	49
1.3.2.شهادة التعمير	49
2.3.2.رخصة التجزئة	50
3.3.2.رخصة البناء	51
4.3.2.شهادة التقسيم	52
5.3.2.شهادة المطابقة	53
6.3.2.رخصة الهدم	53
4.2.وسائل الاثبات و التوثيق العقاري	57
1.4.2.المسح العقاري	57
2.4.2.تاسيس السجل العقاري	58
3.4.2.رقمنة الاملاك العقارية	58
خلاصة	59
الفصل الثالث :الانتاج العقاري واستخداماته في مدينة وادي ارهيو	60
مقدمة	61
1.انتاج عقاري محكوم بعوائق طبيعية متعددة	61

2.انتاج عقاري محصور بعوائق تقنية	63
3.الزيادة السكانية محرك اساسي للإنتاج العقاري	66
4.الانتاج السكني، تطور مستمر و محرك أساسي للتمدد المجالي	67
5.الإستخدامات العقارية الحضرية في وادي ارهيو	68
1.5.العقار السكني	68
1.1.5.مساحات متباينة للمسكن	68
2.1.5.مساكن بارتفاعات متباينة	69
3.1.5.آليات انتاج السكن	70
4.1.5.الوضعية القانونية للمسكن، تغلب عليها الملكية الفردية	71
5.1.5.الوثيقة القانونية للمسكن	72
6.1.5.طبيعة الاستفادة من السكنات الجماعية، توجه نحو التملك	72
7.1.5.تغيير الإقامة	73
8.1.5.مكان الاقامة الاصلي، غالبية السكان محليين	74
9.1.5.مغادرة المساكن مستقبلا محدودة	75
10.1.5.التجهيزات بالحي كافية	77
11.1.5.رضا السكان عن التواجد بالحي	77
6.الاستخدامات الاقتصادية للعقار	78

1.6.التجارة و الخدمات	78
2.6.الصناعة	79
3.6.الفلاحة ، دعامة اضافية لاقتصاد المدينة	81
7.استهلاك كبير للعقارو صعوبات تسييره	82
الاسباب التي ادت الى استهلاك العقار	83
التوسعات المستقبلية للمدينة	83
السبل المثلى لاستغلال العقار الحضري	84
خلاصة	85

قائمة الأشكال :

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
1	تطور عدد سكان مدينة وادي ارهيو خلال الفترة 1966-2022	67
2	مساحة السكن	69
3	عدد الطوابق وتوزيعها	69
4	الأنماط السكنية وطبيعتها العقارية	70
5	الطبيعة القانونية للمسكن	71
6	نوع وثيقة السكن	72
7	طبيعة الاستفادة في حالة السكن الاجتماعي او الترقوي	73
8	تغيير الاقامة	74
9	مكان الاقامة الاصلي	75
10	مغادرة المسكن مستقبلا	75
11	اسباب الرغبة في المغادرة	76
12	وضعية التجهيزات في الحي	77
13	أراء السكان حول حي الإقامة	78
14	توزيع العمال على مختلف القطاعات الاقتصادية	81
15	الاسباب التي ادت الى استهلاك العقار	82
16	التوسعات المستقبلية للمدينة	82
17	السبل المثلى لاستغلال العقار الحضري	85

قائمة الصور:

رقم الصور	عنوان الصورة	الصفحة
1	مدينة وادي ارهيو	21
2	صورة قديمة للمدينة	24
3	صورة قديمة للمدينة	24
4	بيوت المعمرين	25
5	سكنات فردية في التجزئات العقارية بحي شطيبو بوادي ارهيو	37
6	سكنات اجتماعية في حي الوئام	38
7	سكنات عدل بالعوامرية	38
8	أراضي مجزأة في بعض الأحياء للمدينة " حي العوامرية"	39
9	برامج سكنية ترقوية خاصة بوادي ارهيو	40
10	اقامة جعفر بحي بوادالية حساني	41
11	سفوح جبال الونشريس	61
12	موضع مدينة وادي ارهيو	61
13	حقول الزيتون	62
14	موقع الحقول في الجهة الغربية للمدينة	62
15	أراضي فلاحية	62
16	موقع الأراضي الفلاحية في الجهة الشمالية	62
17	واد ارهيو	62
18	موقع الواد للجهة الشرقية	62
19	الطريق السيار	63
20	موقع الطريق السيار شمال المدينة	63

21	خط السكة الحديدية	63
22	خط كهربائي	63
23	تعاونية الحبوب و البقول الجافة	79
24	المحلات التجارية على طول الطريق الوطني رقم 4	79
25	شركة الصناعة الميكانيكية " اورسيم "	80
26	مصنع ترنسكنال لصناعة انابيب و قنوات الري.	81

الملخص :

عالجت هذه الدراسة موضوع أدوات وآليات إنتاج و تسيير العقار الحضري بمدينة وادي ارهيو (ولاية غليزان). من خلال المسح و التحقيق الميدانيين تبين أن النمو السكاني و تزايد الهجرة المستمرين نحو المدينة ساهما في ارتفاع الطلب على السكن و التجهيزات، و أديا إلى إنتاج عقاري ضمن الإحتياطات العقارية البلدية من خلال برامج السكن الفردي بشكل أساسي، بتهيئة التجزئات العمومية و التعاونيات العقارية وتجهيزها. بسبب محدودية العقار لتواجده محاطا بالأراضي الزراعية الخصبة لسهل شلف وترشيد استهلاكه، تم توجيه التوسع العمراني حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير نحو الجنوب في مناطق جبلية وعرة بعد سنة 1990، حيث كان التمدد العمودي هو الغالب من خلال انجاز السكن الجماعي بصيغ متعددة (عمومية و خاصة)و هو المحرك الأساسي للإنتاج العقاري.كما بينت الدراسة أنه رغم تعدد الصيغ السكنية المنجزة في المدينة إلا أن الملكية الخاصة أصبحت هي المهيمنة على الوضعية العقارية فيها.

الكلمات المفتاحية : العقار الحضري، السياسة السكنية، التوسع العمراني، الملكية العقارية، أزمة السكن، التجزئات العقارية.

Abstract:

This study examined the tools and mechanisms for the production and management of urban real estate in the city of Oued Arhiou (Relizane Province).

Through field surveys and investigations, it was found that continuous population growth and increasing migration toward the city have contributed to a rise in demand for housing and infrastructure, leading to real estate development within the municipal land reserves primarily through individual housing programs, by developing and equipping public housing subdivisions and housing cooperatives. Due to the limited availability of land as the city is surrounded by the fertile agricultural lands of the Chlef Plain and the need to rationalize its use, urban expansion was directed, in accordance with the master plan for development and reconstruction, toward the south into rugged mountainous areas after 1990, where vertical expansion predominated through the construction of collective housing in various forms (public and private), which is the primary driver of real estate production. The study also showed that despite the variety of housing types built in the city, private ownership has become the dominant form of real estate tenure there.

Key words :Urban real estate. housing policy, urban expansion,real estate ownership. housing crisis, real estate subdivisions.

مقدمة عامة

مقدمة

إن النمو السكاني الكبير الذي شهده العالم مؤخرا أدى إلى تزايد مستمر في الطلب على مختلف الاحتياجات، خاصة وأن الإنسان هيمن على المصادر الطبيعية واستغلها مما دفع عجلة التنمية و التحضر، فتمكن من تحقيق إنجازات كبيرة في شتى الميادين وفي وقت وجيز.

المدن الجزائرية كغيرها من مدن العالم تعاني من مشاكل كثيرة ومتراكمة، نتجت عن التعمير السريع وضغط أزمة السكن والطلب المتزايد على المرافق والخدمات مما أدى إلى استغلال غير عقلاني للعقار الحضري والتوسع الكبير على حساب الأراضي الفلاحية. لتوفير هذا العقار تبنت الدولة عدة سياسات واعتمدت التخطيط الحضري كآلية للتحكم في الفضاءات الحضرية.

إلا أن الوضعية العقارية للمدن هي نتاج لفترات زمنية مرت بها الجزائر واختلفت فيها نظم الإنتاج العقاري منذ الفترة العثمانية، مرورا بفترة الاستعمار ثم إلى فترة ما بعد الاستقلال.اتسمت الفترة العثمانية بنظام عقاري تقليدي حافظت فيه على البنية الداخلية للمجتمع الجزائري ولاسيما النظام القبلي القائم على أسس شرعية وتقليدية تنوعت فيها أنماط الملكية بين الملكيات الخاصة، أملاك الوقف وأملاك البايلك.

كما تعد الفترة الاستعمارية من أهم المراحل التاريخية التي أحدثت تغييرا عميقا في نظام العقار في الجزائر وتركت بصمة واضحة على التنظيم الداخلي للمدن، إذ عملت الإدارة الاستعمارية على سن القوانين والتشريعات لقلب نظام الملكية العقارية خدمة لمصالحها ومن أجل التوغل أكثر في المجال الجزائري وتمكين المستوطنين من تملك الأراضي و لاسيما الخصبة منها.

يعد صدور قانون سيناتيس كونسلت سنة 1863 الانطلاقة الحقيقية التي غيرت السياسة العقارية في الجزائر آنذاك بهدف تشتيت القبائل و جعلها دواوير ذات حدود للتمكن من مراقبتها وبالتالي وضع حد للنظام العقاري القديم (ملك وعرش)ليحل بعده قانون وارنيه الذي يهدف إلى نظام الملكية الخاصة الخاضعة للقانون الفرنسي مما أفرز بذلك وضعية عقارية صعبة.

وفي فترة ما بعد الاستقلال سنة 1962، وجدت الجزائر نفسها تواجه أزمة ومشاكل في مسألة الملكية وطرق تثبيتها بسبب الاختلال المجالي الموروث بين بلديات المختلطة الصلاحيات و بلديات ذات الصلاحيات الكاملة، هذا ما أدى بالدولة إلى تبني سياسة عقارية جديدة تقوم على استرجاع السيادة الوطنية على العقار وجعله أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

الإشكالية

يعد النمو السكاني الذي تشهده دول العالم اليوم عاملا أساسيا وكبيرا في تطور ونمو المدن، خاصة دول العالم الثالث التي عرفت نموا حضريا كبيرا بسبب النمو الطبيعي للسكان من ناحية وارتفاع معدل الهجرة من ناحية أخرى، مما نتج عنه توسع ملفت للمجال الحضري وتقلص في الاحتياطات العقارية والذي كانت له انعكاسات سلبية، حيث وجد المسيرون أنفسهم أمام مشاكل كبيرة وكثيرة يصعب التحكم فيها، تمثلت في بروز التوسعات السكانية العشوائية.

يعتبر العقار بمثابة المحرك الأساسي للتنمية العمرانية وتطور المدينة ويساهم في تحسين الإطار المعيشي للسكان إذا تم استغلاله بصورة عقلانية، إلا أن اشكاليته تزداد حدتها يوما بعد يوم وهذا في ظل ندرة الأراضي القابلة للتعمير،إضافة إلى الاستغلال المفرط له بالرغم من وجود آليات تسعى إلى إيجاد حلول تهدف إلى معالجة الاختلالات المجالية والإجتماعية والإقتصادية داخل المدن من خلال تنظيم وتسيير المجال العمراني بما يضمن عقلنة استغلال العقار الحضري والاستجابة لمتطلبات التنمية الحضرية الراهنة والمستقبلية.

فالعقار الحضري بمثابة الوعاء الذي يستقبل مختلف البرامج التنموية من سكن ومرافق وصناعة وعلى هذا الأساس فان أي اختلال في استهلاكه يؤدي إلى انعكاسات سلبية على مختلف النشاطات المذكورة و عائق في تجسيدها.

شهدت المدن الجزائرية بعد الاستقلال تحولات سريعة في جل الميادين، فتعميرها الواسع جرى بسرعة لتلبية متطلبات السكان خاصة في مجال الاسكان وهذا راجع إلى النمو الديمغرافي والنزوح الريفي نحو المدن الذي تفاقم بسبب العامل الامني خلال العشرية السوداء في تسعينيات القرن الماضي، مما أدى إلى ظهور أحياء غير مخططة تسببت في ظهور فوضى عمرانية.

وتعتبر وادي ارهيو إحدى هذه المدن التي شهدت توسعا عمرانيا سريعا نتيجة زيادة النمو الديمغرافي العام للمدينة، حيث ازداد عدد السكان أكثر من الضعف، انتقل من 27056 نسمة سنة 1987 إلى 52334 نسمة سنة 2008، مما أدى إلى ارتفاع الطلب على السكن والتجهيزات، مما نتج عنه إنجاز أحياء سكنية جديدة وتمدد للنسيج العمراني واستهلاك كبير للعقار وبشكل غير عقلاني، لكن هذا العقار له خصوصيات في مدينة وادي ارهيو، فهو يمتاز بالندرة وبتنوع واضح في أنماط الملكية بين الملكيات الخاصة و الملكية العامة، إضافة إلى وجود أراضي ذات الوضعيات القانونية المختلفة(مسواة وأخرى في طور التسوية) ومحصور بمجموعة من العوائق الطبيعية و الاصطناعية وعليه فما هي أدوات إنتاج العقار الحضري فيها وما مدى فاعليتها في تنظيم المجال الحضري؟

في ظل التوسع العمراني المتسارع والضغط المتزايد على المجال الحضري في المدينة تبرز تعقيدات تسيير العقار الحضري والتي تفرض اعتماد وسائل وآليات فعالة لضبط استغلاله بشكل عقلاني يحقق التوازن العمراني والتنمية الحضرية، فما هي هذه الوسائل وما هي هذه الآليات ؟

كما ساهم التوسع العمراني الذي عرفته المدينة في تنوع استعمالات العقار الحضري بين السكن والتجهيزات والأنشطة المختلفة، فهل هناك توازن في استخدامه؟ وما هي انعكاساته على التنظيم الحضري العام للمدينة ؟

أهداف البحث

تهدف هذه الدراسة إلى فهم كيفية إنتاج العقار في مدينة وادي ارهيو من خلال تحليل الآليات المتبعة في تطويره ومدى فاعليتها، ثم فهم وتحليل طريقة تسييره ودوره في تنظيم المجال الحضري.

أسباب اختيار الموضوع

يرجع اختيار موضوع العقار الحضري نظر لأهميته البالغة، كونه يمس مختلف الجوانب الاجتماعية والاقتصادية، خاصة في ظل التوسع العمراني المتسارع التي تعرفه المدينة وباعتباره عنصرا غير متجدد يستدعي حسن استغلاله.

كما أن حداثة الموضوع وصعوبة تناوله وعدم دراسته من قبل دفعتنا إلى رفع هذا التحدي.

منهجية البحث

انطلاقا من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته ومن أجل الإجابة على تساؤلات الإشكالية وتحقيق الأهداف المرجوة من البحث فقد اعتمدنا في دراستنا على المنهج الإستقرائي لتحليل الوضعية العقارية في مدينة وادي ارهيومن إنتاج واستغلال وتنظيم وتسيير، حيث تم الاعتماد على مجموعة من الوسائل والأدوات لتحقيق ذلك. كان لابد من تكوين حوصلة نظرية حول الموضوع بالإطلاع على مجموعة من الوثائق التي تخص العقار الحضري بشكل عام والعقار الحضري الخاص بمدينة وادي ارهيو والتي شملت الكتب، المقالات العلمية، مذكرات التخرج، التشريعات، المواقع الالكترونية، المخططات.

مكننا البحث النظري من فهم جوانب متعددة خاصة بالعقار ووضع استراتيجية عمل ميداني امتدت على مرحلتين، تمثلت المرحلة الأولى في جمع المعطيات الإحصائية المتعلقة بالعقار الحضري بالاتصال بالهيئات المشرفة على تسيير العقار وفي إجراء سبع مقابلات شبه موجهة مع بعض إطاراتها.أما المرحلة الثانية فخصصت للعمل الميداني من خلال القيام بالتحقيقات الميدانية مع السكان بواسطة الإستمارة، حيث قمنا بالتحقيق المباشر مع 160 شخص (64% بالنسبة للإناث و36% للذكور)، موزعين بين عدد من الأحياء من الباب إلى الباب. حيث شملت العينة أفرادا من مختلف الفئات الإجتماعية و العمرية. والتي تضمنت كل من مخطط شغل الارض رقم 05 الذي يقع في الجهة الشمالية الغربية للمدينة ويضم كل من حي الوئام (المنطقة 01) وحي شطيبو(المنطقة 02)، ثم مخطط شغل الأرض رقم 04 المشكل من الحي الجديد " سكنات عدل " بالعوامرية الذي يقع في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة. كم شملت هذه المرحلة المسح الميداني لتحديد استخدامات العقار في المدينة والعوائق المحددة لها.

بعد الإنتهاء من العمل الميداني تمت معالجة وتحليل المعطيات المتحصل عليها وقسم العمل التحريري للرسالة إلى ثلاثة فصول :

الفصل الأول : خصص لتحديد المفاهيم الخاصة بالعقار الحضري في الجزائر.

الفصل الثاني :عالج آليات إنتاج العقار الحضري بمدينة وادي ارهيو وأدوات التحكم في تسييره و تنظيمه.

الفصل الثالث : عالج الإنتاج العقاري في مدينة وادي ارهيو

-منطقة الدراسة :

تقع مدينة وادي ارهيو في الإقليم الشمالي الغربي للجزائر وهي مقر البلدية التي تحمل نفس الإسم المحصورة بين سهلي الشلف وغليزان يحدها من الشمال بلدية واريزان، من الغرب بلدية جديوية، من الشرق بلدية المرجى سيدي عابد، ومن الجنوب بلديتي لحلاف والولجة.

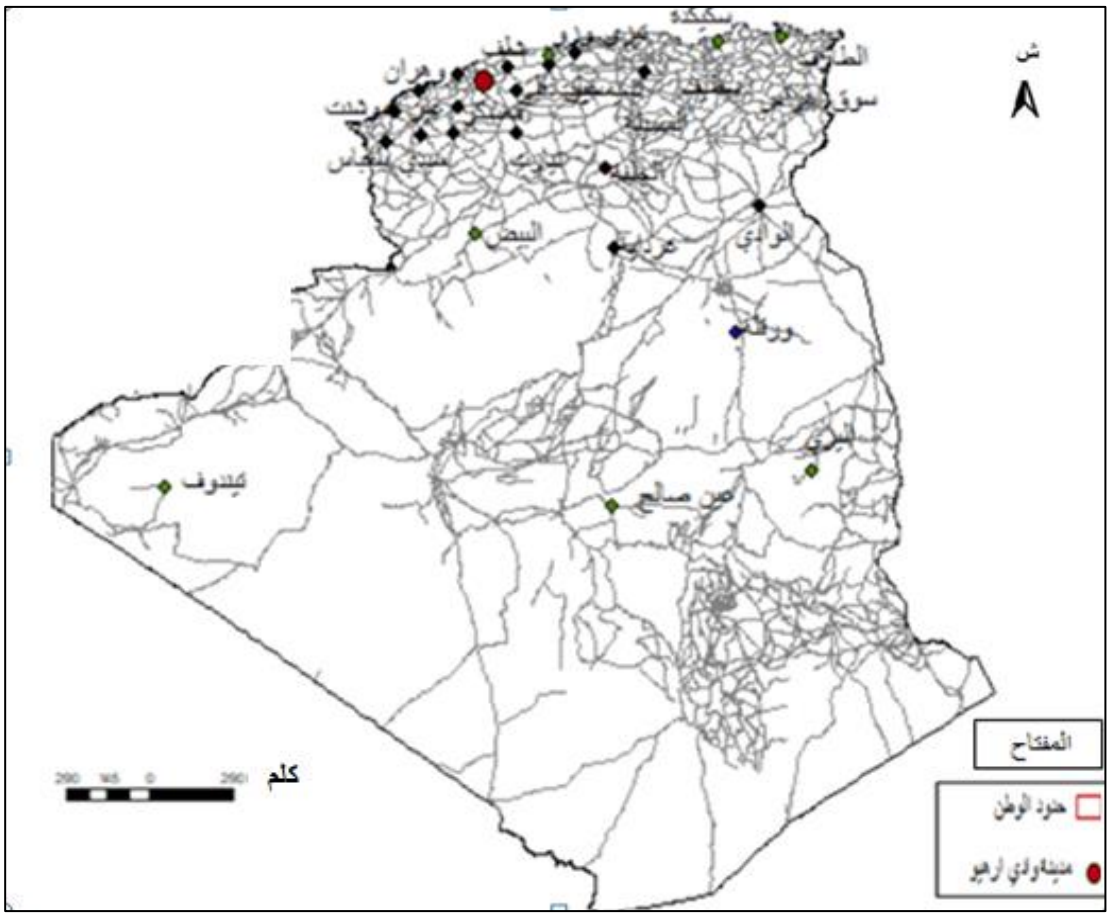
أما مدينة وادي ارهيو فتقع في سهل الشلف المنخفض، في نقطة التقاء كلا من وادي ارهيو ووادي الشلف حيث متوسط إرتفاعها عن مستوى سطح البحر يتراوح ما بين 52 م إلى 84كم، كما تتوسط مجالها البلدي مما ساعدها على احتلال موقع إستراتيجي بالنسبة للشبكة العمرانية، بحيث يسهل الوصول إليها من جميع مناطقها المبعثرة بالإضافة إلى الطريق الوطني رقم (04) الرابط بين ولايتي وهران والجزائر العاصمة المار بوسط المدينة والذي يتقاطع مع الطريق الوطني رقم 90 الرابط بين ولايتي تيارت ومستغانم في مركز المدينة كما يمر الطريق السيار شرق-غرب بجانبها في الجهة الشمالية وكذلك خط السكة الحديدية الرابط بين الجزائر العاصمة ووهران(الصورة رقم 01).

تعد وادي ارهيو ثاني أكبر مدينة في ولاية غليزان، تضم ما يقارب 71032 نسمة حسب تقديرات 2021(الخريطة رقم 01).

الصورة رقم1 : مدينة وادي ارهيو



تكمن أهمية موقع مدينة وادي ارهيو أنها تتواجد في منطقة اتصال الغرب بالوسط، حيث تقدر المسافة الفاصلة بين بينها وبين مدينة وهران ب168 كلم، وبينها وبين الجزائرالعاصمة ب 260كلم، وتبعد عن مدينة غليزان ب 40 كلم وعن مدينة الشلف ب 45 كلم وعن مدينتي تيارت ومستغانم ب 116 كلم و 100 كلم على التوالي.



المصدر: https://diva-gis.org، 2026

تعد مدينة وادي ارهيو قديمة النشأة (الصور2 و 3)، حيث تشكلت أول نواة لها في بداية القرن 19م سنة (1800م) في دوار بوجلة المتواجد حاليا في سفوح الونشريس جنوب المدينة،أين تجمع السكان المسلمون لأغراض تجارية وزراعية، كون المنطقة تتوفر على سهول جد خصبة ومنبسطة ولهذا أصبحت منطقة استقرار بشري نظرا لموقعها الإستراتيجي وكونها نقطة جذب للسكان.

ومع دخول الاستعمار الفرنسي إلى الجزائر، قامت السلطات الاستعمارية سنة 1870 بإنشاء مركز تعميري جديد أطلقت عليه إسم " عين كرمان ". وكان الهدف من إنشائه توطين المعمرين الأوروبيين، إضافة إلى فرض السيطرة الإدارية والعسكرية على المنطقة. وخلال هذه المرحلة بدأت المدينة تأخذ طابعا عمرانيا منظما من خلال إنشاء الطرق والمباني الإدارية والأسواق وبعض المرافق الأساسية ونظرا للموقع الإستراتيجي الذي تحتله المنطقة من جودة وخصوبة الأراضي وكذا توفر الموارد المائية سواء كانت سطحية أوجوفية جعلها محل استقطاب للمعمرين مما أدى إلى نموها واتساع رقعتها الجغرافية.

شهدت المدينة توسعا عمرانيا خلال الفترة الممتدة مابين 1880 و 1930 استغلالا زراعيا ملحوظا على أطرافها الغربية والشرقية نتيجة تزايد الإستيطان الأوروبي وتطور النشاط الفلاحي، خاصة زراعة الحبوب والكروم و الأشجار المثمرة، كما ساهم إنشاء الطرق وخطوط النقل والسكك الحديدية في ربط المدينة بالمناطق المجاورة، مما أدى إلى تنشيط الحركة التجارية والإقتصادية بها فأصبحت أكثر تنظيما واتساعا مقارنة بمرحلة النشأة الأولى.

وخلال الثورة التحريرية الجزائرية (1954-1962): عرفت المنطقة نشاطا ثوريا مثل باقي مناطق الوطن حيث ساهم سكانها في دعم الثورة التحريرية كما تعرضت المنطقة للرقابة والتضييق من طرف الإستعمار الفرنسي. وبهذاعرف التوسع العمراني نوعا من التباطؤ بسبب الظروف الأمنية والحرب، حيث بقيت أغلب التوسعات مرتبطة بالمركز الحضري القديم دون إمتداد كبير نحوالأطراف.

أما بعد الإستقلال سنة 1962، شهدت مدينة وادي ارهيو مرحلة توسع عمراني سريع نتيجة النمو السكاني والهجرة الريفية وتحسن الظروف الإقتصادية والإجتماعية، حيث توسعت الأحياء السكنية و تم إنشاء العديد من المرافق العمومية كالمؤسسات التعليمية والصحية والإدارية، إضافة إلى تطورالنشاط الإقتصادي والفلاحي. وفيما بعد تم إعتماد تسمية " وادي رهيو " والتخلي عن التسمية الإستعمارية "عين كرمان" واسترجاع الإسم المحلي تأكيدا لهوية المنطقة، وهي تسمية مرتبطة بالوادي الذي يمربالمنطقة والذي ساهم في استقرارالسكان وتطورالنشاط الزراعي بها.

ومنذ الثمانينات والتسعينات تسارع التوسع الحضري أكثر، خاصة على المحاورالطرقية الرئيسية المؤدية إلى المدن المجاورة، حيث ظهرت تجزئات سكنية ومناطق عمرانية حديثة على حساب الأراضي الفلاحية المحيطة بالمدينة وأصبحت الحدود العمرانية للمدينة أوسع بكثير مقارنة بالفترة الإستعمارية، بعدما تحولت من مركزصغيرمحدود إلى مدينة حضرية ذات امتداد عمراني متواصل.

واليوم تعد وادي ارهيو مدينة ذات أهمية خدماتية وتجارية ومركز إسناد لظهيرها الزراعي.

الصورة 3 : صورة قديمة



الصورة2:صورة قديمة للمدينة



-مراحل التوسع العمراني: إنتاج عقاري متباين زمنيا

1-مرحلة ماقبل 1830

إن النواة الأصلية للمدينة تتمثل في دوار بوجلة الذي تشكل في بداية القرن 19 في الجهة الجنوبية حاليا لمدينة وادي ارهيو عند سفوح جبال الونشريس أين تجمع السكان الأصلي لأهداف تجارية وزراعية .

2-المرحلة الإستعمارية، بداية تشكل المدينة المخططة (1948-1962)

إن توفر المنطقة على أراضي خصبة وغنية بالموارد المائية جعل منها مكانا مناسبا لإقامة تجمعات سكنية، لذلك قام المستعمر الفرنسي بإنشاء أول نواة له بالمنطقة سنة 1870التي أخذت إسم عين كرمان بحيث أخذت في توسعها وفق خطة شطرنجية.

2-1- الفترة مابين 1877-1900 : شهدت عين كرمان خلال هذه المرحلة توسعا، حيث استهلكت مساحة عقارية ، وهذا بسبب وفود المعمرين إليها من جهة (الصورة رقم 4) وكذا إنشاء عدة هياكل إدارية وإجتماعية ودينية كدار البلدية و الكنيسة .

2-2-.الفترة مابين 1900-1962 :أنجزت في هذه الفترة هياكل جديدة تتمثل في السوق، المذبح، مصنع الأنابيب وقنوات الري ومستشفى أحمد فرانسيس الذي أنجز سنة 1958 ، حيث استهلكت مايقارب 150هكتار. شهدت هذه المرحلة نمطين من البناءات : بناءات منظمة للمعمرين التي أنشات بالقرب من التجهيزات الإدارية والإجتماعية وبناءات فوضوية التي أنشات على أطراف السفوح الجنوبية للمدينة.

3- المرحلة مابعد الاستقلال، التمدد المجالي من السهل إلى المرتفعات (1962-2025)

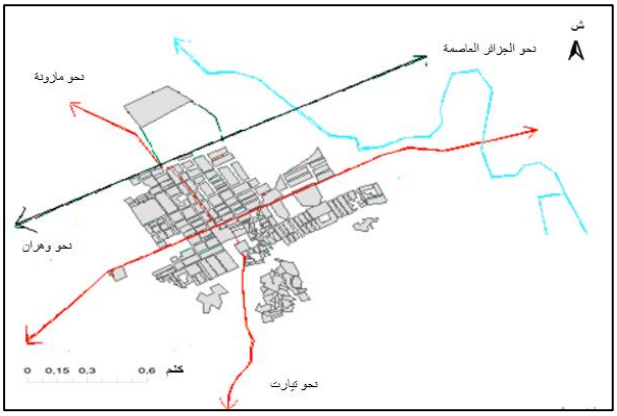
3-1- الفترة مابين 1962-1990: شهدت هذه المرحلة توسعا كبيرا، حيث استهلكت بذلك 220هكتار، وذلك بسبب ارتفاع في نسبة الزيادة الطبيعية وكذا في رصيد الهجرة خاصة بعد أن أصبحت المدينة توفر العديد من الوظائف في القطاعين الثاني والثالث بعد إنجاز مصنع لصناعة اللوالب والصنابير والسكاكين سنة 1978 وإنشاء مؤسسات تعليمية وتكوينية كثانوية عبد الحميد قباطي سنة 1976 والعيادة المتعددة الخدمات ودارالعدالة .

الصورة(4): بيوت المعمرين

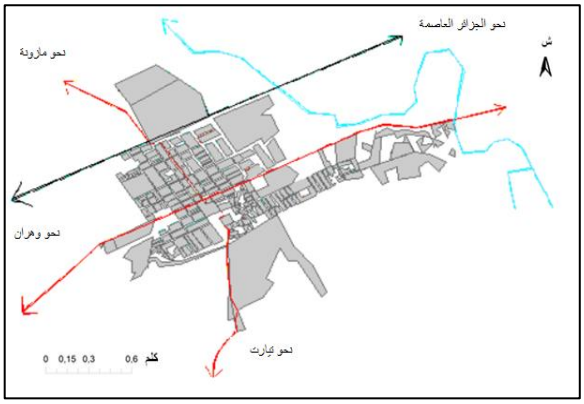


2-3- الفترة من 1990 -2025: عرفت المدينة إرتفاعا في عدد سكانها بسبب الزيادة الطبيعية وتضاعف الهجرة نحوها ،حيث استهلكت في هذه الفترة حوالي 798،47 هكتار وهذا راجع إلى تدهور الأوضاع الأمنية في التسعينيات من القرن الماضي وانتشار البطالة في الأرياف، مما أجبر السكان إلى النزوح نحو المدينة من أجل تحقيق رغباتهم من أمن وصحة وشغل، هذا ما أدى إلى انتشار البناءات الفوضوية في الأطراف الجنوبية للمدينة و لقد تميزت هذه المرحلة بنوعين من التوسع : الأول تم في الجهة الغربية الذي شمل البناءات ذات الطراز العصري الحديث والثاني شمل البناءات الفوضوية في الجهة الجنوبية للمدينة.

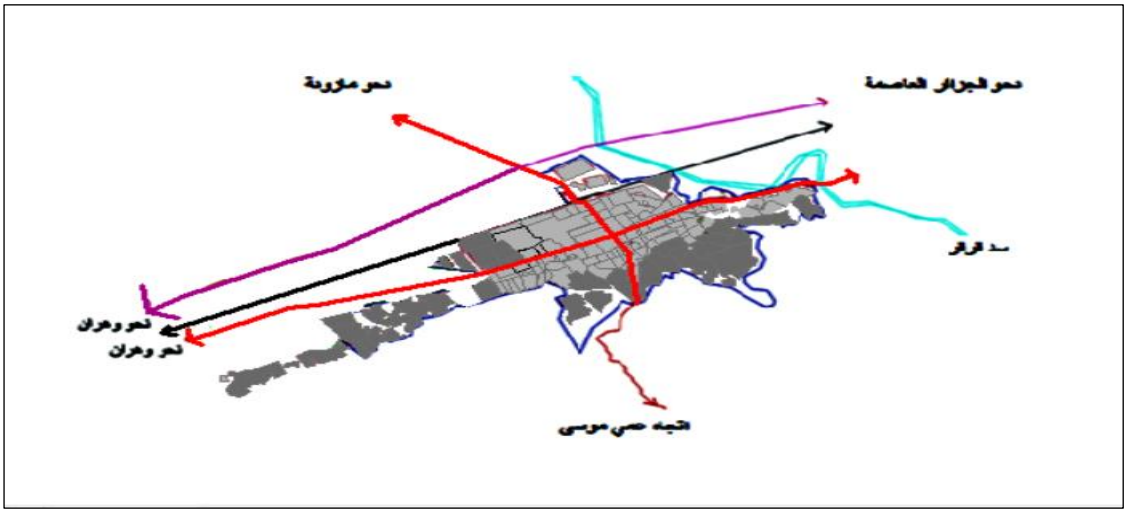
الفترة الإستعمارية(1948-1962):بداية تشكل المدينة المخططة.



الفترة(1963-1990): التمدد المجالي من السهل إلى المرتفعات



الفترة مابين 1990-2025



المفتاح

- الفترة الإستعمارية
- الفترة مابين 1963-1990.
- الفترة مابين 1990-2025.

المصدر : مصلحة البناء و التعمير لبلدية وادي ارهيو، 2026

الفصل الأول:

مفاهيم حول العقار الحضري في الجزائر

مقدمة

يعتبر العقار من أهم المواضيع المعاصرة لما له من أهمية كبيرة في الوقت الحالي خاصة في ظل انحساره و ندرته، إذ ازدادت إشكاليته في الجزائر مع مرور الوقت وخاصة الحضري منه كونه يعتبر بمثابة وعاء يستقبل مختلف البرامج العمرانية من سكن، تجهيزات، بنى تحتية ومشاريع صناعية و غيرها...
عرفت الجزائر استهلاكا كبيرا للعقار الحضري في إطار عملية التنمية التي بدأتها في السبعينات وأصبحت تواجه صعوبات في التوفيق بين توفيره لعمليات التعمير والحفاظ على الأراضي الزراعية المحاذية للمدن.
تعتبر دراسة العقارمن المواضيع الحساسة لأنها مرتبطة بالتملك وخصوصياته المعقدة والمتشعبة، وتكتنف الإحاطة به صعوبة متعددة الجوانب في الجزائر نظرا لعدة عوامل أهمها المراحل التي مر بها التسيير العقاري في الجزائر وتطور القوانين التي تحكمه والتي عرفت بدورها عدة تغييرات ارتبطت بالسياسات المعتمدة.

يهدف هذا الفصل إلى تحديد وتوضيح الأسس المفاهيمية للعقار الحضري في الجزائر،من خلال تناول مجموعة من المحاور التي تعالج مختلف الجوانب المرتبطة به، بما يسمح بفهم أعمق لموضوع الدراسة والإحاطة بحيثياته النظرية.

1 ـمفاهيم عامة

1 -1- 1-العقار بمفاهيم متعددة

العقار حسب تعريف القانون المدني الجزائري هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف وكل مادون ذلك من شيء فهو منقول[1].
كما عرف قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية على أنها هي كل الأراضي أوالثروات العقارية غير المبنية .
إذا العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الإستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع،لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أوخلل (مرسي، 2005).

1-1-2-مفهوم العقار الحضري

[1] القانون رقم 08-09 المتضمن الاجراءات المدنية المؤرخ في 2008/02/25، المادة40، الجريدة الرسمية العدد21، ص07.

العقار الحضري هو كل العقارات الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير. تنص المادة 20 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 على أن الأرضي العامرة " هي كل قطعة يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أوغير مبنية، مثل مساحات خضراء، حدائق أو تجمع بنايات". أما الأراضي القابلة للتعمير فهي "كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير".

1 -2- أنواع العقارات

لمعرفة أكثر لمفهوم العقار الحضري، كان لا بد من التطرق لأنواع العقار اتحسب استعمالاتها و تخصيصاتها (التقنية،القانونية، الاجتماعية،...الخ)وبالإطلاع على بعض المراجع والنصوص القانونية تبين لنا وجود ثلاثة أنواع :

1-2-1- العقارات حسب طبيعتها

وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير متنقل وبذلك تشمل الأرض ومايتعلق بها من مباني و أشجارمادام عنصرا الاستقرار و الثبات متوفرين (فارس، 2014).

فالعقارات حسب طبيعتها هي الأشياء المادية الملموسة التي تصل بالأرض مع توفر ميزة الإستقرارو الثبات التي تحول دون نقل هذه الأشياء وتشمل جميع أنواع المباني والمنشآتوكذلك النباتات المتصلة بالأرض والثابتة في مكانها .

1-2-2-العقارات حسب موضوعها

عرفت المادة (684) من القانون المدني الجزائري على أن : " يعتبر كل حق عيني على عقار مالا عقاريا بما في ذلك حق الملكية، أي أن الحقوق التي ترد على العقارات تأخذ صفة العقار لأنها متعلقة بعقار".
أي هي الأموال العقارية والحقوق العينية بما في ذلك الملكية العقارية التي ترتبط ارتباطا موضوعيا بالعقار كحق الإنتفاع والإستعمال وحق السكن وبعض الحقوق العينية الأخرى كحق الإمتياز والتخصيص والرهن وغيرها،تعتبر كلها حقوق إذا ارتبطت بالعقار أوكان موضوعها عقارا، كما تعتبر منقولة إذا كان موضوعها عقارا منقولا.

1-2-3- العقارات بالتخصيص

إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته، منحت له صفة العقار نظرا لإستغلاله وتخصيصه من قبل مالكه لخدمة عقاره مثل : تخصيص شاحنات لنقل المحاصيل الزراعية (بن عيسى، 2014).
وجد هذا النوع من العقارات أوحدد من أجل إيجاد شمولية قانونية تحكم العقارو تربطه بالمنقول،فهي إذا المنقولات التي يضعها مالكها في خدمة أواستغلال العقار الأصلي (حسب طبيعته)، شرط توفر عدة

شروط أهمها أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول و أن توضع المنقولات في خدمة العقار مع توفر العلاقة بينهما، وقد تطرقت المادة 683 من القانون المدني لهذا التعريف " المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله "(علوي، 2004) يعتبر عقارا بالتخصيص.

1-3–أصناف الأملاك العقارية

صنف قانون التوجيه العقاري (25/90) الأملاك العقارية إلى ثلاثة أصناف وذلك كما يلي :

1-3-1- الأملاك الوطنية

تتفرع الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة وتشمل الأملاك العمومية العامة و الخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية العامة والخاصة التابعة للولاية والأملاك العمومية العامة و الخاصة التابعة للبلدية.

تعرف الأملاك الوطنية العامة على أنها " الأملاك الوطنية العمومية من خلال الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام" (علوي،2004)، فهي لا تقبل تمليكها للخواص بسبب طبيعتها و الغرض المسطر لها .

أما الاملاك الوطنية الخاصة فهي كل الأملاك العقارية الوطنية ما عدى الأملاك الوطنية العامة، يمكن عن التنازل عنها أو الإنتفاع بها عن طريق الإمتياز .

1-3-2- الأملاك الخاصة

الأملاك الخاصة هي الأملاك التي تتوفرعلى ثلاثة شروط أوحقوق: حق الاستعمال وحق الإستغلال و حق التصرف.وقد نظم القانون المدني و كرس حق الملكية الخاصة والتي يمكن أن تكون تامة أو مجزئة أو مشاعة أومشتركة (فارس، 2014).

1-3-2-1- الملكية الخاصة التامة

باعتبار أن ملكية العقار تعد سلطة مباشرة على الشيء، فيجب أن تتوفرفيها الشروط أوالحقوق المذكورة سابقا والتي حددها قانون التوجيه العقاري كذلك.

1-3-2-2- الملكية المجزئة

الملكية المجزئة هي أن يتنازل المالك للحقوق الثلاث (الاستعمال، الاستغلال و التصرف) عن إحداها أو بعضها كالتنازل عن حق استعمال الشيء أوحق استغلاله.

1-3-2-3- الملكية المشاعة

الملكية المشاعة هي الملكية التي يشترط فيها أكثرمن مالك،بحيث أن الحصص المملوكة تكون غير مجزئة أومفرزة ولا تحدد حصة كل واحد منهم و يعبرعن الملك قي هذه الحالة بأنه مشاع " ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع أو مشتاع أو شريك في الملك" (حمدي، 2004) ولكي تصبح هذه الملكية تامة لا بد أن تتم قسمة الأملاك والخروج من حالة الشيوع وبالتالي تستقر الحقوق بعد عملية القسمة .

1-3-2-4- الملكية المشتركة

الملكية المشتركة هي الحالة التي تكون فيها ملكية العقار مقسمة بين المستعملين مثل الأجزاء المشتركة في العمارات (السلالم ، المصاعد، الافنية ...الخ). ولا يقبل هذا النوع من الأملاك القسمة لأنه بمثابة شيوع إجباري.

1-3-3-الاملاك الوقفية

قبل صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية سنة 1971 كانت الأملاك الوقفية تنظم طبقا للشريعة الإسلامية و بعد ذلك أدمجت ضمن صندوق الثورة الزراعية و بالتالي أصبحت من الأملاك الوطنية. غير أنه و طبقا للنهج السياسي والإقتصادي للبلاد صدر القانون رقم :10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بتنظيم الأملاك الوقفية وكيفيات تسييرها والمحافظة عليها وحسب المادة الرابعة منه فان الوقف هو "حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أوعلى وجه البروالخير".

و منه فالأملاك الوقفية أوالحبوس لا تعد ملكا للأشخاص الطبيعيين أوالمعنويين، وإنما أملاك معنوية تتسم عن التملك بالوقف وتعود بالفائدة على المؤسسات الدينية والخيرية كالمساجد على سبيل المثال (فارس، 2014).

والأملاك الوقفية نوعان –وقف عام وقف خاص – فالوقف العام هو ماحبس لمؤسسات أوجهات ذات طابع خيري وقد خصها المشرع الجزائري بقانون خاص نظرا لطبيعتها الخاصة، أما الوقف الخاص " فهو ما يحبسه الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم "(بن عبيدة ، 2003) .

4.1- العقار محرك ديناميكي للمجال

يحظى العقار بأهمية خاصة جدا فبالإضافة إلى أنه المحرك الديناميكي للمجال بمختلف مكوناته فأهميته تتجلى في عدة نواحي (اجتماعية ، اقتصادية ، عمرانية و حتى سياسية).

تكمن الأهمية الإجتماعية في الإرتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الإجتماعية للأفراد والأهمية الإقتصادية كون الملكية العقارية بمختلف أنواعها تلعب دورا أساسيا في التنمية الشاملة للبلاد و لذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورقيها، فبقدر تنظيم و توجيه الإستثمار العقاري يمكن التحكم في التوسعات الإقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية، فلاحية

،عمرانية)(بوعبان،2014) كما يأخذ العقار بعدا سياسيا، إذ أن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر و تتاثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية، كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأسمالية والإشتراكية و في هذا السياق فإن الجزائر ومن خلال المراحل التاريخية التي مرت بها، تجد العلاقة الرامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة أنذاك حيث كانت كل مرحلة تاريخية تعكس نمطا معينا من تسيير و استغلال العقار بما يتماشى مع النظام السياسي القائم.

كما أن الدولة الجزائرية أولت اهتماما بالعقار حتى أنه أضحى من بين النقاط الهامة والمشروطة أثناء التفاوض مع المستثمرين خاصة في الآونة الأخيرة.

إن القيام باي مشروع أو أي عملية تعمير لمدينة أو حتى بناء، يستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار(مدور ، 2012) .

خلاصة :

يتضح من خلال دراسة العقار الحضري في الجزائر أنه لا يقتصر على كونه مجرد وعاء عقاري، بل أداة أساسية في تحقيق التنمية الحضرية وتنظيم المجال العمراني، بالنظر إلى ارتباطه المباشر بالتوسع العمراني والاستثمار وتوفير المرافق والخدمات. كما أن تعدد أنواعه وأصنافه يعكس تعقد النظام العقاري و تداخل الجوانب القانونية والإدارية المتعلقة به، وهو ما استوجب تدخل المشرع الجزائري من خلال مجموعة من القوانين والتنظيمات لضبط طرق تسييره واستغلاله وحمايته من مختلف التجاوزات ومن خلال ذلك يتبين أن الإلمام بالمفاهيم المرتبطة بالعقار الحضري والإحاطة بإطاره القانوني يشكلان قاعدة أساسية لفهم الواقع وتحليل مختلف الإشكالات المرتبطة به في الجانب التطبيقي للدراسة.

الفصل الثاني :

آليات متعددة في إنتاج العقار الحضري والتحكم في تسييره وتنظيمه بمدينة وادي ارهيو

مقدمة

في ظل النمو السكاني و التحولات العمرانية التي تعرفها المدن، أصبح توفير العقار يشكل عنصرا أساسيا في تطوير الوسط الحضري وتحسين حياة السكان، فكلما أحسن تنظيمه واستغلاله كلما ساهم في الإزدهار والتقدم، فهو يشكل ثروة وطنية ووعاء تنجز عليه مختلف المنشآت والمرافق وعليه فإن استغلاله يقتضي إعداد تخطيط مسبق ودقيق للمجالات الحضرية بما يضمن الإستخدام الأمثل وتحقيق مردودية وفعالية أفضل لهذه الثروة.

فمدينة وادي ارهيو لم تكن استثناءا، حيث شهدت ديناميكية ملحوظة في مجال إنتاج العقارو ذلك باعتماد آليات متعددة ساهمت في تلبية حاجيات الساكنة، سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق إلى آليات إنتاج العقار الحضري وأساليب التحكم في تسييره وتنظيمه.

1- آليات متعددة في إنتاج العقار الحضري بمدينة وادي ارهيو

1-1. البرامج السكنية، أدوات إنتاج عقاري

تساهم الدولة في إنتاج العقار من خلال آليات متعددة تهدف إلى توفير أوعية عقارية مهيأة للسكن و الاستثمار من خلال إنجاز البرامج السكنية والتجهيزية ضمن صيغ متعددة.

1-1-1.التجزئات العمومية، آلية تمدد مجالي واستهلاك عقاري كبير

قبل سنة 1990 كان تدخل الدولة هو الغالب في مجال إنتاج السكن، حيث كانت البلدية هي الفاعل الأساسي في تهيئة الأراضي وتوفير القطع الأرضية المخصصة للبناء، وذلك في إطار السياسة العمرانية التي اعتمدتها لتلبية الطلب المتزايد على السكن منذ منتصف السبعينات من القرن الماضي في إطار تكوبن الإحتياطات العقارية البلدية التي خصصت لإنجاز مختلف البرامج السكنية والتجهيزية (التجزئات العقارية، التعاونيات العقارية، سكنات جماعية، مناطق صناعية ومناطق نشاط). وقد شمل هذا التوجه مختلف المدن الجزائرية، من بينها مدينة وادي أرهيو وبالضبط في حي شطيبو، والذي يشغل جزءا كبيرا من النسيج العمراني للمدينة بمساحة عقارية تقدر ب 56840 متر مربع، حيث أنجز قسم منها في نهاية السبعينات والثمانينات من القرن الماضي من طرف البلدية، في إطار توفير الأوعية العقارية للبناء الفردي من خلال تقسيم الأراضي وتهيئتها، مما سمح بتنظيم النسيج الحضري و الحد من البناء الفوضوي.
والتي ظلت الملكية العقارية لهذه التجزئات تعود أساسا للبلدية . ومع التحولات التي عرفها قطاع العقار خاصة بعد الإصلاحات الإقتصادية و التوجه نحو إقتصاد السوق، تم تحويل تسيير هذه التجزئات بعد 1990 إلى الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري التي أصبحت تشرف على تهيئتها، تنظيمها، تسييرها و تسوية وضعيتها القانونية حيث عرفت تحولا تدريجيا في نمط الملكية العقارية و ذلك بانتقال الأراضي من ملكية عمومية إلى ملكية خاصة فردية لفائدة المستفيدين، و ذلك في إطار عمليات التسوية العقارية و قد تم هذا الإنتقال عبر مسار إداري و قانوني يبدأ بتحديد المستفيدين و تحيين مخططات التجزئة ، ثم إبرام العقود التنازل وصولا إلى التسجيل النهائي .

غير أن هذا التحول في الملكيات عرف عدة صعوبات و نزاعات، تمثلت أساسا في تأخر إجراءات التسوية كما برزت نزاعات أخرى مرتبطة بالبناء قبل استكمال إجراءات التمليك، وهو ما أثر على سيرورة تحويل الملكية في بعض الأجزاء.(الصورة رقم 5).

الصورة5: سكنات فردية في التجزئات العقارية بحي شطيبو وادي ارهيو





المصدر : مسح ميداني، 2026

1-1-2-السكن الاجتماعي

شهدت مدينة وادي ارهيو طلبا متزايدا على السكن خاصة في الآونة الأخيرة بسبب الزيادة الديموغرافية المستمرة التي عرفتها والهجرة من المناطق الريفية نحو المدينة حيث بلغ عدد سكانها 71032 نسمة حسب تقديرات سنة 2021. قامت الدولة بإنجاز عدة برامج سكنية : (المدينة الجديدة الصفاح (110هكتار)،سكنات مختلفة الصيغ بخرماشة (40 هكتار)،حصة 276 مسكن بحي الشارة جنوب المدينة، وكذلك 2500 وحدة سكنية بمخطط شغل الأرض رقم 2، فضلا عن 80 سكن إجتماعي بحي العوامرية وبرنامج آخر للسكنات الإجتماعية في حي الوئام الذي يقع في الجهة الشمالية الغربية للمدينة ضمن مخطط شغل الارض رقم " 5"موزعة على جهات مختلفة من المدينة تهدف هذه الصيغ السكنية المتعددة التخفيف من حدة أزمة السكن وتحسين الظروف المعيشية للعائلات التي كانت تقطن في سكنات هشة أوغير ملائمة للسكن أوهي في حاجة إلى سكن.

مكنت هذه البرامج من توسيع النسيج الحضري للمدينة بأكثرمن 450 هكتار وخلق أحياء سكنية جديدة في إطار التخطيط المسبق في توجيه التوسع العمراني مجهزة بمختلف الشبكات(الكهرباء، الغاز، المياه،الصرف الصحي...الخ) والتجهيزات الأساسية مما ساهم في تحسين التنظيم العمراني.

الصورة 6: سكنات اجتماعية في حي الوئام





المصدر : مسح ميداني، 2026

3-1-1- سكنات البيع بالإيجار

استفادت المدينة من حصتين سكنيتين ضمن برنامج الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل) (800 و 1007مسكن) موجهتين لمتوسطي الدخل وتم توطينهما بالعوامرية في المحيط الجنوبي للمدينة مما أسهم في تمددها 45 هكتار مجاليا. حيث ساهمت بذلك في توفير عدد معتبر من السكنات لكنها سجلت بعض النقائص المتعلقة بالتجهيزات والخدمات المرافقة، مما أدى إلى ظهور تفاوتات مجالية في مستوى التجهيزات ، مما جعله أقل انسجاما من حيث التكامل الحضري مقارنة بالأحياء الأخرى .

الصورة 7: سكنات عدل بالعوامرية





المصدر : مسح ميداني، 2026

1-1-4-الأقطاب الحضرية،آلية سكنية جديدة للإنتاج العقاري

استفادت مدينة وادي ارهيو من قطب حضري جديد هو قيد التجسيد، يتربع على مساحة إجمالية قدرها 165 هكتار مخصص لإنجاز حوالي 7000 وحدة سكنية متنوعة الصيغ، منها 1700 بصيغة عدل تمتد على مساحة 55 هكتارا وحددت مساحة 60 هكتارا لتشييد تجهيزات عمومية. يعد هذا القطب الحضري من المشاريع الهيكلية التي تساهم في استيعاب الطلب المتزايد على السكن في المدينة وتخفيف الضغط على الأحياء القديمة.

1-1-5-التجزئات العقارية الخاصة

بعد سنة 1990، ومع التحولات الإقتصادية وصدور قوانين التهيئة والتعمير الجديدة وبالأخص قانون 90-29 شهدت مدينة وادي ارهيو تطورا في إنتاج العقار من خلال التجزئات العقارية التي أنشاها الخواص، بين سنوات 2005-2020. إذ شهد سوق العقار في مدينة وادي ارهيو نشاطا ملحوظا في بيع وشراء قطع الأراضي المجزأة. حيث عرفت زيادة قدرها 45 % من عدد عمليات التجزئة العقارية (حسب ماورد في الإحصائيات للسنوات المذكورة)، ما ساهم في تمكين عديد الفئات من امتلاك قطع أراضي سواء كانت صغيرة لسكن فردي أوكبيرة خصصت للإستثمار أوالبناء التجاري، كما أنها خلقت ديناميكية إقتصادية من خلال بناء مساكن جديدة في مختلف أحياء المدينة.

لكن رغم الدور الذي لعبته التجزئات الخاصة في توفير أوعية سكنية، إلا أن هذه الآلية عرفت بعض الإختلالات حيث ساهمت في بروز تجزئات غير منظمة في بعض أطراف المدينة و التي شملت كل من مخطط شغل الأرض رقم 02 حسب ماورد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية وادي ارهيو الذي يضم كل من الأحياء (خرماشة، العوامرية، بوجلة، شارة، بن زيان)، نتيجة ضعف الرقابة و عدم إحترام مخططات التعمير، مما أدى إلى انتشار البناء الغير المرخص و توسع عمراني غير متحكم فيه.

الصورة رقم 8:أراضي مجزاة في بعض الأحياء للمدينة "حي العوامرية".





المصدر : مسح ميداني، 2026

1-1-6-الترقيات العقارية، آليات جديدة لإنتاج العقار الحضري

تتوفر مدينة وادي ارهيو على بعض الشركات الخاصة في مجال الترقية العقارية حيث أصبحت تلعب دورا معتبرا في الإنتاج العقاري وزيادة العرض السكني وتمثل خطوة مهمة في تطوير النسيج العمراني للمدينة بتوفير خيارات سكنية متنوعة للبيع أوللإيجار، وتشمل أيضا عقارات تجارية لتعزيز النشاط الإقتصادي المحلي مما يساهم في تنشيط الحركة التجارية وتحسين جودة الخدمات داخل المدينة. عرفت هذه المشاريع بفضل مواقعها الإستراتيجية قرب مراكز النشاط الاقتصادي والبنية التحتية المتطورة إستقطابا للسكان مما شجع العديد من المرقيين لولوج هذه السوق العقارية الرابحة.

شركة حمري للترقية العقارية قامت بإنجاز مشاريع سكنية متكاملة حديثة تحتوي على شقق سكنية بأحجام مختلفة، محلات تجارية، مواقف للسيارات، مساحات خضراء، مصاعد ...الخ(الصورة رقم9).

الصورة رقم9:برامج سكنية ترقوية خاصة بوادي ارهيو.





المصدر : مسح ميداني، 2026

كما تعتبر إقامة جعفر الواقعة في حي بودالية حساني بالجانب الغربي للمدينة من المشاريع العقارية الترقوية الحديثة في مدينة وادي ارهيو، حيث تقدم خيارات سكنية متنوعة في بيئة عصرية وتتميز بقربها من المرافق والخدمات الضرورية (الصورة رقم 10).

الصورة 10: إقامة جعفر بحي بودالية حساني





المصدر : مسح ميداني، 2026

1-2. التجهيزات، عقارات للخدمة العمومية:

لم يقتصر إنتاج العقار الحضري بمدينة وادي أرهيو على توفير الأوعية العقارية الموجهة للسكن فقط، بل شمل أيضا العقارات المخصصة للتجهيزات و الخدمات العمومية التي تعد عنصرا أساسيا في هيكلة المجال الحضري ومرافقة التوسع العمراني.حيث ساهمت هذه العقارات في الإستجابة للإحتياجات اليومية للسكان والتي تهيمن بنسبة 60 % من حيث النشاط الإقتصادي، وبذلك تمثل العقارات المخصصة للخدمة العمومية إحدى آليات إنتاج العقار الحضري نظرا لدورها في تحويل الأراضي إلى مجالات مهيأة ومجهزة قادرة على استيعاب مختلف الأنشطة و الخدمات المرتبطة بالحياة الحضرية.

1-3. العقارالصناعي، دعامة للاقتصاد الحضري

يشكل العقار الصناعي بالمدينة أحد المكونات الأساسية في البنية الحضرية للمدينة، حيث ساهم في تخصيص مساحات للأنشطة الصناعية في توسيع إستعمالات الأرض خارج الإطار السكني بمساحة عقارية تقدر ب 24.4066 هكتار في الجهة الشمالية للمدينة،حيث تبر أهمية العقار الصناعي بمدينة وادي أرهيو في دعمه للحركية الإقتصادية المحلية و استقطابه للأنشطة الأخرى. الأمر الذي انعكس على تنظيم المجال وتنوع وظائفه، وعليه فإن العقار الصناعي لا يمثل مجرد وعاءا عقاريا للأنشطة الإقتصادية، بل يعد عنصرا فاعلا في إنتاج المجال الحضري و تشكيل البنية الإقتصادية للمدينة .

2/ أدوات التحكم في تسيير العقار الحضري وتنظيمه

2-1-الوسائل الإدارية والتنظيمية

2-1-1- أدوات التخطيط والتهيئة العمرانية

2-1-1-1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، أداة انتاج وتنظيم عقاري

قبل سنة 1990، كانت عملية تنظيم المجال العمراني بمدينة وادي ارهيو (اللتابعة سابقا لمدينة مستغانم) تتم بطريقة أبسط وأكثر ميدانية، حيث كان التقنيون يقومون بعمليات تجزئة للأراضي حسب الحاجة دون وجود إطار تخطيطي شامل يوجه العمران و بعدها يتم عرضها على البلدية للمصادقة عليها من طرف رئيس البلدية، الذي كان يلعب دور أساسي في منح الطابع الرسمي للبناء . هذا النظام كان يعتمد أكثر على القرارات المحلية و الخبرة التقنية ، وقد أدى هذا الأمر إلى غياب رؤية عمرانية بعيدة المدى إلى أن تم لاحقا الإنتقال نحو اعتماد أدوات أكثر تنظيما و شمولية والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. حيث عرفت مدينة وادي ارهيو كباقي معظم المدن الجزائرية خلال السنوات الماضية تطورا عمرانيا وديموغرافيا كبيرين، الأمرالذي استدعى اعتماد أدوات التهيئة والتعمير لتوفير الاحتياجات العقارية للتوسع الحضري.حيث انطلقت الدراسة الأولى الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعميرسنة 1992، ومرت الدراسة بثلاث مراحل حيث تم إعداد هذا المخطط بهدف تنظيم المجال العمراني و تحديد التوجهات الكبرى للتوسع الحضري والتنمية المستقبلية للمدينة، اكتملت الدراسة في ديسمبر 1995 وقد تضمن هذا المخطط خمس مخططات لشغل الأراضي :

-مخطط شغل الأرض رقم 01: الحطاطبة.

-مخطط شغل الأرض رقم 02: الشهداء.

-مخطط شغل الأرض رقم 03: الشبيرة.

مخطط شغل الأرض رقم 04: حي الخدام .

مخطط شغل الأرض رقم 05: منطقة النشاطات.

والتي كانت كافية أنداك لتغطية الاحتياجات العمرانية والسكنية للمدينة بتخصيص مساحة عقارية قدرها331.5 هكتار حيث تم تخصيص 134 هكتار للمخطط شغل الأرض 1 و 57 هكتار من العقار خصصت لمخطط شغل الأرض بحي الشهداء، إضافة إلى 42 هكتار بالنسبة لحي شبيرة و 28 هكتار

تخص حي الخدام وأيضا 70.5 هكتار بالنسبة لمنطقة النشاطات على مستوى مخطط شغل الأرض رقم 05..

إلا أن التزايد المستمر في عدد السكان وارتفاع الطلب على السكن و التجهيزات العمومية خاصة أثناء العشرية السوداء والنزوح إلى مدينة وادي ارهيو، مما أدى إلى توسع ملحوظ النسيج العمراني من خلال انجاز مختلف البرامج السكنية وفرض ضرورة إعادة النظر في المخطط القديم .

وبناءا على ذلك تم الشروع في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قصد تكييفه مع الوضعية الجديدة للمدينة ومتطلبات التوسع الحضري الراهنة، حيث انطلقت الدراسة سنة 2011 و تمت المصادقة عليها سنة 2014 .أسفرت هذه المراجعة تحديد مساحة عقارية مقدرة ب 165 هكتار وعن رفع عدد المخططات شغل الاراضي من5 الى 9وتم توطينها في المنطقة الجنوبية: مخطط شغل الاراضي رقم 05 بودالية حساني، مخطط شغل الارض مدينة وادي ارهيو مركز، مخطط شغل الارض 5' البايش، مخطط شغل الارض 5 احياء (خرماشة ، العوامرية ، بوجلة ، شارة ، بن زيان)، مخطط شغل الارض رقم 05 خرماشة 90 هكتار، مخطط شغل الارض رقم 07 (المنطقة 1 الرتايمية – المنطقة 2الزناينية)، مخطط شغل الارض رقم 02 للمنطقة الجنوبية، مخطط شغل الارض رقم 04 العوامرية (45 هكتار) و مخطط شغل الارض بن زيان (45 هكتار) .

تهدف هذه المراجعة إلى التحكم الأفضل في التوسع العمراني وتنظيم مختلف الأحياء والتجمعات السكنية الجديدة، حيث تم توجيه التوسع العمراني نحو الجهة الجنوبية للمدينة خاصة بالمناطق المرتفعة المعروفة بالصفاح وذلك بالنظر إلى الإمكانيات العقارية التي تتوفرها هذه الجهة لعدم وجود أراضي فلاحية بها و يهدف هذا التوجه إلى تخفيف الضغط العمراني على الأجزاء القديمة للمدينة وتحقيق توازن في التوسع الحضري.

وقد سمح هذا التوسع بفتح مجالات جديدة لإنجاز عدةمشاريع سكنية بمختلف الصيغ (عدل، إجتماعية)و مرافق عمومية عدة مثل مدارس ابتدائية ومتوسطات وثانويات وعيادة متعددة الخدمات، ومركز أمن الدائرة بالإضافة إلى ملاعب جوارية وقاعة للرياضة.

كما ساهمت مراجعة المخطط في تحسين الرؤية المستقبلية للتنمية الحضرية وضمان الإستغلال العقلاني للعقار الحضري، وتبقى عملية التهيئة والتعمير من أهم الوسائل التي تعتمد عليها الجماعات المحلية لتحقيق تنمية عمرانية منسجمة ومستدامة.

و في الأخير فإن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة وادي ارهيو جاءت إستجابة للتغيرات الديموغرافية والعمرانية التي عرفتها المدينة وسعيا لضمان توسع حضري منظم يراعي متطلبات التنمية الحالية والمستقبلية.

2-1-1-2- مخطط شغل الأراضي، أداة تنفيذ وتخصيص عقاري

شهدت مدينة وادي ارهيو خلال السنوات الاخيرة توسعا عمرانيا متسارعا فرض إعادة النظر في أدوات التهيئة و التعمير المعتمدة سابقا، وذلك بهدف مواكبة الزيادة السكانية المتنامية وتلبية الإحتياجات المتزايدة في مجال السكن و التجهيزات العمومية و الهياكل القاعدية.

وفي هذا الإطار تمت مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية، حيث انتقل عدد المخططات من 5الى 9 مخططات، وقد جاءت هذه المراجعة نتيجة للتشبع الشبه الكلي للأوعية العقارية المحددة في المخططات الخمسة السابقة، والتي لم تعد قادرة على استيعاب الطلب المتزايد على السكن و التجهيزات العمومية، الأمر الذي استدعى التوجه نحو فتح مناطق توسع عمراني جديدة، خاصة بالجهة الجنوبية للمدينة التي أصبحت تمثل الامتداد الحضري الرئيسي لوادي ارهيو.

ومن بين أهم هذه المخططات الجديدة، يبرز مخطط شغل الارض رقم 2 الخاصة بالمنطقة الجنوبية والذي تم تخصيصه لإستقبال برنامج عمراني متكامل يضم مايقارب 2500 وحدة سكنية اجتماعية، إضافة إلى مجموعة من التجهيزات العمومية الضرورية لضمان التوازن العمراني وتحسين الإطار المعيشي للسكان، حيث يتضمن هذا المخطط إنجاز مدرستين ابتدائيتين، متوسطة وثانوية إلى جانب ملحقة إدارية للبلدية وعيادة متعددة الخدمات ومركز للأمن، وهو مايعكس اعتماد مقاربة عمرانية متكاملة تراعي الجوانب الاجتماعية و الخدماتية بالتوازن مع التوسع السكني.

كما يشكل مخطط شغل الأرض رقم 4 بمنطقة العوامرية أحد اهم محاور التوسع الحضري الجديد، بالنظر إلى احتضانه لعدة مشاريع سكنية كبرى، من بينها مشروع 800 مسكن بصيغة عدل، إضافة الى مشروع 1007 وحدة سكنية، فضلا عن برنامج 80 سكنا اجتماعيا، وقد رافق هذه المشاريع برمجة تجهيزات عمومية متنوعة تتمثل في مدرستين ابتدائيتين ومتوسطتين وثانوية وعيادة متعددة الخدمات بما يسمح بخلق نسيج عمراني متكامل يستجيب لحاجيات السكان.

وفي سياق تعزيز التوسع العمراني للمدينة شرعت السلطات العمومية مؤخرا في إنجاز قطب حضري جديد ضم كل من مخطط شغل الارض رقم 7(المنطقة 1+المنطقة2) ومخطط شغل الارض رقم 5 خرماشة الممتد على مساحة 90 هكتار وهو مؤهل لإستيعاب اكثر من 7000 وحدة سكنية مع مختلف

التجهيزات العمومية الضرورية وهو مشروع استراتيجي يهدف إلى تخفيف الضغط العمراني على النسيج الحضري القديم وتوفير فضاءات عمرانية منظمة ومهيأة وفق معايير التعمير الحديثة.

تؤكد هذه المشاريع مجتمعة أن الجهة الجنوبية لمدينة وادي ارهيو أصبحت بفضل مخططات شغل الأراضي الجديدة تمثل المحور الأساسي للتوسع العمراني المستقبلي نظرا لما تتوفر عليه من احتياطات عقارية وإمكانيات كبيرة لإحتضان المشاريع السكنية والتجهيزات العمومية الكبرى.

تعد مراجعة كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي من الناحية التقنية أداة استراتيجية لضبط التوسع العمراني وتوجيهه وفق رؤية مستقبلية مدروسة، تسمح بتحديد مناطق التوسع، وتنظيم استعمالات الأراضي، وضمان التناسق بين مختلف المشاريع السكنية والتجهيزات و شبكات الطرق المختلفة. كما تساهم هذه العملية في تعزيز التحكم في المجال الحضري وتحقيق التوازن بين التوسعات العمرانية الحديثة.

2-2-الهيئات العمومية المؤسساتية المكلفة بتسيير العقار الحضري

تتكفل العديد من الأجهزة في الجزائر بتسيير العقار الحضري، حيث يمكن إبراز أهم المتدخلين في تسيير العقار الحضري فيما يلي :

2-2-1- مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح الأولى المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة العامة و الخاصة وتسيير الأملاك الخاصةومهمة إدارة أملاك الدولة لا تنحصر في تحصيل الجباية المالية للدولة أوتنفيذ نفقات عمومية بل ترمي كذلك الى: (مدور، 2012).

- تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حماية حقوق الدولة.
- السهر على تفادي كل تصرف من شأنه المساس بالأملاك الوطنية.
- مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية و الخاصة.

2-2-2- مديرية الحفظ العقاري

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة مستقلة عن إدارة أملاك الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري، حيث تعمل مجمل العقود المتعلقة بالعقار المحررة من قبل الموثقين ورؤساء ومديرية أملاك الدولة، ومن مهامها (مدور، 2011).

- إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية.

- تثبيت الملكية العقارية لكل شخص .
- إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها .
- تحصيل إيرادات مالية لكل عملية إشهار وتسليم المعلومات .

2-2-3- مديرية مسح الأراضي :

أنشات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 حيث تم إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، وهي مؤسسة عمومية ذات الطابع الإداري مكلفة بإنجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي في جميع انحاء التراب الوطني (بن عيسى،2014).

عملية مسح الأراضي تسمح بتحديد وتعريف المساحة المادية للعقارات وهو الأساس المادي للملف العقاري.

يكلف مساح الأراضي بالتعرف على النطاق الطبيعي للعقارات بالنسبة للمهام القانونية.

مسح الاراضي : هو إحصاء كل الملكيات العقارية والبحث عن مالكيها و تعريف حدود الملكية (مدور، 2012).

2-2-4- مديرية التعمير و البناء

تعد مديرية البناء والتعمير من الهياكل التابعة لوزارة السكن والعمران والمدينة وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 3 ربيع الاول عام 1434 الموافق ل 15 جانفي 2013، يتمثل دورها في المحافظة على التوجهات العامة لأدوات التهيئة والتعمير، فصلاحيات و مهام المديرية حسب المرسوم السابق تتمثل في مجالين التعمير والهندسة المعمارية: في مجال التعمير، تضمن مديرية التعمير تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير، ومراقبتها ومتابعتها بالتنسيق مع الهيئات المعنية والمحافظة على المواقع و المناطق ذات الطابع الخاص إضافة إلى السهر على إحترام القواعد في مجال التعمير، وكذا توفيرو برمجة وضمان العقار القابل للتعمير على المدى القريب و المتوسط والبعيد .كما تقوم بدراسة طلبات عقود التعمير وإبداء الأراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلق بها. اما في مجال الهندسة و البناء، فحسب نفس المرسوم سابق الذكر فمن مهام المديرية في مجال الهندسة إستخدام الطابع الإبداعي والجمالي في التصميم وهذا من خلال تفضيل الإبداع المعماري وتقنيات البناء الملائمة للمواقع و ترقية إطار مبني وجميل حسب الخصائص الجغرافية والمناخية والاجتماعية المحلية، ضمان التناسق في تطوير السكن والتجهيزات العمومية والخدمات والنشاط.

وأخيرا السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء والتأكد من الوثائق التقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها وضمان التحكم بالأشغال بصفتها صاحب مشروع مفوض لبرامج التهيئة الحضرية و الإعداد الدوري لحالة تقدمها.

2-2-5- البلدية

تعتبر الجماعات المحلية وعلى الخصوص البلدية من أهم الفاعلين في مجال تسييروتنظيم العقار الحضري.فقد اختلفت التعاريف المتعلقة بالبلدية بحسب كل قانون من القوانين التي تنظمها وكذا بحسب الفترة التي جاء فيها كل قانون .

البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة[1] .بعد فترة الإستقلال، لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار، لكن بعد تراجع إحتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع التنمية أو توسيع مدينة ما، صدر أمر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26 المتضمن قانون الإحتياطات العقارية للبلديات واعتمد هذا الامر على إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة و التعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء.

و قد نقل بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 والمنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 1986/09/20 الإختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية على الوكالة العقارية المحلية للتفرع لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالإحتياطات العقارية و من صلاحيات البلدية، وذلك وفقا لقانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/07[2]المتضمن قانون البلدية و ذلك في مجال التهيئة والتعمير والهياكل الأساسية والتجهيز.

إذ يتعين على البلدية التزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها، و على البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء لشروط عمليات البناء لشروط المحددة في القوانين والتنظيمات (مدور، 2012) .

2-2-6- الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري

هي وكالة تساعد على تنفيذ البرامج التنموية في مجال الإحتياطات العقارية والسبب في ذلك تطوير المراكز الحضرية، أنشات طبقا للمرسومان التنفيذيان تحت رقم 03/86 و 04/86 بتاريخ 1986/11/07 اللذين يتعلقان على التوالي بإنشاء الوكالة العقارية الوطنية والوكالة العقارية المحلية.

[1] قانون رقم 11 يتعلق بالبلدية ، مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق ل 22 يونيو سنة 2011، الجريدة الرسمية

[2] قانون رقم 90/ 08 المؤرخ في 07 افريل 1990 يتعلق بالبلدية ، ج ر ع 15 ، الصادرة في 11 افريل 1990 ، ص 488.

و طبقا للمرسوم 04/86 تنحصر اختصاصات الوكالة فيما يلي :

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الإحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير.
- تعد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.
- تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.
- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أوالخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.
- تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة .
- تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها (بن عيسى ، 2014).

2-2-7- مكاتب التوثيق

و التي يشرف عليها موثقين يتلقون العقود بمختلف أنواعها ويتم تحريرها وتسجيلها واشهارها بالمحافظات العقارية وذلك لإعطاء الصبغة الرسمية حتى تكون حجة على الغير(مدور،2012).

2-2-8- المرقون العقاريون

الترقية العقارية في الجزائر ظهرت تبعا للقانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 وتمت إعادة تنظيم قواعدها ونشاطها وفق القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، و تهدف الترقية العقارية حسب القانون 07/86 إلى بناء عمارات أو مجموعة من العمارات لغرض خاص بالسكن على أراضي خاصة أو مكتسبة جرداء أو مهياة وهذه المباني موجهة إلى الإحتياجات العائلية وإلى البيع أو الكراء، ثم تنجزعلى حساب التسجيل أو إقتناء الوعاء العقاري وتجنيد الإدخار[1]. تنجز الترقية العقارية من قبل مؤسسات عمومية مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)،المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI)،الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) أو من طرف شركات خاصة.

2-4-9- **د**يوان الترقية و التسيير العقاري :

أنشأ ديوان الترقية و التسيير العقاري طبقا للمرسوم 502/82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 والمحدد لشروط خلق وتنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولايات الجزائرية [2].

[1] قانون 86/ 07 المؤرخ في 23 جمادى الاولى 1406 الموافق ل 04/ 03/ 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، العدد 10 ، الجريدة الرسمية .

[2] المرسوم رقم 82/ 502 المؤرخ في 09 ربيع الاول 1403 الموافق ل 25/ 12/ 1982 المحدد لشروط انشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري في الولايات و تنظيمها العدد 55 ، الجريدة الرسمية .

ومن أبرز مهامها تحديد عدد السكنات الواجب إنجازها، السعي لتوفيرالأرضية المناسبة، إختيار المتعامل المتقاعد (مكتب الدراسات و مؤسسة الانجاز)، مراقبة المهام الواردة سالفا، تسليم المشروع و ضمان التسيير والبيع ..الخ .

2-2-9- التعاونيات العقارية (بن حمادة،2009) :

ظهرت بموجب الأمر رقم 92/76المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن التعاونيات العقارية و التي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجازمساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها، وقد حاولت السلطات العمومية معالجة هذه الظاهرة عن طريق امتلاكها.

ومع مرور الوقت تضخمت الأمور وزاد عددها، فتغير موقف السلطات نحو الإعتراف بالبنايات الصلبة عن طريق تسويقها بصدور المرسوم الوزاري 01/85 المؤرخ في 1985/08/01 و المتعلق بتسوية البناءات التي ظهرت قبل صدوره على المستويين :

القانوني : تسليم رخص البناء.

التقني : إدخال الشبكات وإعادة التنظيم.

2-2-10- مستخدمي العقار

يتدخل المستعمل أوالمواطن في تسييرالعقار داخل المحيط الحضري إذا توفرت له جملة من الشروط و التي من خلالها يكون له تأثير على تسييره، فمن خلال ما يطلق عليه بالمشاركة الفعالة أوالمشاركة التقاربية يكون تدخل المستعمل في تسيير العقار لاتخاذ قرارات أو اختيار حلول معينة تجاه المشروعات التنموية (بن عيسى، 2014).

وأيضا من خلال العمليات العقارية التي يقوم بها على الملكية العقارية كشهادة التقسيم ورخصة التجزئة أوأنه يساهم في تشكيل مناطق واسعة من السكن اللاشرعي داخل أوخارج المدن.

2-3-الوسائل الرقابية : الرخص و الشهادات آليات تسيير لتنظيم استغلال العقار الحضري

2-3-1- شهادة التعمير

شهادة التعمير آلية من آليات التسيير للعقار الحضري التي تعتمد على كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الاراضي ، فتتمتع شهادة التعمير بخاصية كونها تصدر عن جهة إدارية بعد إجراء دراسة معمقة للملف نظرا لأهمية هذه الوثيقة ووجوب دقة المعلومات الواردة فيها كأداة للتسيير وضبطه و الرقابة عليه لأنه يفصل في طبيعة الأرض وصلاحيتها للبناء.

نص القانون 29/90 من خلال المادة 51 على أنه (يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير من أجل تعيين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها هذه

الارض)،كما عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19[1] على أنها (الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب كل شخص معني بتعيين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الارضية المعنية)، وبالتالي فهي شهادة من أجل تقديم معلومات لتحديد الحقوق في البناء

والإرتفاقات التي تخضع لها الارض وتزود صاحب الحق بجل المعلومات لإنسجام الهدف من البناء و احكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك (عزري ،2005). حيث ألزم القانون السلطات المحلية بتسليم شهادة التعمير في مدة اقصاها 15 يوم مع ضرورة إرفاقها بمجموعة من المواصفات المساعدة على إدماج المشروع ضمن التجمع الحضري الذي ينتمي إليه.

2-3-2- رخصة التجزئة :

تعد رخصة التجزئة من بين أهم وسائل التسيير وأيضا من وسائل الرقابة المسبقة على أشغال التهيئة و التعمير لما تضفيه من حماية للأراضي والممتلكات في الحدود المقررة قانونا. فهي كل تجزئة لقطعة أرضية داخل نطاق المدينة إلى أكثر من قطعتين.

فرخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أوأكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أوعدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية (عزري،2005) .

أما المرسوم 19/15[2] فلم يعرفها وقد أشار إليها ضمن المادة السابعة بنصه على أنها رخصة تقسيم الملكية إلى عدة قطع أراضي، بينما عرفها القانون رقم 02/82 الملغى بالقانون 29/90 بأنه كل عملية تقسيم ملك عقاري أوأملاك عقارية إلى قطعتين أوأكثر، أما قانون 15/08 فقد عرف التجزئة بأنها القسمة من أجل البيع أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أوإلى قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لاحكام مخطط التعمير(تكواشت،2016) .

الجدول1: رخص التجزئة المسلمة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 19/15 خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2026.

السنة	2020	2021	2022	2023	2024	2025	إلى غاية 2026.
رخص التجزئة	04	10	05	03	02	04	01

المصدر: مصلحة التعمير لبلدية وادي ارهيو، 2026.

[1] مرسوم تنفيذي رقم 15 / 19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر 07، الصادرة في 12 فيفري 2015 ، ص 4.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 15 /19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، سابق الذكر.

عرفت رخص التجزئة تذبذبا واضحا، حيث سجلت أعلى قيمة سنة 2021 ب 10 رخص (الجدول1) . و يمكن تفسير هذا الإرتفاع بزيادة الطلب على تقسيم الأراضي من أجل إنشاء تجزئات سكنية جديدة، وكذا تسوية بعض الوضعيات العقارية القائمة التي تتطلب الحصول على رخصة التجزئة قصد مطابقة الوضعية مع التشريع العمراني المعمول به. ثم شهدت انخفاضا تدريجيا خلال السنوات اللاحقة وهو مايعكس تفسيره بتراجع الطلب على إنشاء التجزئات السكنية مع تشديد الرقابة القانونية و التنظيمية على عمليات التجزئة. وعليه فإن تطور عدد رخص التجزئة خلال فترة الدراسة يعكس ديناميكية النشاط العمراني بمدينة وادي ارهيو وذلك من خلال إستحداث تجزئات سكنية جديدة وتسوية بعض الوضعيات العقارية القائمة وفقا للأحكام التنظيمية المعمول بها

2-3-3- رخصة البناء:

تعد رخصة البناء أداة قانونية وإدارية أساسية لتسيير العقار الحضري من خلال تنظيم حركة البناء و ضمان الإمتثال لقواعد التهيئة. يتمثل دورها في تنظيم استعمالات الأرض الحضرية لمساهمتها في ضمان مطابقة المشروع لمخططات التعمير وتكريس الرقابة الإدارية على النشاط العمراني، بالإضافة إلى حماية الملكية العقارية والحد من النزاعات.

يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إرادي انفرادي صادر عن جهات إدارية مختصة،غايته الأصلية أن تتثبت الإدارة و تتيقن من كون مشروع البناء موضوع طلب الرخصة لا يخالف الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير والأحكام المتبعة باستعمالات الأرض وما تقتضيه المادة 50 من قانون 29/90 والمراسيم التنظيمية له.

كما نصت المادة 52 من القانون29/90 على مايلي (تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، و لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء : الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم و للتسييج) وبالتالي تعد من إحدى رخص الضبط و تستهدف الرقابة المسبقة من أجل حسن تسيير العقار سواء كان حضري أو ريفي لتحقيق الأهداف المرسومة لمخططات التعمير. تستدعي رخصة البناء تنفيذ عمليات البناء طبقا لقواعد مرسومة لها و بناء على مواصفات فنية، وطبقا لمقتضيات الأمن و الصحة العامة.

الجدول 2: رخص البناء المسلمة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15/19 خلال الفترة الممتدة من 2020-2025.

السنة	2020	2021	2022	2023	2024	2025	إلى غاية 2026.
رخص البناء	65	88	61	87	76	94	25

المصدر: مصلحة التعمير لبلدية وادي ارهيو، 2026.

سجلت رخص البناء أعلى عدد مقارنة بباقي الرخص(الجدول2)، حيث ارتفعت من 65 رخصة سنة 2020 إلى 88 رخصة سنة 2021، و يفسر ذلك بزيادة الطلب على البناء و التوسع العمراني، أما سنة 2022 فقد انخفض عدد الرخص البناء إلى 61 رخصة، و يمكن ربط ذلك بتراجع إيداع الملفات أو عدم إستيفاء بعض الطلبات للشروط القانونية و التقنية المطلوبة. لتعود للإرتفاع سنتي 2023 و 2022 لتصل 94 رخصة، ما يعكس انتعاش النشاط العقاري و تزايد مشاريع البناء و الإستثمار.

2-3-4- شهادة التقسيم:

حيث عرف القانون شهادة التقسيم من خلال المادة 59 من القانون رقم 29/90 كما عرفتها المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنها وثيقة تبين شروط وإمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين او عدة أقسامو تختلف رخصة التجزئة على شهادة التقسيم في كون الثانية ترد فقط على العقارات المبنية(مكي ، 2017). فهي وثيقة إدارية تسلمها الإدارة المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أومعنويا بطلب منه متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية أوالدولة وكذا الوالي والوزيرالمكلف بالتعمير بإرادة منفردة بعد دراسة الطلب المقدم من طرف طالب الشهادة، كما تحدث إثرا قانونيا متمثلا في تقسيم وحدة قانونية متمثلة في العقارموضوع الطلب إلى أقسام متفرقة إذن هي وثيقة عمرانية رسمية(اقلولي اولد رابح ، 2017) جاءت من أجل حماية التناسق العمراني وحسن تسييره و تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية (ذبيح ،2001).

تشترط شهادة التقسيم لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون القطع الأرضية، وبالتالي فهذه أداة تسيير ورقابة ضرورية في مجال التهيئة و التعمير الفرق بين التجزئة و التقسيم للعقارات، يكمن في أن الأولى يكون غير مبني ولغرض البناء بينما الثاني يكون في عقار مبني ولا أهمية لعدد القطع في كل منهما(مكي،2017).

الجدول3: شهادات التقسيم المسلمة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 19/15 خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2026.

السنة	2020	2021	2022	2023	2024	2025	إلى غاية 2026.
شهادة التقسيم	11	00	04	10	05	07	02

المصدر: مصلحة التعمير لبلدية وادي ارهيو، 2026.

كما سجلت شهادات التقسيم عددا متفاوتا (الجدول3)،حيث انعدمت سنة 2021وقد يعود ذلك إلى قلة الطلبات المتعلقة بتقسيم الملكيات العقارية خلال تلك السنة، بينما عرفت ارتفاعا نسبيا خلال سنتي 2023 و 2022 نتيجة زيادة المعاملات العقارية والرغبة في تقسيم العقارات بين المالكين أوالورثة.

2-3-5- شهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة على أنها وثيقة إدارية تسلم للمعني بالأمربناء على طلبه مباشرة بعد انتهائه من عملية البناء والتي تضمن أن البناء قد تم فعلا حسب المواصفات و الأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له، ذلك لأنه يمكن استغلال أي مبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة فهي بمثابة ترخيص باستغلال المبنى للغرض الذي شيد من أجله، سواء كان المبنى مشيد لغرض السكن الشخصي أولغرض استغلال الجمهور كقاعات الرياضة مثلا أو لغرض ممارسة أي نشاط مهني أوحرفي (عزراوي ،2008).

وهي كذلك وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الاشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود واحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء (عزري،2005).

وهي وثيقة تثبت إنجاز الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء وتسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء فعلى المالك أوصاحب المشروع عند انتهاء انشاءاته أن يستخرج شهادة المطابقة للأشغال التي تمت وفقا لمواصفات البناء وأن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير كحق الارتفاق(خوادجية،2008).

2-2-6- رخصة الهدم .

تعرف رخصة الهدم بأنها " القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أوجزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف "

(عزري،2005)،هذا التعريف هومحل إنتقاد لكون أن رخصة الهدم لاتشترط فقط في البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، بل تشترط أيضا في حالة البنايات الآيلة للإنهيار.

أما المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها إتصالا قارا إذ أن الهدم يكون كليا عندما يتم هدم البناء ككل، وجزئيا عندما يتم هدم جزء منه فقط، سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أوطوابقه (محمد ،2000).

طبقا لأحكام المادة 60 و 76 من القانون رقم 29/90 ،لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم،وذلك عندما تكون هذه البناية محمية باحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

و بالرجوع لأحكام هذا القانون في مادته الثالثة، فإن الممتلكات الثقافية تشمل على مايلي : الممتلكات الثقافية العقارية كالمعالم التاريخية والمواقع الأثرية، الممتلكات الثقافية المنقولة و الممتلكات الثقافية غير المادية.

وتشترط رخصة الهدم ايضا إذا ما كان البناء آيل للسقوط و الإنهيارو ذلك لأسباب أمنية حفاظا على سلامة الأفراد وتجنبا لمضار الجوار، نظرا لما تشكله هذه البنايات من سند لبنايات مجاورة ولاحتمال حدوث خطر، لما قد يترتب عن الهدم العشوائي وغير المرخص به.

الجدول 4: رخص الهدم المسلمة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15/19 خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2026.

السنة	2020	2021	2022	2023	2024	2025	إلى غاية 2026.
رخص الهدم	14	31	22	42	29	37	09

المصدر: مصلحة التعمير لبلدية وادي ارهيو، 2026.

أما رخص الهدم فقد ارتفعت بشكل ملحوظ خاصة سنة 2023 أين بلغت 42 رخصة (الجدول 4)، ويرجع ذلك إلى تزايد عمليات إعادة التهيئة الحضرية وإزالة البنايات القديمة، في حين انخفضت في بعض السنوات نتيجة تراجع مشاريع إعادة البناء أو تسوية وضعيات بعض البنايات القائمة بدل هدمها.

ومن خلال هذه المعطيات، يتضح أن تطور عدد الرخص والشهادات يرتبط أساسا بالحركية العمرانية، ومدى الإقبال على الإستثمار والبناء، إضافة إلى احترام الشروط القانونية والتنظيمية الخاصة بالتعمير، وهو ما يعكس أهمية هذه الوسائل في تنظيم المجال العمراني و تحقيق الرقابة على مختلف عمليات البناء والتهيئة. من خلال عمليات التفتيش و المتابعة الميدانية، التي تسمح بالتأكد من مطابقة الأشغال للرخص المسلمة و احترام قواعد التعمير المعمول بها. و بالتالي تشكل الرخص و الشهادات، إلى جانب آليات التفتيش و الرقابة، أدوات أساسية لضمان تطبيق التشريع العمراني، و الحد من المخالفات، و تحقيق تنمية عمرانية منظمة و مستدامة.

على الرغم من الدور الذي لعبته مختلف أدوات إنتاج العقار الحضري بمدينة وادي أرهيو في توفير الأوعية العقارية و الإستجابة للطلب المتزايد على السكن، إلا أن الواقع العمراني أفرز جملة من الإختلالات و التجاوزات التي مست بعض العمليات العمرانية، خاصة على مستوى بعض التجزئات و الأحياء التي عرفت انتشار البناءات المنجزة دون الحصول على رخص البناء والتي لم تحترم أحكام أدوات التهيئة و التعمير.

وقد تجلت هذه الوضعية بشكل خاص ضمن نطاق مخطط شغل الأرض رقم 02 الذي يضم أحياء الخمس(العوامرية، بن زيان، حي شارة، بوجلة، وحي خرماشة) حيث أدى عدم التقيد بالإجراءات القانونية و التنظيمية إلى ظهور بنايات غير مطابقة لقواعد التعمير، و أمام هذه الوضعية استدعت تدخل السلطات العمومية لمعالجتها و تسويتها.

و في هذا الإطار جاء القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات و إتمام إنجازها كآلية تهدف إلى تسوية جزء من هذه الوضعيات من كل أشكال الإستغلال غير القانوني، يتدخل القانون رقم 15/08 المتعلق بتوجيه وتنظيم الأملاك العقارية التابعة للدولة لمعالجة الوضعية العقارية غير المطابقة للتشريع المعمول به . وشمل ذلك البنايات المنجزة بدون رخص قانونية والمخالفة لرخصة البناء وملفات التعدي على الأملاك العقارية التابعة للدولة قصد إدماجها ضمن الإطار القانوني.

الجدول5: الملفات المودعة والمقبولة الخاصة برخص البناء في إطار قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام انجازها.

السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات المقبولة.
2020	50	16
2021	39	22
2022	45	36
2023	80	30
2024	24	13
2025	118	17

المصدر : مصلحة التعمير لبلدية وادي ارهيو، 2026 .

يتبين من خلال المعطيات الإحصائية وجود تباين واضح من سنة إلى أخرى فيما يخص الملفات المودعة لدى مصالح البلدية بالنسبة لرخص البناء في إطار قانون 15/08 والملفات المقبولة لذلك (الجدول5). فقد عرفت الملفات المودعة تذبذبا خلال الفترة الممتدة من 2020 إلى 2025، حيث سجلت عدد الملفات انخفاضا من 50 ملفا سنة 2020 إلى 39 ملفا سنة 2021، ويرجع ذلك إلى تراجع إقبال المواطنين على تسوية وضعية بناياتهم أو التأخر في استكمال الوثائق المطلوبة . أما سنة 2022 فقد عرف عدد الملفات إرتفاعا نسبيا ليصل إلى 45 ملف نتيجة زيادة الوعي بأهمية تسوية البنايات غير المطابقة .

كما شهدت سنة 2023 ارتفاعا ملحوظا في عدد الملفات المودعة والذي بلغ 80ملف، في حين انخفض سنة 2024 إلى 24 ملف، ويمكن تفسير ذلك بتراجع عدد البنايات المعنية بالتسوية أوتسوية جزء معتبر من الملفات خلال السنوات السابقة . أما سنة 2025 فقد سجلت أعلى نسبة ب 118 ملفا. ويعود هذا على عودة الإقبال من جديد بسبب عمليات المراقبة و الرغبة في تسوية وضعيتهم القانونية للإستفادة من مختلف الإجراءات الإدارية والعقارية.

في المقابل، سجلت الملفات المقبولة مستويات أقل مقارنة بالملفات المودعة، حيث ارتفع عدد الملفات من 16 ملفا سنة 2020 إلى 22 ثم 36 ملف في 2022.لتصل إلى 17 ملفا سنة 2025. ويرجع هذا الفرق بين عدد الملفات المودعة و الملفات المقبولة إلى خضوع ملفات التسوية للدراسة من طرف المصالح المختصة. ومن الأسباب التي أدت إلى رفض هذه الملفات المودعة حسب ما تم الإشارة إليه من طرف المسؤولين هي وجود جملة من العراقيل التي تحول دون تسوية وضعيتها، و التي تتمثل في الأسياب المتعلقة بالعقار كوجود إشكالات في سندات الملكية و النزاعات العقارية. إضافة إلى وجود أسباب تقنية متمثلة في البناء بعد تاريخ القانون و الذي يستوجب أن تكون البناية تم تشييدها قبل تاريخ 08 أوت 2008. إضافة إلى عدم إستيفاء البناية لبعض الشروط و المعايير التقنية و العمرانية اللازمة، خاصة فيما يخص نقص الوثائق التقنية و شروط السلامة و الأمن.

ومن خلال هذه النتائج، يتبين أن ارتفاع عدد الملفات المودعة لا يعني بالضرورة ارتفاع عدد الملفات المقبولة، بل إن معالجة هذه الملفات تخضع لدراسة إدارية و تقنية من طرف مصالح التعمير المختصة في إطار القانون. وعليه فإن عدد الملفات المقبولة يعكس أساسا الملفات التي تم تسوية وضعيتها بعد إستكمال الإجراءات المطلوبة وهو ما يعكس الدور الرقابي لمصالح التعمير في ضبط وتنظيم المجال العمراني من خلال تنظيم ومعالجة وضعيات البناء القائمة ضمن الإطار القانوني.

2-4-وسائل الإثبات و التوثيق العقاري

2-4-1-المسح العقاري

تنص المادة 02 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري ".

ورجوعا لنص المادة 04 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام [1] المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 84- 400 المؤرخ في 1984/12/24[2] نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الامر في المناطق الريفية.

وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها و نمط استعمالها للبنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لا بد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك واصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الإستغلال و ذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة و الخاصة، بحيث تكون الحدود بين الملكيات حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى.

يتضح من خلال النصوص السابقة أن عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة لها وجهان، وجه فني، يتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية و الذي يجر لتنظيم اقليم الدولة و تبيان موقع العقارات و حدودها اي تحديد كل مايجاورها من عقارات ، ووجه قانوني، يتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار

[1] الجريدة الرسمية ، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

[2] الجريدة الرسمية ، العدد 71 ، المؤرخة في 30 / 12 / 1984، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي 92- 134، المؤرخ في 07 / 04/ 1992 (الجريدة الرسمية ،العدد 26 ، المؤرخة في 08 / 04 / 1992)

فيتم التعريف بأسماء مالكيه والحقوق العينية المترتبة لهم أوعليهم(بوزيتون،2010).كما يشملنوعين هما المسح العام للأراضي والمسح الغابي .

2-4-2-تأسيس السجل العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري السجل العقاري بل اكتفى ببيان الهدف منه بقوله في نص المادة 03 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري [1]"يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية ". وبين في المادة 12 من نفس الأمر على كيفية مسكه، والتي تكون في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تكون أساسا للسجل العقاري، ويتمثل الهدف من إنشائها في أنها تمثل النطاق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات .

وقد عرف المشرع السجل العقاري الذي يعرف بالسجل العيني أيضا بقوله : " هو مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقاروتبين حالته القانونية ، و ينص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به " .

2-4-3- رقمنة الأملاك العقارية

تهتم برقمنة جميع السجلات والعقود والوثائق المحفوظة على مستوى المحافظات العقارية، و قد تم استحداث بوابة إلكترونية تم إطلاق عليها تسمية " البوابة الجغرافية فضاء الجزائر "[2] توفر هذه الخدمة للمواطنين وكذا مستعملي المعلومات العقارية إمكانية الولوج إلى المنصة لطلب المعلومات والوثائق لتقديم خدمات إلكترونية سريعة تهدف إلى إنشاء أنظمة معلوماتية قائمة على تجديد أساليب العمل و طريقة التسيير الرقمي لعملية إجراء الشهر الآلي للوثائق والعقود وفق قاعدة بيانات موحدة لحفظ الأرشيفات في نظام الكتروني عصري من شانه التامين من التخريب والإتلاف.

[1] امررقم 75-74 ، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد المسح العام للاراضي و تاسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 92 ، الصادر في 18 نوفمبر 1975 .

[2] البوابة الجغرافية للبيانات العقارية الوطنية : fadaeldjazair.mf.gov.dz

خلاصة

تتوفر مدينة وادي ارهيو على أدوات متعددة لإنتاج العقار الحضري تجمع مابين تدخل الدولة في برامج السكن ومبادرات الخواص، غير أن فاعلية هذه الأدوات لا تقاس فقط بحجم الإنتاج السكني، بل بمدى قدرتها على تنظيم المجال الحضري وضبط التوسع العمراني وتحقيق التوازن بين النمو والتهيئة.

فمن الناحية الكمية، ساهمت برامج السكن بمختلف صيغها في انتاج العقار الحضري وفي تمدد المدينة من جهة وفي تلبية جزء معتبر من متطلبات السكن، مما أدى إلى تقليص الضغط على النسيج الحضري القديم وخلق أحياء جديدة على أطراف المدينة، هذا التوسع ساهم في إعادة توزيع السكان وتخفيف الاكتظاظ داخل المركز، كما سمح بامتصاص جزء من السكن الهش أوغير اللائق، وفي نفس السياق، ساعدت التجزئات العمومية في توفير أوعية عقارية وانتجت انسجة عمرانية منظمة ومربوطة بمختلف الشبكات.

فبالرغم من الدور الذي لعبته التجزئات العمومية والسكنات المبرمجة إلا أن المدينة عرفت في المقابل تجزئات غير منظمة، تمثلت في بروز ظاهرة البناء بدون رخص وعدم إحترام مخططات التعمير، مما أدى إلى ظهور توسعات غبر على أطراف المدينة خاصة مخطط شغل الأرض رقم 02 الذي لازالت ملفات السكنات تدرس إلى يومنا هذا في إطار قانون مطابقة البنايات و إتمام إنجازها 08/15،والذي يخص المباني التي شيدت قبل سنة 2008. هذه الوضعية تعكس وجود خلل في مراقبة العمران وضعف تطبيق أدوات التهيئة والتعمير بشكل صارم.

أما على مستوى الفاعلية المجالية، فقد أدت هذه الأدوات إلى إعادة تشكيل المجال الحضري لمدينة وادي ارهيو من خلال إنتقال التوسع من المركز نحو الأطراف وظهورأحياء جديدة ذات طابع سكني جماعي إلا أن هذا التوسع لم يكن دائما متجانسا حيث ظهرت فروقات واضحة بين الأحياء من ناحية التجهيزات والخدمات وهو ما ظهر في مخطط شغل الأرض رقم رقم 4 المتمثل في حي الحي الجديد لسكنات عدل وهوما يعكس عدم تحقيق توازن كامل في تنظيم المجال الحضري.

يمكن القول أن أدوات إنتاج العقار الحضري في مدينة وادي ارهيو كانت فعالة من حيث زيادة العرض السكني وتوسيع المجال الحضري، لكنها تبقى محدودة الفاعلية من حيث التنظيم المحكم للمجال وضعف التحكم في وتيرة التوسع العمراني وعليه فتحسين فاعلية هذه الأدوات يتطلب تعزيز الرقابة العمرانية وتكامل برامج السكن مع عمليات التهيئة والتجهيز لضمان تنمية حضرية أكثر توازنا و استدامة.

الفصل الثالث :

الإنتاج العقاري واستخداماته في مدينة وادي ارهيو

مقدمة :

شهدت الكثير من المدن الجزائرية حركة تعمير سريعة واستهلكت أراضي عمومية وخاصة، الأمر الذي أدى إلى اتساع محيطها العمراني وزيادة مشاكلها خاصة في ظل مواجهتها لعوائق طبيعية وأخرى اصطناعية مما زاد من صعوبة ضبط تسييرها والتحكم فيها، ووضع إشكالية العقار الحضري في الواجهة من حيث التسيير ومن حيث الإنتاج. سوف نبرز في هذا الفصل أهم الخصائص الجغرافية لمدينة وادي ارهيو، الطبيعية، السكانية، العمرانية والإقتصادية منها والتي تعتبر من المتغيرات الأساسية لأي مجال عمراني وما مدى مساهمتها في إنتاج العقار الحضري.

1- **إنتاج عقاري محكوم بعوائق طبيعية متعددة**

تتموضع مدينة وادي ارهيو بين السفوح الشمالية لسلسلة جبال الونشريس جنوبا و سهل الشلف شمالا، تقدر مساحتها ب 504 هكتار، تمتد طوليا من الشرق إلى الغرب على مسافة 5 كم تقريبا وتعتبر هاتين المركبتين الطبيعيتين من أهم محددات التوسع العمراني والإنتاج العقاري في المدينة، يعتبر القسم السهلي من أكثر المناطق الزراعية خصوبة في الجزائر ومن أكبر عوائق التوسع العمراني، حيث تحيط حقول الزيتون بالنسيج العمراني من الجهة الغربية للمدينة وحقول البرتقال من الجهة الشرقية وتتخلله العديد من الأراضي المسقية المخصصة لإنتاج الخضروات (الخريطة رقم02).

-يحد النسيج العمراني واد ارهيو، الذي أخذت المدينة إسمه، من الجهة الشرقية والجنوبية الشرقية وهو الذي شكل لحد الساعة حاجزا أمام التوسع في هذه الجهة.

أما من حيث الطوبوغرافية، فالمدينة بها إنحدارات متباينة، تمتد من الإنبساط شمالا ضمن سهل الشلف إلى التموج والوعورة جنوبا بسبب التضاريس الونشريسية، مما يعطي قسمين متمايزين للنسيج العمراني: الأول مصمم وفق خطة شطرنجية، أما الثاني فهو مصمم بخطط مركبة تأثرت كثيرا بالطبوغرافية الوعرة وهو يجسد التوسعات الحديثة وينم عن ندرة العقار والرغبة في الحفاظ على الأراضي الزراعية الخصبة من طرف السلطات المحلية(الصور11، 12، 13، 14، 15،16،17 و18).

الصورة 11 : سفوح الجبال الونشريس



الصورة 12 : موضع مدينة وادي ارهيو



الصورة 13: حقول الزيتون



الصورة 14 : موقع الحقول في الجهة الغربية للمدينة.



الصورة 15 : أراضي فلاحية



الصورة 16: موقع الأراضي الفلاحية في الجهة الشمالية



الصورة 17 : واد ارهيو



الصورة 18 : موقع الواد للجهة الشرقية



2-إنتاج عقاري محصور بعوائق تقنية

تتموضع مدينة وادي ارهيو في مجال حضري يتسم بوجود مجموعة من العوائق التقنية التي تؤثر بشكل مباشر على ديناميكية التوسع العمراني و إنتاج العقار. فمن جهة الشمال، يشكل الطريق السيار شرق-غرب كعائق يحد من امتداد المدينة نحو هذا الإتجاه، كما يمر عبر محيط المدينة خط السكة الحديدية، و الذي يعتبر بدوره حاجزا الأمر الذي يساهم في توجيه التوسع العمراني نحو مناطق أخرى.

إضافة إلى ذلك، تنتشر بعض شبكات خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي في الجهة الجنوبية للمدينة. و التي تفرض قيود قانونية على البناء، مما يقلص من الوعاء العقاري القابل للاستغلال وبالتالي، فإن تداخل هذه العوائق التقنية جعل توجيه الإنتاج العقاري نحو جيوب عمرانية محددة.

الطريق السيار (شرق-غرب) المار من الجهة الشمالية (الصورة 19)و (الصورة 20)

الصورة 19: الطريق السيار



الصورة 20 : موقع الطريق السيار شمال المدينة



.

(الصورة رقم21) و (الصورة رقم 22)

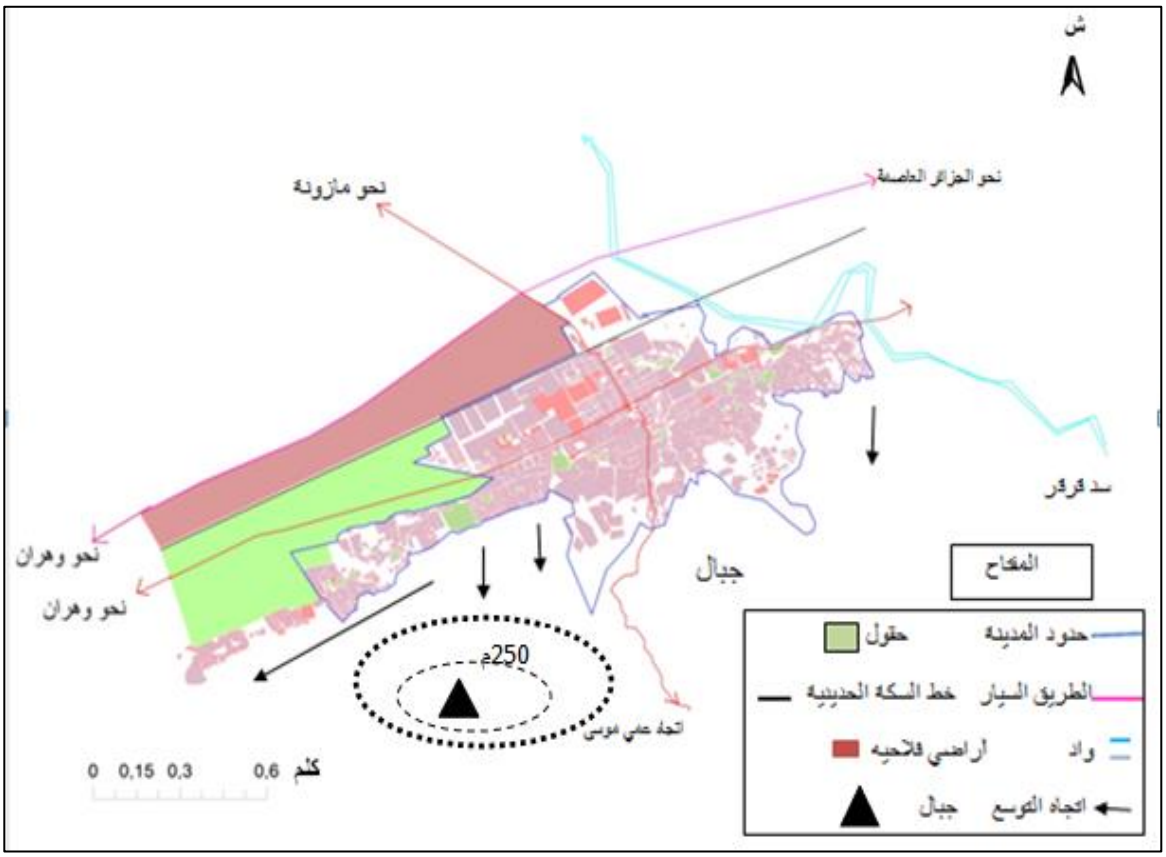
الصورة 21: خط السكة الحديدية



الصورة 22: خط كهربائي

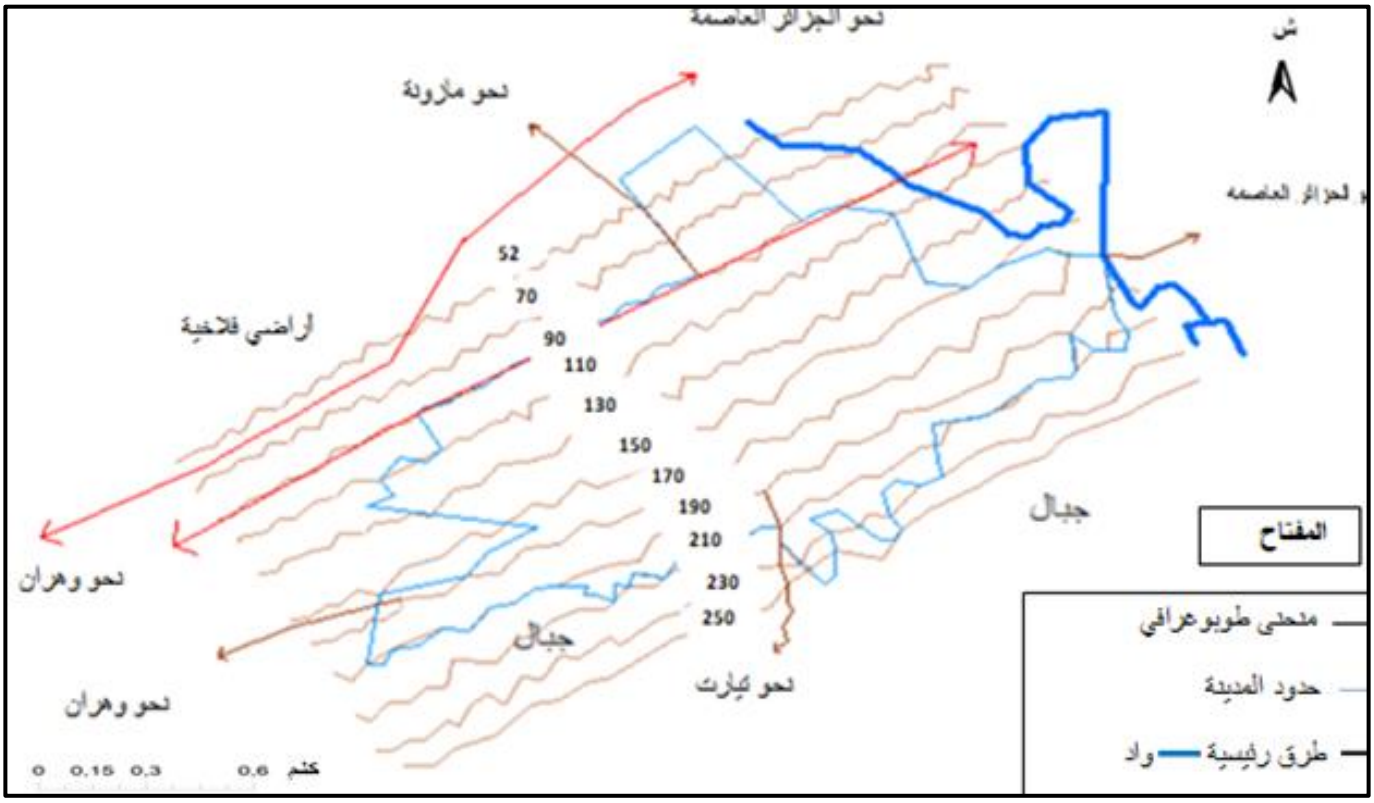


خريطة عوائق التعمير الطبيعية و التقنية لمدينة وادي ارهيو



المصدر : مصلحة التعمير لبلدية وادي ارهيو، 2026.

خريطة طوبوغرافية المنطقة



المصدر: مديرية مسح الأراضي، 2026.

3- الزيادة السكانية محرك أساسي للإنتاج العقاري

3-1. **تطور سكاني مستمر محرك للتوسع المجالي**

عرفت مدينة وادي ارهيو تطورا مستمرا لعدد سكانها ونموا مطردا في معدلات التزايد الاجمالية بين التعدادات 1966-1977-1987-1998و 2008 إلى غاية 2022 (الشكل رقم 1).

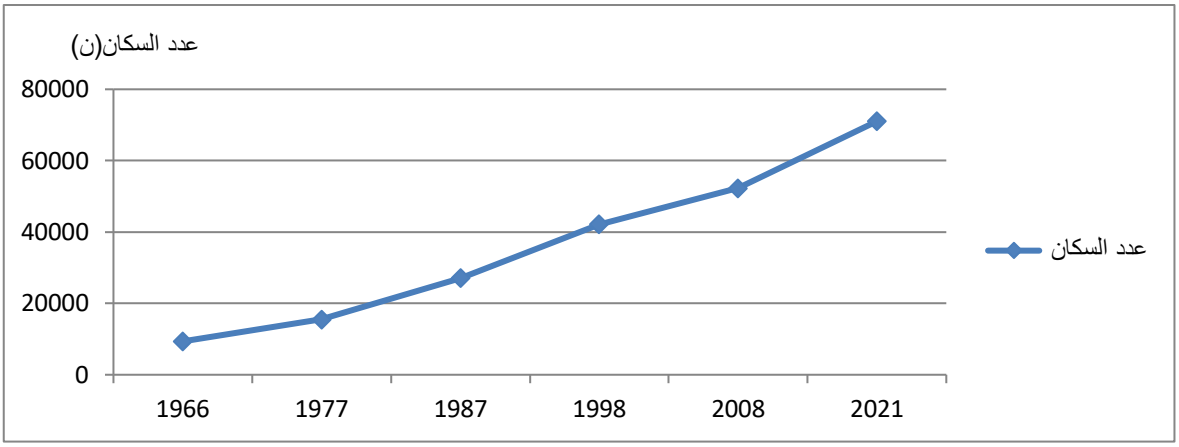
يتضح أن النمو السكاني للمدينة لم يكن بنفس الوتيرة خلال مختلف الفترات. فقد سجلت المدينة خلال الفترة 1966-1977 معدل تزايد قدره 4.68%، وهو معدل مرتفع نسبيا ما يعكس مرحلة نمو ديموغرافي سريع رافقها توسع عمراني هام، ثم ارتفع هذا المعدل خلال الفترة 1977-1987 ليبلغ 5.75 % وهي أعلى نسبة مسجلة مما يدل على تسارع النمو السكاني نتيجة الزيادة الطبيعية للسكان و استقطاب المدينة لسكان جدد، غير أن وتيرة النمو بدأت في التراجع خلال الفترة 1987-1998 حيث انخفض المعدل إلى 4.14 % قبل أن يشهد انخفاضا أكبر خلال الفترة 1998-2008 ليسجل 2.18% فقط، وهو ما يعكس تباطؤ ملحوظ في النمو الديمغرافي . أما خلال الفترة الأخيرة 2008-2021 فقد عرف المعدل ارتفاعا طفيفا ليبلغ 2.37%، وعليه يمكن القول أن المدينة عرفت نموا سكانيا متواصلا إلا أن هذا النمو مر بمرحلة إزدهار قوية خلال الفترة السبعينات و الثمانينات، ثم اتجه نحو التباطؤ و الاستقرار النسبي خلال العقود الأخيرة.

الجدول6: التطور الديموغرافي لمدينة وادي ارهيو خلال الفترة 1966-2021.

التعدادات	1966	1977	1987	1998	2008	تقديرات 2021
مدينة وادي ارهيو	9363	15471	27056	42194	52334	71032

المصدر: مصلحة التعمير لبلدية وادي ارهيو، 2026

الشكل 1: تطور عدد سكان مدينة وادي ارهيو خلال الفترة مابين 1966-2022



المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات لبلدية وادي ارهيو، 2026

جرى النمو السكاني لمدينة وادي ارهيو بوتيرة سريعة جدا، ويعكس هذا التطور الديناميكية السكانية التي عرفتها المدينة عبر مختلف المراحل الزمنية، أهمها المرحلة (1962-1990) التي ارتفع عدد السكان فيها من 9363 نسمة سنة 1966 إلى 27056 نسمة سنة 1987، وهو مارافقه إستهلاك عقاري قدر ب 220 هكتار. حيث سمحت هذه الزيادة السكانية و تلبية الإحتياجات المتزايدة للسكن و التجهيزات الحضرية.أما خلال المرحلة الثانية(1990-2025) فقد تسارع النمو السكاني بشكل أكبر إذ ارتفع عدد السكان من 27056 نسمة سنة 1987 إلى حوالي 71032 نسمة سنة2021، الأمر الذي أدى إلى توسيع المجال العمراني، حيث بلغت المساحات المستهلكة حوالي 798.47 هكتار. ويعكس ذلك العلاقة المباشرة بين النمو السكاني والتوسع العمراني، اذ كلما ارتفع عدد السكان ازدادت الحاجة إلى توفير أوعية عقارية جديدة لإنجاز السكنات والمرافق والخدمات المختلفة.

4-الإنتاج السكني، تطور مستمر ومحرك أساسي للتمدد المجالي

الجدول 07: الحظيرة السكنية لمدينة وادي ارهيو خلال الفترة 1966-2021.

التعدادات	1966	1977	1987	1998	2008	تقديرات 2021
مدينة واد ي ارهيو	1953	2967	4206	7161	8442	11032

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء لبلدية وادي ارهيو، 2026

عرفت الحظيرة السكنية تطورا ملحوظا متدرجا عبر فترات التوسع العمراني، حيث خلال الفترة الممتدة بين(1963-1990) قدر عدد المساكن بحوالي 1631 مسكن سنة 1963 ليصل إلى سنة 4528 مسكن سنة 1990، مايعني تسجيل زيادة إجمالية قدرها 2897 مسكن خلال 27 سنة وبمعدل نمو سنوي يقدر بحوالي 107.3 مسكن/ سنة. و يعكس هذا النمو مرحلة تاسيس و بداية تنظيم النسيج العمراني بعد

الإستقلال، حيث اتسمت الوتيرة بالتوسع التدريجي للحظيرة السكنية . أما في فترة مابين 1990-2025 فقد واصلت الحظيرة السكنية تطورها بشكل أوضح، حيث ارتفع عدد المساكن من 4528 مسكن سنة 1990 إلى 11705 مسكن سنة 2025 أي بزيادة قدرها 7177 مسكن خلال 35 سنة. و بمعدل نمو سنوي يقدر بحوالي 168.3 مسكن / سنة. وهو مايدل على تسارع واضح في وتيرة التوسع العمراني نتيجة تزايد الطلب على السكن و تكثيف البرامج السكنية.

الجدول 08 : الكثافة السكنية خلال الفترة مابين 1966-2021.

السنة	1962	1990	2021
الكثافة السكنية(مسكن/هكتار)	13.2	19.11	13.81

المصدر : إعداد قلاز، 2026

أظهرت النتائج تباينا واضحا بين مختلف مراحل التوسع العمراني، حيث بلغت الكثافة السكنية خلال الفترة الإستعمارية حوالي 13.2 مسكن/هكتار. و يمكن تفسيرها بكون النسيج العمراني خلال هذه المرحلة كان محدود الإمتداد ومتمركزا حول النواة الحضرية الأصلية، مع هيمنة النمط العمراني التقليدي و الإستعماري .

أما خلال الفترة الممتدة مابين 1963و 1990 فقد ارتفعت الكثافة السكنية إلى 19.11 مسكن/هكتار، وهو مايعكس زيادة معتبرة في استغلال المجال الحضري. و يرتبط هذا الإرتفاع بالنمو الديمغرافي الذي شهدته المدينة بعد الإستقلال، إلى جانب توسع الحظيرة السكنية من خلال إنجاز أحياء سكنية جديدة و إستقطاب السكان من المناطق الريفية المجاورة. و في الفترة الممتدة بين 1990 و 2021 سجلت الكثافة السكنية خلالها 13.81 مسكن/ هكتار. وهذا مايعكس ارتفاع الطلب على السكن و النمو السكاني خلال الفترة المدروسة من خلال ظهور أحياء جديدة على أطراف المدينة.وهذا مايعكس مرحلة توسع عمراني و تخفيف التركز داخل النسيج الحضري.

.

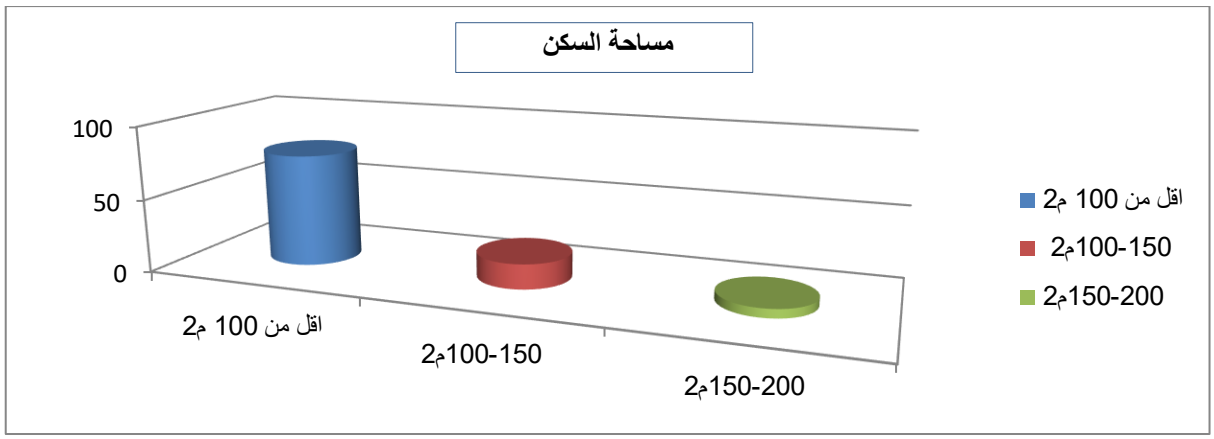
5-الإستخدامات العقارية الحضرية في وادي ارهيو

5-1- العقار السكني :

5-1-1- مساحات متباينة للمساكن

تختلف خصائص السكن داخل الأحياء المدروسة تبعا لعدة عوامل اجتماعية واقتصادية، من بينها مساحة المسكن التي تعتبر مؤشرا مهما على طبيعة المستوى المعيشي للأسر ودرجة الراحة داخل المسكن، وفي هذا الإطار تم تحليل توزيع المساكن حسب المساحة.

الشكل2: مساحة المساكن



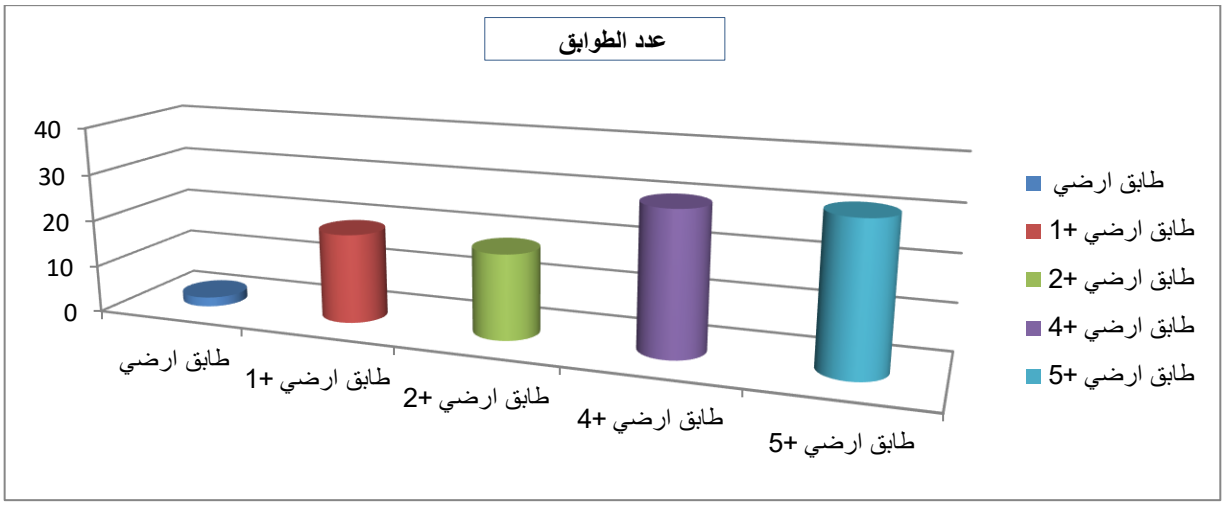
المصدر : إعداد قلاز، 2026

إن أغلب السكان المحقق معهم يعيشون في مساكن بمساحات (أقل من 100م^2) بنسبة 77 % (الشكل رقم 2)والتي غالبا مل تكون شققا في السكنات الإجتماعية، بينما تمثل مساحة السكنات التي تتراوح بين 100-150م^2 حوالي17 % والتي تعتبرسكنات متوسطة الحجم أما بالنسبة للسكنات الأكثر من 150م^2 فهي تمثل فقط6 % ما يعكس وجود قليل للمساكن الواسعة ويرتبط هذين الأخيرين بشكل أساسي بالملكية الفردية .

5-1-2-مساكن بارتفاعات متباينة

يمثل عدد طوابق السكنات من أهم المؤشرات العمرانية المعتمدة التي تعكس طبيعة البناء وكثافة التعمير داخل الحي، كما يساعد على فهم طبيعة التوسع السكني ونمط البناء السائد.

الشكل 3: عدد الطوابق و توزيعها.



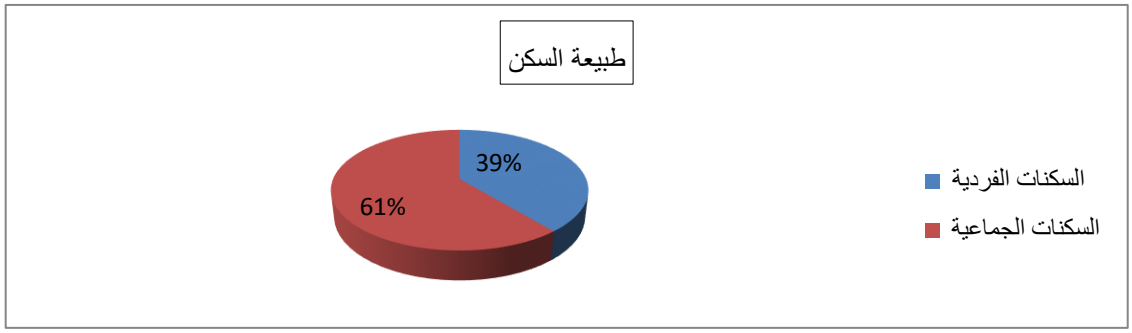
المصدر : إعداد قلاز، 2026

إن أغلبية السكنات ذات طابق أرضي أوطابقين أوحتى ثلاثة طوابق تتركز بشكل رئيسي في حي شطيبو (39 %) (الشكل رقم 3) والتي تشمل السكنات الفردية والفيلات، أما بالنسبة للمباني المتوسطة الارتفاع المتمثلة في 5 طوابق فتخص الوحدات السكنية الاجتماعية التي ملكية أرضها عمومية ومشتركة وهي منتشرة بشكل أكبر في حي الوئام (30%) والتي تتواجد مع بعض السكنات الفردية،و في المقابل نجد الطابق الأرضي+5 تنتشر بشكل رئيسي في الحي الجديد والمتمثل في سكنات عدل بالعوامرية بنسبة 31 % لتوفير وحدات سكنية أكثر في مساحة محدودة و تلبية للطلب الكبير للسكن.

5-1-3-آليات إنتاج السكن

تعكس طبيعة السكن تنوع في الصيغ السكنية المعتمدة، بين السكن الفردي الذي أنشأ في إطار التجزئات الحرة أو تعاونيات عقارية ونتج عنه تشييد سكنات فردية صغيرة أو فيلات، وبين السكنات الجماعية الاجتماعية وسكنات عدل. وعليه يبرز إختلاف واضح في أنماط السكن السائدة داخل الاحياء و في طبيعتها القانونية وطبيعة ملكية الأراضي المبنية عليها.

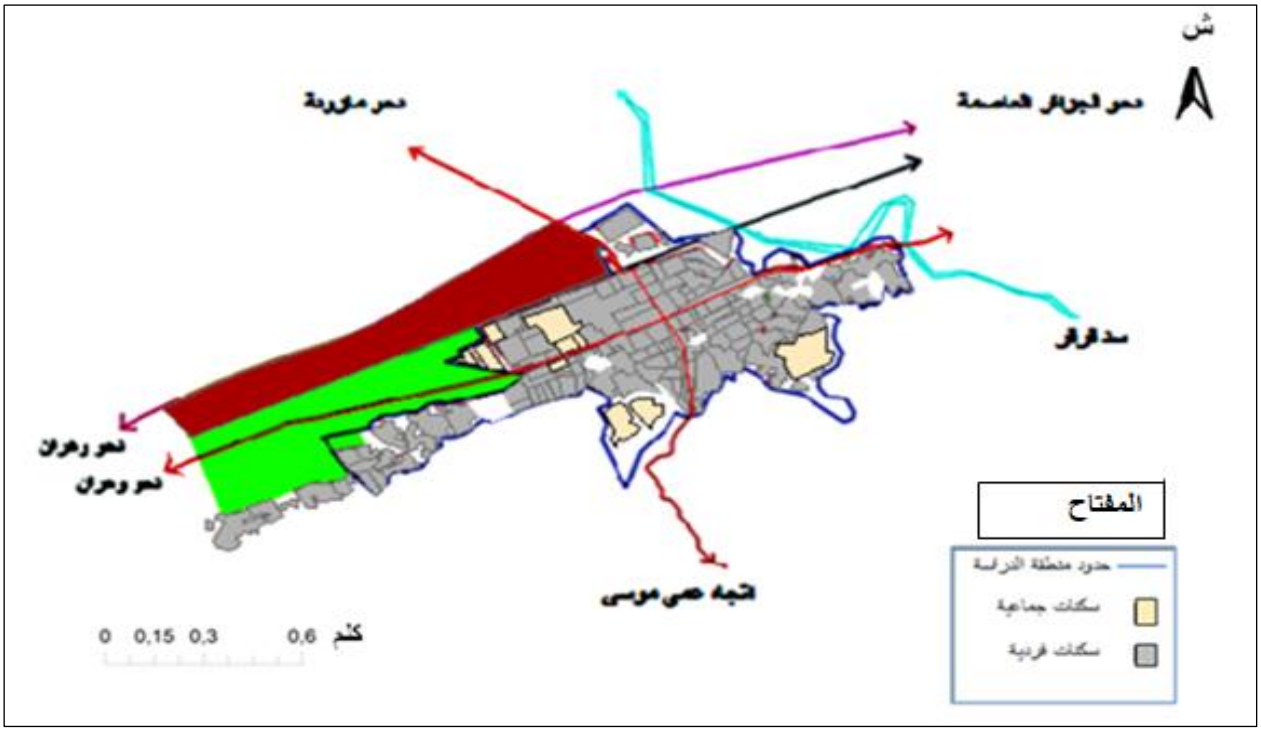
الشكل 4: الأنماط السكنية وطبيعتها العقارية



المصدر: إعداد قلاز، 2026

إن أغلبية السكنات بالمنطقة هي سكنات جماعية والتي يمثل مجموعها 61 % (الشكل رقم 4)لكل من السكنات الإجتماعية وسكنات البيع بالإيجار، بينما تمثل السكنات الفردية نسبة متوسطة والتي تقدر ب39 %

خريطة أنماط السكنات

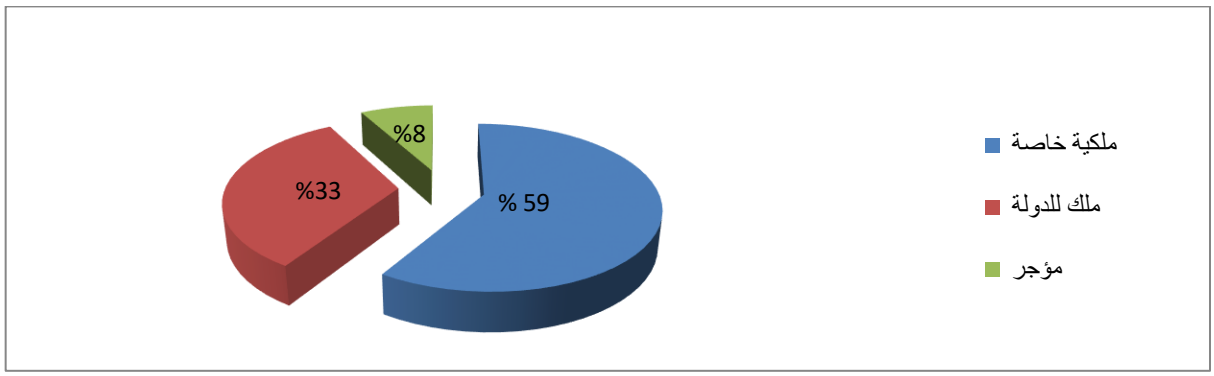


المصدر : مصلحة التعمير لبلدية وادي ارهيو ، 2026

5-1-4-الوضعية القانونية للمساكن تغلب عليها الملكية الفردية

تجسد الوضعية القانونية للمسكن طبيعة العلاقة التي تربط السكان بمساكنهم، سواء تعلق الأمر بالملكية الخاصة التي تعبرعن الإستقرار والتملك، أوالسكنات التابعة للدولة التي غالبا ماتمنح في إطار البرامج السكنية المختلفة، أوالسكنات المؤجرة التي تعكس نمط الإستغلال المؤقت للمسكن، وهو مايبرزإختلاف أنماط التملك السائدة بين السكان.

الشكل 5: الطبيعة القانونية للمساكن.

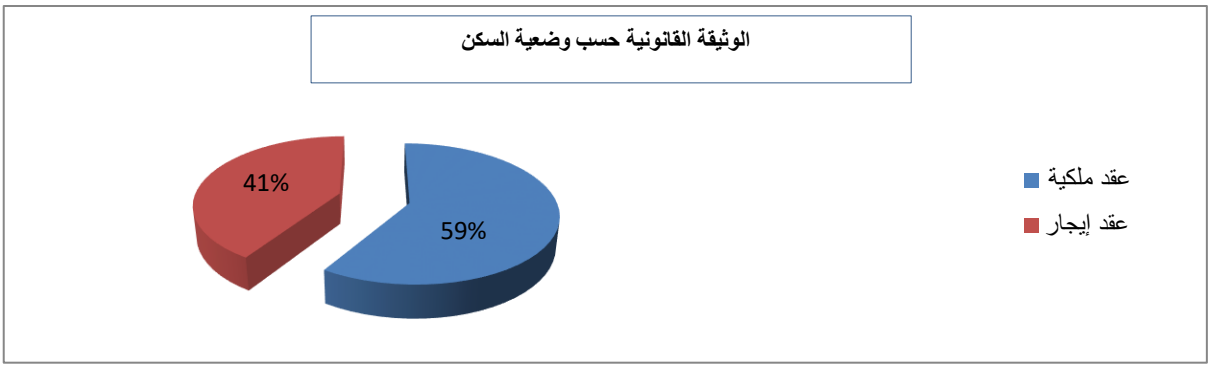


المصدر : إعداد قلاز، 2026.

إن معظم السكنات هي ملكية خاصة وتمثل نسبة 59% (الشكل رقم5)، أما السكنات التابعة للدولة فتمثل حوالي 33%، أما بالنسبة للسكنات المؤجرة فقد سجلت نسبة ضعيفة تقدر ب 8%وهو مايفسر بتوجه السكان نحو التملك بدل الكراء .

5-1-5-لوثيقة القانونية حسب وضعية السكن:

الشكل 6: نوع وثيقة السكن



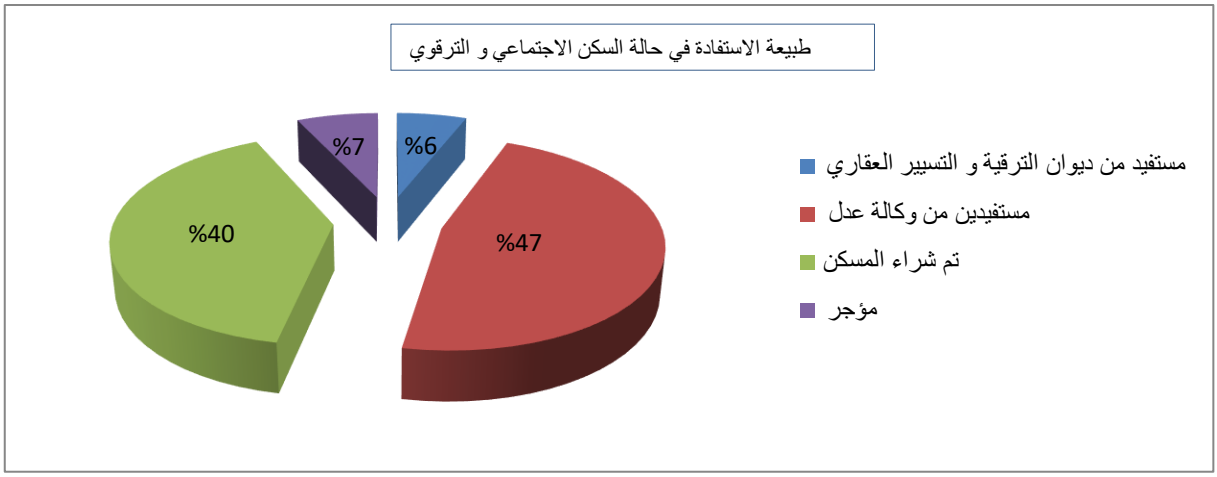
المصدر: من إعداد قلاز، 2026.

يتضح أن أغلب السكان المحقق معهم يملكون عقود الملكية بنسبة 59 %(الشكل 06)، و الذي يدل على أن أغلب الحالات المدروسة تتمتع بسكن مملوك قانونيا. في المقابل تبقى نسبة الإيجار معتبرة التي تمثل 41 %. ما يشير إلى وجود فئة لا تزال تعتمد على السكن المؤجر و الموجه نحو التمليك

5-1-6- طبيعة الإستفادة من السكنات الجماعية، توجه نحو التملك

تتعدد صيغ الإستفادة من السكنات تبعا للآليات المعتمدة في تسيير القطاع السكني، حيث تختلف وضعية المستفيدين حسب الجهة المسيرة للبرنامج السكني أو طريقة الحصول على المسكن، سواء عن طريق التسيير العمومي أو الترقوي أوالشراء أوالإيجار.

الشكل 7: طبيعة الإستفادة في حالة السكن الإجتماعي أوالترقوي



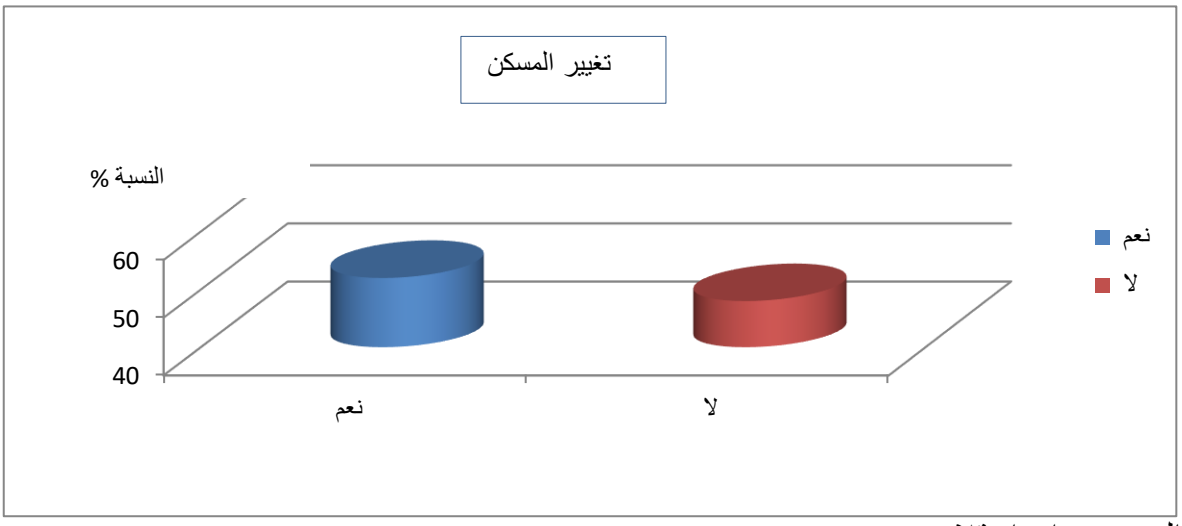
المصدر : إعداد قلاز، 2026.

يتضح أن طبيعة الإستفادة من السكن تتاثر بدرجة كبيرة بعامل التسديد، حيث أظهرت النتائج أن السكان المستفيدين من وكالة عدل أعلى نسبة ب 47%(الشكل رقم 7)، وهو ما يمكن تفسيره بكون هذه السكنات حديثة و لايزال المستفيدون منها في مرحلة تسديد الأقساط ضمن صيغة البيع بالإيجار، وفي المقابل تمثل السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري نسبة ضعيفة تقدر ب 6%ويعود ذلك إلى أن جزءا كبيرا من السكان الذين استفادوا من هذه الصيغة قد أتموا تسديد أقساطهم، وهو ما أدى إلى انتقال أغلبيتهم من وضعية المستفيد إلى المالك بنسبة 40%. أما نسبة السكان المؤجرين فقد بلغت 7%وعليه يمكن القول أن الوضعية القانونية للمسكن ليست ثابتة بل تتغير مع مرور الزمن حسب استكمال تسديد الأقساط أين تتحول تتدريجيا إلى التملك.

5-1-7- تغيير الإقامة :

يمثل تغيير المسكن من بين أحد العوامل المهمة التي تعكس الإستقرار السكني أو التحولات التي يعرفها السكان داخل المجال.نظرا لارتباطه بعدة أبعاد إقتصادية، إجتماعية، مجالية قد تدفع الأفراد إلى تغيير مساكنهم، أو الإستقرار فيها لفترات طويلة.

الشكل8: تغيير الإقامة



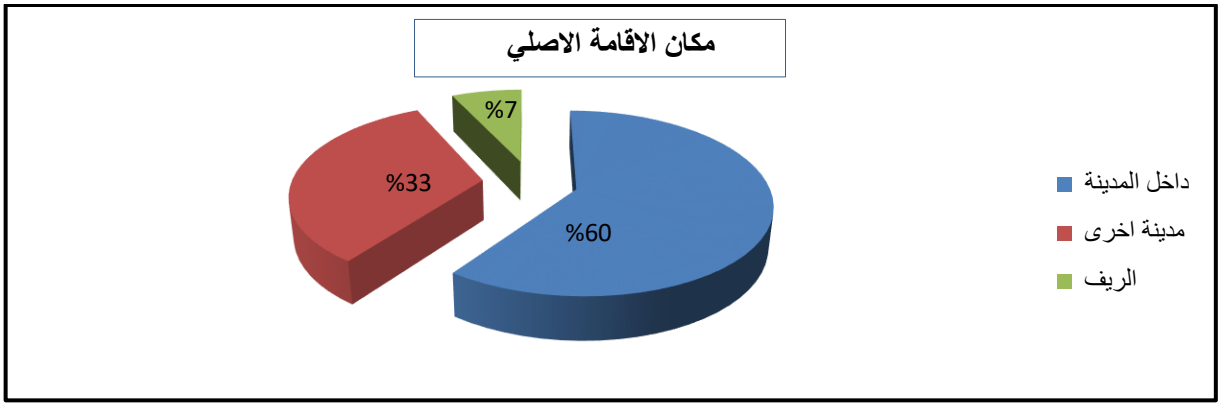
المصدر : إعداد قلاز، 2026.

لوحظ أن نسبة 52% من أفراد العينة صرحوا بأنهم قاموا بتغيير مساكنهم، في حين بلغت نسبة الذين لم يغيروا مساكنهم 48%(الشكل رقم 8).

5-1-8- مكان الإقامة الأصلي، غالبية السكان محليين

تتسم الخلفيات المكانية بتنوع واضح يعكس اختلاف مسارات التنقل نحو المجالات الحضرية، حيث تتوزع فئات السكان بين المنحدرين من داخل المدينة، ومن مدن أخرى. إضافة إلى الفئة القادمة من الريف، ويبرزهذا التباين تعدد الدوافع المرتبطة بالاستقرار في الحي مما يعكس ديناميكية الحركة السكانية وتغير أنماط التوزيع المجالي للسكان.تبين أن أغلبية المستجوبين ينحدرون من داخل المدينة بنسبة 60% (الشكل رقم 9)، في المقابل ثلث العينة (33%) جاءت من مدن أخرى، بينما تبقى نسبة المنحدرين من الريف ضعيفة جدا والتي تمثل 7%.

الشكل9 : مكان الإقامة الأصلي



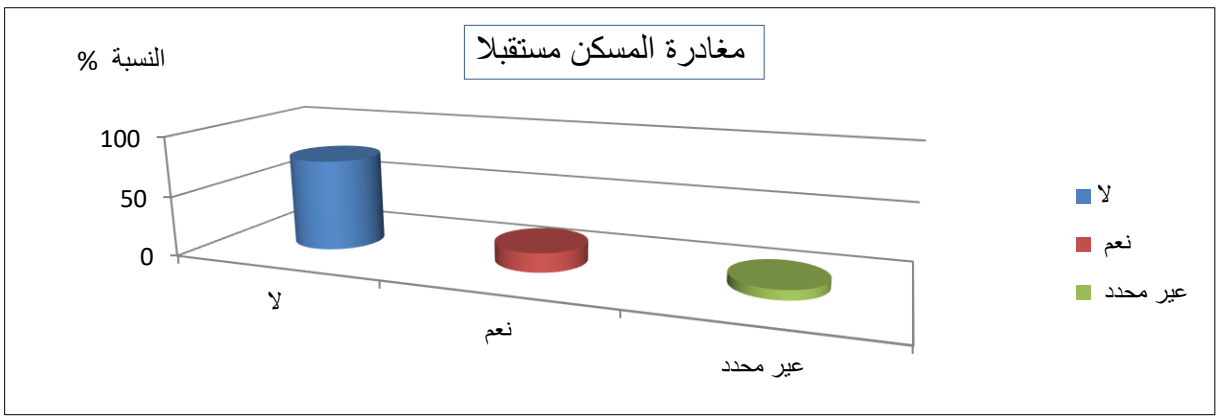
المصدر : إعداد قلاز، 2026.

5-1-9- مغادرة المسكن مستقبلا محدودة

تطرح مسألة مغادرة المسكن مستقبلا كعنصر يعكس توجهات السكان نحو الإستقرار أو تغييرالمسكن، نتيجة عدة ظروف تدفع الأفراد إلى التفكير في التغيير أوالبقاء، بينما يبقى جزء من السكان غير محدد الموقف تجاه هذا الخيار.

يتضح أن 76% من السكان لا ينوون مغادرة سكنهم مستقبلا (الشكل رقم 10)، وهي تمثل الأغلبية الساحقة من أفراد العينة، ويتجلى ذلك من خلال الوضعية العقارية التي يغلب عليها الملكية الخاصة، كما أكد منهم حوالي 16% من السكان يرغبون في المغادرة نتيجة عدة عوامل تختلف بين الرغبة في الحصول على سكن أوسع أو الإنتقال إلى مكان أكثر ملائمة للعيش. أما 8% كانت إجاباتهم غير محددة والذي يرجع ذلك لعدم وضوح ظروفهم المستقبلية أو ارتباط قرارهم بعوامل قد تتغير لاحقا.

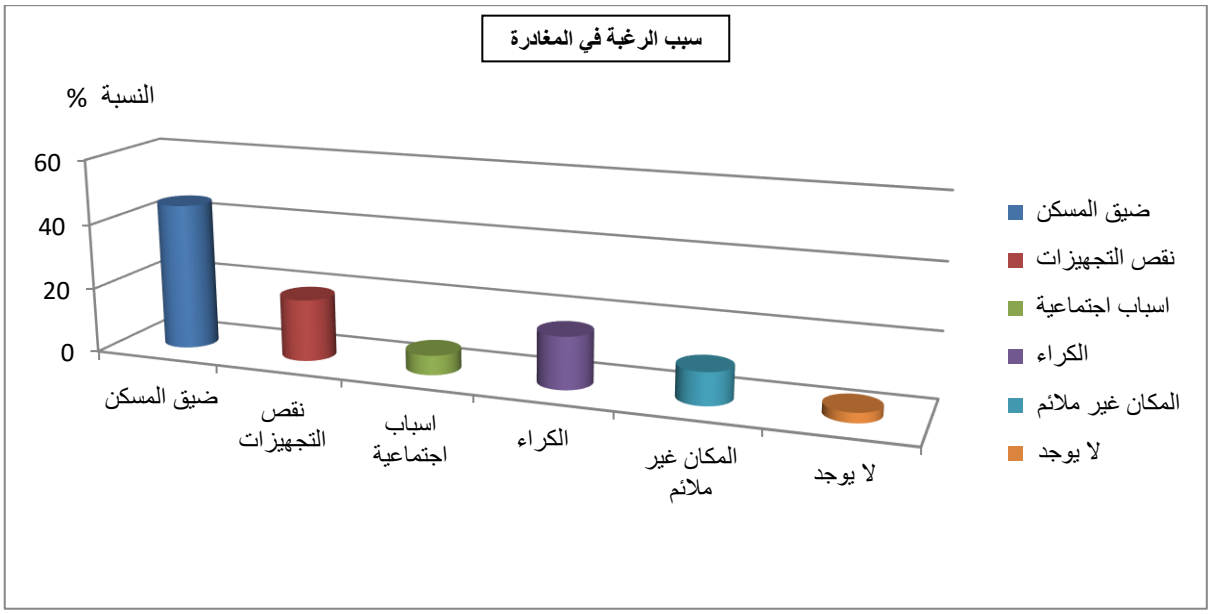
الشكل10: الرغبة في مغادرة المسكن مستقبلا



المصدر : إعداد قلاز، 2026.

تتعدد الدوافع المرتبطة بالرغبة في مغادرة المسكن بتدخل عدة عوامل ذات طابع إجتماعي واقتصادي و مجالي في توجيه قرار السكان، والتي قد ترتبط بظروف السكن الحالية أو بطموحات تحسين الإطار المعيشي أو البحث عن مساكن أكثر ملائمة للعيش. وعموما ماتعكس هذه المعطيات إختلاف مستويات التكيف مع الوضع السكني بين مختلف الاحياء وتباين إحتياجات السكان.

الشكل 11: أسباب الرغبة في المغادرة



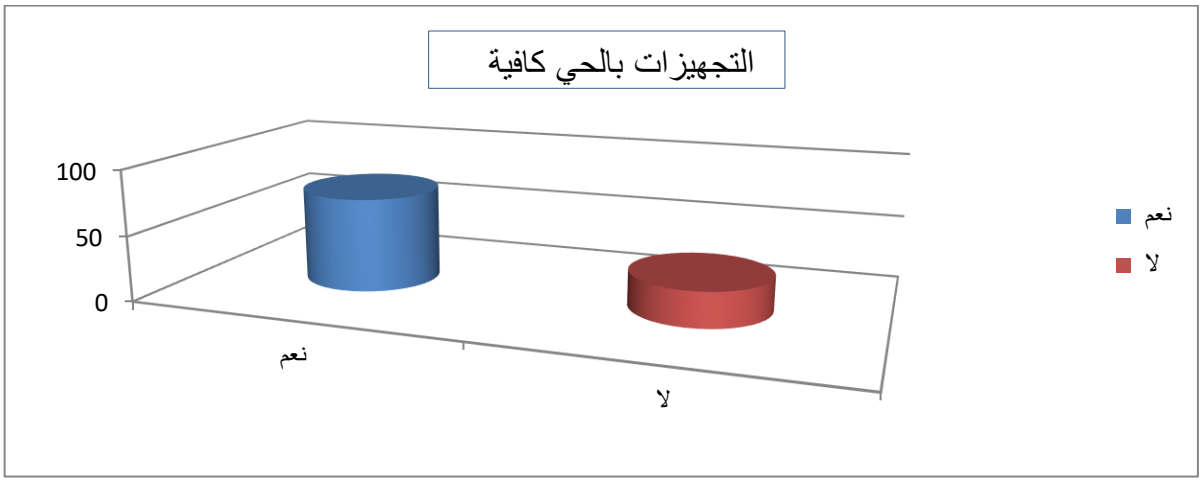
المصدر : إعداد قلاز، 2026.

تظهر النتائج أن السبب الرئيسي الذي يدفع السكان إلى الرغبة في المغادرة هوعقاري يرتبط بضيق المسكن بنسبة 45%(الشكل11)، وهي نسبة مرتفعة تعكس مايقارب نصف المستجوبين عدم ملائمة مساحة المسكن لهم ويأتي في المرتبة الثانية نقص التجهيزات بنسبة 19%وهو مايدل على أن جزءا معتبرا من السكان غير راضين عن مستوى الخدمات أو المرافق .أما الكراء فيمثل سببا لرغبة 19% من السكان في مغادرة المسكن والإنتقال إلى مسكن أخر يضمن لهم الإستقرار، في حين أن نسبة 10% منهم تشير تصريحاتهم بأن موقع السكن غير ملائم للعيش . كما أظهرت النتائج وجود 6% من المستجوبين يتعلق الأمر بالمشكلات المرتبطة بالعلاقات الاجتماعية. وفي المقابل صرح 3% بأنه لايوجد سبب محدد يدفعهم إلى المغادرة وهوما قد يعكس عدم وجود دافع واضح ومحدد.

5-1-9- التجهيزات بالحي كافية

يشكل توفر التجهيزات والخدمات داخل الحي عنصرا أساسيا في تحقيق التوازن الوظيفي للمجال الحضري، وتحسين الظروف المعيشية للسكان. إذ يرتبط مستوى كفايتها بمدى قدرتها على تلبية الإحتياجات اليومية للساكنة، حيث يظهر ذلك في تباين مواقف السكان بين الرضا والقبول لمستوى التجهيزات المتوفرة.

الشكل 12: وضعية التجهيزات بالحي



المصدر : إعداد قلاز، 2026

تبين أن غالبية المحققون (70%) أكدوا أن تجهيزات الحي كافية (الشكل رقم12) وهو ما يعكس تحسنا ملحوظا في جودة الحياة والخدمات المقدمة في الأحياء المختلفة خاصة في الآونة الأخيرة التي عرفت توفير معظم التجهيزات الضرورية للسكان، كما صرح البعض منهم بنسبة30% بأن هناك نقص في نوع من التجهيزات والذين أشاروا إلى تنقلهم إلى أحياء أخرى من أجل تلبية حاجياتهم.

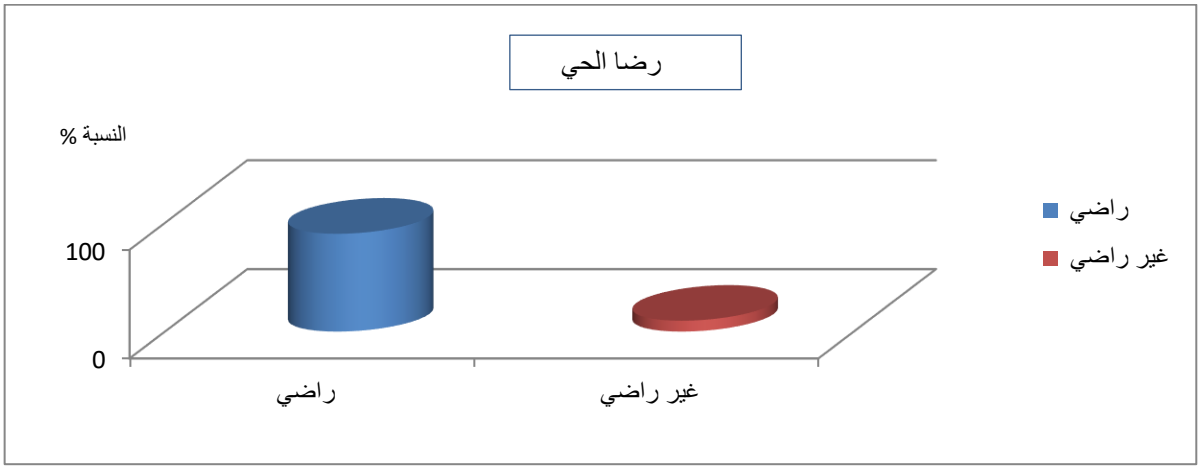
5-1-10- رضا السكان عن التواجد في الحي

إن اختلاف تقييم السكان للحي يرتبط بمدى تلبية هذا المجال لاحتياجاتهم اليومية وتطلعاتهم المعيشية، ومن هذا المنطلق تتباين أراء الساكنة بين الشعور بالرضا تجاه واقع الحي، وبين عدم الرضا نتيجة النقائص المسجلة على مستوى المحيط السكني.

تشير نتائج الدراسة إلى أن 90% من المستجوبين (الشكل رقم 13) راضون عن الحي الذي يقيمون فيه، حيث تعكس هذه النتيجة مستوى مرتفعا من الرضا العام لدى سكان الأحياء ومدى تكيفهم مع محيطهم

السكني و شعورهم بالإستقرار والإنتماء للمكان . في حين أن 10% فقط عبروا عن عدم رضاهم وذلك راجع إلى وجود بعض النقائص والمشاكل التي يعاني منها السكان أو بسبب كونهم مؤجرين.

الشكل13: أراء السكان حول حي الاقامة



المصدر : إعداد قلاز، 2026

6-الاستخدامات الاقتصادية للعقار

إن مايميز مدينة وادي ارهيوأنها مدينة متعددة النشاطات تجارية وصناعية وفلاحية.

6-1-التجارة والخدمات

تتوفر مدينة وادي ارهيوعلى منشآت تجارية هامة تابعة للقطاعين العام و الخاص والتي تمكنت من خلالها أن تمثل أهم جانب في العلاقات الإقتصادية بين المدينة والإقليم الذي تتواجد فيه و تجسد هذا في القطاع العمومي من خلال وحدتين تجاريتين :تعاونية الحبوب والبقول الجافة (القمح الصلب، القمح اللين، الشعير...) وتتربع على مساحة تقدر ب 5000 م^2 وتوفر حوالي 60 منصب عمل.(الصورة رقم 23)

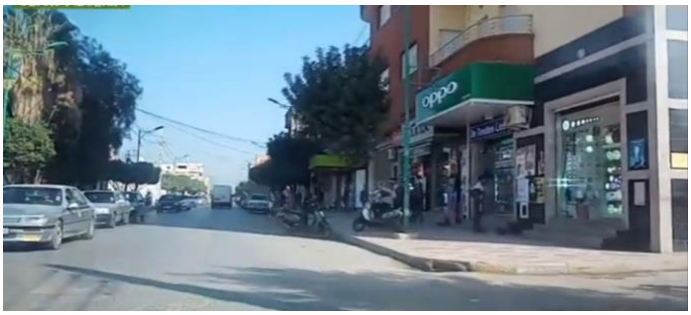
الصورة 23: تعاونية الحبوب و البقول الجافة



ثم مؤسسة نفطال التي تقتصر مهامها على توزيع قارورات الغاز وتتربع على مساحة تقدر ب 3250م^2.

أما القطاع الخاص، فتمثلت مظاهره في المحلات التجارية المنتشرة عبر النسيج العمراني لمدينة وادي ارهيو و خاصة على طول الطريق الوطني رقم 4 (الصورة 24)، الذي يعتبر في مجمله منطقة للنشاطات التجارية و الخدماتية. مع وجود بعض المراكز التجارية الكبرى والأسواق الجوارية .

الصورة 24: المحلات التجارية على طول الطريق رقم(04)



2-6-الصناعة

تعتبر الصناعة من أهم الأنشطة الاقتصادية والمصدر الرئيسي في تنمية الاقتصاد، وتعد أحد العوامل الأساسية التي أدت إلى نمو مدينة وادي ارهيو، حيث أسهمت في توفير فرص العمل للسكان و جذب الاستثمارات المحلية، كما ساعدت في تطوير البنية التحتية للمدينة مما جعل المدينة مركزا نشطا

إقتصاديا. وقد عرفت المدينة بعض التحويلات في استعمالات الأرض و التي تمثلت في تحويل أجزاء من الأراضي ذات الطابع الفلاحي إلى مناطق مخصصة للأنشطة الصناعية. الأمر الذي عزز الوظيفة الصناعية للمدينة و ساهم في توسيع مجالها الإقتصادي . إلا أن المنطقة الصناعية تشكل عائقا أمام التوسع العمراني في الجهة الشمالية للمدينة. كما أن الصناعات الموجودة لها نفوذ مجالي يتعدى حدود الولاية وحتى خارج الوطن بقدرة إنتاجية تصل إلى 7290طن سنويا وتتمثل في :

-شركة الصناعات الميكانيكية و لواحقها (اورسيم):

تقع بالقرب من محطة القطار لمدينة وادي ارهيو إذ تبعد عن الطريق الوطني رقم (04) بحوالي 1.2 كلم شمالا، متخصصة في إنتاج مختلف اللوالب والصنابير والبراغي . تصل القدرة الاستيعابية للمصنع من حيث عدد العمال حوالي 283 عاملا (سنة2024).(الصورة رقم 25) .

الصورة رقم25 : شركة الصناعات الميكانيكية.



-مصنع ترنسكنال لصناعة أنابيب وقنوات الري

هو عبارة عن مؤسسة انتاجية تقع في الجهة الشمالية لمدينة وادي ارهيو بالقرب من محطة القطار، فهو يختص في صناعة أنابيب وقنوات الري الإسمنتية تبلغ مساحته 8 هكتار، يبعد عن الطريق الوطني رقم 04 ب 1.2 كلم. وعن خط السكة الحديدية ب 100 م، وعن الطريق السيار ب 400 متر.بفضل موقعه الفريد جعله ركيزة مهمة في الحركة الاقتصادية داخل المدينة.كما يساهم في تمويل المشاريع المرتبطة بالقطاع الفلاحي بالأنابيب وقنوات الري. (الصورة رقم 26) .

الصورة 26: مصنع ترنسكنال لصناعة أنابيب وقنوات الري



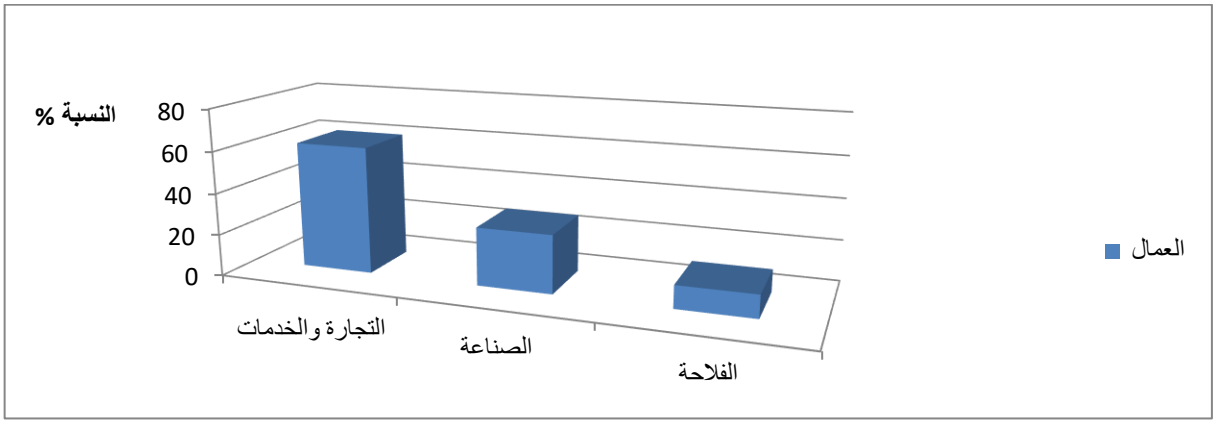


3-6. الفلاحة ، دعامة إضافية لإقتصاد المدينة

تحيط بمدينة وادي ارهيو أراضي فلاحية خصبة تقدر مساحتها ب 5993 هكتار، مستغلة في زراعة الخضروات وحقول الزيتون والبرتقال منها هو ملك عمومي ومنها ما هو تابع للخواص. يوفر النشاط الزراعي مناصب شغل دائمة وموسمية لعدد من سكان المدينة بحكم قرب الحقول الزراعية منها، كما أن العديد من سكان المدينة يمتلكون أراضي زراعية ويشتغلون بها.

توزيع العمال على مختلف القطاعات الإقتصادية :

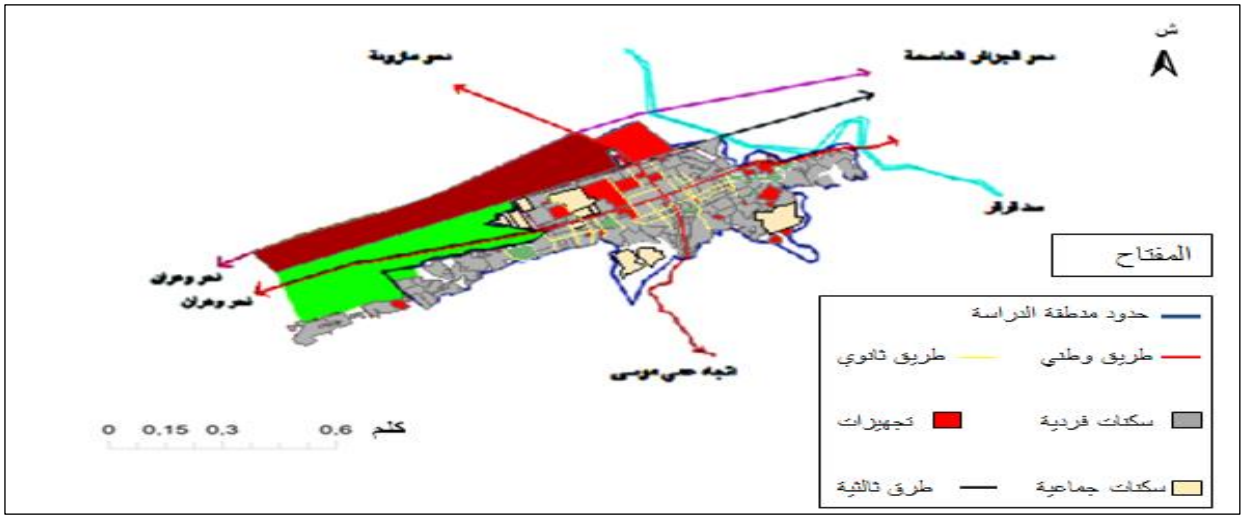
الشكل14 : توزيع العمال على مختلف القطاعات الإقتصادية .



المصدر :المصالح المختصة لبلدية وادي ارهيو، 2026

إن نسبة العمال الذين يمارسون النشاط التجاري والخدماتي في مدينة وادي ارهيو هي الأكثر مقارنة بباقي النسب(الشكل رقم 14)والتي تقدر حوالي60% بحكم أن المدينة منطقة تجارية.

خريطة استخدام الأرض



المصدر: إعداد قلاز، 2026.

تظهر الخريطة أن استعمالات الأرض بمدينة وادي أرهيو هيمنة الإستعمال السكني على المجال الحضري حيث تشكل السكنات الفردية النمط الغالب داخل النسيج العمراني للمدينة، خاصة بالاحياء القديمة و المجالات التي شهدت توسعا تدريجيا عبر الزمن و يعكس هذا النمط الطابع السكني للمدينة و ارتباطه بالملكية الخاصة التي تعد الشكل الأكثر انتشارا بين السكان.

في المقابل، يظهر تركز السكنات الجماعية في الأطراف و التوسعات الحضرية الحديثة، وهو مايرتبط بسياسات الدولة الرامية إلى الإستجابة للطلب المتزايد على السكن من خلال إنجاز البرامج السكنية المختلفة. خاصة في المناطق التي تتوفر على احتياطات عقارية تسمح بانشاء مجمعات سكنية ذات كثافة مرتفعة، و يعكس هذا التوجه اعتماد التوسع العمودي كآلية لترشيد استهلاك العقار الحضري و مواجهة محدودية العقار داخل المجال العمراني .

يتبين أيضا وجود تجهيزات حضرية معتبرة موزعة عبر مختلف أحياء المدينة، مما يدل على السعي إلى ضمان تغطية مقبولة لاحتياجات السكان من الخدمات الأساسية. و يلاحظ أن هذه التجهيزات تتمركز بالقرب من المناطق السكنية، الأمر الذي يسهل الوصول إليها و يعزز وظيفتها داخل النسيج الحضري .

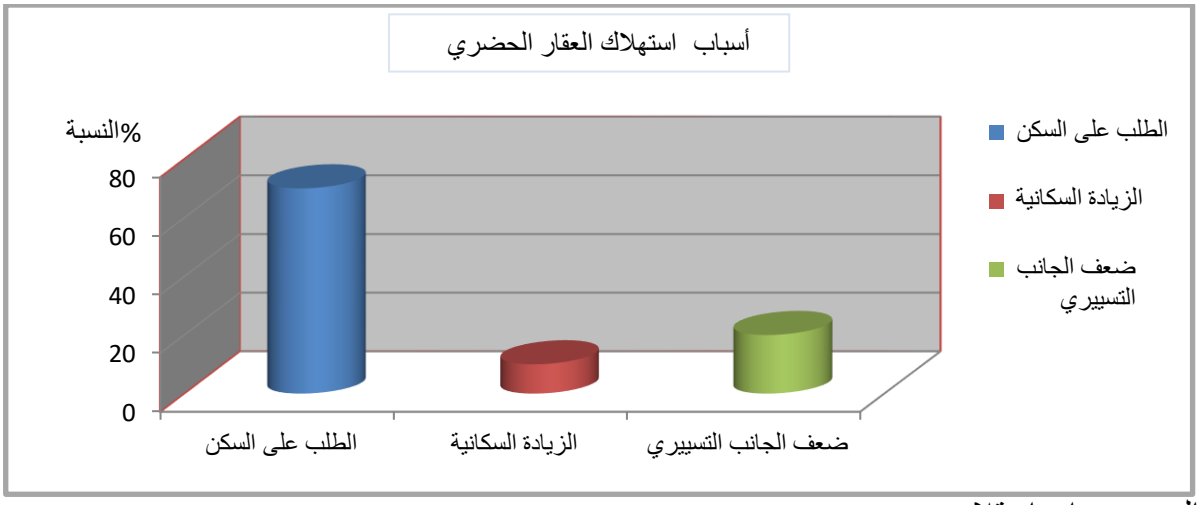
أما فيما يخص شبكة الطرق، فتؤدي دورا محوريا في تنظيم المجال الحضري حيث يشكل الطريق الوطني رقم 04 و 90 محورين أساسيين للحركة و الربط، و اللذان يلتقيان في وسط المدينة.مما يجعل منهما عنصرين مهيكلين للنمو العمراني و توزيع مختلف الإستعمالات ، كما تدعم الطرق الثانوية و الثالثية عملية الربط بين الأحياء السكنية و التجهيزات المختلفة، و تساهم في تحسين حركة التنقل داخل المدينة.

ومن خلال توزيع مختلف الاستعمالات للأرض، يمكن القول أن المدينة تعرف نوعا من التوازن النسبي بين الوظيفة السكنية و التجهيزية، حيث تتوفر الأحياء على حد أدنى من الخدمات الضروري، غير أن الهيمنة الواضحة للإستعمال السكني تعكس الضغط المتزايد على العقار الحضري الناتج عن النمو السكاني و التوسع العمراني. و قد ساهم هذا التنظيم في تعزيز امتداد المدينة و تحسين استغلال المجال، إلا انه يفرض في الوقت نفسه ضرورة مواصلة التخطيط المحكم لضمان التوازن بين السكن و التجهيزات و شبكات النقل بما يحقق تنمية حضرية أكثر انسجاما و استدامة.

7-استهلاك كبير للعقار وصعوبات تسييره

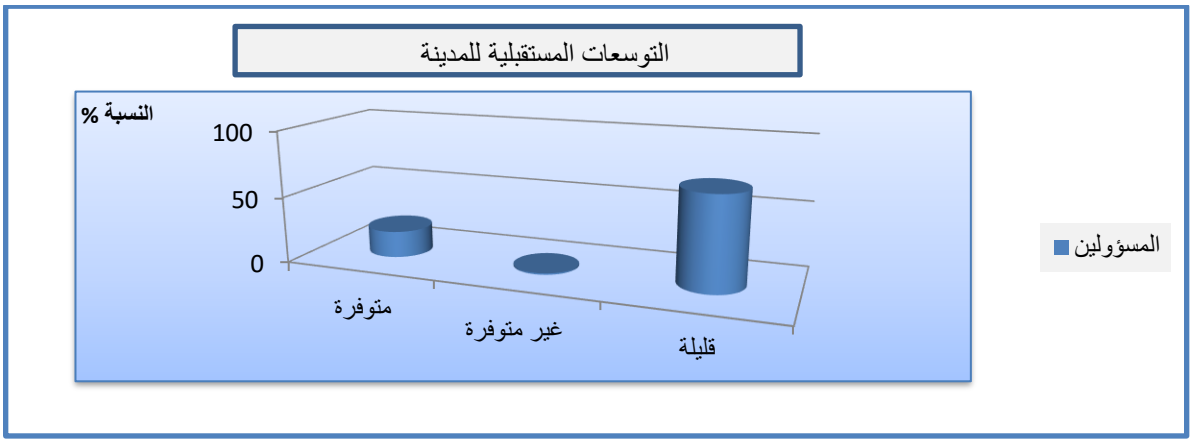
بعد اجراء عدد من المقابلات مع المسؤولين المكلفين بتسيير العقار في مدينة وادي ارهيو، و التي شملت(13 مسؤول على مستوى مصالح البلدية)، حيث تبين أن الأسباب التي أدت إلى استهلاكه بشكل كبير حسب تصريحات 70% منهم هي زيادة الطلب على السكن التي تمثل العامل الرئيسي المتسبب في ذلك، وفي المقابل أشار نحو20% منهم إلى أن الإشكال يرتبط أساسا بضعف الجانب التسييري معتبرين أن قصور الرقابة والمخالفات العمرانية ساهمت في إستنزاف الوعاء العقاري (الشكل رقم 15)، في حين أن نسبة 10% المتبقية فقد ربطت الظاهرة بالتحولات الديموغرافية التي شهدتها المدينة خلال السنوات الأخيرة، حيث أدى النمو السكاني المتسارع إلى ارتفاع الطلب على السكن والتجهيزات مما شكل ضغطا متزايدا على المجال العقاري.

الشكل15 : الأسباب التي أدت إلى استهلاك العقار



المصدر : إعداد قلاز، 2026

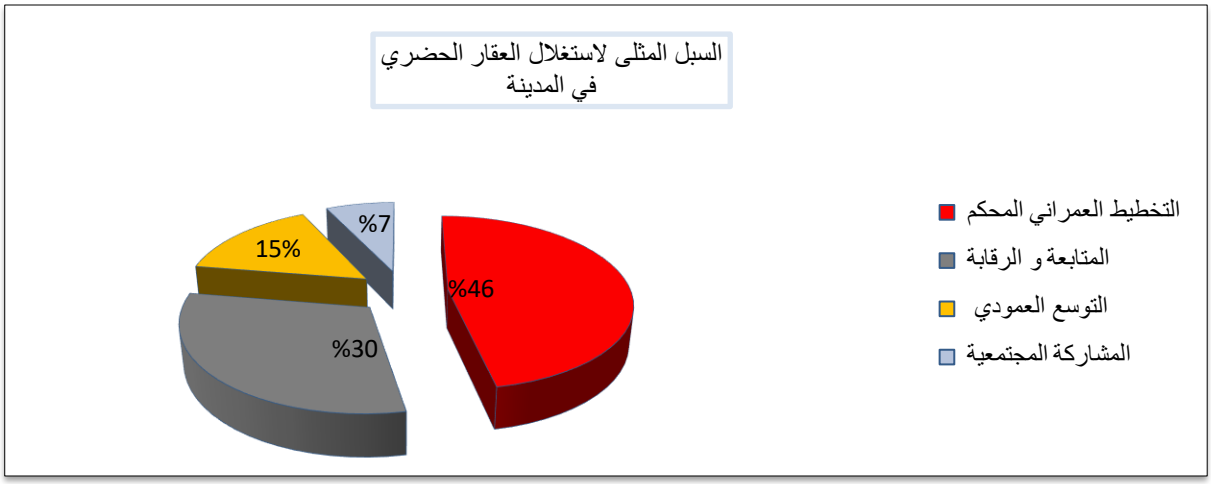
الشكل 16: التوسعات المستقبلية للمدينة.



المصدر : إعداد قلاز، 2026

تشير أغلب النتائج المتحصل عليها إلى وجود توسعات مستقبلية لكن بنسب قليلة (الشكل رقم 16)، مما يعكس توقعات التوسع محدودة على المدى القريب (سنة 2038) معللين ذلك بأن اتجاه التوسع يتم بشكل رئيسي من الجهة الجنوبية الشرقية والغربية للمدينة متماشيا مع الخطط التنموية الحالية والذي يقدر بحوالي 165 هكتار(القطب الحضري).

الشكل 17:السبل المثلى لإستغلال العقار الحضري



المصدر : إعداد قلاز، 2026

إستنادا إلى إجابات المسؤولين تبين أن التخطيط العمراني المحكم هو السبيل الأمثل لاستغلال العقار الحضري، حيث قدرت بنسبة 4%، كما تشير بعض الأراء على أهمية الرقابة المستمرة بنسبة 30% لتفادي مظاهر الاستغلال العشوائي، وأشاروا كذلك 15% منهم إلى ضرورة اعتماد التوسع العمودي كخيارناجع للمحافظة على العقار. كما لم يغفل المسؤولين إبراز دور المشاركة المجتمعية والتي قدرت نسبة الاجابة ب 7%باعتبارها عنصرا داعما لتعزيز الشفافية في تنظيم المجال الحضري.

خلاصة الفصل :

تواجد مدينة ارهيو عند تقاطع الطريقين الوطنيين 90 و04 ويمر بمحاذاتها الطريق السيار شرق-غرب مما جعل منها همزة وصل بين الغرب والوسط، كما أن توسط المدينة لمجالها البلدي جعل منها نقطة استقطاب لمختلف ضواحيها وتتموضع في سهل الشلف المعروف بجودة وخصوبة أراضيه وإحاطتها بمجموعة من التضاريس ساهمت بشكل كبير في اقتصاد المدينة.

بالرغم من وجود مقومات طبيعية وهياكل قاعدية إلا أنها شكلت في معوقات لتوسع المدينة.

أدت الزيادة الطبيعية والهجرة المتزايدة نحو المدينة إلى الطلب المتزايد على السكن والضغط على المرافق هذا ما عمل على استهلاك الأراضي القابلة للتعمير والامتداد نحو أطراف بالأخص في الجهة الجنوبية. تم الاعتماد على السكن الجماعي في التوسعات الجديدة بهدف استغلال العقار بطريقة مثلى و تلبية المتطلبات السكنية وهذا ماجاء في مخططي شغل الارض رقم 5 و المدينة الجديدة " سكنات عدل العوامرية (مخطط شغل الارض رقم 04) "، بعدما كان التوسع أفقيا بشكل كبير قبل سنة 2000 باعتماد التجهيزات المخصصة للسكن الفردي، كما صاحب هذا الاستهلاك العقاري السكني استهلاك عقاري لآخر خصص لإنجاز عدد معتبر من التجهيزات التي تتمركز في مختلف أحياء المدينة.

كما تتوفر مدينة وادي ارهيو على منطقة نشاطات و كذا منطقة صناعية جعلها ذات نفوذ واسع خاصة التجاري منه.

هيمنة السكنات ذات المساحات لمحدودة تعكس توجه السياسات السكنية نحو توفير أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية و الإستجابة للطلب المتزايد على السكن.

التنوع في أحجام و ارتفاعات المباني يعكس اختلاف أنماط الإنتاج السكني بين السكن الفردي و السكن الجماعي، مع توجه واضح نحو التوسع العمودي كحل لمشكلة ندرة العقار الحضري.

يشكل السكن الجماعي الآلية الرئيسية لإنتاج السكن بمدينة وادي ارهيو، مما يؤكد الدور المحوري للدولة و البرامج السكنية العمومية في تلبية الحاجيات السكنية للسكان.

استمرار وجود السكن الفردي يدل على مساهمة المبادرات الخاصة في مجال إنتاج المجال العمراني إلى جانب التدخل العمومي.

يغلب على النسيج السكني طابع الملكية الخاصة، وهو ما يعكس استقرار الأسر و سعيها إلى التملك باعتباره ضمانا للأمن السكني و الإجتماعي.

تعرف المدينة حركية سكنية ملحوظة، مايدل على وجود تغيرات مستمرة في المسارات السكنية للسكان تبعا لظروفهم الإجتماعية و الإقتصادية.

إن النمو العمراني للمدينة يرتكز بدرجة كبيرة على سكانها الأصليين مع وجود حركية سكنية تعكس تطلع جزء من السكان إلى تحسين ظروفهم السكنية والمعيشية. وهو ما يؤكد استمرار الطلب على العقار السكني.

إن أحياء مدينة وادي ارهيو تتوفر عموما على مستوى مقبول من التجهيزات وهو ما نعكس إيجابا على درجة رضا السكان عن ظروف اقامتهم . ومع ذلك تبقى بعض النقائص مما تبرز الحاجة إلى مواصلة تحسين التجهيزات الحضرية والإستجابة لتطلعات السكان.

خلاصة عامة

خلاصة عامة

سمحت هذه الدراسة بتسليط الضوء على واقع العقار الحضري بمدينة وادي ارهيو من خلال تحليل آليات إنتاجه والوسائل المعتمدة في تسييره و تنظيمه. باعتباره أحد العناصر المتحكمة في توجيه النمو العمراني وتشكيل المجال الحضري. وقد أظهرت الدراسة أن إنتاج العقار الحضري بالمدينة يتم عبر مجموعة من الآليات المتكاملة التي تجمع بين التدخل العمومي والمبادرات الخاصة، حيث ساهمت البرامج السكنية العمومية بمختلف صيغها في توفير رصيد عقاري معتبر والإستجابة للطلب المتزايد على السكن، كما شكلت الأقطاب الحضرية إطارا لتوجيه التوسع العمراني .وإلى جانب ذلك ساهمت التجزئات العمومية و الخاصة والترقيات العقارية في تنويع أنماط استغلال العقارو توفير أوعية عمرانية جديدة دعمت ديناميكية النمو الحضري.

كما بينت الدراسة أن فعالية إنتاج العقار الحضري تبقى مرتبطة بمدى نجاعة أدوات التسييرو التنظيم المعتمدة. وقد برز هذا الدور المحوري لهذه الأدوات في ضبط استعمالات الأرض، تنظيم عمليات البناء، حماية الحقوق العقارية، وتوجيه التنمية العمرانية وفق الأهداف المسطرة. كما أكدت الدراسة أهمية الهيئات والمؤسسات المتداخلة في المجال العقاري باعتبارها الفاعل الأساسي في تنفيذ السياسات العقارية ومراقبة تطبيق التشريعات والتنظيمات العمرانية.

ومن خلال الدراسة الميدانية لاستعمالات العقار الحضري، أفرزت ديناميكية إنتاج العقار الحضري بمدينة وادي ارهيو مجالا عمرانيا تغلب عليه الوظيفة السكنية، وهو ما جعل السكن العنصر الأكثر تأثيرا في توجيه أنماط التوسع واستغلال المجال الحضري. كما كشفت النتائج عن تنوع الإستعمالات الإقتصادية من خلال إنتشار الأنشطة التجارية والخدماتية. إلى جانب استمرار الإستعمالات الصناعية و الفلاحية التي تعكس تعدد وظائف المجال الحضري .

كما أن التحولات التي عرفها العقار الحضري بالمدينة أسهمت في تحسين ظروف الإقامة و تعزيز الإستقرار السكني لدى شريحة واسعة من السكان داخل أحيائهم. غير أن تزايد الضغوط على العقار الحضري وتنامي الإحتياجات المرتبطة بالنمو السكاني و العمراني يفرضان تحديات متواصلة تتطلب تعزيز التنسيق بين مختلف المتدخلين، وتحسين آليات التسيير العقاري و ترشيد إستغلال الإحتياطات العقارية بما يضمن تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية و المحافظة على الوظائف الإقتصادية للمجال الحضري.

وبناء على ذلك، يتضح أن العقار الحضري بمدينة وادي أرهيو يمثل ركيزة أساسية في التنمية الحضرية، و أن تحقيق الإستغلال الأمثل له يقتضي اعتماد رؤية متكاملة تجمع بين فعالية آليات الإنتاج العقاري

ونجاعة وسائل التسيير و التنظيم. بما يضمن التحكم في التوسع العمراني و تحقيق تنمية حضرية متوازنة و مستدامة تستجيب لمتطلبات الحاضر و تحديات المستقبل.

قائمة المراجع

- اقلولي اولد رابح صافية، *قانون العمران الجزائري*، الطبعة الثالثة، دارهومة للطباعة والنشر 2017،ص 209.
- بشير التجاني " *التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر* " ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر، 2000
- بوعبان فريدة، *تسيير العقار الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية – مدينة المسيلة* – رسالة لنيل شهادة ماستر ، تخصص تسيير التقنيات الحضرية ، تسيير المدينة ، جامعة المسيلة 2014، ص 14
- جلولي محمد، 2015 " *التعميروآليات التحكم في تسيير العقار الحضري في الجزائر*" - دراسة حالة مدينة وادي ارهيو"مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، شعبة تسيير التقنيات الحضرية ، تخصص تسيير المدينة ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة 2015- صفحة 163.
- عزري الزين ، " *قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها* " ، دار الفجر للنشروالتوزيع ، القاهرة 2005ص
- عمارعلوي، 2006، "*الملكية والنظام العقاري في الجزائر*" دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع بوزريعة الجزائر
- عبد الحفيظ بن عبيدة، 2003 " *إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري* " دارهومة للطباعة والنشروالتوزيع، بوزريعة الجزائر.
- عزاوي عبد الرحمان، 2008 " حالة شهادة المطابقة *"، مجلة العلوم القانونية و الادارية* ، جامعة سيدي بلعباس ، العدد الرابع، سنة 2008 ، ص 158.
- عمار بوضياف، 2013 " منازعات التعمير في القانون الجزائري "- رخصة البناء و الهدم – *مجلة الفقه و القانون* ، العدد 3، جانفي 2013 ، ص 12.
- عبد الغني بوزيتون، 2010 " *المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري* "، مذكرة ماجستير " غير منشورة "، قسم القانون الخاص – فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري – قسنطينة 2010 ، ص 04، 05
- عماد الدين رحايمية، 2014 " *الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري* " ، أطروحاه الدكتوراه " غير منشورة "، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري – تيزي وزو ، الجزائر ، 2014 ، ص 182 ، 183.
- فارس علي، 2014 " *العقار الحضري وعلاقته بالتوسع العمراني والتشكل العمران- حالة مدينة بئر العاتر* " رسالة لنيل شهادة ماجستير، في الهندسة المعمارية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة 159 صفحة
- غاني عتيقة، 2016 " *ميكنزمات الترقية العقارية لمجمعة حضرية، برمادية غليزان* " مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية ، جامعة وهران – 112 صفحة .

- كمال تكواشت 2016 " رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 19/15"، *مجلة الحقوق و العلوم السياسية* ، جامعة زيان عاشور، الجلفة، عدد 26، مارس 2016، ص 26 .

- لحرش دنيا زاد، بن زايد سليمة، 2022 " *الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري*" ، رسالة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2022.

- مدور يحي، 2012 " *التعميروآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية*"– حالة مدينة ورقلة " رسالة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمرانية ، تخصص المدينة والمحتمع و التنمية المستدامة ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، الجزائر 2012.

- مزياني عائشة، 2014 " *إستراتيجيات إنتاج و رهانات التحكم في العقار الحضري بمجمعة فرندة* " رسالة لنيل شهادة ماجستير في الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة وهران محمد بن احمد 2014-433 صفحة .
- مزياني عائشة، 2017 " أدوات التهيئة و التعمير كالية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني " ، دراسة حالة مجمعة فرندة- ولاية تيارت- *مجلة تشريعات التعمير و البناء*، العدد03 سبتمبر 2017.

- مزياني فريدة، 2012 ، " دور العقار في التنمية المحلية " *مجلة دفاتر السياسة و القانون*، العدد 6 جانفي 2012، جامعة باتنة، صص 48-58.

- مجيد خلفوني، 2012 "*العقار في القانون الجزائري* " دار الخلدونية، الجزائر..

- د-محمد كامل مرسي، 2005، *شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام*، منشأة المعارف، مصر، ص 37.

- محمد ساسي، 2017 " الإستراتيجية المحلية للتهيئة والتعمير في الجزائر "، دراسة تقييمية ، *مجلة دراسات*، العدد 51، فيفري 2017، ص 173.

- مكي حمشة، 2017 " الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية فيظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 "، *مجلة الفكر، بسكرة*،عدد 15 جوان 2017 ، ص 382.

- نذير بوقيس، 2016 " *اشكالية التهيئة الحضرية في الجزائر بين القانون والتطبيق* "-دراسة حالة قسنطينة – اطروحاه الدكتوراه ، كلية علوم الارض قسم التهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، 2016 ، ص 122

- سهام وناسي، 2009 " *النمو الحضري ومشكلة السكن و الاسكان* " مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر باتنة ، الجزائر 2009.

- سماعين شامة، 1999 " *الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990* " – رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية و الادارية ، جامعة الجزائر، 1999، ص 122.

النصوص التشريعية و التنظيمية :
القوانين :

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري – الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة في 19 نوفمبر 1990.

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة و التعمير – الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

- القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 افريل 1990 يتعلق بالبلدية، ج ر ع 15 ، الصادرة في 11 افريل 1990 ، ص 488.

- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية – الجريدة الرسمية العدد رقم10

- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتضمن رخصة البناء و رخصة تجزئة الاراضي للبناء – الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة في 09 فيفري 1982..

- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الاملاك الوطنية – الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن مطابقة البنايات و اتمام انجازها – الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة في 03 اوت 2008 .

الأوامر والمراسيم :

- الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات – الجريدة الرسمية العدد 19 الصادرة في 21 فيفري 1974 .

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري – الجريدة الرسمية العدد 92 الصادرة في 18 نوفمبر 1975 .

- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لاجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و محتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر ع 26، الصادرة بنفس اليوم، ص974.

- المرسوم التنفيذي 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير ، المادة 05 ، ح ر ع 61 ، الصادرة في 25 اكتوبر 2009 ، ص 13.

- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر 07 ، الصادرة في 12 فيفري 2015 ، ص 4 .

- المرسوم التنفيذي رقم 509/82 المؤرخ في 09 ربيع الاول 1403 الموافق ل 1982/12/25 المحدد لشروط انشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري في الولايات و تنظيمها ، العدد 55 ، الجريدة الرسمية .

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المتضمن القواعد العامة للتهيئة و التعمير –الجريدة الرسمية العدد 26 الصادر 01 جوان 1991 .

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المتضمن تحديد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك – الجريدة الرسمية العدد 26 الصادر 01 جوان 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به – الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة 01 جوان 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به – الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة 01 جوان 1991 .

- المرسوم التنفيذي رقم 90- 405 المؤرخ في 26 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك – الجريدة الرسمية العدد 56 الصادرة في 26 ديسمبر 1990.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بن احمد وهران 2

ولاية : غليزان

دائرة : وادي رهيو

بلدية : وادي رهيو

1-الجنس : ذكر ☐ انثى ☐

2-السن : اقل من 25 ☐ من 25 -40 ☐ 40- 60 ☐ اكثر من 60 ☐

3-المهنة : موظف ☐ حر ☐ متقاعد ☐ بدون عمل ☐ اخرى ☐

4-عدد افراد الاسرة : .....

5-المساحة بالمتر المربع :

6-عدد الطوابق :

7- سعر العقار بالمتر المربع :

8- طبيعة السكن :

نوع السكن :

سكن فردي ☐ سكن تقليدي ☐ سكن شبه جماعي ☐ سكن جماعي ☐ فيلا ☐ عدل ☐
السكن الترقوي المدعم ☐ السكن التساهمي ☐ تعاونية عقارية ☐ اخرى ☐

10- الوضعية القانونية للمسكن :

☐ ملكية خاصة

☐ مللك للدولة

☐ مللك جماعي

☐ مؤجر

☐ اخرى

11- نوع الوثيقة التي تحوزها (ان وجدت) :

عقد ملكية ☐ قرار اداري ☐ غقد ايجار ☐ بدون وثائق ☐ طور التسوية (08-15) ☐

12- في حالة السكن الاجتماعي او الترقوي :

☐ مستفيد من ديوان الترقية و التسيير العقاري

☐ تم شراء المسكن

☐ بلدية

☐ املاك الدولة

☐ في طور التسوية

13- سنة الحصول على السكن : .....

14- هل سبق لك تغيير السكن داخل نفس الحي : نعم☐ لا ☐ اذا كان نعم مكان الاقامة السابق : .....

15- هل تنوي مغادرة السكن مستقبلا : نعم ☐ لا ☐ غير محدد ☐

16- سبب الرغبة في المغادرة (ان وجد) :

ضيق المسكن☐ اسباب اجتماعية☐ نقص التجهيزات ☐ اخرى ☐

17- استعمال السكن : سكني فقط ☐ سكني + نشاط تجاري ☐ سكن وظيفي☐ اخرى ☐

18-هل ترى ان التجهيزات العمومية كافية ؟ نعم ☐ لا ☐

19-هل انت راضي عن الحي ؟ نعم ☐ لا ☐

20- اهم الصعوبات التي تواجهك في تسوية الوضعية العقارية ؟ .....


الحمد لله