

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة وهران 02 محمد بن أحمد

كلية علوم الارض والكون

قسم الجغرافيا والتهيئة العمرانية

مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر في الجغرافيا والتهيئة العمرانية

التخصص: المدن ، الديناميكية المجالية والتسيير

البنية العقارية ومختلف تشكيلاتها العمرانية بمركز مدينة أدرار

تحت إشراف:

أ. د عثمان طيب

من إعداد الطالبين:

عزوق بلال

عابد محمد

تاريخ المناقشة: 2019/10/08

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
❖ معاشو الحاج محمد	رئيسا	أستاذ التعليم العالي
❖ عثمان طيب	مشرفا	أستاذ التعليم العالي
❖ سكوم سفيان	ممتحنا	أستاذ محاضر ب-

السنة الجامعية: 2019/2018



إهداء

الحمد لله على إحسانه والشكر له على توفيقه وامتنانه ونشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له تعظيماً لشأنه ونشهد أن سيدنا ونبينا محمد عبده ورسوله الداعي إلى رضوانه صلّى الله عليه وعلى آله وأصحابه وأتباعه وسلم.

بعد شكر الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا العمل المتواضع أهدي هذا العمل

إلى من سهرت على تربيته وأفنت عمرها من أجل راحتي أمي الحبيبة.
إلى أبي الذي علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة، والذي لم يدخر جهداً من أجل نجاحي أبي العزيز.

إلى الذين شاركتم طريق العلم والنجاح زملائي.

إلى عنوان المحبة ورمز الوفاء، إلى الذين قاسمتم الصعاب والأفراح أصدقائي كل باسمه.

إلى كل من كان له الفضل في نجاحي.

إلى من ضاقت السطور من ذكرهم فوسع قلبي.



كلمة شكر

نشكر الله سبحانه وتعالى لأنه يسر لنا هذا العمل وفتح لنا الأبواب
وجعل لنجاحنا الأسباب فكان علينا خير وهاب أتقدم بالشكر والاحترام
والتقدير إلى الأستاذ المشرف "عثمان الطيب" الذي كان لنا
النيبراس المضيء من خلال إشرافه و متابعتة لنا لجوانب عملنا حتى
خرجنا بالصورة التي عليها ذكرتنا فجزاه الله عنا كل خير.
كما نتقدم بوفاء شكرنا و إمتنانا إلى كافة أساتذة قسم الجغرافيا
والتهيئة العمرانية بجامعة وهران



مقدمة عامة



مقدمة

تعد الدراسات العمرانية أمرا بالغ الأهمية نظرا لتطور السكان المتزايد الذي أصبح يكتسي أهمية كبيرة في جميع المجالات و خاصة في التخطيط الحضري الذي يعد مرحلة هامة في إنجاز أي مشروع عمراني الذي يحتاج بدوره لقطعة أرضية أو ما يسمى بالعقار .

يعتبر العقار موضوع الساعة لما شهدته الجزائر من الطلب المتزايد عليه نتيجة النمو الديمغرافي و التوسع العمراني بسبب الزيادة الطبيعية و النزوح الريفي وهذا الأخير الذي أدى الى توسع المدينة بوتيرة سريعة و إستهلاك كبير و غير عقلاني للعقار خلال فترة زمنية قصيرة ، أصبحت المدن تعيش واقعا صعبا و ندرة ، فتجلت اثاره في التعمير العفوي في أطراف التجمعات الحضرية بمختلف مستوياتها ادى إلى تشويه النسيج العمراني هذا ما دفع بالدولة إلى تبني عدة سياسات و إلى التخطيط الحضري للتحكم في الفضاءات الحضرية . من أجل الاستجابة لاحتياجات المواطنين خاصة السكن و التجهيزات وخلق ديناميكية متجانسة للمدينة.

إن الواقع العمراني ليس جديد في الصحراء إذ يملك جذورا عميقة في التاريخ إنه في الغالب ثمرة تجارة وحركة القوافل وهو ما يفسر نشأة و تطور المدن في الصحراء و بالتالي عمران الصحراء يملك طابعا أصيلا و ذاكرة غنية من خلال القصور و المدن التي شكلت أنوية المدن الحديثة التي تطورت إنطلاقا منها في ظروف تاريخية مختلفة فلطالما أنشئ و تنظم المجال العمراني الصحراوي على أسس من التناغم البيئي و الإجتماعي و هذا ما خلصت إليه جل الدراسات التي تعرضت إلى هذا المجال العمراني سواء من الناحية الهندسية و الإقتصادية والإجتماعية .

حيث سنتكلم عن موضوع ألا و هو العقار في مدينة أدرار التي تتميز بموقعها الجغرافي و قصورها التاريخية هذا بالإضافة لكونها بوابة غربية نحو الصحراء الكبرى و دول الجوار .



إشكالية

شهدت المدن مع مرور الزمن تطورا كبيرا في العديد من المجالات الاجتماعية، الاقتصادية والعمرانية، فبدأت تنمو وتتوسع ويزداد حجمها لتتعدى بذلك الاسوار والحدود وتنتقل إلى مجالات أوسع لتكتمل نموها وتوسعها، تطلب ذلك مساحات كبيرة لتجسيد المشاريع العمرانية من سكنات، طرقات، تجهيزات ومساحات خضراء وكل ما يحتاجه الفرد باعتبار أن المدينة تمثل المكان الأفضل للعيش لدى عدد كبير من السكان. لذلك أصبحت دراسة العقار بشكل عام والعقار الحضري بشكل خاص تحظى بأهمية بالغة لدى الباحثين وفاعلي التسيير الحضري لأنه يمثل قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية.

كما شهدت المدن الجزائرية هي الأخرى توسعا عمرانيا كبيرا خاصة بعد الاستقلال وهذا راجع إلى ارتفاع النمو الديمغرافي بسبب الزيادة الطبيعية والهجرة وهذا ما أدى إلى استهلاك العقار بشكل كبير وحتى إلى فوضى في انتاجه واستغلاله منذ منتصف السبعينات الى يومنا هذا، لذلك أصبح تناوله دراسيا أو تهيئة من المواضيع الحساسة بسبب تشعباته وتعقيداته المتطورة والمستمرة.

تعد مدينة ادرار من المدن الجزائرية الصحراوية الأكثر ديناميكية خلال العشريات الأخيرة حيث عرفت تحولات وظيفية واجتماعية جوهرية ودعمت بسلسلة من التجهيزات الخدماتية والنشاطات التجارية، مفرزة بذلك ميكانيزمات معقدة أثرت في عملية الانتاج العمراني والعقاري .

لقد أثرت هذه الديناميكية على استغلال العقار وعلى قيمته الوظيفية مجاليا، اجتماعيا واقتصاديا واستحوذ مركز المدينة على أكبر قدر منها وبرزت فيه تشكيلات عمرانية ومجالية، نتج عن ذلك تحول في الأنشطة والوظائف وأدى بالتالي إلى تغير مستمر في البنية العقارية. لذلك إرتأينا لدراسة هذه الظاهرة في مدينة أدرار من خلال التحولات التي حدثت و تحدث في مركزها لمعرفة كيف تطورت ، يستلزم منا الإجابة على الأسئلة التالية :

- 1- كيف كان التطور العمراني والسكاني لمدينة أدرار وما هو تأثيره في إنتاج العقار؟
- 2- ما هي الطبيعة العقارية والعمرانية بمركز مدينة أدرار؟
- 3- ما هو دور العقار في التشكيلات العمرانية وفي ديناميكيتها؟



الهدف من الدراسة :

نحاول من خلال هذا الموضوع معرفة البنية العقارية الحالية لمركز مدينة أدرار و تحديد علاقتها بالنمو الحضري باعتبار العقار من أهم المشاكل الحالية التي تعاني منها معظم المدن الجزائرية على غرار مدينة أدرار .

المنهجية المتبعة في البحث:

المنهجية المستعملة هو المنهج التحليلي الوصفي الذي يقوم على الوصف للظاهرة المدروسة و كشف جوانبها و تحديد العلاقات بين عناصرها من خلال تشخيص الظاهرة و التعرف عليها بالاعتماد على الجانب النظري لتكوين حوصلة عن موضوع العقار و جمع المعلومات اللازمة (معطيات و مخططات) و المعاينة الميدانية لمجال الدراسة للتعرف على خصائصه .

البحث النظري و المعاينة الميدانية مكننا من تحديد منطقة الدراسة ، فهم و حصر الموضوع وصياغة استمارة التحقيق الميداني حيث تم التحقيق مع 190 عينة منها 95 موجهة للسكان و 95 موجهة لأصحاب المحلات التجارية ، أثناء إسترجاع الإستثمارات حيث تركنا البعض منها لأصحاب المنازل و عدنا لاحقا لجمعها ، لم نتمكن من الإجابة عن جميع الأسئلة مع 190 عينة (انظر الملاحق) .

تم التعامل مع العديد من المصالح و المديرات المشرفة على التسيير العقاري : مديرية مسح الأراضي لولاية أدرار ، المركز العقاري ما بين البلديات لولاية أدرار ، مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء لولاية أدرار ، مديرية التجهيزات العمومية لولاية أدرار ، مديرية النقل لولاية أدرار و المصالح التقنية لبلدية أدرار .

منطقة الدراسة :

قمنا بدراسة مركز مدينة أدرار الذي يتكون من ثلاثة وحدات رئيسية ، المعروفة بأسمائها الشعبية بحي مكة المكرمة (الحطابة) ، حي الأمير عبد القادر و أحياء الوسط .

بحيث تحتوي هذه الوحدات على شارعين رئيسيين ، و هما كل من شارع العربي بن مهدي (شارع بودة) الذي يفصل بين حي الحطابة و حي الأمير عبد القادر ، كما يتواجد به سوق بودة بحيث يعتبر الأكثر شعبية و ترددا ، أما عن الشارع الرئيسي الآخر ، شارع قدور بلتيم الذي يفصل بين كل من حي الحطابة و أحياء الوسط



تقع منطقة الدراسة بالنسبة لمدينة أدرار جنوب النسيج العمراني ، قريبة و بمحاذاة للقصور التاريخية ، وهو مشكل في الغالب من نسيج عمراني منجز في الحقبة الاستعمارية بالإضافة على عدد من التوسعات.

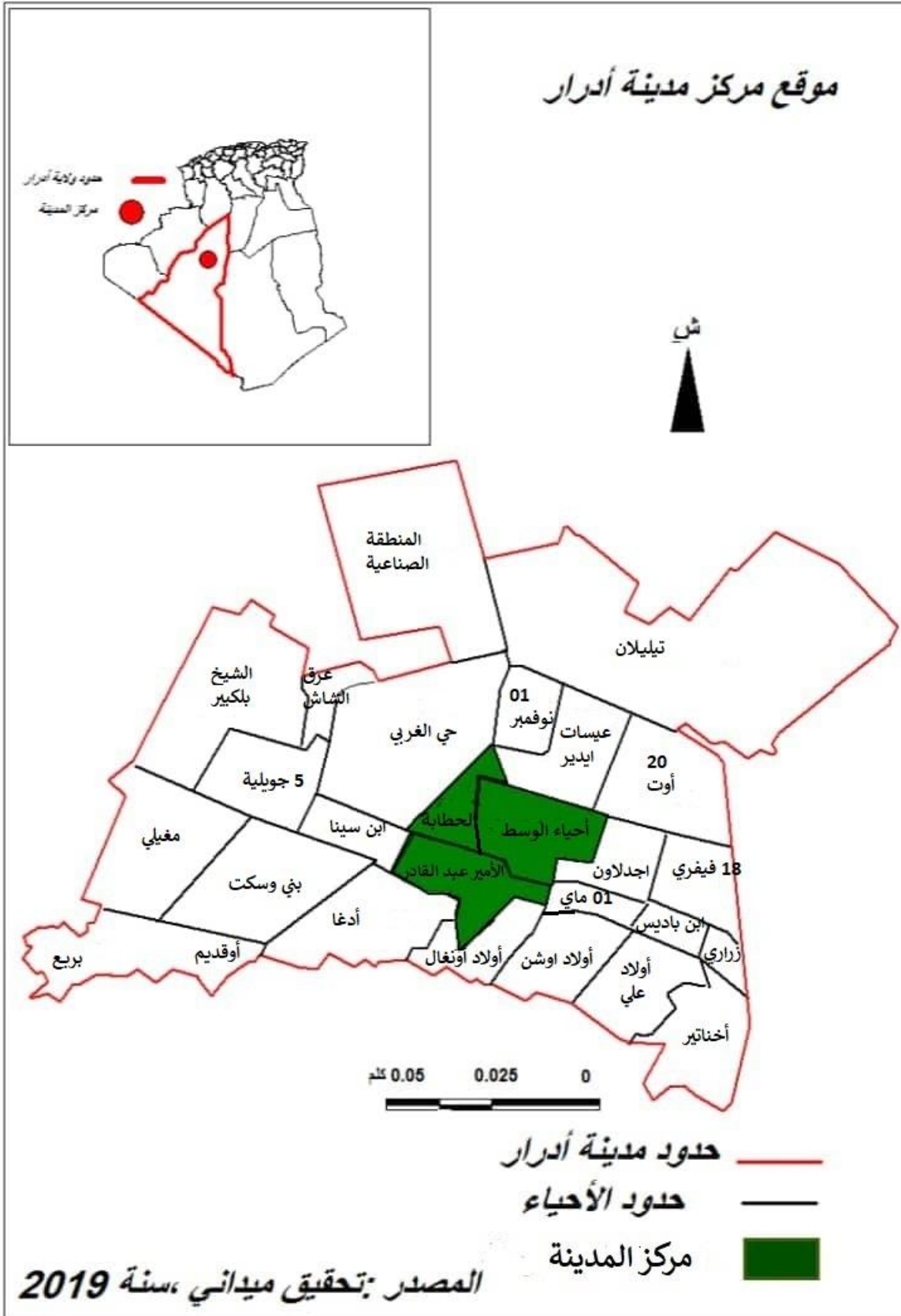
بحيث يحدها شمالا مدخل مدينة أدرار عن الطريق الوطني رقم 6 ، جنوبا القصور التاريخية الأولى ، اما من الجهة الغربية الطريق المؤدي للمطار و من الجهة الشرقية الحي الفوضوي المعروف ب (بني وسكت) .

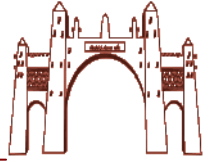
وعدة تجهيزات تميزها كمركز مدينة مستقطب و ذو أهمية ، بحيث تتواجد غربا ساحة الشهداء ، محيطة بها مجموعة من التجهيزات كسوق الدينار، فندق توات ، دار الثقافة ومقر البلدية مع عدة تجهيزات خدماتية حيث لعبت الساحة دورا هاما في تموضع و توزيع المشاريع منذ الحقبة الاستعمارية، حيث تكتسي وظيفة سياحية و خدماتية

أما بالنسبة للمعالم الدينية هنالك كل من زوايا و مدارس القران التي تستقطب طلاب من شتى ربوع الوطن و خارج الوطن ، كل من زاوية عبد القادر الجيلاني المتواجدة بين ساحة الشهداء و شارع قدور بليتيم ، و زاوية الشيخ سيدي محمد بلكبير المتواجدة بحي الأمير عبد القادر .



خريطة رقم 01: موقع مركز مدينة أدرار





هيكلية المذكرة:

تطرقنا في الفصل الأول الذي يشمل التطور العمراني و السكاني بمدينة أدرار على أنها مدينة مهيكلة لاقليمها الإداري ثم دراسة التطور السكاني و أخيرا التطور العمراني (أدرار من قصبات إلى مدينة). أما بالنسبة للفصل الثاني تناول إنتاج وإستخدام العقار حيث عالجنا الجانب النظري و الميداني ، الوضعية العقارية الحالية و حاولنا تحديد مصدر الملكيات العقارية و قيمتها المجالية .

أما بالنسبة للفصل الثالث تناول التشكلات العمرانية و ديناميكية مركز المدينة و علاقتها بالعقار الحضري ، حددنا من خلال هذا الفصل المناطق الأكثر حيوية و استقطاب بالمدينة .

صعوبات الدراسة :

- نظرا لصعوبة الموضوع والحساسية التي تحيط به واجهنا بعض التعقيدات في الحصول على المعطيات و المعلومات ، خاصة المصالح التقنية المشرفة على تسيير العقار وكذلك واجهنا بعض الصعوبات أثناء التحقيق الميداني مع السكان و أصحاب المحلات التجارية.

الفصل الاول: أدرار من

قصبات إلى مدينة



مقدمة الفصل:

ترتبط حركة الإستيطان والتوطن في الصحراء بالخصائص المورفولوجية والطبيعية والمناخية للمنطقة، ولذلك كان على الإنسان التكيف حسب الظروف والمعطيات من أجل التأقلم والعيش في هذا الوسط، فأنشأ بذلك نمودجا خاصا يعرف بالواحة التي تتركب من القصر والبساتين. تسمح له بالقيام بوظائفه ونشاطه حيث كان يعتمد بشكل كبير على الزراعة وبعض التبادلات التجارية.

فتوطن الإنسان لم يكن وليد الصدفة بل كان تبعا لمجموعة من العوامل والمسببات منها ما تعلق بالماء ومنها ما تعلق بالترحال والتجارة، فمجموع القصور المنتشرة على ضفاف الوديان هي في الحقيقة أماكن استراحة التجار والقوافل في أغلب الاحيان أما توسع المدن الحديثة جاء ابان الفترة الاستعمارية مما أعطى اتجاه للتوسعات لاحقا.

بحيث سنتناول دور أهمية إقليمها مع الزيادة السكانية و الإنتاج العقاري وهل واكبت الانوية التاريخية للمدينة هذه التوسعات بعد 1962 ومدى تجانسها .



موقع ولاية أدرار :

تقع ولاية أدرار في الجنوب الغربي من الجزائر بين خطي عرض 26° و 30° شمالاً وبين خطي طول 04° غرباً إلى 01° شرقاً، مما جعلها تشكل امتداداً طبيعياً لمنخفض تانزروفت وهضبة تادمايت في اتجاه الجنوب، حيث تعتبر كجزء من الصحراء الإفريقية الكبرى وتبعد عن الجزائر العاصمة حوالي 1440 كم وتتربع على مساحة إجمالية تقدر بـ 427.968 كم مربع أي ما يمثل نسبة 17.97 من التراب الوطني. يحدها شمالاً كل من ولايتي البيض و غرداية ، جنوباً دولتي مالي و موريتانيا ، ولاية تمنراست و من الغرب ولاية البيض، بشار و تندوف .

صنفت ولاية بعد التقسيم الإداري لسنة 1974 تتكون من 11 دائرة و 28 بلدية و 309 قصر .
تتقسم ولاية أدرار إلى ثلاثة أقاليم وهي إقليم توات عاصمته مدينة أدرار، إقليم قورارة عاصمته مدينة تيميمون وإقليم تيدكلت عاصمته مدينة أولف.

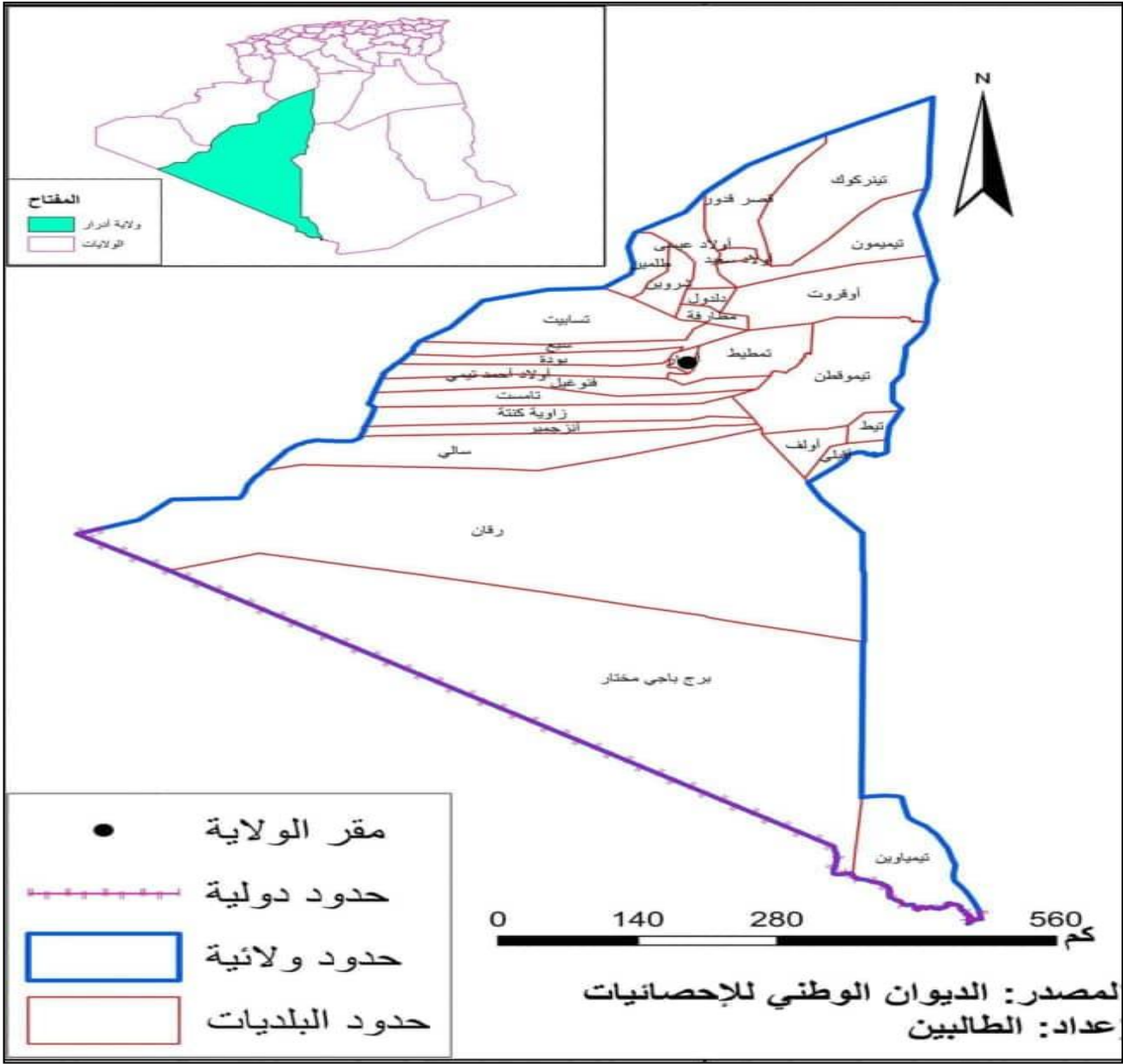
1- أدرار مدينة مهيكلة لإقليمها :

تعتبر مدينة أدرار مقر للولاية منذ التقسيم الإداري 1974 بعد أن كانت مقراً للبلدية وفق تقسيم 1958. وتعتبر أكبر نواة حضرية على مستوى الولاية ، يقطنها حوالي 64781 نسمة سنة 2008، بكثافة سكانية تقدر بـ 102.33 نسمة/كم² .



الفصل الأول: أدرار من قصبات إلى مدينة

خريطة رقم (2) : موقع ولاية و بلدية أدرار

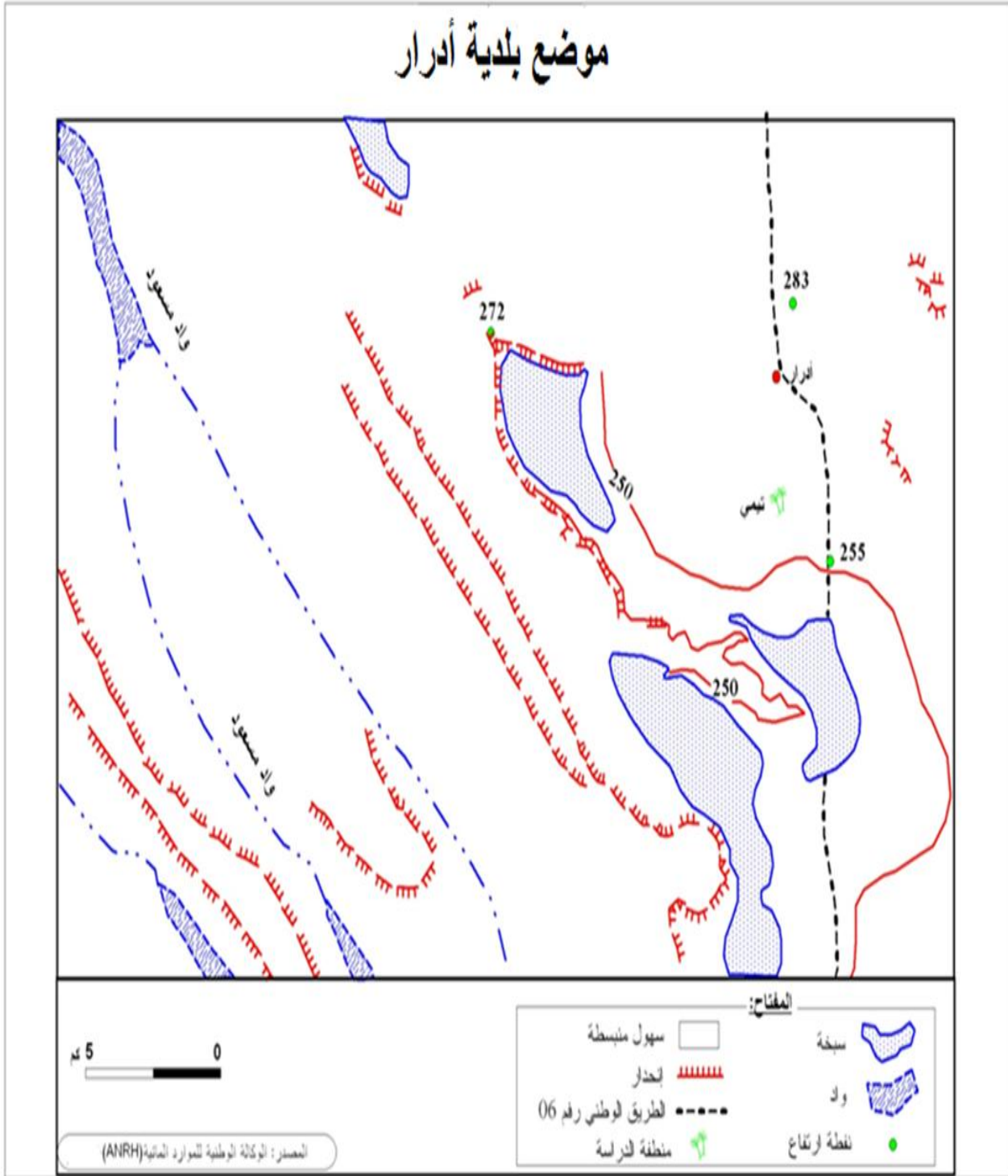


يعتبر موضع المدينة امتداد لهضبة واسعة. يحدها من الشمال العرق الغربي الكبير، ومن الغرب عرق شاش و الحمادة الصفراء، و من الجنوب هضبة تانزروفت، ومن الشرق هضبة تادمايت. كان اختيار هذا الموضع وفق عاملين أساسيين هما المجرى المائي لواد الساورة، والذي يصب في منطقة توات عن طريق واد مسعود، كذلك محيط منطقة تادمايت، ارتبط بتواجد المياه الجوفية. فالحضارة القائمة في هذه المنطقة ارتبطت بالماء دائما في أقاليم المنطقة من خلال تشكل واحات على ضفاف واد مسعود وتبعاً لارتفاع منسوب المياه الجوفية .



الفصل الأول: أدرار من قصبات إلى مدينة

خريطة رقم (3) : موضع مدينة أدرار



المصدر : من إعداد الطالبين

تتربع مدينة أدرار على أرض مستوية يتراوح ميلها من 2% إلى 5% المتواجدة في الجهة الجنوبية (القصور - الواحات) .



2- زيادة سكانية متسارعة لبلدية أدرار :

عرفت بلدية أدرار كغيرها من بلديات الوطن ، نمو سكانية متزايدا منذ الاستقلال ، و ذلك نتيجة لارتفاع عدد المواليد ، و إنخفاض عدد الوفيات ، وعامل الهجرة، فقدر عدد سكانها في تعداد سنة 1966 ب 4399 نسمة ، ليتطور و يصبح 7057 نسمة في سنة 1977 ، بزيادة سكانية تقدر 2658 نسمة ، ومعدل نمو 4.39% وتعلل هذه الزيادة بالاستقرار الاجتماعي الذي شهدته البلاد عقب الاستقلال .

وشهدت ما بين (1977-1987) زيادة كبيرة في عدد السكان ليصل إلى 29180 نسمة في سنة 1987 ، أي ضعف أربع مرات الفترة السابقة ، بزيادة قدرت ب22123 نسمة بمعدل نمو قياسي قدر ب15.25% حيث تعود هذه الزيادة إلى الترقية الإدارية التي خلقت هجرة داخلية داخل إقليم الولاية أو خارجية من الولايات الأخرى . مما أعطى للبلدية ديناميكية إقتصادية في الشغل و النشاط التجاري ، كونها مقر الولاية . على الرغم من تراجع الزيادة السكانية ، لم تتوق هذه الديناميكية ليصل عدد السكان إلى 43906 نسمة في سنة 1998م ، بزيادة قدرت ب14726 نسمة ، و بمعدل نمو قدر ب 3.78% . ويعود هذا الارتفاع في معدل النمو إلى تحسين الظروف الاقتصادية والاجتماعية ، كتوفر مناصب الشغل و الخدمات الجديدة ، و التجهيزات الصحية ، و التعليمية كالجامعة¹.

و أخيرا قدرت الزيادة السكانية بين 1998 – 2008 ب 20875 نسمة ، بمعدل نمو 3.96% وتعود هذه الزيادة الى السياسة المنتهجة من طرف الدولة بالتجهيز الكبير للمجمعات العمرانية ، وتعبيد الطرقات و إدماج القصور في الحركية داخل مجال البلدية².

¹ معطيات الديوان الوطني للإحصائيات ONS .

² نفس المرجع السابق .



الفصل الأول: أدرار من قصبات إلى مدينة

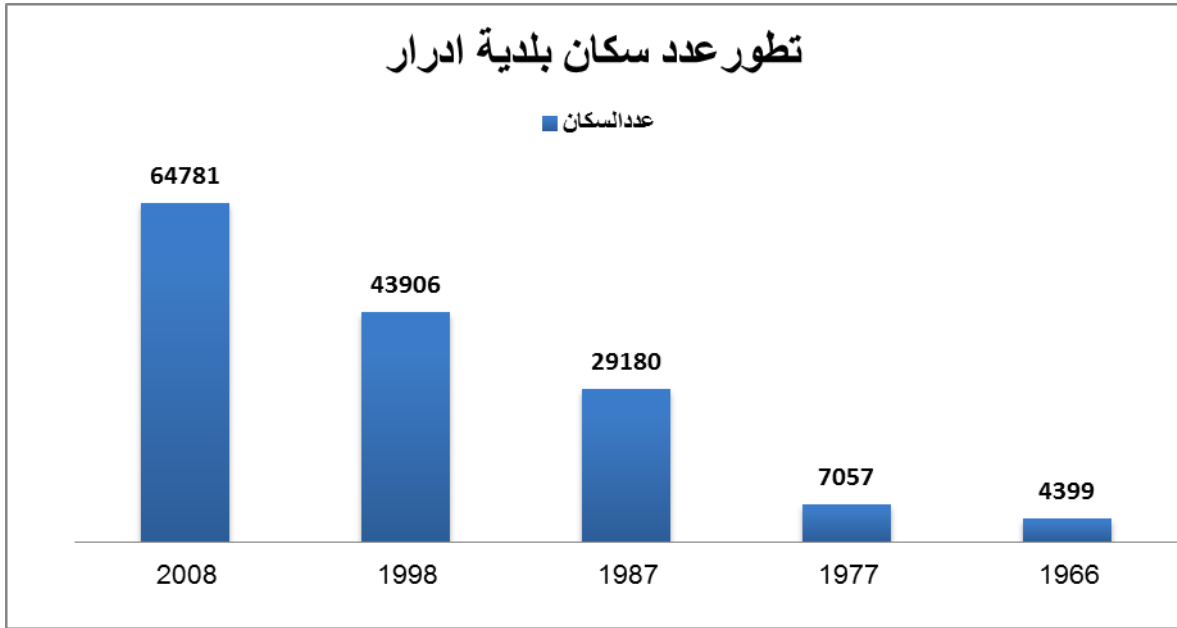
الجدول الموالي يوضح تطور عدد سكان بلدية أدرار

الجدول رقم (1): تطور عدد سكان بلدية أدرار (1966-2008)

السنوات	عدد السكان بالنسمة	الفترات الإحصائية	معدل النمو %
1966	4399	(1977-1966)	4,39
1977	7057	(1987-1977)	15,25
1987	29180	(1998-1987)	3,78
1998	43406	(2008-1998)	3.96
2008	64781		

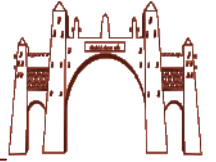
المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

الشكل رقم (1): تطور عدد سكان بلدية أدرار



المصدر: معطيات الديوان الوطني للإحصاء

قدر عدد سكان الأنوية التاريخية لمدينة أدرار 421 نسمة في إحصائيات 1909 (دون احتساب قصر آدغا، لعدم توفر الإحصائيات). كانت هذه القصور تابعة لمقاطعة تيمي ذات الطابع الريفي البحت في تلك الفترة.



الفصل الأول: أدرار من قصبات إلى مدينة

الجدول (2): عدد السكان حسب القصور لسنة 1909

القصر	عدد السكان (نسمة)
أولاد علي	97
أولاد وشن	191
أولاد ونقال	118
آدغا	-
أوقديم	51
بربع	84
المجموع	421

المصدر: بلدية أدرار

اعتبرت قصور أدرار كتجمعات ثانوية بعد إحصاء 1966 إلى غاية إحصاء 1987 حيث أصبحت أحياء ضمن المجال العمراني المكون للمدينة (القصور والمدينة) .

الجدول (3): تطور عدد السكان القصوري (1966-2008)

القصر	أولاد علي (نسمة)	أولاد وشن_ (نسمة)	أولاد أونقال (نسمة)	آدغا (نسمة)	أوقديم (نسمة)	بربع (نسمة)	مجموع (نسمة)
1966	671	733	-	-	-	-	-
1977	946	931	-	-	-	-	-
1987	-	-	-	-	-	-	-
1998	1569	1787	1099	2603	2174	1320	10552
2008	-	-	-	-	-	-	13819

المصدر: مخطط شغل الأرض لأولاد علي وأولاد أو شن 2004 + الديوان الوطني للإحصاء



مراحل التوسع لمدينة أدرار : وتيرة توسع معتبرة انطلاقا من الأنوية التاريخية .

3-1- المرحلة الأولى (قبل سنة 1900) التعمير القصورى :

ففي هذه المرحلة كانت مدينة أدرار تتميز بتنظيم مجالي خاص حيث انها كانت تتكون من عدة قصور هي :

أدغا ، أولاد ونقال ، أولاد علي ، أولاد وشن ، أوقديم ، بربع هاته القصور نشأت بالقرب من واحات النخيل و متباعدة فيما بينها و ذلك لتقسيم و توزيع الأراضي بين مختلف القبائل أو بين فروع القبيلة الواحدة ، حيث أن كل وحدة اجتماعية كانت تسكن في قصر بني على أرض ملك لها، وكان كل قصر بمثابة وحدة إدارية مستقلة لها إمكانيات اقتصادية إدارية و إجتماعية ودفاعية فالمنازل كانت متجمعة في نقطة واحدة يحيط بها سور خارجي ذو أبراج مقامة على جوانبه الأربعة بحيث يستطيع السكان الدفاع على أنفسهم من وراء هذا السور .

بلغت مساحة المدينة في هذه المرحلة 12.86 هكتار¹.

أما فيما يخص توسع القصور أو الأنوية التاريخية للمدينة ، المدينة كانت تتكون من عدة قصور . حيث مرت بمراحل أهمها مرحلة الإستيطان الأول للزناطة بهذه القصور بجوار نهر قير، و التي كانت في مرحلة ما قبل التاريخ ، وتشيدهم قصبات وخطهم للفقارة . مرحلة قدوم اليهود و تشييد القصبات اليهودية مع إقامة الفقارات كذلك ، وتكوين محلات تجارية و حرفية بالمنطقة ، وكانت في العقد الأول بعد الميلاد دخول المسلمين الفاتحين للمنطقة و تشييد القصبات ذات النمط الإسلامي ، مع ظهور عمارة الأضرحة ، إضافة إلى نشر الإسلام في مجتمعات هذه القصور والقصبات بعد استتباب الأمن من ضيق المجال المعمر (القصبه) بالزيادة السكانية الكبيرة أما المرحلة الأخيرة وهي مرحلة التوسعات الجديدة وإدخال الهياكل القاعدية للمجال والبنى التحتية له ، من تجهيزات دينية ، تعليمية ، صحية و جوارية . (خريطة رقم 4)

¹ شعيب قروط ، 2006 ، أدرار المدينة الفكر المعماري و ماضيا و حاضرا ، مجلة النخلة ، العدد الثاني ، ص 19



3-2- المرحلة الثانية (1900-1926) الإستغناء عن القصور في التعمير:

بعد التمرکز الاستعماري في المنطقة قام المستعمر الفرنسي بإنشاء نواة عسكرية شمال القصور القديمة و ذلك لغرض مراقبتها :

و لقد تم انجاز هذه النواة (النسيج الاستعماري) وفق مخطط شطرنجي الذي يساعدهم على عملية المراقبة ، وقد تم في هذه المرحلة بناء ساحة لابرين (ساحة الشهداء).

و كان نمو المدينة يتجه نحو الشمال و أصبحت هاته الساحة تلعب دورا مهيكلا لتوسع و لتطور المدينة و ذلك من خلال تنظيم و توزيع مختلف المشاريع والشوارع .

كانت مدينة أدرار في هذه المرحلة تتكون من وحدتين عمرانيتين متباينتين وهما النسيج الاستعماري و القصور القديمة (خريطة رقم 5) و اللذان أصبحا يشكلان علاقة تكامل فيما بينهما ، حيث أن النسيج الاستعماري كان يوفر الخدمات لسكان القصور وسكان القصور يوفرون المنتجات الفلاحية .

بلغت مساحة المجموعة في هذه المرحلة 18.09 هكتار و بلغ عدد السكان 2400 نسمة بكثافة سكانية بلغت 132.6 ن/هكتار .

3-3- المرحلة الثالثة (1926-1974) تهميش المجال القصورى:

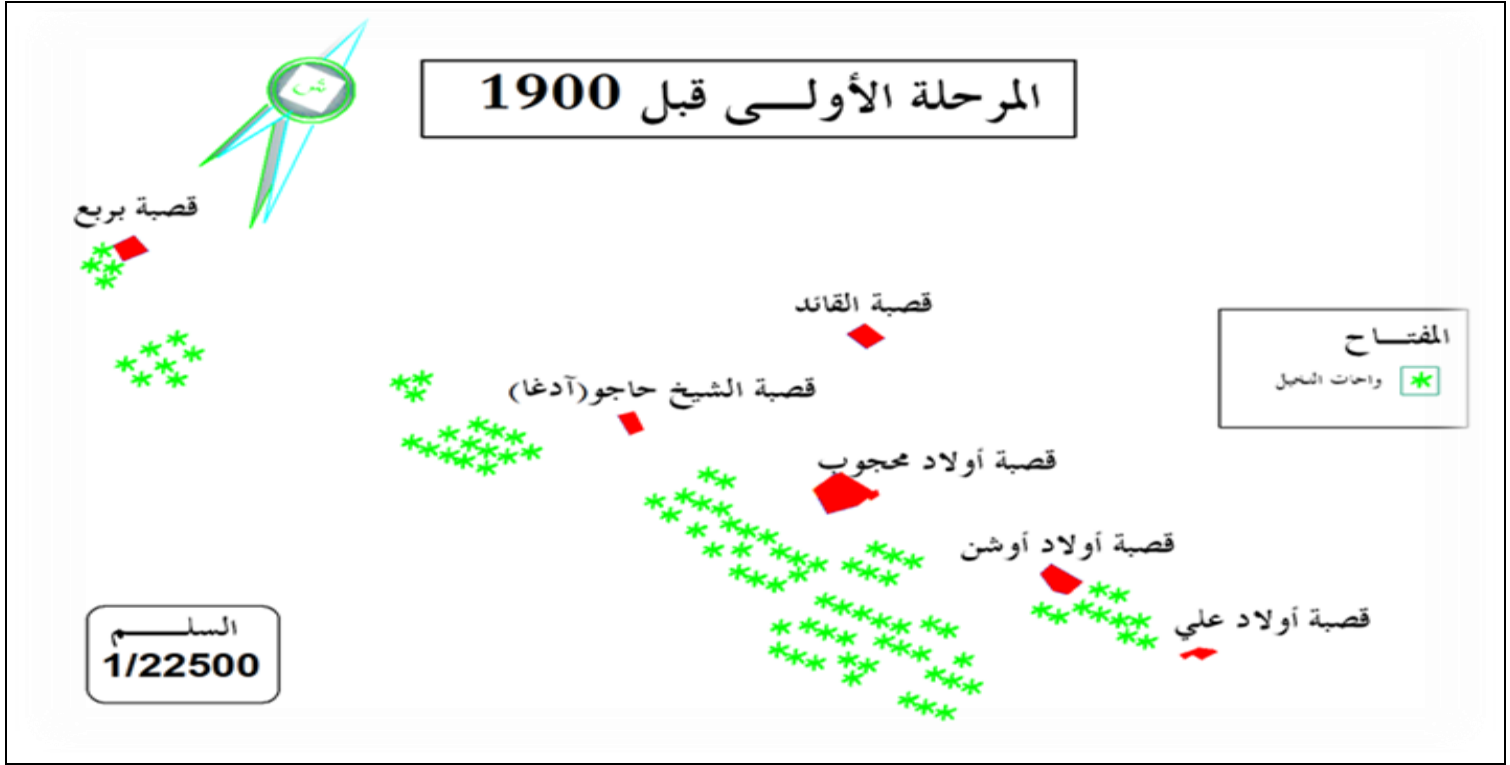
عرفت المدينة في هذه المرحلة بعض الركود في النمو الحضري ، حيث تم بناء بعض السكنات شمال النسيج الاستعماري أي في نفس الاتجاه العمودي لنمو المدينة

و أصبحت ساحة لابرين تسمى بساحة الشهداء وصارت مكان للتظاهرات الدينية و الوطنية . قدرت مساحتها ب 10 هكتارات بلغ عدد السكان آنذاك 4000 ساكن بكثافة سكانية 15.17 نسمة / الهكتار . (خريطة رقم 6).

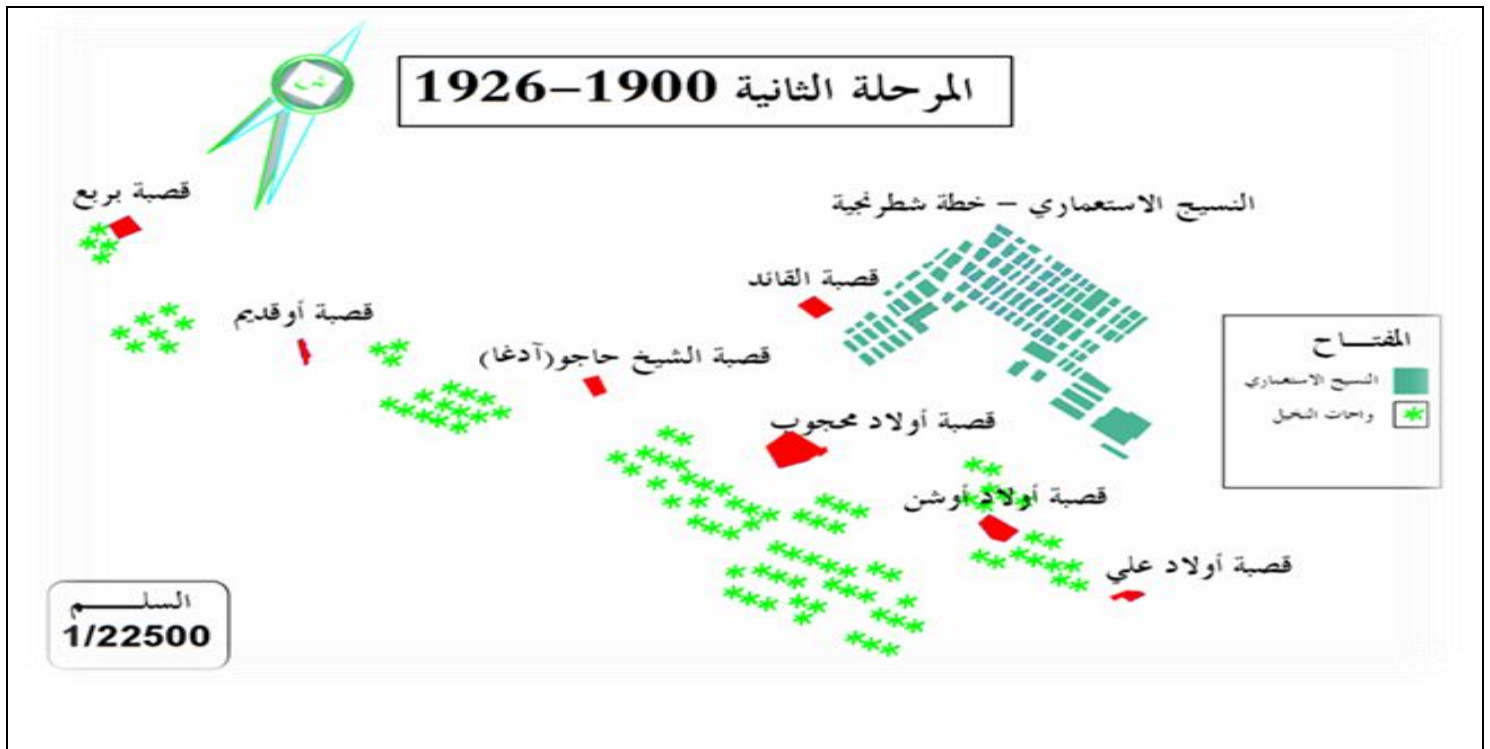


الفصل الأول: أدرار من قصبات إلى مدينة

خريطة رقم (4) : التعمير القصورى لمدينة أدرار



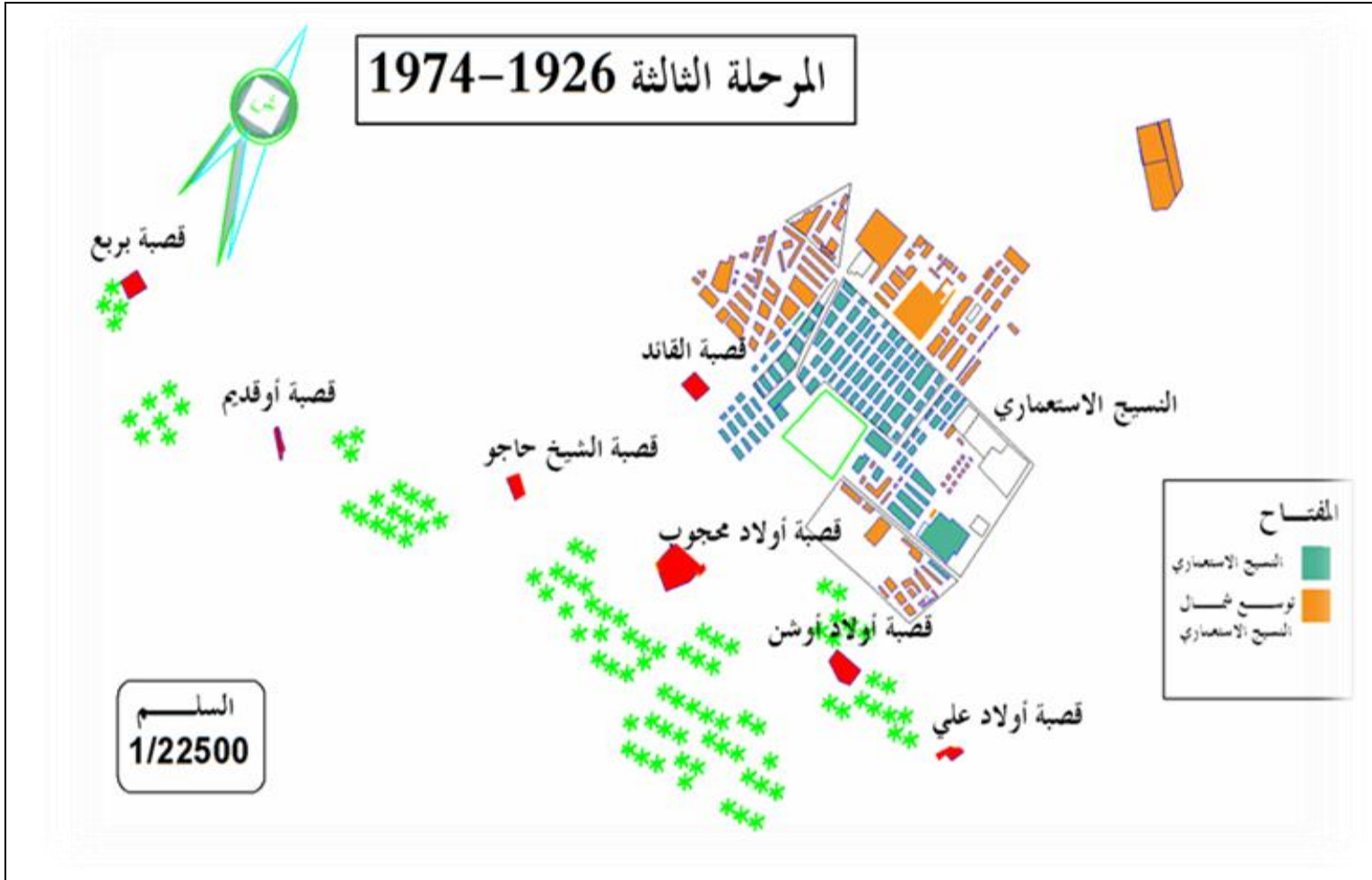
خريطة رقم (5) التوسع العمرانى الاستعماري في مدينة أدرار





الفصل الأول: أدرار من قصبات إلى مدينة

خريطة رقم (6) : وضعية النسيج العمراني بعد الاستقلال .



المصدر: معالجة الطالبين بالاعتماد على معطيات (pdau) ، 2013

3-4- المرحلة الرابعة (1974-1990) : تمدد عمراني بدعم للوظيفة الإدارية الجديدة

لقت أدت هذه المرحلة إلى تقوية الوظيفة الإدارية للمدينة و ذلك بترقيتها إلى عاصمة الولاية بعد التقسيم الإداري واستفادت من عدة برامج و تجهيزات و سكنات حيث تم إعادة تهيئة الساحة (ساحة الشهداء) وانجزت بها عدة تجهيزات مثل مقر البلدية ، مركز الإعلام و تنشيط الشباب ، السينما ، مركز تجاري .

كما تم تجديد المجمع المدرسي و تحويل جزء منه إلى مدرسة ابتدائية و الجزء الاخر منه إلى محافظة لحزب جبهة التحرير الوطني الذي أصبح قصرا الثقافة في الوقت الحالي¹.

¹ نفس المرجع السابق ، ص 21



الفصل الأول: أدرار من قصبات إلى مدينة

ظهر في هذه المرحلة حي فوضوي و هو حي بني و سكت (الحي الغربي) وذلك منذ سنة 1977 م نتيجة لتوافد سكان الدول الإفريقية المجاورة خاصة دولتي مالي و النيجر هروبا من الحروب الأهلية . و قد تم تعمير الأراضي الشاغرة بين القصور القديمة فيما بينها من جهة النسيج الاستعماري و انجاز عدة مناطق أخرى مثل حي 400 سكن ،حي 200 سكن ، حي 137 سكن ، حي 100 سكن ، و تميزت عشرية الثمانينات بنمو ديموغرافي كبير صاحبه توسع عمراني سريع حيث كانت برامج السكنات في أغلب الأحيان عبارة عن نمط التجزئات حيث استفادت مدينة أدرار من أربع مشاريع . أما التجزئات الترابية بلغ عدد القطع الأرضية الموزعة فيها على السكان حوالي 1500 قطعة و شغلت مساحة إجمالية قدرت ب 70 هكتار .

بلغت مساحة المدينة هذه الفترة 532.03 هكتار و عدد السكان وصل الى 11600 و بكثافة سكانية قدرت ب: 21.56 نسمة / الهكتار، كما وصل عدد المساكن إلى 3063 مسكن بكثافة سكانية 6 مسكن /الهكتار أما عن معدل شغل المسكن فكان حوالي 3.79 ساكن في المسكن . (خريطة رقم 7).

3-5- المرحلة الخامسة (1990-2019) : تمدد عمراني متسارع

منذ بداية 1990 عرفت مدينة ادرار نموا عمرانيا سريعا ، احدث تمدا كبيرا في المجالات المحيطة، فالتوسع العمراني أحاط بالمدينة ابتداء من الطريق المؤدي الى بلدية بودة في الشمال الغربي حتى الطريق المؤدية إلى المطار في الشمال الشرقي ، فالبرامج الجديدة للتجزئات سمحت للمدينة أن تستفيد من مجموع 3861 مسكن وهو ما يعادل تقريبا نصف الحظيرة السكنية سنة 1987.

تم التوسع العمراني نحو أطراف المدينة بدون تنظيم مخطط شامل فمختلف العمليات بدأت في أغلب الأحيان في ان واحد وهو ما نتج عنه في الأخير أحياء غير مهيكلة بشكل جيد و غير مجهزة حيث كانت عبارة عن أحياء مراقدة فقط . .

في هذه الفترة بلغت مساحة الرقعة العمرانية 1452 هكتار و عدد السكان 52600 نسمة بكثافة تقدر ب36 نسمة / هكتار . (خريطة رقم 8)



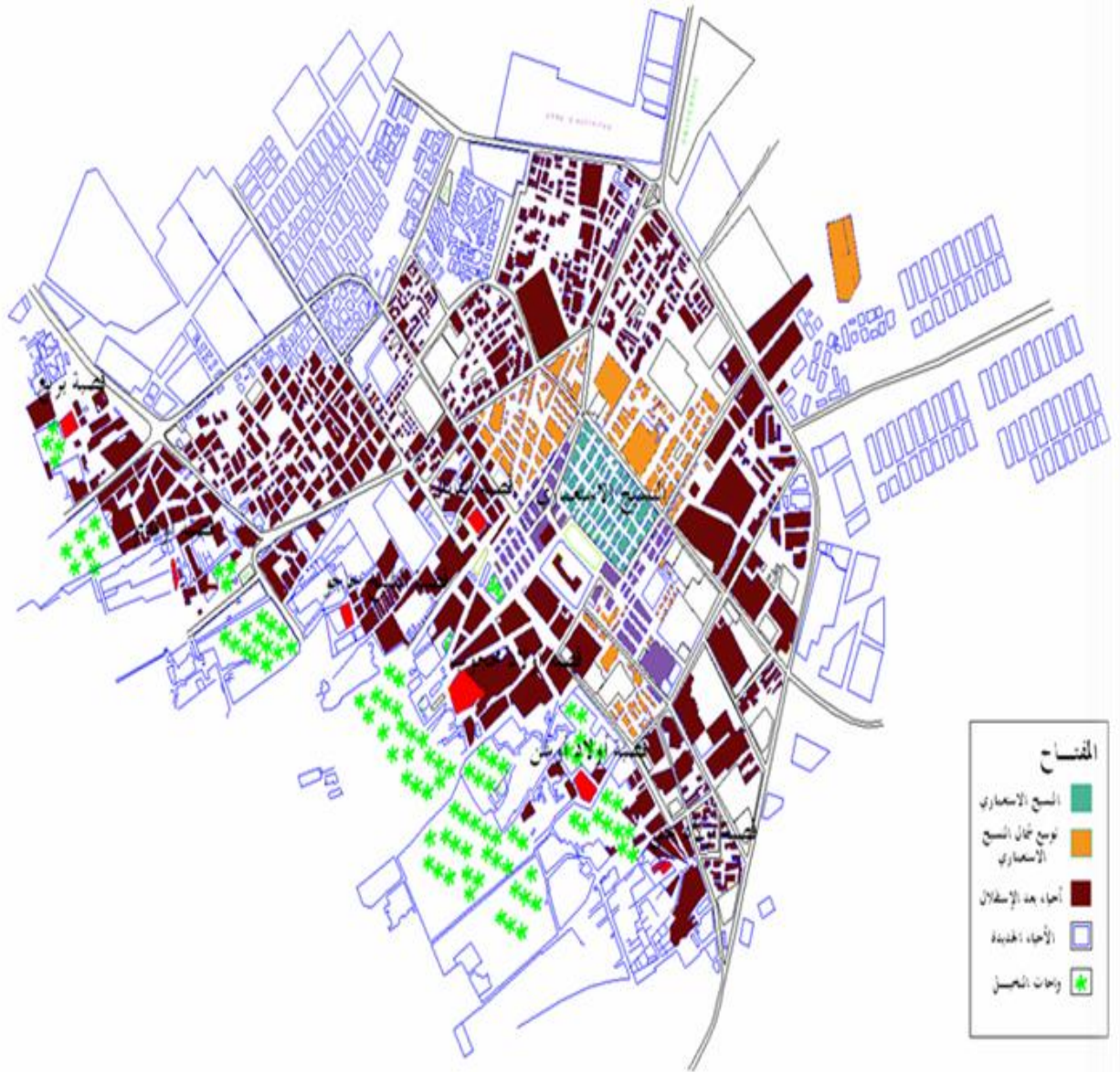
خريطة رقم (7) : مرحلة التوسعات الكبيرة .

المرحلة الرابعة 1974-1990

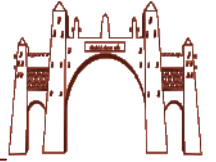




المرحلة الخامسة ما بعد 1990



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2013



خلاصة الفصل الأول

شهدت مدينة أدرار نموا سكانيا معتبرا في السنوات الأخيرة ، ذلك كان تبعا للتحويلات الاقتصادية و الاجتماعية التي تشهدها الولاية و المدينة خاصة ، الأمر الذي شجع على الهجرة نحوها ، كون موقعها الجغرافي جعلها منطقة عبور و استقرار .

مرت مدينة أدرار بمراحل عديدة من حيث التكوين لمجالها المعمر ، خصوصا بعد 1900م فيداية ظهور التكنة الاستعمارية للمستعمر الفرنسي ، هذا التوسع الذي رافقته زيادة سكانية بطبيعة الحال هو ما حدد الخطوط الكبيرة لمجالات التوسع المستقبلية لمدينة أدرار و القصور دوما باتجاه المدينة أو في الناحيتين الشرقية و الغربية ، بعد الاستقلال مباشرة عرفت بعض الركود في نموها الحضري ، لكن بعد تقوية الوظيفة الإدارية للمدينة استفادت من عدة تجهيزات و سكنات ، وتميزت هذه الفترة بنمو ديمغرافي كبير صاحبه توسع عمراني ، أما بعد التسعينيات عرفت مدينة أدرار نمو ديمغرافي سريع ، فالتوسع العمراني أحاط بالمدينة نحو جميع الأطراف ، عدا الجهة الجنوبية التي بها القصور والواحات كانت بصورة أقل .

الفصل الثاني:

إنتاج و إستخدام العقار في

مركز مدينة أدرار



مقدمة :

يمثل العقار في الجزائر أحد الملفات الشائكة و المعقدة، بحيث ككل مدن الجزائر يمثل عصب الاقتصاد، بينما تعمل أطراف موضوعية لإخضاعه لإجراءات تتوفر على حد أدنى من قواعد الشفافية و الوضوح، فرغم كونه أهم عناصر التنمية الحضرية ، حيث يعتمد توسع المدن على رقعة الأرض التي تمتد عليها، إلا أن الطبيعة القانونية لهذه الأراضي من حيث ملكيتها و إستخدامها ، قد تضع رغبات المالكين لها في وضع معارضة مع أهداف أدوات التهيئة و التعمير أو تصبح محل مضاربة و لهذا كان من الضروري أن يوفر التشريع آليات استهلاكه بما يخدم مصلحة المدينة و المجتمع و التنمية و يضمن التوجيه و التحكم في نمو المدينة ، بحيث تطرقنا في دراستنا الى تعريف العقار ، تحديد أنواعه ، المتدخلون في تسييره ، كما تطرقنا أيضا الى دراسة الملكية العقارية ومصدرها، استخدام الأرض في مركز المدينة و قيمته العقارية ، مهام مديرية مسح و أثرها على مركز المدينة و وضعيات المساكن من حيث تسوية الوضعية .



1- إنتاج و إستخدام العقار في مدينة أدرار :

1-1- تعريف العقار : هناك عدة مفاهيم للعقار نذكر منها :

يعرف العقار حسب المشرع الجزائري على أنه هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.¹

حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 المادة 02 من القانون التوجيهي المؤرخ في 18/11/1990: العقار أو الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو كل الثروات العقارية غير المبنية.

كما يعبر عنه باللغة اللاتينية بالمصطلح " foncier " وهو الارض المخصصة للاستعمال الحضري بينما يعني مصطلح "العقار المبنى" أي (الأرض+الإطار المبنى).²

كما يعطى للعقار مفهوما دينيا فحسب الامام مالك بن أنس :

"العقار هو الشيء الذي له أصل ثابت و لا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى مكان آخر مع بقاء هيئته".³

يحتاج العقار الى توثيق بإنشاء و تحرير عقد ملكية لمالك هذا العقار و المخطط الخاص به و إيداعه بالمحافظة العقارية.

1-2- أنواع العقار:

للعقار ثلاثة أنواع ترتبط بطبيعتها ، بموضوعها و بتخصيصها .

1-2-1- العقارات بطبيعتها :

هي كل الأشياء المادية التي تكون بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني و نباتات و أشجار.⁴

1-2-2- العقارات بحسب موضوعها :

عرفتها المادة 684 من القانون المدني بأنها :

يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما ذلك حق الملكية ، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.⁵

¹ مولود ديدان ، 2008 ، القانون المدني ، دار بلقيس ، الجزائر ، ص99.

² قانون التوجيه العقاري 25/90 المادة 02.

³ عمار علوي، 2004 ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار الهومة ، الجزائر ، ص 118.

⁴ عمار علوي، المرجع السابق ، ص 118.

⁵ مولود ديدان ، المرجع السابق ، المادة 684 ، ص99.



1-2-3- العقارات بالتخصيص:

إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو إستغلاله أو مخصصة له، ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها: غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.¹

2- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار:

2-1- الفاعلون العموميون

ظل القطاع العمومي الفاعل الوحيد و المحتكر في إنتاج العقار الحضري من 1974 بعد صدور قانون الإحتياطات العقارية إلى غاية تحرير السوق مع مطلع التسعينات بسبب ما واجه هذا القطاع من أزمة حادة و بالرغم من ذلك بقي مستمرا في مجال إنتاج السكن و العقار عن طريق مختلف مؤسساته.

2-1-1- الفاعلون العموميون للتسيير العقاري :

- مديرية أملاك الدولة : كهيئة مشرفة على ما هو ملك للدولة على مستوى الولاية وممثلة بفروعها في الدوائر

- الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU) :

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي . ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد النشاء و تنظيم الوكالات المحلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري.

- مديرية مسح الأراضي :

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تحت وصايا وزارة المالية. مكلفة في إطار السياسة المسطرة من طرف الحكومة لإنجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى تأسيس مسح الأراضي العام على التراب الوطني و ذلك طبقا للمرسوم رقم 89-234 المتضمن مديرية مسح الأراضي .

2-1-2- الفاعلون العموميون لإنتاج المساكن : ويضم :

¹ عمار علوي ، المرجع السابق ، ص 119.



• ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) : ¹

صدرت قوانين تخص المؤسسة مع بداية الإصلاحات الإقتصادية لسنة 1986 التي تتضمن إنشاء دواوين الترقية و التسيير العقاري من خلال المرسوم 75-85 المؤرخ في 13-04-1985. و يأتي بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المؤرخ في 06-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري للولايات و الذي ينص على تحويل وظيفة و تنظيم المؤسسة فأصبحت ذات طابع تجاري وصناعي (EPIC) وهذا إلى جانب إحتفاظها بمهمة السكن للفئات الاجتماعية المعوزة لصالح الدولة و بتمويل منها. ثم توسع دورها إلى الترقية العقارية.

• الصندوق الوطني للتوفيرو الإحتياط (CNEP) :

إستمر الصندوق في تمويل السكن الاجتماعي لكن بنسب صغيرة و تعدى دوره من ممول إلى منجز المساكن الترقية عن طريق شركة الترقية العقارية المعروفة حاليا ب (CNEP-IMMO) التي تأسست سنة 1992 و بدأ نشاطها سنة 1993. مكلفة بإنجاز المشاريع الخاصة بالبناء و المقاولات. تختارها عن طريق المناقصات و تسهر على مراحل الإنجاز بأكملها.

• وكالة تحسين السكن و تطويره (AADEL) :

أنشئت حسب المرسوم 91-184 و هي بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي مهمتها إنجاز السكن التطوري، المدعم و التساهمي وجهتها الاجتماعية هي الطبقات متوسطة الدخل و تلك التي كانت تشغل الأحياء الفوضوية خاصة القصديرية .

2-2- الفاعلون الخواص:

• التعاونيات العقارية : ظهرت بموجب الأمر 76-92 الصادر في 23-10-1976 المتضمن

تنظيم التعاونيات العقارية التي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص بموجب التشريع المتعلق بإقتناء الملكية.

• الوكالات العقارية : تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع و كراء و تتلقى

مقابل ذلك نسب و فوائد حسب صنف المعاملة و المبلغ المحدد.²

¹ مدور يحيي ، 2012 ،التعمير و اليات استهلاك العقار الحضري في المدينة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة باتنة ، ص 65،63،62.

² نفس المرجع السابق ، ص 65،67.



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

أنواع الأملاك العقارية بالجزائر :

ترتب الأملاك العقارية حسب النظام القانوني (المادة 23 من القانون رقم 90-25) كالتالي :

• الأملاك الوطنية :

و يحكمها القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 هي مجموعة الأملاك العقارية التي تمتلكها الدولة أو جماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة .

• الأملاك الوطنية العمومية :

هي الأملاك التي يستعملها الشعب في إطار الملكية المشتركة المتمثلة في المساحات الخضراء، الطرق، الممرات، الشواطئ، البحر... الخ و هذه الأملاك لا يمكن إنتسابها بالتقادم أو الحيازة عليها و لا التنازل عنها من طرف الدولة .

• الأملاك الوطنية الخاصة :

و هي مجموعة الأملاك التي تحوزها الدولة و الولاية و البلدية و تشمل على :

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذا المحلات التجارية التي تمتلكها الدولة أو الجماعات المحلية .

- الأملاك التي تعود على الدولة او الولاية أو البلدية عن طريق الهبات ، الوصايا و التركات التي لا وارث لها.

- الأملاك الشاغرة و الأراضي الجرداء التي لا مالك لها .

- جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية .

- الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو البلدية العائدة إليها.

- الأملاك العقارية التي اقتنتها البلدية أو الولاية و المنجزة بأموالها الخاصة .

• الأملاك الخاصة :

وهي الأملاك التي تتوفر على (03) شروط أو حقوق ، وهي حق الاستعمال وحق الإستغلال و حق التصرف ، وقد نظم القانون المدني وكرس حق الملكية الخاصة و التي يمكن أن تكون تامة أو مجزأة أو مشاعة أو مشتركة .

• الملكية الخاصة التامة :

باعتبار أن ملكية العقار تعد سلطة مباشرة على الشيء ، فيجب أن تتوفر فيها الشروط أو الحقوق المذكورة سابقا و التي حددها قانون التوجيه العقاري كذلك.



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

• الملكية المجزأة :

وهي أن يتنازل المالك للحقوق الثلاث (الإستعمال ، الإستغلال و التصرف) عن إحداها أو بعضها كالتنازل عن حق إستعمال الشيء أو حق إستغلاله.

• الملكية المشاعة :

وهي الملكية التي يشترط فيها أكثر من مالك بحيث أن الحصص المملوكة تكون غير مجزأة أو مفرزة، ولا تحدد حصة كل واحد منهم، و يعبر عن الملك في هذه الحالة بأنه شائع " ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع ، أو مشتاع، أو شريك في الملك ". و لكي تصبح هذه الملكية تامة لابد أن تتم قسمة الأملاك و الخروج من حالة الشيوع و بالتالي تستقر الحقوق بعد عملية القسمة.

• الملكية المشتركة :

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

الأملاك الوقفية :

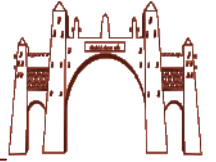
تعريف الوقف : هو كل ما يوهب و تحفظ ملكيته لله تعالى بنية أن يفيد استخدامه لمخلوقاته و يتألف عادة من هبة إلى منطقة دينية أو خيرية و بمجرد أن تقام هذه الملكية تصبح في أيدي المسجد أو المؤسسة التي سلمتها غير قابلة أن تنقل إلى الغير.

أما الأملاك الوقفية : هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور.

أقسام الوقف :

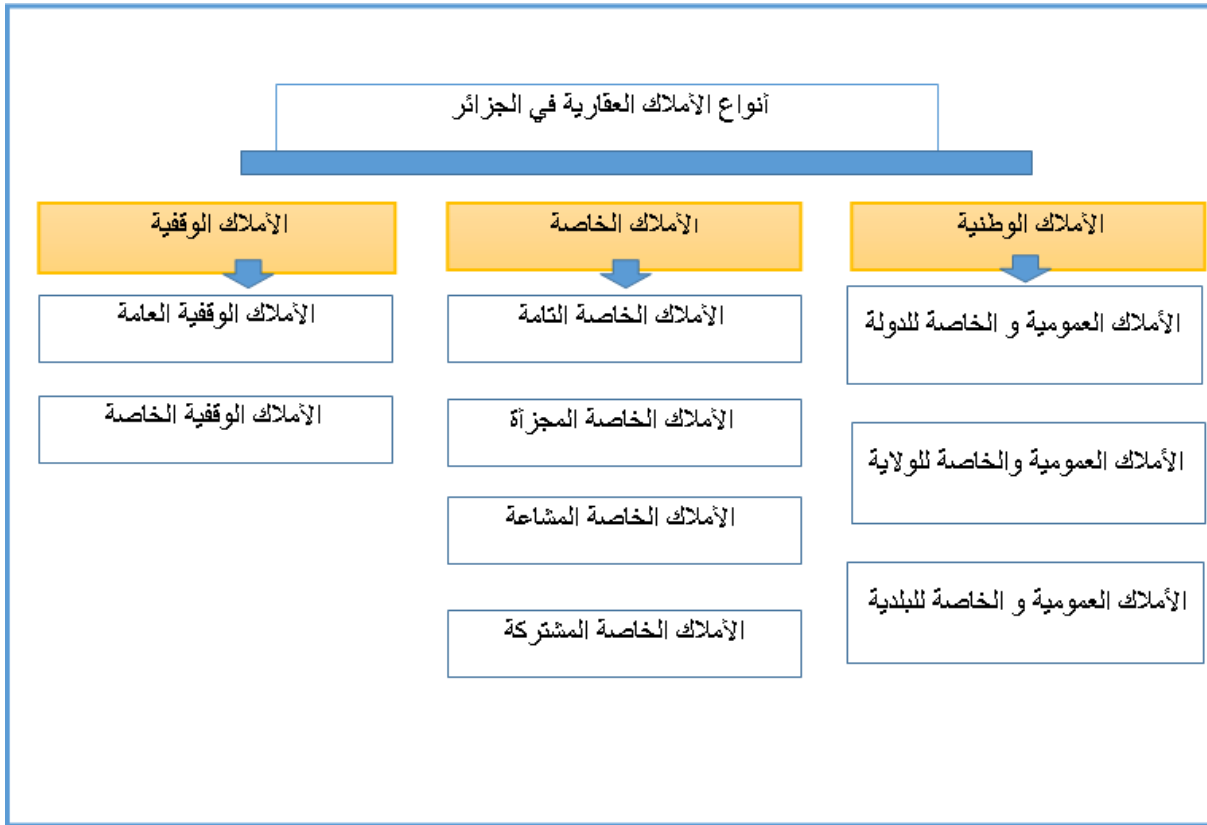
أ- الوقف العام : هو ما حبس على جهات خيرية من وقف إنشائه و يخصص في أعمال خيرية.

ب- الوقف الخاص : هو ما يحبسه الواقف على مجموعة من الذكور و الإناث و على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

الشكل رقم (2): أنواع الأملاك العقارية في الجزائر



المصدر : من اعداد الطالبين ، 2019

3 - القيمة العقارية :

3-1- أهمية العقار: تكمن أهمية العقار في أربع نقاط أساسية تتمثل في :

1.1.3 الأهمية الإجتماعية : تكمن في الإرتباط العضوي للملكية العقارية و الوضعية الإجتماعية

للأفراد.

2.1.3 الأهمية الإقتصادية : الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة

للبلاد ولذلك إرتبطت الإنسانية قديما و حديثا بهذا الموروث و جعلته أساس في تقدمها و إرتقائها فيقدر تنظيم و توجيه الاستثمار العقاري حيث يمكن التحكم في الإتساع الإقتصادي بمختلف أشكاله (الصناعية، فلاحية، عمرانية).

3.1.3 الأهمية السياسية : إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر و تتأثر بالتنظيم السائد في الملكية

العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع و العرق السياسية و الرأسمالية و الإشتراكية ، و في هذا المضمار فإن الجزائر من خلال المراحل التاريخية و التي مرت بها تجد العلاقة إلزامية بين الملكية



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

العقارية و بين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك ، و مما لاشك فيه أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً و هو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر في القانون الفرنسي و بالتالي التحكم في مصدر الرزق و من ثم السيطرة على الجانب السياسي و الإقتصادي و الإجتماعي للأهالي.

4.1.3 الأهمية العمرانية : إن القيام بأي مشروع و عملية تعميم لمدينة أو حي يستلزم مراعاة العقار و طبيعته القانونية الذي سيقام عليه، بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى و مقاييس التهيئة و التعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.

3-2- إستخدام العقار في التجهيزات بمدينة أدرار :

تعتبر مدينة أدرار من المدن التي تعاني من التوزيع غير منتظم عبر مجالها الحضري، إذ تتركز أكبر كثافة للسكان بمركز المدينة و الأحياء التاريخية القديمة ، كما نسجل كثافة سكانية عادية عبر الأحياء الأخرى.

جدول (4) : مساحة السكن و التجهيزات - الطرق و المساحات الحرة بمدينة أدرار

المساحات الحرة و الغير مبنية		الطرق		السكن و التجهيزات		المساحة الإجمالية للمدينة (هكتار)
النسبة (%)	المساحة (هكتار)	النسبة (%)	المساحة (هكتار)	النسبة (%)	المساحة (هكتار)	
55.27	698.776	1.21	15.28	43.52	550.247	1264.303

المصدر: مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية لولاية أدرار، 2018+ معالجة الطالبين

تقدر مساحة المساكن و التجهيزات ب 550.247 هكتار، أي بنسبة 43.52% من المساحة الإجمالية للمدينة ، حيث تتركز بنسبة كبيرة في مركز المدينة ، أما شبكة الطرق فتحتل مساحة 15.28 هكتار لتمثل نسبة 1.21% من المساحة الإجمالية ، في حين أن المساحات الحرة (الفضاءات المفتوحة، الحدائق، المساحات الخضراء) و الغير مبنية تستحوذ على أكبر نسبة من مساحة المدينة حيث تقدر ب 55.27% أي أنها تتربع على مساحة 698.776 هكتار.



الفصل الثاني: إنتاج و استخدام العقار في مركز مدينة أدرار

4- طبيعة الملكية العقارية:

في المدينة و بما أنها مركز الولاية فقد لاحظنا أن الأملاك العقارية جُلها تعود للدولة حيث تتوزع النسبة الكبيرة منها على نوعين ملك للدولة و ملك للبلدية فيما يبقى المتبقي فيعتبر من الأملاك الخواص، حسب المصالح التقنية للبلدية وجدنا أن الطبيعة القانونية للعقارات موزعة كما يلي :

4-1- أراضي ملك للخواص:

تحتل أكبر نسبة من أراضي المدينة تقدر ب39.80% المقدرة ب 503.19 هكتار، وهي تشغل كل أراضي وسط المدينة و عموما نجد أغلب الأراضي التابعة للخواص تتمركز في الجنوب الغربي للمدينة.

4-2- أراضي ملك للبلدية:

تحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة إذ تقدر ب36.24% بما يعادل 458.18 هكتار من إجمالي مساحة المدينة، وهي تتركز أساسا بالجهة الشمالية الشرقية.

4-3- أراضي ملك الدولة :

تمثل نسبة 23.96% من المساحة الإجمالية، أي ما يعادل 302.92 هكتار، وهي تتركز في الجهة الغربية والجهة الشمالية الغربية¹.

جدول (5) : الطبيعة القانونية للعقار بمدينة أدرار.

نوع الملكية	خاص	البلدية	أملاك الدولة	المجموع
المساحة بالهكتار	503.19	458.18	302.92	1264.29
النسبة (%)	39.80	36.24	23.96	100

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2004

- تمثل الأراضي العمومية نسبة 60.20% من إجمالي مساحة المدينة، أي ما يعادل 750.27 هكتار، الأمر الذي يساعدنا على فرض تنظيم مجالي معين يتماشى مع تطلعات السلطات المحلية (حضيرة عقارية كافية لانجاز مشاريعها) ، ورغبات السكان ، دون أن يصطدم مع أصحاب الملك الخاص.

¹ التوهامي فاطمة ، 2017 ، إشكالية التوسع العمراني في المدن عواصم الولايات - العوائق - الإحتياجات - الخيارات - دراسة حالة مدينة أدرار ، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، ص 63.



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

5- إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار :

5-1- تعريف العقار الحضري:

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة و التعمير . إذ تنص المادة 02 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990. الأراضي المبنية : "هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها، و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات"¹.
حين درسنا شغل الأرض في منطقة دراستنا إنطلاقا من مخططات شغل الأرض للأحياء المدروسة، إستخرجنا المساحات الإجمالية، المساحات الحرة و المساحات المستغلة .
جدول (6): المساحة الكلية و استخداماتها في أحياء مركز مدينة أدرار :

الحي	المساحة الكلية بالهكتار	المساحة المستعملة بالهكتار	المساحة الحرة	نسبة المساحة المستعملة
الحطابة	75	68.1	6.90	90.8%
الأمير عبد القادر	54	38.9	15.10	72.0%
أحياء الوسط	56	38.12	17.88	68.07%
المجموع	185	145.12	39.8	78.44%

المصدر : مخطط شغل الأرض لمجموع الأحياء، 2015

لدينا حي الحطابة (مكة المكرمة) ذو مساحة إجمالية تقدر ب 75 هكتار ، و نسبة المساحة المستغلة 90.8% حيث يعتبر أكثر الأحياء نشاطا من ناحية العمران كونه يعتبر جزءا من شارعين رئيسيين شارع بودة و شارع قدور بلنيتيم و يعد القلب النابض لمركز مدينة أدرار ، حيث هناك استهلاك كبير جدا للعقار فيه.

¹ القانون 25/90 الصادر في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 02 الجريدة الرسمية رقم



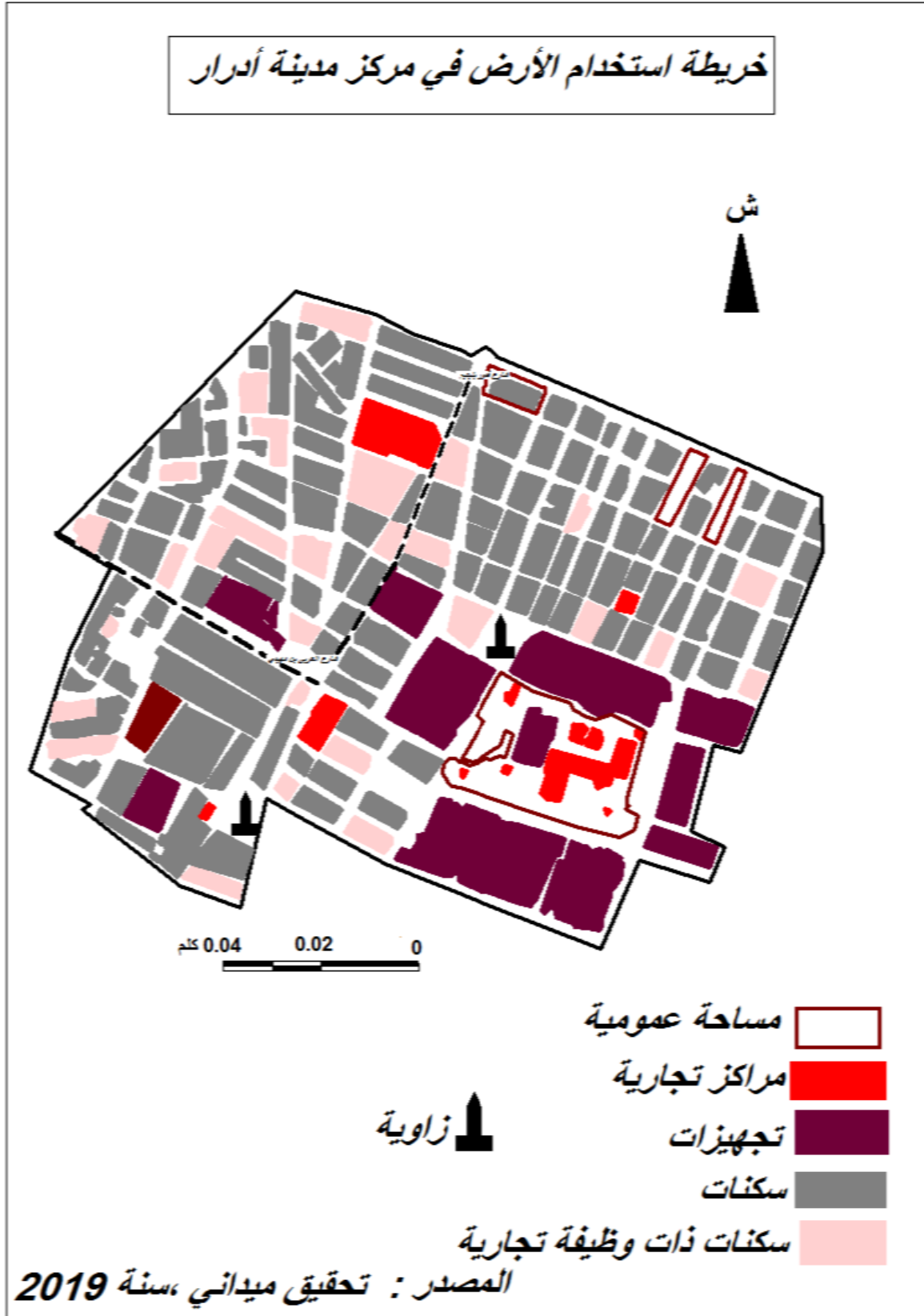
الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

أما في أحياء الوسط المساحة الإجمالية قدرت ب 56 هكتار و نسبة إستغلال المساحة تبلغ 68.07%، ذلك لتواجد ساحة كبرى فيها وهي ساحة الشهداء غير ذلك فأن المباني متراصة و متواجدة بصورة كثيفة أيضا.

بالنسبة لحي الأمير عبد القادر فإنه ذو مساحة تقدر ب 54 هكتار ، و نسبة المساحة المستغلة فيه قدرت 72.04% كونه يحتوي على حديقة (حديقة الأمير عبد القادر) غير ذلك فهو أيضا كثيف من حيث النسيج العمراني.



خريطة رقم (9) : استخدام الأرض في مركز مدينة أدرار





الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

5-2- تجهيز المساكن بالمحلات التجارية :

التجهيزات هي المحرك الأساسي للحياة اليومية فهي تخدم الفرد و تلبى له حاجياته و رغباته اليومية ، بالتالي تؤمن له الإستقرار و نظرا لأهمية هذا العنصر يستوجب إعطاؤه أولوية في أي دراسة، والتغيرات التي تطرأ على مستوى المسكن تعكس الطابع و البنية التي ينتمي إليها ، إلى جانب وجود محل تجاري يغير في مفهوم المسكن ليخرجه من طابع الإنتماء و الإندماج الأسري لعنصر فعال له أهمية و قيمة تجارية و سكنية في نفس الوقت .

التجهيزات العمومية :

تحتوي منطقة الدراسة على مجموعة من التجهيزات وهي البلدية بما فيها المصلحة المدنية و المصلحة التقنية المتواجدة في ساحة الشهداء ، المساجد و زوايا قرآنية أي مدارس قرآنية بما فيها مسجد عبد القادر الجيلاني المتواجد بحدود ساحة الشهداء و زاوية الشيخ محمد بلكبير بحي الأمير عبد القادر ، مدرستين ابتدائيتين وسط المدينة و مكتبة مطالعة عمومية في مدخل شارع قدور بليتيم كما أن منطقة دراستنا تحتوي على عيادة متعددة الخدمات متواجدة بحي الأمير عبد القادر .

6- هل التغيرات حدثت لتهيئة المحلات التجارية ؟

قمنا بدراسة المساكن التي طرأت عليها تغييرات في مركز المدينة و كانت النتائج في الجدول التالي :

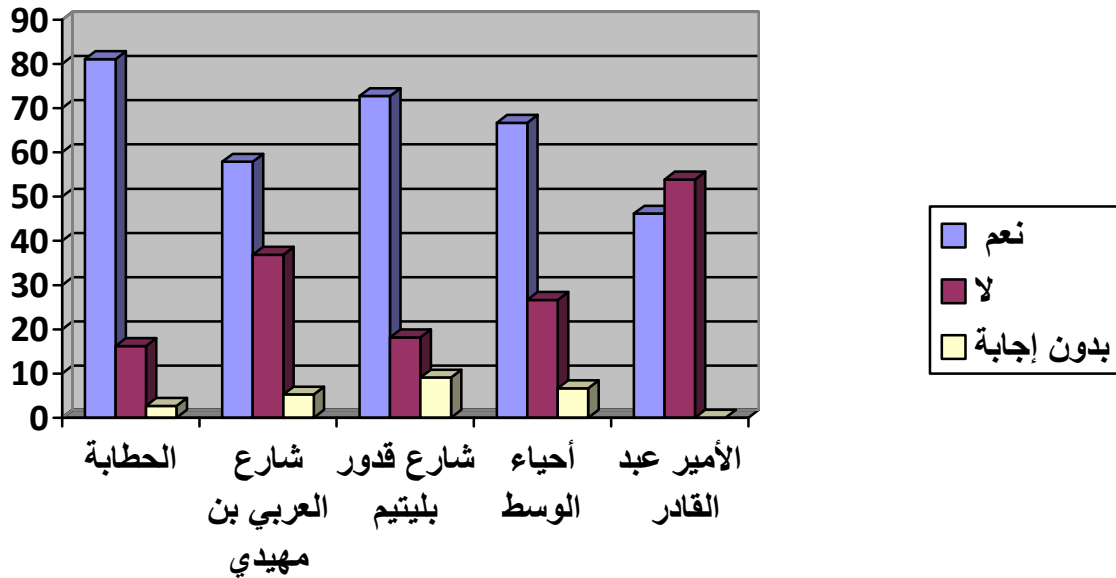
الجدول (7) : التغيرات على المساكن

الأمير عبد القادر	أحياء الوسط		شارع قدور بليتيم		شارع العربي بن مهدي		الحطابة			
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة		
	6	66.67	10	72.73	8	57.89	11	81.08	30	نعم
	7	26.67	4	18.18	2	36.84	7	16.21	6	لا
	0	6.66	1	9.09	1	5.26	1	2.7	1	بدون إجابة
	13	100	15	100	11	100	19	100	37	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، 2019



الشكل رقم (3) : التغييرات التي طرأت على مساكن مركز المدينة



المصدر: تحقيق ميداني، 2019

بلغت نسبة المساكن التي خضعت لتعديلات 81.08% في حي الحطابة و 57.89% في شارع العربي بن مهدي و 72.73% في شارع قدور بليتيم أما في أحياء الوسط نجد أنها قد شملت نسب 66.67% ونسبة 46.15% في حي الأمير عبد القادر.

أما المساكن التي لم تعدل و تخضع لتعديلات نجد في حي الحطابة نسبة 16.21% و في شارع العربي بن مهدي 36.84% ونجد نسبة 18.18% على مستوى شارع قدور بليتيم أما أحياء الوسط نجد 26.67% و 53.84% في حي الأمير عبد القادر.

غالبية المساكن التي حدثت لها تغييرات تحتوي على محل تجاري :

قمنا بإجراء تحقيق ميداني حول المساكن التي تحتوي على محل تجاري و كانت النتائج في الجدول أسفله.



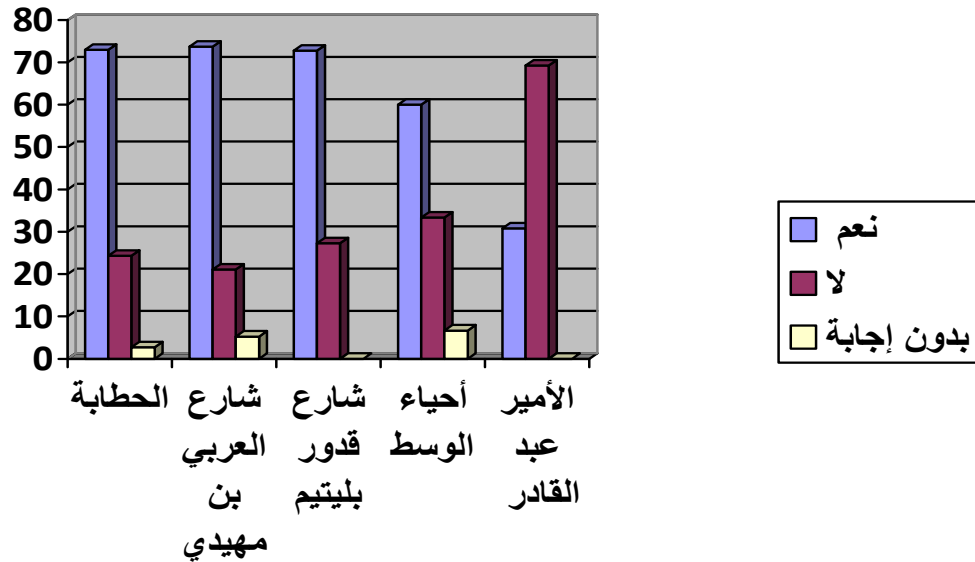
الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

الجدول (8): عدد المساكن التي تحتوي على محل تجاري

الأمير عبد القادر	أحياء الوسط		قدور بليتيم		العربي بن مهدي		الخطا بة		نعم لا بدون إجابة المجموع	
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد		
	30,77	4	60	9	72,73	8	73,68	14	72,97	27
	69,23	9	33,33	5	27,27	3	21,05	4	24,32	9
	0	0	6,67	1	0	0	5,26	1	2,7	1
	100	13	100	15	100	11	100	19	100	37

المصدر : تحقيق ميداني، 2019

شكل رقم (4) : وضعية المساكن التي تحتوي على محل تجاري



المصدر : تحقيق ميداني، 2019



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

تعد المساكن التي تحتوي على محل تجاري إضافة لصاحب المسكن إما عن طريق كرائه أو الإستفادة منه و لتوضيح أهمية مركز مدينة أدرار تطرقنا لدراسة الأنشطة التجارية حيث نلاحظ أن نسبة كبيرة من المساكن بأحياء الوسط ، شارع قدور بليتيم ، شارع العربي بن مهدي وحي الحطابة تحتوي على محل تجاري و هذا لكونها منطقة سكنية ذات شوارع ضيقة وقريبة من عدة تجهيزات مثل مسجد شيخ بلكبير، ثكنة عسكرية، ضريح، حديقة الأمير عبد القادر (منطقة مغلقة و منفصلة نوعا ما على النشاط التجاري).

- وفي الأخير نستنتج أنه حتما جل التغييرات التي طرأت على المساكن من أجل تهيئة محلات تجارية، حيث نلاحظ علاقة طردية بينهما فكل من شارع العربي بن مهدي و حي الحطابة يحتوي على أكبر نسبة ، كونه يحتوي على شارعين رئيسيين وهما : شارع بودة وشارع قدور بليتيم .

7- الوضعية العقارية في مركز مدينة أدرار

1-7- عملية مسح الأراضي العام

الكثير من الناس يسمع بعملية مسح الأراضي العام "Cadastre général" و أكثرهم لا يعرفون ماهية هذه العملية و لماذا ، و عليه يمكن تلخيصها فيما يلي :

إن عملية مسح الأراضي العام إنطلقت سنة 1975 بموجب الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الصادر بالجريدة الرسمية رقم 92 لسنة 1975 ، ثم النصوص التطبيقية له ¹.

إن عملية مسح الأراضي هدفها "تعريف" و "توثيق" كل العقارات على مستوى التراب الوطني . ويقابل كلمة مسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة Cadastre التي ورد أصلها في لفظة: catastico الكلمة اللاتينية. القديمة capitestra، وهي كلمة تعني في روما القديمة سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها.

لم يعط المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفا واضحا و دقيقا لعملية المسح، و اكتفى فقط بتوضيح الغاية و الهدف من وراء عملية المسح، و عليه فقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لهذه العملية. وحسب الفقهاء يمكن تعريف عملية المسح على أنها: عملية تقنية و فنية وقانونية و ثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية هي "البنك العقاري".

¹ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الصادر بالجريدة الرسمية رقم 92 ، 1975



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

كما يمكن تعريفها بأنها: تحديد مواقع العقارات و أوصافها و تعيين الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق و إجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني ونصت المادة 02 من الأمر 74/75 على أن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، أما المادة 04 يتم على مجموع التراب الوطني ، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح للأراضي.¹

7-2- كيف تتم عملية المسح

من والي الولاية تنطلق عملية المسح في بلدية ما بموجب قرار منه ينشر في الجريدة الرسمية والجرائد اليومية و يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و يتم إعلام الجمهور بهذه العملية على لوحة إعلانات الدائرة و البلدية المعنية و المجاورة لها في أجل 15 يوم قبل إفتتاح هذه العملية. - بعد 15 يوم من تاريخ قرار الوالي تفتح مديرية مسح الأراضي مكتب في البلدية المعنية للتنسيق مع الملاك و تشرع في عملية المسح "التحقيق" فتنشأ فرقة المسح "لجنة التحقيق" أعضاؤها طبقا للمادة 7 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 يترأسها قاضي من محكمة تابعة للإختصاص الإقليمي للبلدية يعين من طرف رئيس المجلس القضائي و تنفذ قرارات هذه اللجنة بموجب قرار من الوالي ومهامها محددة في المادة 9 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 و تنشر إعلان عن المنطقة التي سيتم مسحها.²

و نظرا لكثرة العقارات و حجم مساحاتها في بلدية ما لا يمكن إجراء تحقيق لكل محيط البلدية دفعة واحدة و عليه تقوم هذه الفرقة أولا بتحديد محيط البلدية و إنشاء المخطط الإجمالي له عن طريق تصويره من الأعلى بالطائرة ثم تقسيمه إلى أجزاء كبيرة تسمى أقسام "Section" و هذه الأقسام مجزأة بدورها إلى أجزاء تسمى أماكن معلومة "lieu dit" و هذه الأماكن المعلومة تجزأ إلى أجزاء تسمى مجموعات الملكية و كل مجموعة ملكية تحوي عدة عقارات التي قد تكون سكنات ، قطع أرضية للبناء ، أراضٍ فلاحية ، محلات تجارية ، مؤسسات ، إدارات ... إلخ.

¹ بوزيتون عبد الغني ، 2010 ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشري الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، جامعة قسنطينة، ص3.

² نفس المرجع السابق، ص 9



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

وعليه فمجموعة عقارات تُشكّل مجموعة ملكية و مجموعة مجموعات الملكية تُشكّل مكان معلوم ومجموعة أماكن معلومة تُشكّل قسم و مجموعة أقسام تُشكّل محيط البلدية "أنظر المثال التوضيحي في الصورة."

يُقصد بالمكان المعلوم كل مكان له إسم يُعرف به مثلا : الدشرة الشمالية أو لصاص... فبعد إنطلاق عملية مسح الأراضي في بلدية ما يحق للمواطن التقرب من مكتب مسح الأراضي المفتوح في البلدية المعنية مصحوبا بكل وثيقة تثب ملكيته أو حيازته للعقار الذي يستغله و يمكنه الإطلاع على وثائق تحقيق الفرقة و مضمونها و يمكن أن يستعلم من الفرقة.¹

7-3- أهداف عملية المسح العقاري

إن إنشاء مسح الأراضي العام حقيقة يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول إلى هدفين ، هما التطهير العقاري، و تجهيز التراب الوطني بمخططات و سندات مقيدة تخدم التطوير الإقتصادي و الإجتماعي على حد السواء.

ويهدف أيضا إلى تنظيم الوعاء العقاري و المعاملات العقارية للوصول إلى ترقية السوق العقارية من خلال إجراء عملية الضبط الدقيق للمساحات و رسم لحدود ملكية القطع المختلفة تمهيدا لإعداد بنك عقاري يمكن من إعداد السجل العقاري العام، وهو ما أشارت إليه المادة 02 من الأمر 74/75 من خلال المعاينة الميدانية التي يشرف عليها أعوان عموميون يتبعون إدارة المسح و بعد الإطلاع على الوثائق المعترف لها قانونا و المسلمة إليه، وعليه فإن عملية المسح تساهم في تنظيم الوعاء العقاري فيه شكل قطع عقارية و أقسام و مواقع مع تحديد طبيعة الملك و هوية المالك و المساحة المملوكة.² وتهدف أيضا عملية المسح إلى حماية المالك، ذلك أن عملية المسح الأراضي العام الغرض منها هو التعرف على الوضعية القانونية للعقار، وهذا يفرض معرفة المالك و سند ملكيته و المساحة المملوكة له ، فإذا ثبت أعوان المسح الملكية في وثائق رسمية بناء على سندات ذات حجية قانونية سلمت إليهم من قبل المعنيين فإن المستفيد الأول من هذا الإجراء هو المالك نفسه حيث يسلم له دفتر عقاري.

7-4- أسس المسح العقاري

يقصد بأسس عملية المسح العقاري ، الوثائق و السندات و جميع الوسائل القانونية التي على أساسها يتم تسجيل الحقوق العينية العقارية لأول مرة في السجل العيني أي في مجموع البطاقات العقارية.

¹ نفس المرجع السابق، ص 10

² مراحي ريم، 2009 ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، ص 9.



7-5- أنواع المسح العقاري

من خلال إستقراء التشريع العقاري في الجزائر يتبين أنه يوجد نوعين من المسح العقاري و هو المسح الأراضي العام الذي يشمل المسح العقاري الحضري و الريفي و النوع الثاني المسح العقاري الغابي.

7-5-1- المسح الأراضي العام :

إن البلدية هي البنية الأساسية في الجزائر و تتم عملية المسح على مستوى البلدية التي تقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقارات وقوامها التقني إلى عقارات ريفية و أخرى حضرية ، ونصت المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 على أن تعتبر عقارات حضرية و تكون موضوع أحداث بطاقات عقارية العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، و يتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن كريق الإشارة إلى الشارع و الرقم اما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية.

وحدد قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 حسب المادة 04 الأراضي ذات الوجهة الفلاحية كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة على أن هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان أو موجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة.¹

وحددت المادة 20 و 21 منه الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية ومجالاتها التجهيزية، وتتم عملية المسح العقاري في المناطق الحضرية والريفية بنفس الطريقة إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية أصغر وقيمتها وأعلى من ثمن المناطق الريفية.

7-5-2- المسح الغابي :

حدد المرسوم التنفيذي رقم 15/2000 المؤرخ في 2/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية قواعد عملية المسح الغابي و نصت المادة 3 منه أن الغابة هي كل أرض تغطيها أشجار مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة وشبه القاحلة و300

¹ مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل و متمم المرسوم رقم 210-80 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، جريدة الرسمية عدد 38 صادر في 19 سبتمبر 1980، و بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، جريدة الرسمية ، عدد 34، صادر في 23 ماي 1993.



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة و شب الرطبة، أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها و طبيعتها و كثافتها. و نظرا لكثرة الثروة الغابية في الجزائر كان لابد من تحديد الملك الغابي و صدر بذلك المرسوم 2000/115 الذي حدد قواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية و الهدف من هذا المرسوم هو التعريف بالأماكن الغابية الوطنية و التعرف عليها و تحديدها من أجل تسييرها و حمايتها.¹

رغم أن عمليات المسح الغابي لا تختلف عن المسح الأراضي العام في جوهرها بل إن الخبرة المحدودة لأعوان الغابات و نقص الوسائل غالبا ما يلجؤون إلى إدارة مسح الأراضي العام.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 2000-115، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

8- المسح العقاري في مركز المدينة بنسب متفاوتة :

نسبة المساكن التي شملها المسح العقاري في حي الحطابة 81.08% وفي شارع العربي بن مهدي نجد نسبة 66.6 % ،شارع قدور بليتيم 58.33% و في أحياء الوسط 73.33% أما حي الأمير عبد القادر وصلت النسبة إلى 53.84%.

أما المساكن التي لم يشملها المسح العقاري نجدها بنسبة 16.22% على مستوى الحطابة ، و في شارع العربي بن مهدي 33.33% ، أما شارع قدور بليتيم كانت بنسبة 41.67% و في أحياء الوسط 26.67% و حي الأمير عبد القادر نسبة المساكن التي لم يشملها المسح بلغت إلى 46.15%.

(الجدول 9)

جدول (9) : عدد المساكن التي شملها المسح العقاري

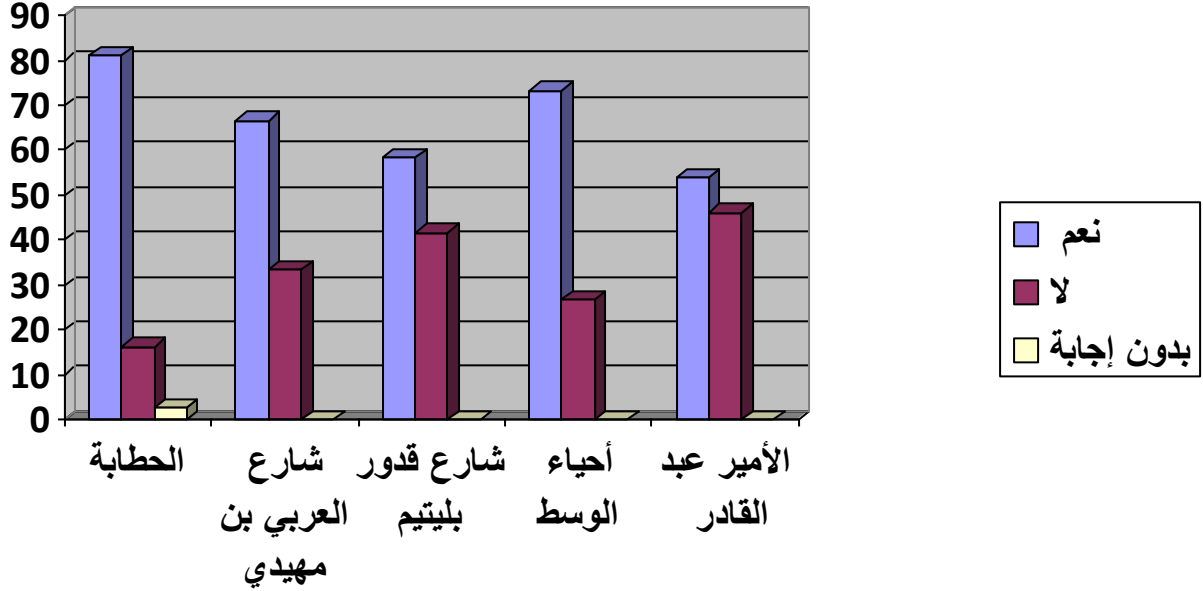
الأمير عبد القادر	أحياء الوسط		قدور بليتيم		العربي بن مهدي		الحطابة				
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد			
	53,85	7	73.33	11	58.33	7	66.67	12	81.08	30	نعم
	46,15	6	26.67	4	41.67	5	33.33	6	16.22	6	لا
	0	0	0	0	0	0	0	0	2.7	1	بدون إجابة
	100	13	100	15	100	12	100	18	100	37	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، 2019



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

الشكل رقم (5): عدد المساكن التي شملها المسح العقاري



المصدر: تحقيق ميداني، 2019



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

9- معظم العقود في مركز مدينة أدرار موثقة :

عرف العقار منذ القدم توثيق عن طريق العرف ومع التطور الزمني و التنظيم الاداري و أصبح توثيق

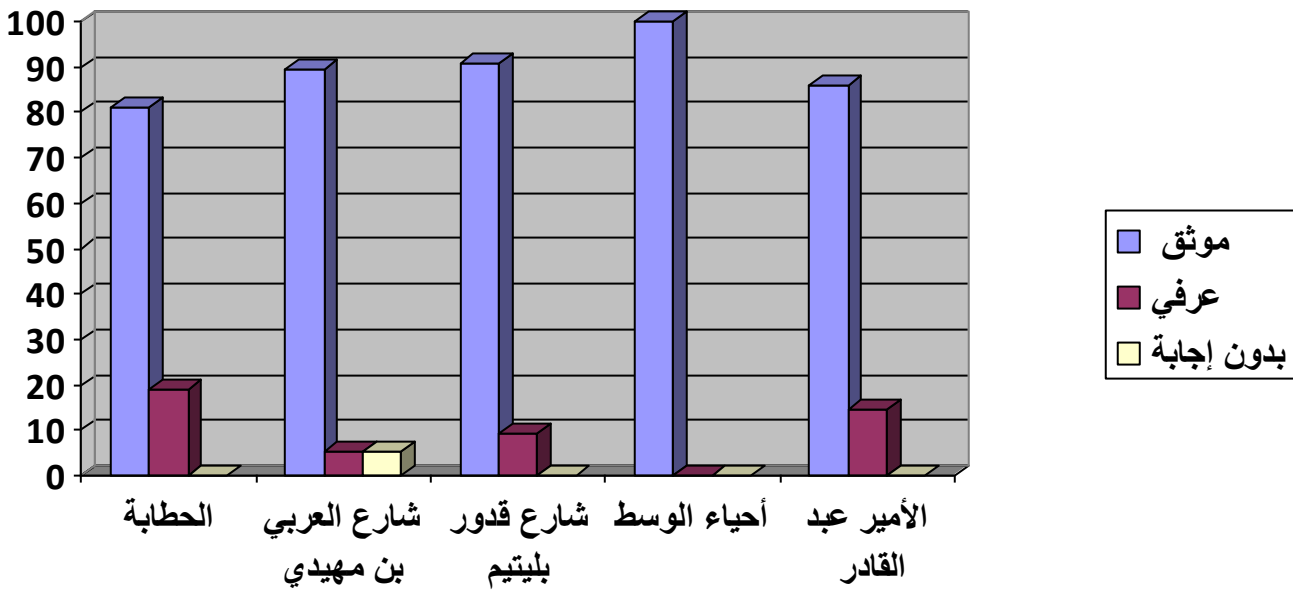
العقار عن طريق الموثق و التسجيل في مديرية أملاك الدولة. (جدول 10)

جدول (10): أنواع العقود في مركز مدينة أدرار

نوع العقد	الخطابة		العربي بن مهدي		قدور بليتيم		أحياء الوسط		الأمير عبد القادر	
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد
موثق	81.08	30	89.48	17	90,91	10	100	14	85.72	12
عرفي	18.92	7	5,26	1	9,09	1	0	0	14.38	2
بدون إجابة	0	0	5.26	1	0	0	0	0	0	0
المجموع	100	37	100	19	100	11	100	14	100	14

المصدر: تحقيق ميداني، 2019

الشكل رقم (6) : أنواع العقود المتواجدة في مركز مدينة أدرار



المصدر: تحقيق ميداني، 2019



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

تطرقنا في دراستنا إلى دراسة أنواع العقود بمركز مدينة أدرار حيث إستنتجنا أن أحياء الوسط عبارة عن عقد موثق بنسبة 100% وباقي الأحياء مثل الحطابة ، الأمير عبد القادر... إلخ يغلب عليها عقد الموثق بنسب متفاوتة وهذا راجع لسياسات الدولة المتبعة حول العقار و ضمان الملكية عن طريق الموثق أكثر منه من العرف و نلاحظ أن نسبة قليلة من المساكن لا تزال بعقد عرفي و هذا راجع لتوثيق الأرض منذ فترة زمنية بعيدة و لم يفكر صاحبها لتغييرها.

10- اثار القانون 08-15 على الوضعية العقارية في مركز مدينة أدرار :

يحدد قانون مطابقة البيانات 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 حيث يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها و يعد أحد القوانين الجديدة المتعلقة بمجال العمران و الهندسة و التي تهدف إلى تسوية وضعية البناءات غير المتحصلة على شهادة المطابقة و التي تم إنجازها قبل سنة 2008 ووضع حد نهائي لمشكل البناء بدون رخصة.

11- التعريف القانوني للتسوية العقارية :

لقد نص المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري 90-25 على التسوية، إلا أنه لم يورد تعريفا لها، وإنما تطرق إلى أحكام التسوية، ثم جاء المرسوم 85-212 الذي حدد المعايير التي تقوم عليها التسوية والإجراءات المتبعة لذلك ، و الملغى بموجب القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، و ذلك من اجل تسوية وضعية البناءات غير المشرعة بإجراء جديد يعرف "بتحقيق المطابقة" ، وقد عرفته المادة 2 من هذا القانون انه: >> الوثيقة الإدارية التي يتم من خلاله تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير <<.

و من هنا يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يعرف التسوية في مجال التعمير، و إنما حدد كيفية التسوية التي تتم عن طريق إجراء تحقيق المطابقة و تحديد مجالها، و ذلك بمنح سندات قانونية تجعل البناء مشروعا و مطابقا للقانون بعدما كان مخالفا له.¹

¹ جريمة تشييد بناء في تجزئة غير مرخصة ، جريمة تشييد بناء دون رخصة بناء ، جريمة عدم انجاز البناء في الاجال المحددة، قانون رقم



12- خصائص التسوية العقارية :

تعتبر التسوية إجراء جديد من أجل الحد من البناءات غير المشروعة التي عمت الجزائر خاصة في الأونة الأخيرة و التي جاءت في القانون 08-15، و بالتالي فهي تتمتع بمجموعة من الخصائص والتي سنلخصها كالآتي:

12-1- التسوية الشاملة

إن خاصية الشمولية التي جاءت بها أحكام القانون 08-15 تعتبر من أبرز الخصائص إذ أنها تتدخل لتسوية الوعاء العقاري للبناءة من جهة، و من جهة أخرى تسوية الوضعية العمرانية للبناء.

12-2- التسوية الإلزامية¹

إن عملية التسوية التي تتم بموجب تحقيق المطابقة تكتسي طابعا إلزاميا ، و طلب حائز البناء (المالك، أصحاب المشاريع و كل متدخل مؤهل لإتخاذ الإجراءات اللازمة)، إلا أن صفة الإلزامية تظهر في العقوبات التي قررها القانون في حالة ما إذا لم تتم التسوية في الأجل المحددة للتسوية و ذلك بتقرير عقوبات كالغرامة وهدم البناء.

12-3- التسوية الإستثنائية

إن إجراء التسوية في القانون 08-15 جاء بصفة مؤقتة، استحدث لمواجهة و تسوية وضع إستثنائي يطبع العمران الجزائري، فهو يشمل البناءات المشيدة قبل صدور هذا القانون، وهذا ما أكدت عليه المادة 1 من نفس القانون، وقد حدد المشرع مدة إجراء التسوية ب 5 سنوات بدءا من سنة 2008، ثم تم تمديد المدة ب 3 سنوات إضافية بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2014.²

13- حصيلة ضعيفة للتسوية العقارية بمركز مدينة أدرار :

بلغت نسبة المساكن التي خضعت للتسوية القانونية (08-15) ، في أحياء الوسط 35.71 % و في شارع العربي بن مهدي 42.86 % ، حي الامير عبد القادر بلغت 38.46 % ، بنسبة لحي الحطابة (حي مكة المكرمة) 27.78 % ، أما شارع قدور بليتيتم بلغت أقل نسبة 9.09 % .

¹ تتم عملية التسوية في ظل المرسوم 212/85 بصفة جزئية بمعنى أنه تسوى وضعية البناء غير المشروع من زاوية القاعدة العقارية دون أن تتعدى أثارها إلى الوضعية العمرانية.

² المادة 06 من القانون 15/08.



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

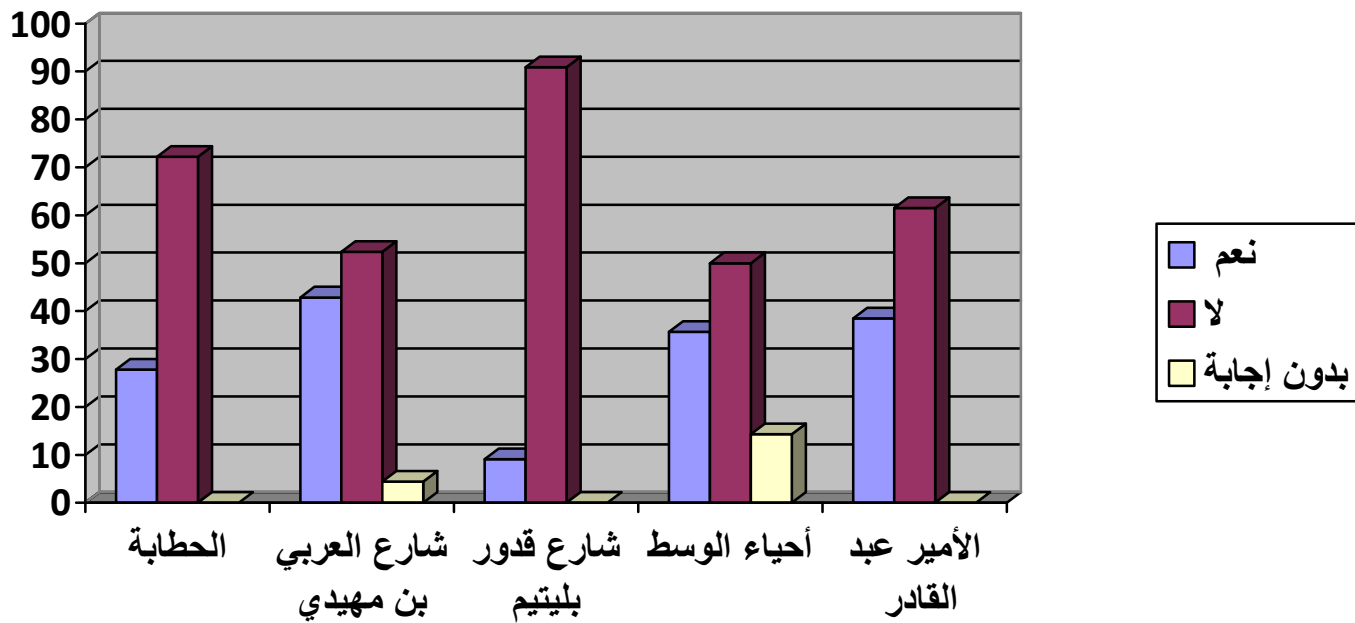
أما المساكن التي لم تخضع للتسوية القانونية (08-15) ، نجد على مستوى قدور بليتيم نسبة كانت تقرب 90.90 % ، بعده حي الحطابة بنسبة 72.22% ، أما بالنسبة لحي الأمير عبد القادر 61.54%. في شارع العربي بن مهدي 52.38%، أما في أحياء الوسط 50 % . (جدول 11)

جدول (11): عدد المساكن المسوية بقانون 08-15

العربي بن مهدي	قدور بليتيم	أحياء الوسط		الأمير عبد القادر		الحطابة		نعم	لا	بدون إجابة	المجموع
		النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد				
42.86	9	35.71	5	38.46	5	27.78	10	نعم	لا	بدون إجابة	المجموع
52.38	11	50	7	61.54	8	72.22	26	لا	لا	بدون إجابة	المجموع
4.76	1	14.29	2	0	0	0	0	بدون إجابة	لا	بدون إجابة	المجموع
100	21	100	14	100	13	100	36	المجموع	لا	بدون إجابة	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، 2019

الشكل رقم (7) : حصيلة التسوية العقارية في مركز مدينة أدرار



المصدر: تحقيق ميداني، 2019



14- مصادر الملكيات العقارية في مركز مدينة أدرار :

- تعريف الملكية العقارية :

الملكية هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.¹

كما تعرف على أنها لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها ان يستعمله أو يستغله و يتصرف فيه ضمن حدود القوانين و الأنظمة المعمول بها .²

ورد مفهوم الملكية العقارية الخاصة وقواعد إثباتها و طرق حيازتها في قانون التوجيه العقاري التي أحالت على أحكام القانون المدني و بالرجوع إلى أحكام هذا الأخير فإن الخاصية أدرجت في المواد 67 و ما يليها ، وقد أخضعها المشرع إلى قواعد القانون المدني أي أنها تخضع لحرية التعامل باعتبارها أنها تمنح لصاحبها سلطات الاستعمال و الإستغلال و التصرف لكن مراعاة القيود التشريعية و التنظيمية التي تشكل الإطار القانوني الذي لا يمكن تجاوزه لممارسة حقوق الملكية العقارية الخاصة.

ونجد أن القانون 25/90 المعدل بالأمر رقم 25/95 المتضمن التوجيه العقاري يدخل ضمن مجموع حركات الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي تستهدفها الجزائر وقد جاءت أحكامه متماشية مع أحكام الدستور سنة 1989 الذي يضمن حق الملكية و يتوافق مع قانون الولاية وقانون البلدية ، وكرس مبدأ حرية المعاملات العقارية في المجال الحضري أو الفلاحي ونظامها القانوني ، وتضمن كيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية في المعاملات العقارية.³

يعد العقار رهان حقيقي بالنسبة للأشخاص لأنه كل واحد منهم يطمح أن يمتلك قطعة أرضية لبناء مسكنه الخاص، فمنهم من يشتريها و منهم من يحصل عليها كإرث.

¹ القانون 25/90 الصادر في 18/1/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49.

² حمدي باشا عمر ، مرجع سابق، ص5

³ القانون 25/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

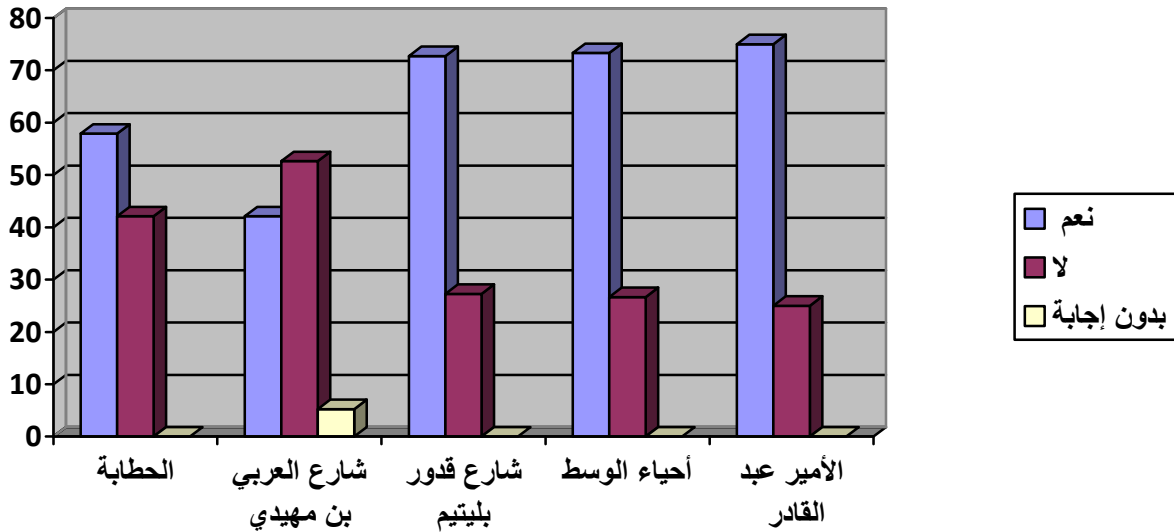
هل تم شراء القطعة الأرضية ؟

جدول (12): أصل الملكيات العقارية في مركز المدينة

الأمير عبد القادر	أحياء الوسط		قصور بليتيم		العربي بن مهدي		الخطابة			
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد		
75	9	73.33	11	72,72	8	42.11	8	57.89	22	نعم
25	3	26.67	4	27,27	3	52.63	10	42.11	16	لا
0	0	0	0	0	0	5.26	1	0	0	بدون إجابة
100	12	100	15	100	11	100	19	100	38	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، 2019

الشكل رقم (8): أصل ملكية قطع الأراضي في مركز المدينة



المصدر: تحقيق ميداني، 2019

نلاحظ أن غالبية الأحياء المدروسة تم شراء القطع الأرضية بنسب تفوق 75% بحي الأمير عبد القادر، أحياء الوسط و شارع قذور بليتيم وهذا راجع لكثرة الأنشطة التجارية ووفرة التجهيزات بهذه



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

الأحياء مما يدفع الناس للشراء بهذه الأحياء و نلاحظ أنه في شارع الحطابة النسب متقاربة أما شارع العربي بن مهدي بلغت نسبة الشراء 52.63% غالبية السكان الأصليين توارثو القطع الأرضية في الأحياء المدروسة التي تم شراؤها.

15- مصدر الملكية العقارية في مركز مدينة أدرار :

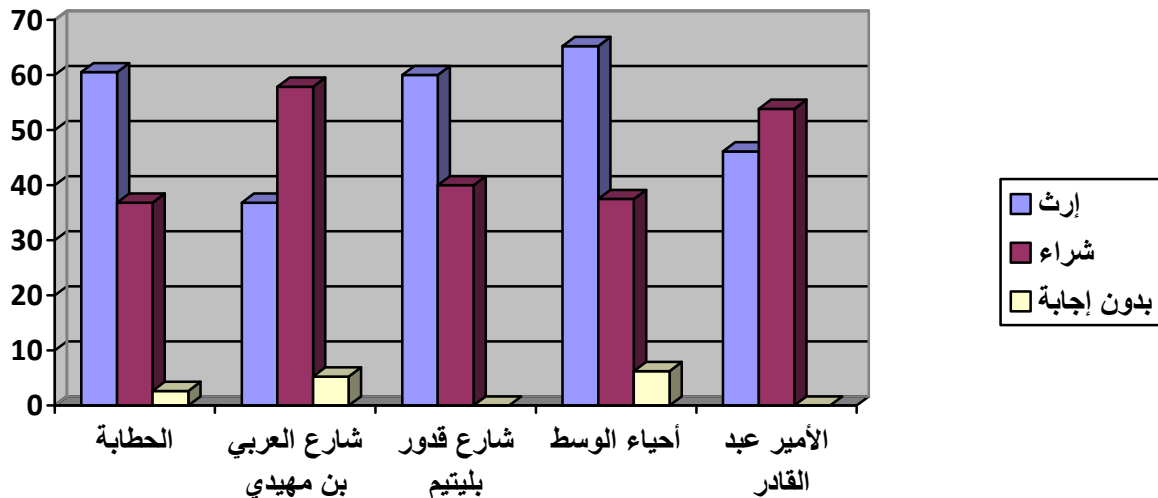
تختلف مصادر الملكيات عند الجزائريين بين الإرث و الشراء كما أنها تختلف في منطقة الدراسة بين الإرث و الشراء ، الجدول أسفله يوضح مصادر الملكيات في مركز مدينة أدرار

جدول (13) : مصدر الملكية العقارية في مركز مدينة أدرار

الأحياء	أحياء الوسط		قدور بليتيم		العربي بن مهدي		الخطابة		
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	
الأمير عبد القادر	6	56.25	9	60	6	36.84	6	60.52	ارث
	7	37.5	6	40	4	57.89	11	36.84	شراء
	0	6.25	1	0	0	5.26	1	2.64	بدون إجابة
	13	100	16	100	10	100	18	100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني، 2019

الشكل رقم (9): مصدر الملكية العقارية في مركز مدينة أدرار



المصدر: تحقيق ميداني، 2019



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

نلاحظ أن نسب الإرث تفوق 55 % في كل من أحياء الوسط ، شارع قدور بليتيتم وحي الحطابة وهذا راجع لوفرة الأنشطة التجارية و التجهيزات بهذه الأحياء مما يؤدي بسكان لعدم بيع قطعه الأرضية ونلاحظ أن نسب الشراء تفوق نسب الإرث بحي الأمير عبد القادر و شارع العربي بن مهدي وهذا بسبب قلة الأنشطة التجارية و ضيق المساكن بهذه الأحياء مما يؤدي إل تغييرها. وكخلاصة نستنتج أن مركز مدينة أدرار يوجد فيه أحياء غالبية مصادر ملكيتها إرث و الأخرى مصادر ملكيتها شراء.

16- سياسة الإحتياطات العقارية :

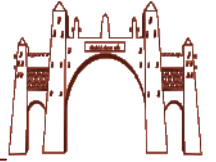
هو عمل قانوني يمكن الجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد. وقد سبق العمل بهذا التنظيم في دول عديدة معتمدة في تشريعاتها على طرق مختلفة وقد لقيت نجاحا كبيرا خاصة في سويسرا ،فرنسا ، ألمانيا و بفضلها تمكنت الجماعات المحلية من الإستحواذ على ثروات عقارية معتبرة منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الإستثنائية للحيازة والملكية كنزاع الملكية من أجل المنفعة العامة ، التاميم، ممارسة الإحتكار على المعاملات العقارية. توجه عملية إستعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمومية ، فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية ، إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة وهي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه للمحافظة العقارية بالأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974.

وبموجب هذا الأمر فإن الإحتياطات العقارية البلدية تتكون من الأراضي الواقعة داخل المنطقة العمرانية المحددة بمخطط عمراني وتشتمل على :

- الأراضي التابعة للجماعات المحلية.
- الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.
- الأراضي الممنوحة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.
- العقارات المثقلة بحقوق الإرتفاق العسكرية تبعا لترتيبها و مشتملاتها.

17- القيمة العقارية وبعدها المجالي في مدينة أدرار:

قمنا في دراستنا إلى إجراء تحقيق ميداني حول مكان الإقامة السابقة للسكان مركز مدينة أدرار و قسمناها إلى ثلاثة حالات :



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

- حسب الولايات : (أنظر إلى جدول 14)

جدول (14): مكان الإقامة السابقة حسب الولايات

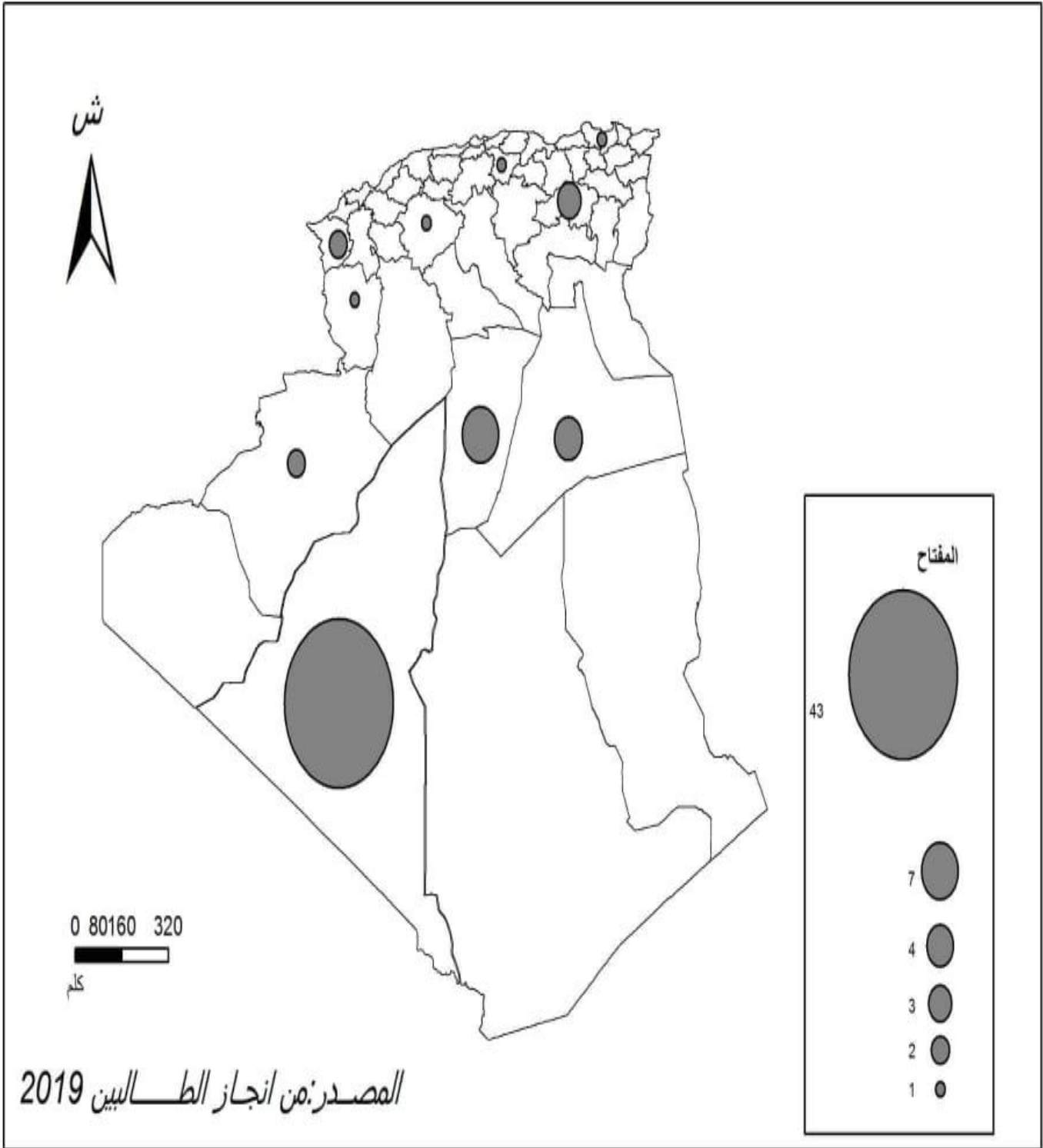
النسبة (%)	العدد	مكان الإقامة السابقة
66.15	43	أدرار
1.54	1	سكيكدة
10.77	7	غرداية
1.54	1	النعامة
1.54	1	البويرة
4.62	3	باتنة
1.54	1	تيارت
3.08	2	تلمسان
6.15	4	ورقلة
3.08	2	بشار
%100	65	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني، 2019

تتمثل الوثائق التي لدينا في ثلاثة خرائط للإقامة السابقة لسكان مركز مدينة أدرار على المستوى الوطني، الولائي و كذلك على مستوى البلدية نلاحظ من الخريطة 11 التي تمثل لنا إقامة السكان بمدينة أدرار مقارنة بإقامة السكان على المستوى الوطني، نلاحظ أن نسبة الكثافة في مدينة أدرار أكبر من الولايات الأخرى وذلك راجع إلى توزع السكان بالولايات الأخرى لصغر مساحات الولايات فينترق السكان بكل الولاية عكس ولاية أدرار حيث يتوجهون إلى القرب من مركز الولاية لبعدها عن المناطق الأخرى و صعوبة العيش بها فمعظمها عبارة عن حمادة وكتبان رملية لا متناهية .



خريطة رقم (10): مكان الإقامة السابقة حسب الولايات





الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

حسب ولاية أدرار : الجدول الموالي يمثل مكان الإقامة السابقة داخل ولاية أدرار

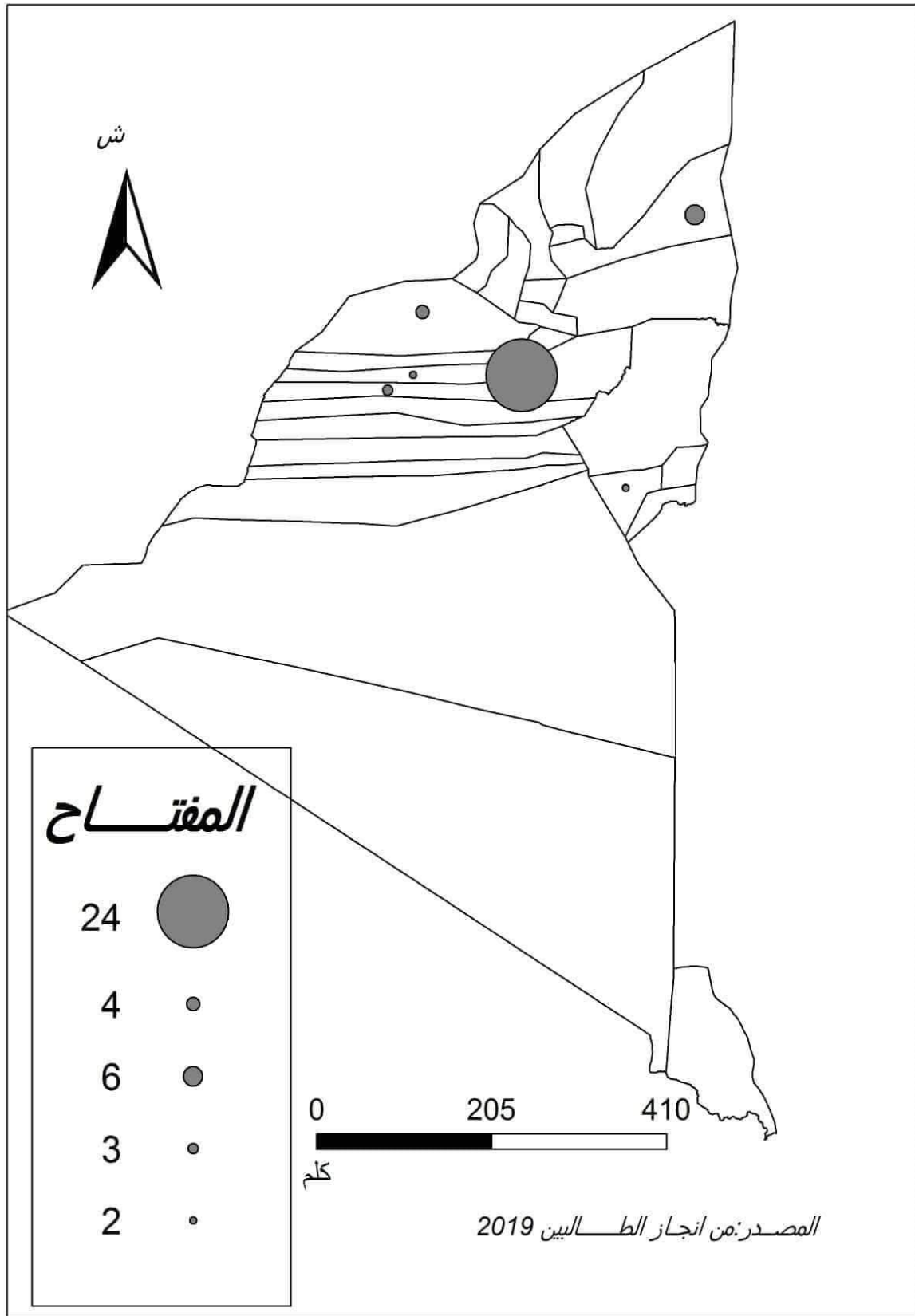
جدول (15): مكان الإقامة السابقة حسب ولاية أدرار

النسبة %	العدد	مكان الإقامة السابقة حسب ولاية أدرار
55.82	24	بلدية أدرار
13.95	6	تيميمون
6.98	3	أولاد أحمد
4.65	2	بودة
9.3	4	تسايت
4.65	2	أولف
4.65	2	الواعة
100%	43	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني، 2019



خريطة رقم (11): مكان الإقامة السابقة حسب ولاية أدرار





الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

الخريطة هي لإقامة السكان على المستوى الولائي فنجد أن أغلبية السكان يتواجدون بدائرة أدرار كونها عاصمة الولاية وتوفرها على كل المصالح الإدارية و الاقتصادية كما أن معظم مشاريع البنية التحتية والمشاريع السكنية والاجتماعية تقتصر عليها مما جعلها قطب جاذب للسكان.

- حسب مدينة أدرار : مكان الإقامة السابقة للسكان داخل أحياء المدينة (جدول 16)

جدول (16) : مكان الإقامة السابقة داخل مدينة أدرار

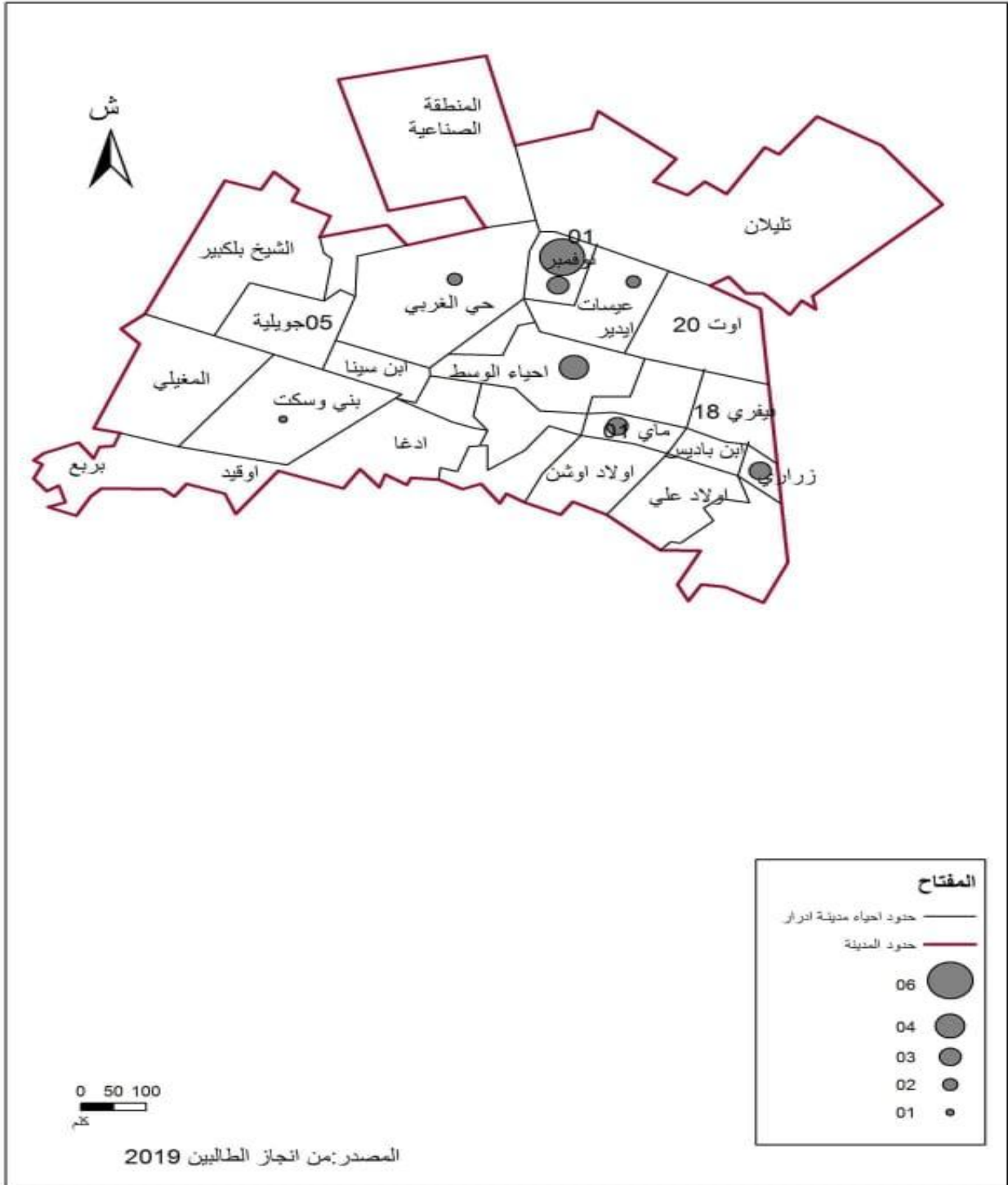
النسبة %	العدد	مكان الإقامة السابقة داخل مدينة أدرار
16.67	4	أحياء الوسط
25	6	حي 400 مسكن
12.5	3	حي 70 مسكن
12.5	2	حي قراوي أحمد
8.33	3	حي 100 مسكن
12.5	3	حي 200 مسكن
8.33	2	حي عيسات إيدير
4.17	1	حي بني و سكت
%100	24	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني، 2019



الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

خريطة رقم (12): مكان الإقامة السابقة داخل مدينة أدرار





الفصل الثاني: إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدرار

ثم نجد التوزيع المفصل لإقامة السكان بالخريطة التي تمثل التقسيم و التوزيع على مستوى الدائرة حيث نلاحظ أن النسبة الكبيرة من السكان تنقسم على حي 1 نوفمبر وعيسات ايدير وذلك راجع إلى كونهما منطقة توسع جديدة قريبة من مركز الولاية و كذلك نجد أن كثافتهم مرتفعة في حي 1 ماي حيث يعتبر مركز المدينة والولاية وأيضا لتوفر المتطلبات من السكن والوظائف والمرافق اللازمة ، ثم تقل تدريجيا بحي بني وسكت الذي يعتبر حي فوضوي وكذلك هي شبه منعدمة في حي الشيخ بلكبير وتليان لكونهما مركز بناء للمدينتين الجديتين و كذلك بحي 5 جويلية الذي يعد منطقة حديثة البناء وتتعدم تماما في الجهة الشمالية لكونها منطقة صناعية والجهة الجنوبية كونها أراضي فلاحية ذات ملك خاص وأغلبها فقارات وواحات وهي عبارة عن قصور " أولاد علي ، أولاد اوشن ، أدغا و أوقديم ، مراقن " .

نستنتج ان إقامة السكان تتمحور بمركز المدينة والأحياء المحيطة به و تقل بالأحياء البعيدة نظرا لعدم التوسع بالجهة الشمالية بسبب المنطقة الصناعية وجنوبا بسبب القصور التي أغلبها أراضي فلاحية.



خلاصة الفصل الثاني

ان ظاهرة استهلاك العقار الحضري في مدينة أدرار بدأت تعرف ارتفاعا ملفتا للانتباه في السنوات الأخيرة بفعل تعدد العمليات التعميرية.

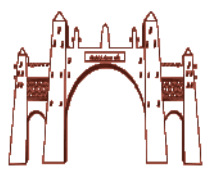
من خلال ما توصلنا اليه نستنتج أن أغلب مساكن في مركز مدينة أدرار مصدرها إرث وعمليات المسح لم تشمل جل المساكن لتخوف المواطن أو لعدم مبالاته بإجراء عمليات المسح لمسكنه . يعتبر مركز المدينة قطبا اقتصاديا هاما أدى الى تشكل العديد من البلديات المجاورة و من خارج الولاية (منطقة استقطاب للتجار) بحيث ادى الى خلق تغييرات على المساكن وابدأ عليها وظائف جديدة خدماتية وتجارية .

لنستنتج بذلك أن العقار يلعب دور هاما في انعاش و تطوير الاوساط الحضرية في شتى المجالات ان أحسنا تسييره كما ينبغي.

الفصل الثالث :

التشكلات العمرانية

وديناميكية مركز المدينة



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

المقدمة :

تعاني مدينة أدرار كغيرها من المدن الجزائرية من زيادة عدد سكان المدن نتيجة الزيادة الطبيعية وهجرة أهل الريف المستمرة إليها. وقد ترتب على ذلك امتداد العمران داخل وخارج حدود المدن بمعدلات تفوق معدلات التنمية وكان من آثار هذه الامتدادات تعقد المشاكل القديمة للمدينة وخلق مشاكل جديدة منها :ارتفاع سعر أرض الحضر ارتفاعا كبيرا، انتشار الأحياء المتدهورة ولا سيما في وسط المدينة، زحف العمران على الحدائق والمساحات الحرة ، نقص الخدمات والمرافق العامة والمشاكل الاجتماعية والاقتصادية على رأسها البطالة.

ولفهم وحل هذه المشاكل يتطلب دراسة ديناميكية مدينة أدرار وفهم وتشخيص وضعيتها من جميع النواحي أي دراسة الجانب البشري ، الجانب العمراني ، المناطق المستقطبة بمركز المدينة و تقديم بعض التوصيات حول العقار .



1- تعريف الديناميكية الحضرية :¹

ظاهرة حضرية يتعرض لها النظام الحضري باستمرار بفعل عوامل خارجية وداخلية. فتظهر من خلال مظاهر النظام الحضري وعلاقتها مع بعضها إذ تعد مفهوما أساسيا لفهم استمرارية وبقاء الأنظمة ومنها الأنظمة الحضرية. وتعبّر عن حقيقة ما يجري داخل المدن وتغييرات بنيوية ومورفولوجيا لغاية وصولها إلى حالة الاتزان والتنظيم الذاتي. وهنا تظهر الحاجة إلى فهم المدينة بوصفها نظاما ديناميكيا سيرورة مستمرة .

2- الجانب البشري والعمراني بمركز مدينة أدرار

1-2- الجانب البشري

تعتبر مدينة أدرار من المدن التي تعاني من التوزيع غير المنتظم في مجالها الحضاري إذ تتركز أكبر كثافة للسكان بمركز المدينة و الأحياء التاريخية القديمة كما نسجل كثافة سكانية عادية عبر الأحياء الأخرى ، إنطلاقا من هذه المعطيات قمنا بتقسيم القطاعات إلى ثلاثة مجموعات :

مجموعة 1 : تضم قطاعات بنسبة أكثر من 20% من عدد السكان الإجمالي

مجموعة 2 : تضم القطاعات بنسبة (10%-20%) من عدد السكان الإجمالي

مجموعة 3 : تضم القطاعات بنسبة (1%-10%) من عدد السكان الإجمالي كما يوضح الجدول أسفله:

¹ فوزي مشتان ، 2016 ، الديناميكية المجالية و الأشكال الحضرية في الجزائر دراسة ميدانية على عينة من أحياء مدينة باتنة ، دكتوراه العلوم في علم الاجتماع تخصص علم الاجتماع الحضري ، جامعة باتنة 1 ، ص 02



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

جدول (17): عدد سكان مدينة أدرار حسب الأحياء سنة 2008

القطاع	عدد السكان	النسبة %	الخصائص
1	3433	5,3	حي 05جويلية -حي عرق شاش - المدينة الجديدة سيدي محمد بالكبير - منطقة النشاطات الثانوية
2	4366	6,74	منطقة التوسع السياحي - تليلان 01 - تليلان 02
3	13287	20,51	قصر أولاد أو شن -قصر أولاد علي
4	9788	15,11	حي قراوي أحمد -حي 90 مسكن - حي 50 مسكن - حي الشبكة
5	4159	6,42	حي 01 نوفمبر - حي عبد الكريم التواتي - حي 32 مسكن المغيلي
6	18242	28,16	وسط المدينة
7	11506	17,76	حي 200 مسكن - حي 137 مسكن - حي 103 مسكن
المجموع	64781	100%	

المصدر: إحصاء ، 2008

نسبة كبيرة من السكان تتركز في مركز مدينة أدرار
يمثل الجدول أعلاه على معطيات مستوحاة من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، يحتوي على 7
قطاعات لكل قطاع عدد معين من السكان علما أن العدد الإجمالي للسكان مدينة أدرار 25305 .
من خلال المعطيات الموجودة يمكن تقسيم القطاعات الموجودة يمكن تقسيم القطاعات إلى مجموعات:
المجموعة 01: وهي المجموعة التي تضم القطاع 6 (مركز المدينة) تحتوي على أكبر عدد من
السكان في المدينة بالنسبة 28.16% وهذا راجع لوفرة التجهيزات وانتعاش النشاط التجاري بالمنطقة .
المجموعة 02: تضم هذه المجموعة كل من القطاع 03 (قصر أولاد وشن ، قصر أولاد علي)
والقطاع 04 (حي قراوي أحمد ، حي 90 مسكن ، حي 50 مسكن وحي الشبكة) والقطاع 07 (حي



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

200 مسكن ، حي 137 مسكن) وجميع هذه القطاعات قريبة من مركز المدينة لذا عدد السكان بها متوسط حيث كلما ابتعدنا عن مركز المدينة نقص عدد السكان وكلما اقتربنا من المركز زاد عدد السكان

المجموعة 03: تضم كل من القطاع 01 (حي 05 جويلية- حي عرق الشاش - المدينة الجديدة - سيدي محمد بالكبير ومنطقة النشاطات الثانوية) والقطاع 02 (منطقة التوسع السياحي -تيليلان 01 وتيليلان 02) والقطاع 05 (حي 01 نوفمبر - حي عبد الكريم التواتي وحي 32 مسكن المغيلي) وهذه المجموعة تضم عدد سكان قليل مقارنة بالمجموعتين السابقتين هذا لأنه معظم الأحياء بهذه المجموعة عبارة عن ضاحية وانعدام التجهيزات بالمنطقة مما أدى بالسكان إلى التفكير في تغيير المنطقة)

2-2- الجانب العمراني :

تطرقنا إلى معالجة كل ما يخص العمران في مركز مدينة أدرار من حيث حالة المسكن ، مساحة المسكن ، عدد الطوابق ، عدد الغرف و سعر المتر المربع .

2-2-1- مساحة المساكن : قمنا بتصنيف المساكن في الأحياء المدروسة إلى فئات كما هو

موضح في الجدول :

جدول (18): يمثل مساحة المساكن في أحياء مركز مدينة أدرار

المساحة (بالمتر المربع)	الخطابة	الأمير عبد القادر	شارع العربي مهدي	شارع بن بليثيم	قصور	أحياء الوسط	المجموع
أقل من 100	2	1	1	4	6	14	
100-200	7	10	8	9	11	45	
200-300	3	5	7	16	7	28	
300 فأكثر	1	4	0	3	0	8	

المصدر: تحقيق ميداني، 2019

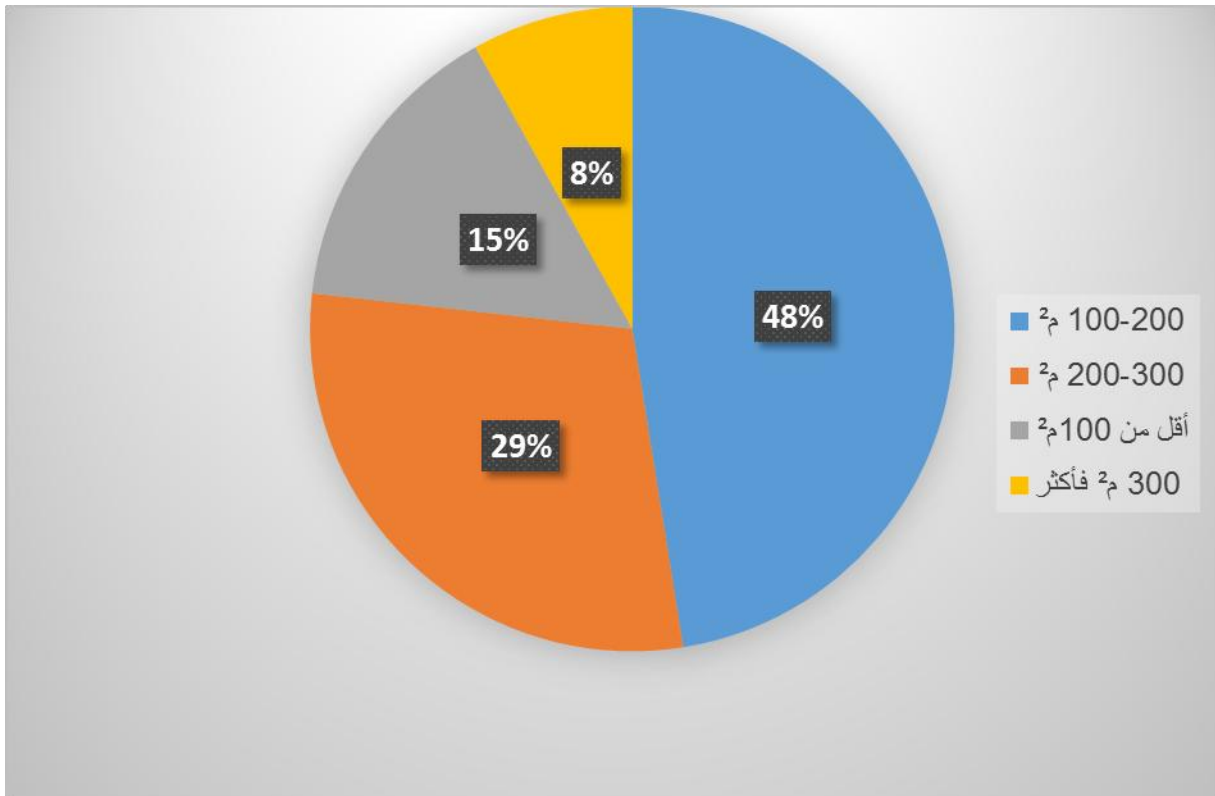
قمنا بدراسة مساحة المساكن بالأحياء المدروسة وبما أن نمط التوسع في مدينة أدرار أفقي بسبب شساعة المساحة وطبيعة المنطقة الصحراوية فرض عليها هذا النمط من التوسع نلاحظ أن الفئة



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

المهيمنة هي (100-200 متر مربع) بنسبة 47.37% وعدد المساكن متقارب بين الأحياء من 7 إلى 11 مسكن في كل حي ، ثم تليها فئة (200-300متر مربع) بنسبة 29.47% غالبية المنازل متواجدة بشارع قدور بليتييم وهذا لأنه شارع إقتصادي بدرجة أولى كما أن النشاطات التجارية به تحتاج مساحات كبيرة مثل محل الأجهزة الكهرو منزلية ومحلات بيع الملابس ، ثم تأتي فئة (أقل من 100 متر مربع) بنسبة 14.74 % غالبية المساكن المتواجدة بأحياء الوسط وهذا بسبب قدم هذا الحي حيث لم يكن الإنسان بحاجة إلى مساحة كبيرة للعيش ، ثم تأتي الفئة الأخيرة (أكثر من 300 متر مربع) وهي نسبة قليلة مقارنة بالفئات السابقة وتكاد تتعدم في بعض الأحياء مثل حي الحطابة ، شارع العربي بن مهدي(شارع بودة) وأحياء الوسط وهذا بسبب ما ذكرناه سابقا أن الإنسان لم يكن يحتاج مساحات كبيرة من أجل السكن وأن الغرض الأساسي بهذه الأحياء ليس من أجل السكن فقط بل من أجل ممارسة النشاط التجاري.

الشكل رقم (10) : مساحة المساكن في مركز مدينة أدرار



المصدر: تحقيق ميداني، 2019



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

2-2-2- حالة المسكن :

يقصد بها الوضعية التي توجد عليها المباني ، وتقاس حسب معايير عدة نذكر منها مواد البناء ، نمط البناء ، تاريخ البناء ومظهره الخارجي ، وانطلاقا من هذه المعايير قمنا بتصنيف حالة المساكن في أحياء مركز مدينة أدرار إلى ثلاثة حالات كما هي موضحة في الجدول التالي :

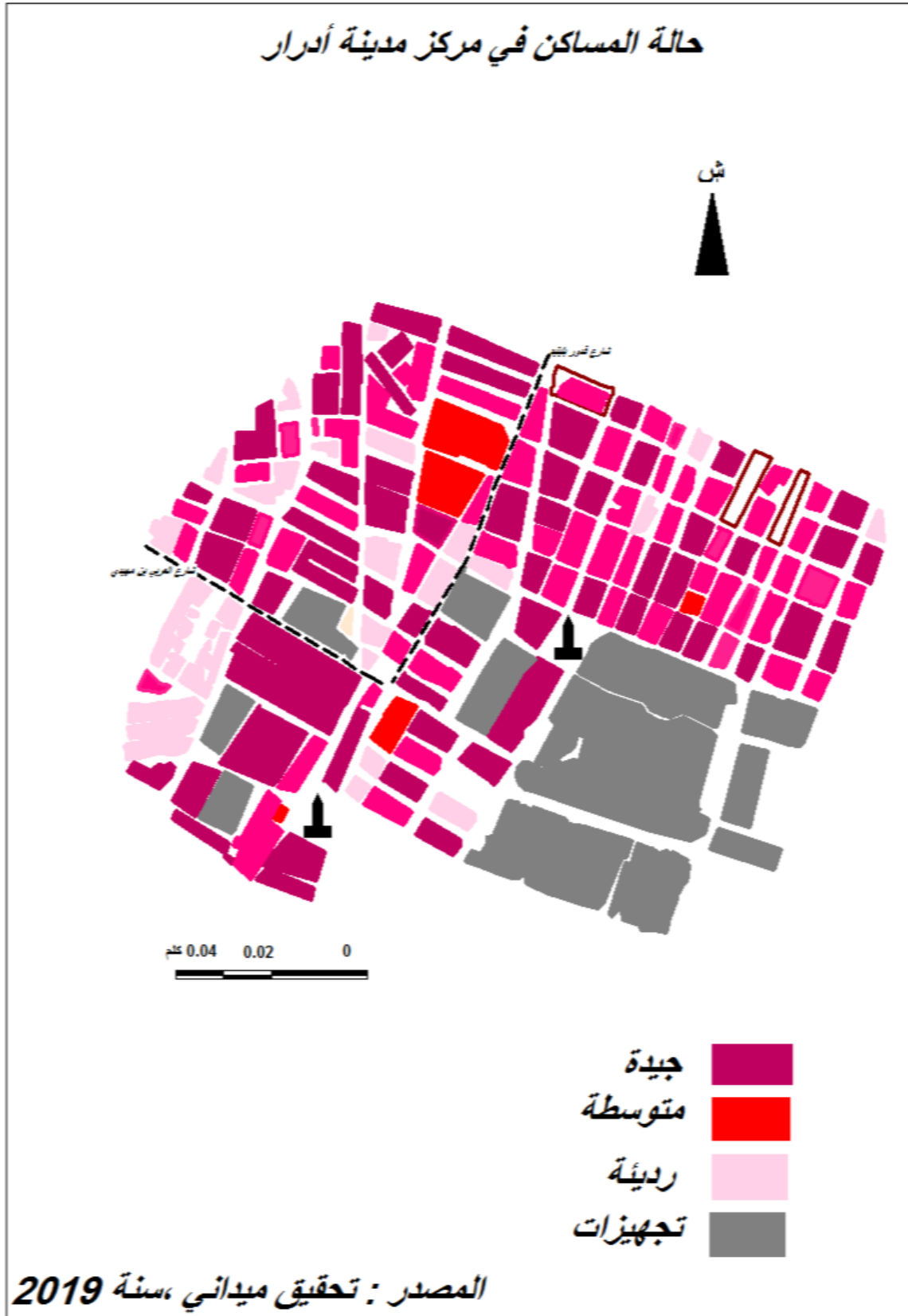
جدول (19) : حالة المساكن في أحياء مركز مدينة أدرار

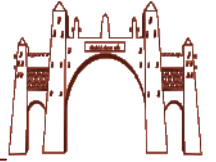
الأمير عبد القادر	أحياء الوسط		قدور بليتيم		العربي بن مهيدي		الخطابة			
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد		
41.17	7	38.89	7	60	6	60	9	51.42	18	جيدة
58.82	10	44.44	8	30	3	40	6	34.29	12	متوسطة
0	0	11.11	2	10	1	0	0	8.57	3	رديئة
0	0	5.56	1	0	0	0	0	5.71	2	بدون إجابة
100	17	100	18	100	10	100	15	100	35	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني ، 2019



خريطة رقم (13): حالة المساكن في مركز المدينة





الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

تشهد المساكن مع مرور الزمن تدهور مما يؤدي بأصحابها إلى إجراء تعديلات عليها ، مكننا المسح الميداني من تحديد حالة المساكن في ثلاثة أنواع من المنازل في مركز المدينة .

منازل بحالة جيدة : تضم هذه الحالة كل المساكن المبنية بالإسمنت والآجر ، تضم الفيلات و المساكن حديثة البناء وبعض المساكن المبنية بطريقة قانونية ومنظمة ، وفق معايير عمرانية صحيحة حيث نلاحظ أن حي الحطابة ، شارع العربي بن مهدي وشارع قدور بليتم غالبية مساكنهم بحالة جيدة وهذا بسبب إحداث تغييرات على المنازل

(تجديد ، ترميم ، إعادة هيكلة ، إعادة التأهيل) هي بنسب قليلة السكنات التي توجد في حالة متوسطة والمساكن التي حالتها رديئة فهي شبه منعدمة ، المساكن التي بنيت بأربع طوابق لها علاقة مباشرة بقيمة العقار و أهمية قطعة الأرض ، حيث المتعارف عليه أن الصحراء غالبية مساكنها ذات طابق واحد على غرار مدينة أدرار إذا هذه الظاهرة تعبر عن التشكلات الناتجة عن ارتفاع قيمة العقار ولها بعد إقتصادي.

صورة رقم (1) مسكن بحالة جيدة



المصدر : تحقيق ميداني ، 2019



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

منازل بحالة متوسطة : تضم كل المساكن والمباني المرممة ترميما جيدا والمبنية بالحجارة والإسمنت بالإضافة إلى مواد محلية ، حيث نلاحظ أن حي الأمير عبد القادر غالبية مساكنه بحالة متوسطة ونسب قليلة بحالة جيدة والرديئة معدومة وأحياء الوسط نسب متقاربة بين جيدة ومتوسطة تغلب عليها المتوسطة بنسبة 44.44 % ، حيث نلاحظ أن غالبية المساكن بحالة متوسطة متواجدة أحياء الوسط

صورة رقم (2) مساكن بحالة متوسطة



المصدر : تحقيق ميداني ، 2019

منازل بحالة رديئة : وتضم كل المساكن المخربة أو المخربة جزئيا بالإضافة إلى المهتدة بالانهيار والمساكن القديمة جدا وغير مرممة ، حيث نلاحظ أنه يوجد عد قليل من المساكن بحالة رديئة في كل من أحياء الوسط ، شارع قدور بليتيم وحي الحطابة وهذا راجع لعدم توفر الأموال لتجديدها أو سكنات مهجورة ونلاحظ أن حي الأمير عبد القادر وشارع العربي بن مهدي (شارع بودة) تنعدم فيهما مثل هذه السكنات.



صورة رقم (3) مسكن بحالة رديئة



المصدر: تحقيق ميداني ، 2019

3-2-2-إرتفاعات المساكن: إحدى دلائل إعادة التشكل العمراني في مركز مدينة أدرار ، قمنا في دراستنا إلى تصنيف عدد الطوابق في أحياء مركز مدينة أدرار إلى ثلاثة أصناف كما هي موضحة في الجدول التالي :

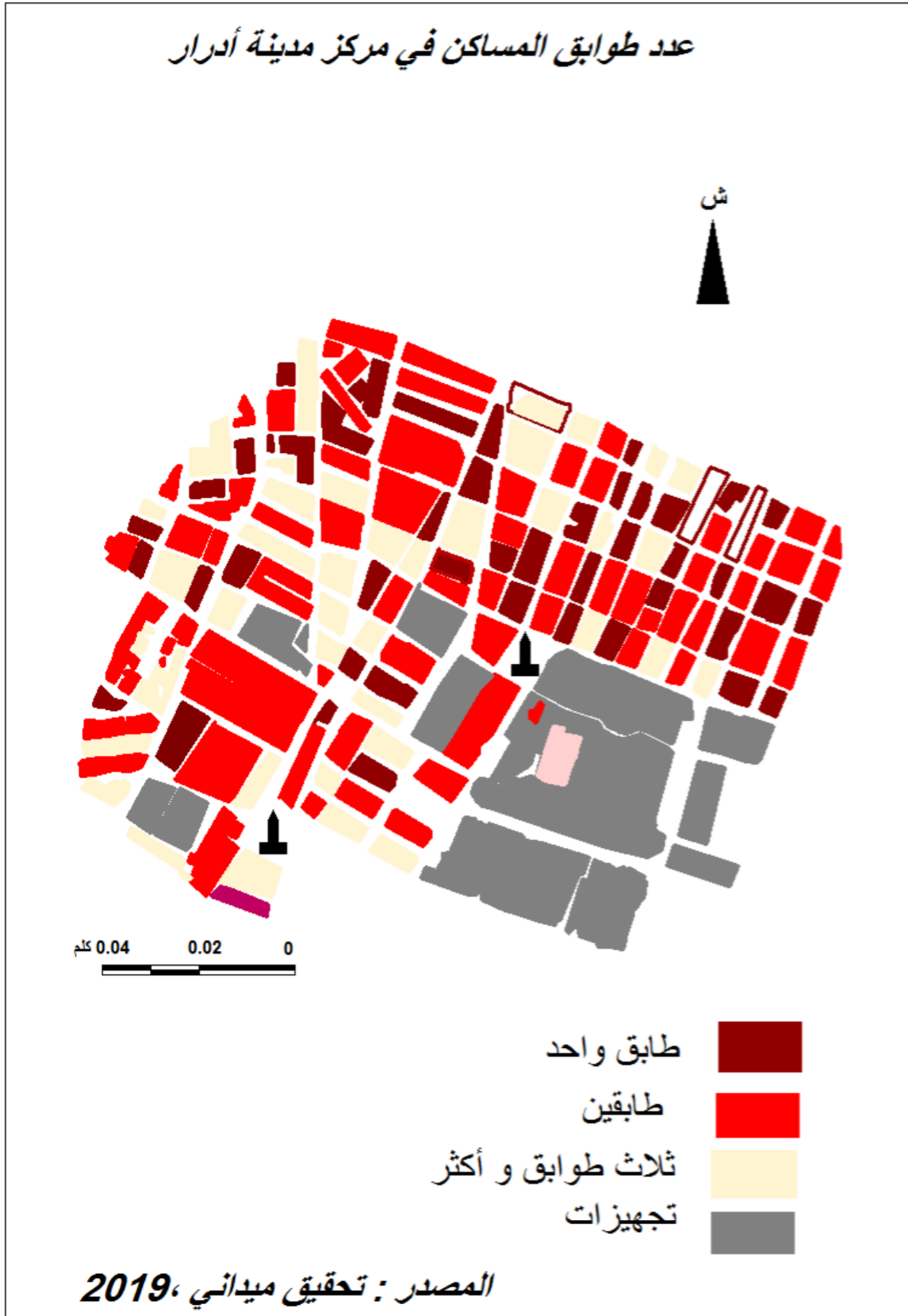
جدول (20): الارتفاعات في أحياء مركز مدينة أدرار

الأمير عبد القادر		أحياء الوسط		قدور بليتيم		العربي بن مهدي		حي الحطابة		عدد الطوابق
النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
66.67	10	25.57	4	27,27	3	57.89	11	38,89	14	طابق
13.33	2	57,14	8	27,27	3	31.58	6	41,67	15	طابقين
13.33	2	14,29	2	45,45	5	10.53	2	19,44	7	ثلاث طوابق فما فوق
6.67	1	0	0	0	0	0	0	0	0	بدون إجابة
100	15	71,43	14	100	11	100	19	100	36	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني ، 2019



خريطة رقم (14) : عدد الطوابق للمساكن في مركز المدينة





الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

نلاحظ أن غالبية المساكن في حي الأمير عبد القادر وشارع العربي بن مهدي ذات طابق واحد وبنسبة قليلة طابقين وثلاث طوابق وهذا راجع لقلّة المحلات بهذه الأحياء, كما نلاحظ أن غالبية المساكن بحي الحطابة (مكة المكرمة) و أحياء الوسط تحتوي على طابقين وهذا لكثرة النشاط التجاري لهذه الأحياء أدى إلى خلق طابق سفلي عبارة عن محلات وطابق علوي للسكن ونلاحظ أيضا أن نسبة كبيرة من المساكن بشارع قدور بليتيم متكونة من ثلاث طوابق وكخلاصة القول يمكن إستنتاج أن عدد الطوابق المسيطرة بمركز مدينة أدرار هو طابق أو طابقين .

2-2-4- حجم المساكن في مركز المدينة :

تطرقنا في دراستنا إلى تصنيف عدد الغرف في المساكن، غالبية المساكن في أحياء مركز مدينة أدرار عدد غرفها أكثر من أربع غرف بحيث يقاس المستوى المعيشي للأفراد في العالم بمعدل شغل الغرف TOP ويختلف هذا المعيار من دولة لأخرى ومن منطقة لأخرى ، و دراستنا كما هو موضح في الجدول التالي :

جدول (21): عدد الغرف في أحياء مركز مدينة أدرار

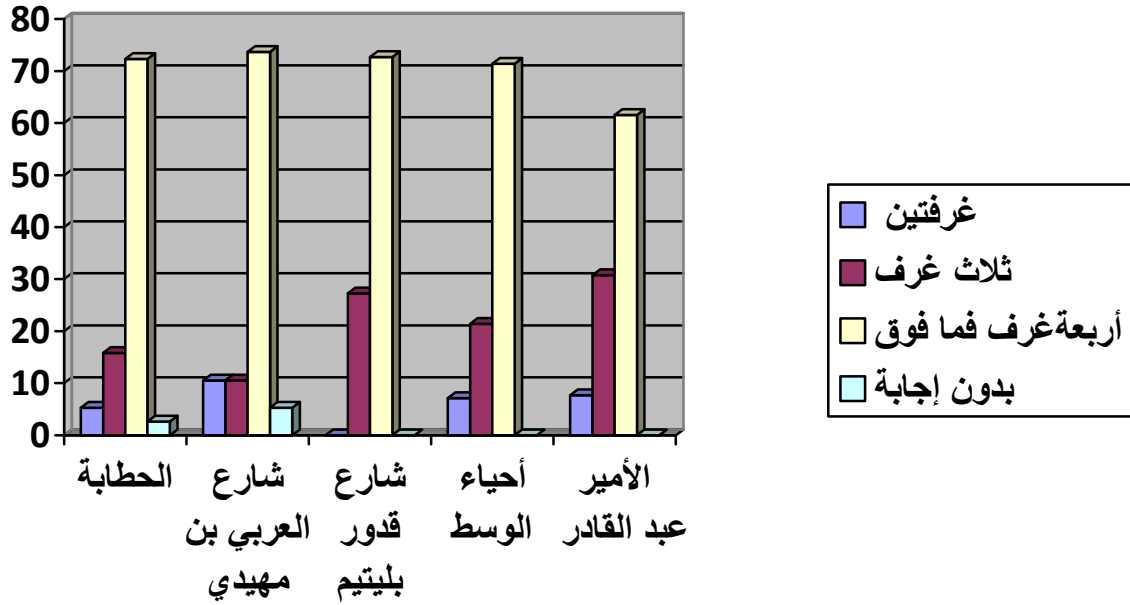
الأمير عبد القادر	أحياء الوسط		قدور بليتيم		العربي بن مهدي		الحطابة			
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة		
7,69	1	7,14	1	0	0	10.53	2	5.26	2	غرفتين
30,77	4	21,43	3	27,27	3	10.53	2	15.79	6	ثلاث غرف
61,54	8	71,43	10	72,73	8	73.68	14	76.32	29	أربعة غرف فما فوق
0	0	0	0	0	0	5.26	1	2.63	1	بدون إجابة
100	13	100	14	100	11	100	19	100	38	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني ، 2019



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

الشكل رقم (11) : عدد الغرف للمساكن في أحياء مركز مدينة أدرار



المصدر : تحقيق ميداني ، 2019

نلاحظ أن عدد المساكن التي تحتوي على غرفتين أكبر نسبة متواجدة بشارع العربي بن مهدي (شارع بودة) بنسبة 10% ثم تأتي الأحياء الأخرى بنسب قليلة ونلاحظ أن المساكن التي عدد غرفها ثلاثة غرف بنسب كبيرة في كل من حي الأمير عبد القادر بنسبة 30% وشارع قدور بليتييم 27% وأحياء الوسط بنسبة متوسطة 20% وبنسب ضئيلة بكل من حي الحطابة وشارع العربي بن مهدي (شارع بودة)، نلاحظ أن غالبية المساكن في مركز مدينة أدرار يحتوي على أربعة غرف فما فوق مثل حي الحطابة بنسبة 76.32% ، شارع قدور بليتييم بنسبة 72.73% ، شارع العربي بن مهدي (شارع بودة) بنسبة 73.68% ، أحياء الوسط بنسبة 71% وحي الأمير عبد القادر بنسبة 61% ، وهذا راجع لوفرة العقار وأهميته من حيث المساحات الكبيرة للمنازل وانعدام العمارات بالمنطقة .



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

2-2-5- سعر العقار معيار مجالي في المدينة : تطرقنا إلى دراسة الأحياء التي ترتفع فيها أسعار

العقار في مدينة أدرار وكانت النتائج في الجدول التالي :

أسعار العقار مرتفعة في حي الحطابة ووسط مدينة أدرار

نلاحظ أن نسب ارتفاع أسعار العقار متقاربة بين حي الحطابة وأحياء الوسط بنسب 28.42 % و 32.63% على الترتيب وهذا راجع لأهمية هذين الحيين على المستوى المحلي وهذا بسبب النشاط التجاري الكبير والمردود الاقتصادي الذي يعود على صاحب المسكن مما أدى إلى الارتفاع الجنوني لسعر العقار بهذين الأخيرين ثم يليه سوق بودة بنسبة 18.95% وهذا بسبب تواجد سوق الخضار والفواكه وبعض المحلات التجارية للواجهة الأساسية للطريق ثم تأتي باقي الأحياء والشوارع بنسب قليلة وبأحياء لا تنتمي لمركز المدينة وهذا احتراما لآراء السكان الذين قاموا باقتراحها لآكن تبقى أحياء المركز هي المرتفعة .

جدول (22): الأحياء التي ترتفع فيها الأسعار في مركز مدينة أدرار.

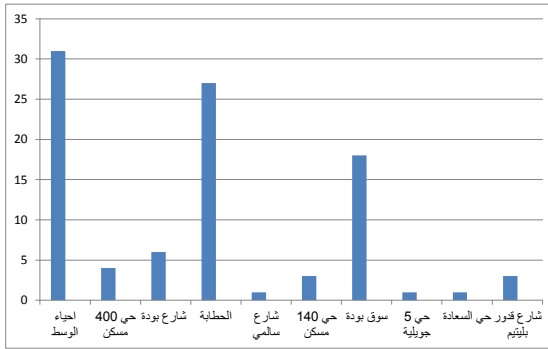
الأحياء التي ترتفع فيها الأسعار	العدد	النسبة %
أحياء الوسط	31	32.63
حي 400 مسكن	4	4,21
شارع بودة	6	6.32
الحطابة	27	28,42
شارع سالمى	1	1,05
حي 140 مسكن	3	3,16
سوق بودة	18	18.95
حي 5 جويلية	1	1,05
حي السعادة	1	1,05
قدور بليتييم	3	3,16
المجموع	95	100

المصدر: تحقيق ميداني ، 2019



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

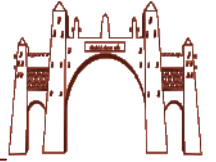
شكل رقم (12) : الأحياء التي ترتفع فيها أسعار العقار في مركز المدينة



المصدر : تحقيق ميداني ، 2019

1- المناطق الأكثر حيوية و استقطاب: تطرقنا في موضوعنا إلى دراسة مخطط النقل وهذا لتبيان

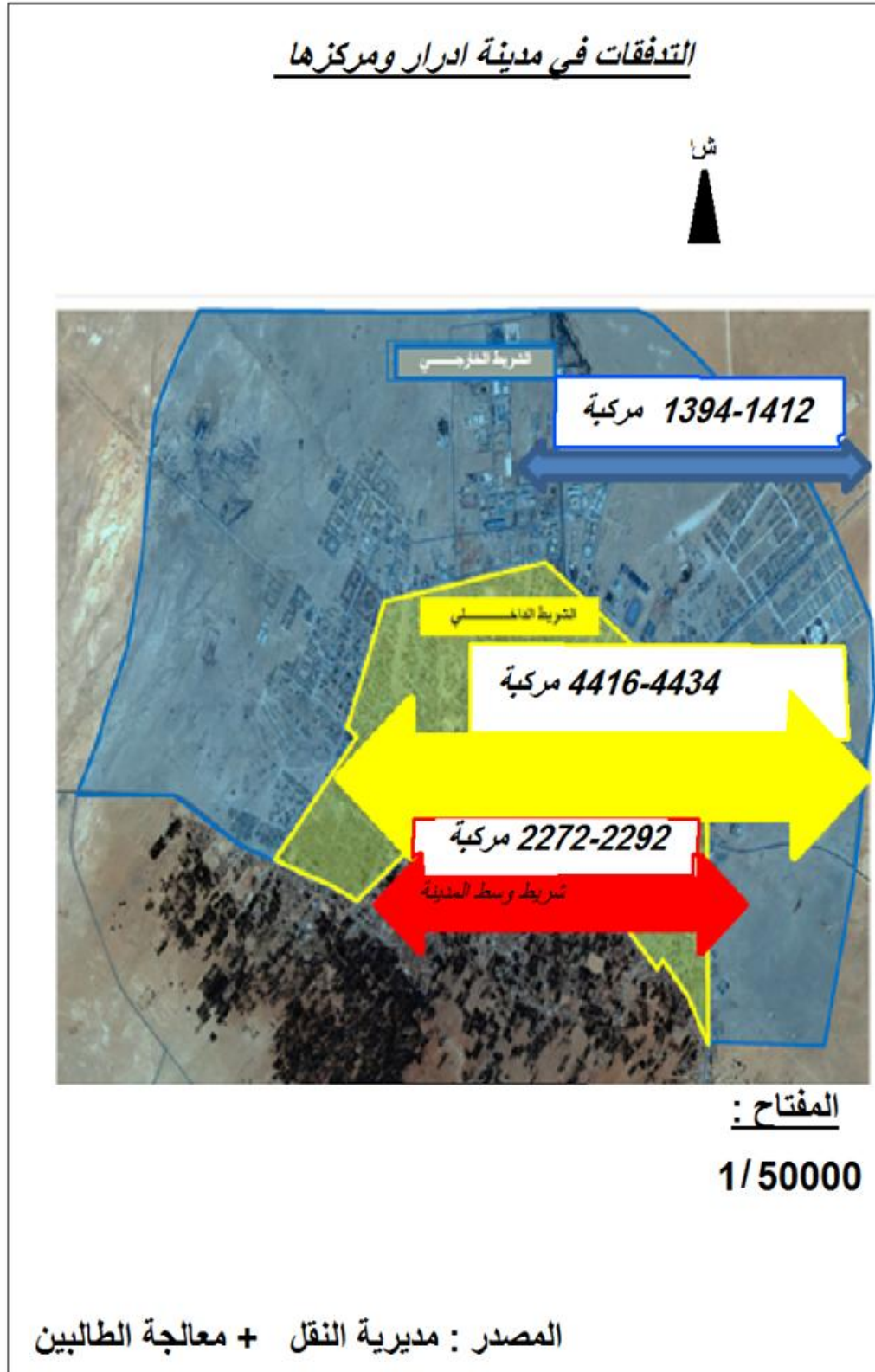
أهمية مركز المدينة من خلال التدفقات اليومية عليه .



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

1-2- حركة كثيفة باتجاه مركز المدينة :

خريطة رقم (15) : توضح التدفقات في مدينة أدرار و مركزها



المصدر : مديرية النقل لولاية أدرار، 2015



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

يظهر تحليل تطويق حركة المرور الواردة والصادرة والمستوى المسجل بثلاثة حبال حركة المرور المشابهة تقريبا في كلا الاتجاهين ، التوزيع شبه المتوازن يدل على انتظام حركة المرور على مختلف الحبال في مدينة أدرار .

حسب مخطط النقل لمدينة أدرار نستنتج ثلاثة أنواع من التحركات وهي :

- 1- حركة المرور الداخلية : تمثل نسبة 3.23% من التحركات اليومية ب 211 مركبة .
- 2- حركة المرور المتبادلة : تمثل نسبة 82.05% وهي الحركة الكبيرة من بين التحركات الأخرى بعدد مركبات قدر ب 2675 مركبة
- 3- حركة المرور العابرة : تغطي نسبة 14.72% بعدد مركبات بلغ 1047 تعتبر هذه الفئة همزة وصل بين أدرار و المناطق الأخرى .

2-2- تركيز للتجهيزات ذات اشعاع كبير في مركز المدينة :

2-2-1- تجهيزات دينية : مثال على تجهيز ديني زاوية الشيخ محمد بالكبير

لم تتراجع وتيرة تطور الزاوية الكبيرة لمدينة أدرار منذ تأسيسها سنة 1950 من طرف زعيمها الروحي الشيخ محمد بالكبير ، حيث يقدر عدد الطلبة المكونين في هذه الزاوية منذ ذلك بحوالي 20.000 طالب أي ما يعادل 1.000 طالب متخرج كل سنة في العشريتين الأخيرتين ، وقد تم تدعيم هذه المؤسسة الدينية بمقر عصري في السنوات الأخيرة ، حيث مون ماليا هذا الإنجاز عن طريق تبرعات أتباع الطريقة والزاوية تتكون من المنشأة الجديدة من قاعات الصلاة ، التعليم ، المحاضرات ، مكتبة ، غرف النوم ومطعم .

وعلى المجالي يلاحظ أن حركة طلبية الزاوية لا تخص فقط توات بالجنوب الجزائري ولكن تمتد إلى بعض المناطق الشمالية بالإضافة إلى دول الصحراء المجاورة (مالي ، النيجر ، موريتانيا وليبيا) ويحض الشمال الغربي بنسبة هامة بحيث قدر عدد الطلبة الوافدين منه بحوالي 25% ، حيث تعد تلمسان أول منطقة انطلاق الطلبة نحو الزاوية الكبيرة لأدرار . ويعود تاريخ العلاقات الدينية والعلمية بين توات وتلمسان إلى الحركة المرابطية التي ظهرت في المغرب العربي منذ القرون الوسطى ، واستطاعت تلمسان أن تجدد علاقاتها المرابطية مع هذه الأقاليم بفضل شيخ الزاوية سيدي محمد بالكبير ، الذي أقام ودرس بمدينة تلمسان (نظرا لسمعة مدارسها الدينية) ، وحافظ على علاقاته الاجتماعية هناك مع مرجعياته العلمية بل تطور ذلك لمصاهرات عائلية ، وتأتي مدينة معسكر في المرتبة الموالية حيث يحتل التعليم الديني مكانة هامة عند الساكنة المحلية ويعود ذلك لوجود عدد كبير من الأشراف



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

الذين يحتفظون بعلاقات اجتماعية عن طريق الشبكات المرابطة مع تلمسان والجنوب الغربي الجزائري بينما تشكل كل من مدينة وهران ومستغانم أقطاب علمية دينية تساهم في الحركة الدينية على المستوى الغربي والجنوب الغربي نظرا لوجود عدد كبير من الزوايا في هذه المناطق وأخيرا نسجت مناطق السهول العليا علاقات مرابطة متميزة مع مدينة أدرار على الرغم من وجود عدد كبير من الزوايا بهذه المناطق وهذا إن دل فإنما يدل على مدى قوة استقطاب زاوية الشيخ محمد بالكبير ولاسيما بمناطق البيض والجلفة .

أما على المستوى المحلي فقد بلغ إشعاع الزاوية جل قصور وبلديات إقليم توات ما عدا رقان التي تتمتع بزاوية كبيرة (زاوية رقاني) ، وتتميز بودة بحكم كونها المنطقة الأصلية للشيخ بكثافة طلابها بالزاوية إضافة إلى تيمي التي تعد مجال امتداد لمجموعة أدرار المتكونة من عدد كبير من القصور وأخيرا أصبحت زاوية كنتة جزءا من هذا المجال الديني بعدما كانت تشكل قطبا دينيا كبيرا مستقلا في حد ذاته¹ وتمثل مدينتا تيميمون وشروين أولى المناطق من حيث الوفود من إقليم القورارة على الزاوية الكبيرة لأدرار التي تعتبر تيميمون أولى وجهة للشيخ مؤسس الزاوية بعد عودته من رحلته العلمية من تلمسان سنة 1943 حيث أسس مدرسة قرآنية بطلب من الشرفاء في المدينة ، بينما يحافظ أهل شروين على تلك العلاقة منذ تلك الفترة . ساهمت شخصية الشيخ بطريقة مباشرة في إعطاء الزاوية هذا البعد بفضل علمه كرامته (كما يعتقد أتباع الطريقة) ومن خلال شبكة علاقاته الاجتماعية والعلمية التي طورها خلال رحلاته العلمية² ولا يزال هذا الإشعاع متواصلا لحد الآن بعد وفاته حيث إستطاع أتباع الطريقة المحافظة على هذه العلاقات ، بفضل ثقل وزن هذه المؤسسة الدينية التي تحتفظ بخطاب ديني يدور حول شخصية مؤسسها وشيخها الروحي حتى كاد يبلغ مكانة المقدس .

¹يوسفي بدر الدين ، 2011 ، مدينة أدرار وفق السياق الحضري الجديد : نحو إعادة تنظيم المجال الجهوي للأقاليم الصحراوية الجنوبية الغربية للجزائر ، ص13-14-15-16



صورة رقم (4) : زاوية الشيخ محمد بلكبير



2-2-2- الفضاءات العمومية : ساحة الشهداء مثال على فضاء عمومي في مركز المدينة

تحولت ساحة لابرين (La Perrine) العسكرية إلى ساحة الشهداء وزينت ببعض أشجار النخيل ونباتات الزينة لإستغلالها كساحة عمومية وهي ساحة ضخمة جدا محاطة ببنائيات عديدة ومسجد ، مدخل الساحة عبارة عن بوابة ضخمة مصنوعة من الطين الأحمر ، تشهد هذه الأخيرة إقبال كبير للسكان والسياح في الفترة المسائية من أجل الراحة والإسترجاع وتعتبر مكان للتظاهرات الدينية والوطنية وهي من أكثر المناطق إستقطابا للسياح في مدينة أدرار .

بعض الصور لساحة الشهداء



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة



صورة رقم (5) : ساحة الشهداء



صورة رقم (6) : ساحة الشهداء

2-2-3- الأسواق والمراكز التجارية : تعتبر الأسواق والمراكز التجارية مناطق ذات إستقطاب كبير هذا لما تحتوي عليه من مواد وسلع تجعل من الزبون والسياح يقبلون عليها خاصة أن بعض المحلات تحتوي على سلع تقليدية تمثل تقاليد وعادات المنطقة .بعض الجداول تمثل عدد الأسواق والمراكز التجارية بمركز مدينة أدرار



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

جدول (23): وضعية أسواق التجزئة والمراكز التجارية القديمة

عدد العمال	الربط بمختلف الشبكات				المجموع	المؤجرة	السوق	الرقم
	الشبكة الكهربائية	الصرف الصحي	المياه الصالحة للشرب	عمال الحراسة				
1	1	1	1	103	103	سوق دينار الطيب	1	
0	1	1	1	113	113	سوق زكري عبد القادر (بودة)	2	
0	1	1	1	22	22	المركز التجاري أمراء	3	
0	1	0	1	14	14	المركز التجاري ساحة الشهداء	4	
1	4	3	4	252	252	المجموع		

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية أدرار

نلاحظ أن العدد الإجمالي للمحلات التجارية بلغ 252 محل و هي مقسمة على سوق دينار الطيب ، سوق زكري عبد القادر ، مركز التجاري أمراء و المركز التجاري ساحة الشهداء .



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

جدول (24): وضعية المحلات المنجزة في إطار تشغيل الشباب

هذه المحلات أنجزت ضمن ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 111-12 المؤرخ في 06 مارس 2012 يحدد شروط وكيفية إنشاء الفضاءات التجارية وممارسة بعض الأنشطة التجارية

ملاحظة	الوضعية الحالية (المحلات المستغلة والقابلة للإستغلال)				عدد المحلات المربوطة بمختلف الشبكات	عدد المحلات	التعيين (الموقع)	الرقم
	المحلات غير المستغلة	المحلات المستغلة	المحلات الشاغرة	المحلات الموزعة				
عدم وجود الماء والصرف الصحي	58	42	2	100	102	102	المركز التجاري حي الحطابة	1
عدم وجود الكهرباء	27	0	43	27	0	70	المركز التجاري الشيخ سيدي محمد بالكبير	2
	85	42	45	127	102	172	المجموع	

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية أدرار

المحلات المنجزة في إطار تشغيل الشباب البالغ عددها 172 و هي مقسمة عبر مركزين تجاريين هما المركز التجاري حي الحطابة و الشيخ سيدي محمد بالكبير.



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

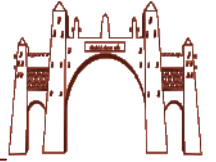
جدول (25): وضعية الأسواق المغطاة الجوارية الجديدة

هذه المحلات أنجزت ضمن ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 119-11 المؤرخ في 20 مارس 2019 يحدد شروط و كيفية وضع المحلات المنجزة في اطار برنامج تشغيل الشباب

الربط بمختلف الشبكات			المجموع	المحلات	المربعات	السوق الجوارية	الرقم
الشبكة الكهربائية	الصرف الصحي	المياه الصالحة للشرب					
1	1	1	40	22	18	السوق الجوارية حي الشيخ سيدي محمد بالكبير	1
1	1	1	40	22	18	المجموع	

المصدر : المصلحة التقنية لبلدية أدرار

الأسواق المغطاة الجوارية الجديدة و البالغ عددها 40 محل متواجدة في السوق الجوارية حي الشيخ سيدي محمد بالكبير .



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة



صورة رقم (7) : المراكز التجارية بمركز مدينة أدرار



الصور رقم (8) :المحلات والمراكز التجارية بمركز مدينة أدرار

3- أهمية مركز المدينة على المستوى المحلي والإقليمي :

تعاني مدينة أدرار من نقص في النشاط الصناعي ، هذا لم يمنعها من ممارسة النشاط التجاري وهي في تطور مستمر في هذا المجال مدعومة ببعض العوامل التي ساعدتها على تطوير المجال التجاري وهي:

- غياب مدينة كبيرة على إمتداد ما يقارب 600 كلم
- وجود السكنات المبعثرة والقصور في الأقاليم المجاورة
- وجود كتلة أجور ذات دخل مرتفع مقارنة بشمال البلاد



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

3-1- الأصل الجغرافي للتجار في مركز مدينة أدرار

قمنا بدراسة الأصل الجغرافي للتجار و كانت النتائج في الجدول الآتي :

جدول (26):الأصل الجغرافي للتجار في مركز مدينة أدرار

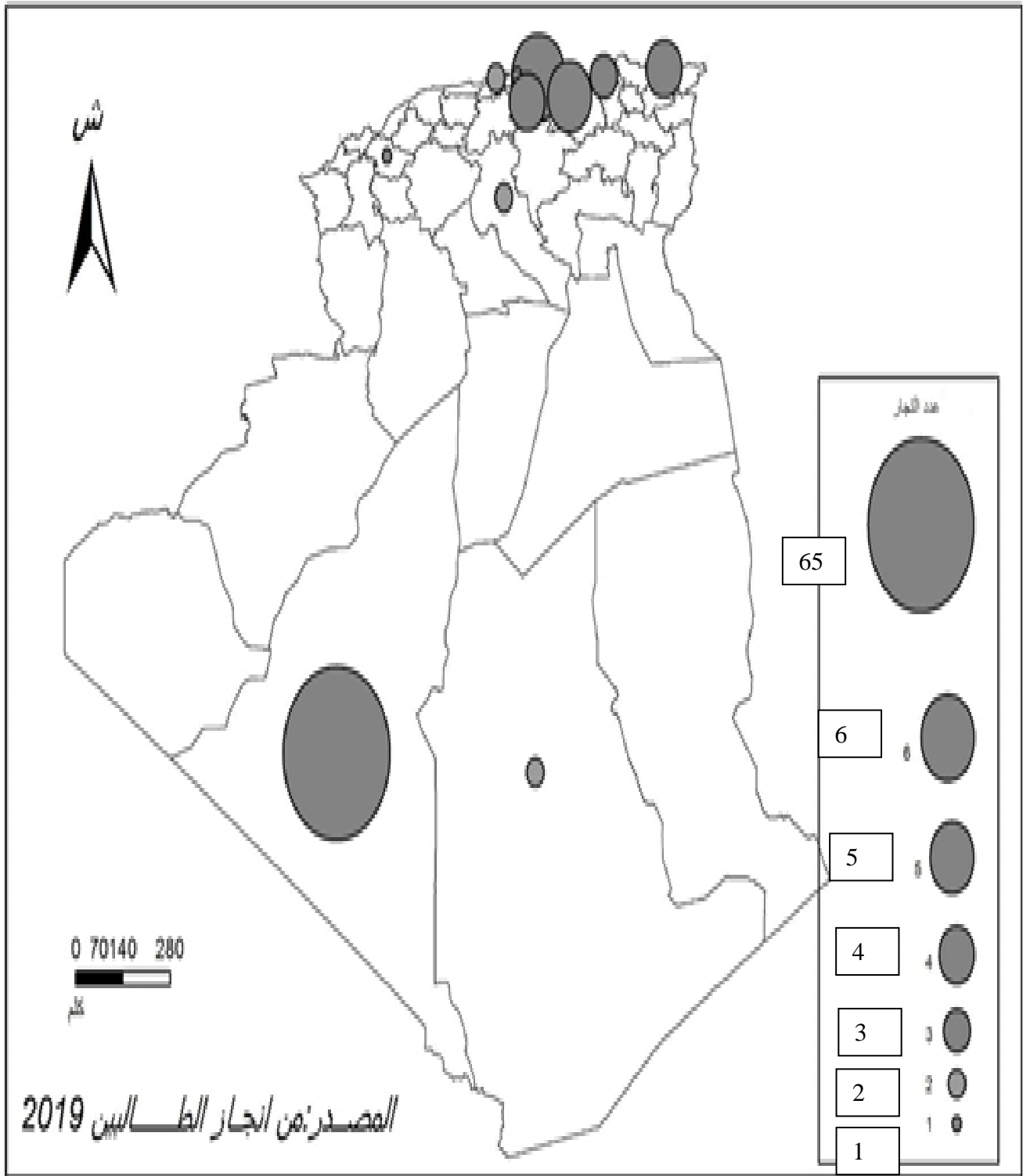
أصل التجار (الولاية)	عدد التجار	النسبة (%)
أدرار	65	68,42
تيزي وزو	6	6,31
بومرداس	1	1,05
العاصمة	2	2,11
سطيف	5	5,26
باتنة	4	4,21
معسكر	1	1,05
البويرة	4	4,21
الجلفة	2	2,11
تمنراست	2	2,11
جيجل	3	3,16
المجموع	95	100%

المصدر: تحقيق ميداني، 2019

نلاحظ أن غالبية التجار من ولاية أدرار و أن نسبة كبيرة منهم من الشمال الشرقي للبلاد و منطقة القبائل .



خريطة رقم (16): الأصل الجغرافي للتجار





الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

يتضح من خلال تحليل البنية التجارية والأصول الجغرافية للتجار مركز مدينة أدرار قدوم فئة كبيرة من التجار من شمال الجزائر وخاصة الجهة الوسطى والشرقية ، تدل هذه المعطيات على تطور الدور الجهوي لهذا المركز الحضاري والتبادلات التجارية في الإقليم الصحراوي تتركز النشاطات التجارية على التجارة الغذائية ، ملابس ، الخردوات ، صياغة المجوهرات والأثاث إلخ يعكس التوزيع الجغرافي للتجار حسب أصولهم الجغرافية وجود حلقات تجارية مغلقة مخصصة حيث يحتكر التجار القادمين كل من ولاية تيزي وزو ، بومرداس و جيجل التجارة الغذائية ، المطاعم والمقاهي بينما يختص التجار القادمين من الشرق مثل ولاية سطيف بالتجهيزات الإلكترونية والمنزلية والأثاث في حين يلاحظ وجود تجار المزاب في تجارة الخردوات أما بالنسبة لتجارة الملابس ومواد التجميل فهي من إختصاص التجار القادمين من منطقة العاصمة وغرب البلاد بينما يختص التجار المحليون في التجارة الموجهة نحو المناطق الحدودية .

حيث لديها تأثير مجالي وطني لما يعود بالفائدة على صاحب المسكن خاصة في المركز أعطى هذا التشكل العمراني قيمة حقيقية للعقار بالمنطقة.

4- مقارنة لسعر العقار بين السوق الرسمية و السوق الموازية :

أسعار مديرية الحفظ العقاري لولاية أدرار :

الأراضي المهيبئة : من 15.000 دينار إلى 20.000 دج ، أما بالنسبة للعقارات المبنية : من 35.000 دينار إلى 45.000 دج للمتر المربع الواحد.

الجدول الآتي يوضح الأسعار المعطاة من قبل السكان في مركز مدينة أدرار



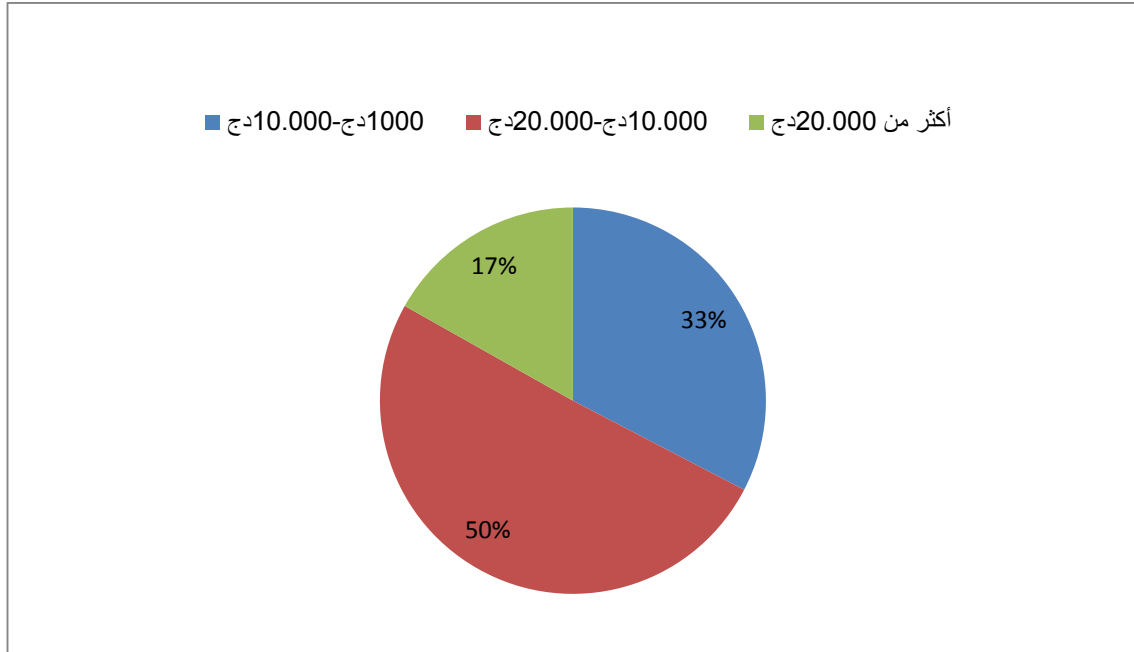
الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

جدول (27): الأسعار المعطاة من قبل السكان في مركز مدينة أدرار

الفئة (د.ج)	العدد	النسبة (%)
-1000 10000	31	32.63
-10000 20000	48	50.53
أكثر من 20000	16	16.84
المجموع	95	100

المصدر : تحقيق ميداني، 2019

الشكل رقم (13): الأسعار المعطاة للعقار من قبل السكان في مركز مدينة أدرار



المصدر: تحقيق ميداني ، 2019



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

نلاحظ أن غالبية الأسعار المقترحة بين 10000 و 20000 دينار جزائري وهذا السعر أقل من السعر المقترح من الحفظ العقاري وهذا راجع ربما لتحفظ السكان و عدم إعطائنا السعر الحقيقي للمتر المربع في مركز المدينة وبنسبة متوسطة بسعر أقل من 10000 دينار جزائري ثم فئة قليلة بسعر يفوق 20000 دينار جزائري وهو سعر يقارب أسعار الموضوعات بوكالة الحفظ العقاري

وكخلاصة القول الأسعار المقترحة أقل من السعر الرسمي.

5- آليات ترشيد وحماية العقار:¹

• لحماية العقار من الإستنزاف أسند المشرع مهمة تحديد الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأدوات التهيئة والتعمير التي تبين مسألة شغل الأراضي بصورة رشيدة للمحافظة على الأراضي الفلاحية وترقية و إستصلاح المساحات والمواقع المحمية ، حيث تكون قابلة للتعمير للأراضي التي تراعي الاقتصاد الحضري التي تقع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية أو تكون متلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية ، أو تكون غير معرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.²

• يرخص القانون بتحويل الأرض الفلاحية الخصبة أو المخصبة إلى أراضي قابلة للتعمير ويحدد القيود التقنية والمالية المرافقة لعملية التحويل ، ولا يجوز إستعمال الأراضي أو البناء بما يخالف تنظييمات التعمير حرصا على حماية الوعاء العقاري للمدن من التبذير وللوفاء بالطلب المتزايد على العقار الحضري من قبل المتعاملين الإقتصاديين والمستثمرين لإقامة المشاريع ، لذا تعد مسألة توفير العقار الحضري والصناعي من المشاكل التي تعرقل الإستثمار الوطني والأجنبي.

• إن العقار كركيزة إستراتيجية للتنمية الحضارية و الإجتماعية والإقتصادية لم يحقق الأهداف المبتغاة لذا نشأت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في نهاية سنة 2007 صلاحيتها العمل على تسهيل الحصول على العقار الصناعي للمتعاملين الإقتصاديين وتسيير المحافظة العقارية الاقتصادية للقطاع العام وتطوير مناهج الوساطة والترشيد العقاري لأجل تقديم الخدمات للمستثمرين الجزائريين والأجانب .

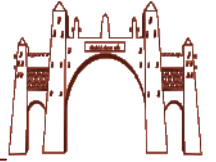
¹ بوحنية قروي ، 2012، دفاتر السياسة و القانون، العدد 06 جانفي، ص72



6- توصيات حول تسيير العقار¹:

- التأكيد على ضرورة الإعتماد على خطة عمل لتسريع وتيرة تعميم نظام التحفيظ العقاري ، وتأمين التكوين الأساسي والمستمر للعاملين في القطاع فضلا عن إرساء قاعدة بيانات قادرة على إستيعاب وضبط المعلومات المتعلقة بالعقار العمومي من أجل تحسين معرفة مدبري الملك العمومي بمكوناته .
- إعداد دليل مرجعي لتعبئة وتثمين العقار العمومي يشمل تنميط المعايير التي يتعين توفرها في برمجة المرافق والتجهيزات العمومية ومعايير تخصيص أملاك الدولة لفائدة الإدارات العمومية ومعايير تفويت وكراء العقارات العمومية وإرساء آليات مراقبة عمليات تفويت والكراء .
- إرساء تخطيط حضري فعال ينبثق من وثائق مدروسة بما يحقق العدالة الاجتماعية والمجالية دون إغفال مقومات التنمية المستدامة و إعتماد التدبير التشاركي في إعداد وتنفيذ وثائق التعمير .
- ضرورة إرساء آليات جديدة تمكن من تعبئة الأراضي اللازمة لإحداث مشاريع التهيئة الحضرية ومناطق الأهمية الإستراتيجية وإرساء آليات تكوين رصيد عقاري يمكن من مواجهة متطلبات التوسع العمراني مستقبلا ، علاوة على تحسين معرفة مدبري الملك العمومي بمكوناته .
- إعداد دليل مرجعي لتعبئة وتثمين العقار العمومي يشمل تنميط المعايير التي يتعين توفرها في برمجة المرافق ، التجهيزات العمومية ومعايير تخصيص أملاك الدولة لفائدة الإدارات العمومية ومساطر ومعايير تفويت وكراء العقارات العمومية وإرساء آليات مراقبة عمليات التفويت والكراء .
- إرساء تخطيط حضري فعال ينبثق من وثائق مدروسة بما يحقق العدالة الاجتماعية والمجالية دون إغفال مقومات التنمية المستدامة وإعتماد التدبير التشاركي في إعداد وتنفيذ وثائق التعمير ،
- ضرورة إرساء آليات جديدة تمكن من تعبئة الأراضي اللازمة لإحداث مشاريع التهيئة الحضرية ومناطق الأهمية الإستراتيجية ، وإرساء آليات تكوين رصيد عقاري إحتياطي يمكن من مواجهة متطلبات التوسع العمراني مستقبلا

¹ مدور يحيى 2012 ، التعمير و البيات إستهلاك العقار الحضري في مدينة ورقلة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة باتنة 1 ، ص 177 .



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

- استثمار التكنولوجيا الرقمية في ضبط البنية العقارية ، إصلاح نظام الأراضي الجماعية وإنجاح عملية تمليك الأراضي الجماعية ، وتسريع وتيرة تصفية الوضعية القانونية للأراضي الجماعية بهدف توفير مناخ ملائم لدمج أمثل لهذه الأراضي في مسلسل التنمية الاقتصادية والاجتماعية .
- وبخصوص تحسين دور العقار وتبسيط مساطره وتثمين العقار العمومي وضمان الولوج إليه ضمن قواعد الشفافية ، وكذلك تسيير تعبئة العقار العمومي لإنجاز المشاريع الاستثمارية بشتى أصنافها الصناعية والسياحية وفق رؤية استراتيجية وطنية بتنسيق بين الفاعلين العموميين .
- الاستفادة من الخبرات الأجنبية في دراسة حل مشكل العقار .
- إنشاء هيئة رقابية لمتابعة تطبيق ما جاءت به أدوات التهيئة والتعمير pos او pdau على ارض الواقع وذلك لتفادي انتهاك وسوء استغلال العقار الحضري .
- التركيز على الدراسات العقارية قبل الشروع في إعداد وثائق التعمير قصد التمكن من تحقيق عدالة عقارية خلال الإسقاطات المجالية وكذا ضمان تنفيذ مضمون هذه الوثائق .
- القيام بدراسة وتحديد أماكن الاستثمارات خلال عملية وضع وثائق التعمير مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة العقارات المتواجدة .
- المسح الشامل للأراضي العقارية ومعرفة طبيعتها القانونية لتوفير الاحتياطات العقارية .
- العمل على وضع الآليات الكفيلة بالاستغلال الأمثل للأراضي الشاغرة خلال عملية وضع وثائق التعمير داخل المناطق الحضرية عوض التفكير في توسيع هذه الأخيرة .
- العمل على إحداث الإطار المؤسسي الكفيل باقتراح الحلول الناجمة لكافة القضايا المتعلقة بالعقار البحث عن أراضيات ذات طبيعة قانونية ملك للدولة بعيدة عن الشبكات والتهيئة والنسيج العمراني . ضمانا لتحكم متميز في التوسع العمراني .
- التركيز على نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وتفعيل مقتضياتها من لدن الجماعات المحلية قصد توفير رصيد عقاري جماعي
- وضع بنك معلومات للمعطيات العقارية أو ما يسمى بالإعلام العقاري على مستوى كل جهة .
- إنشاء سوق عقارية حرة واستحداث غرامات في حق المضاربين في السوق العقارية .
- إرساء سياسة المدينة وفق اطر قانونية وعلمية محددة، من خلال إقحام المواطن بمشاوراته ومتابعته وتقييمه لأي برنامج .



الفصل الثالث : التشكلات العمرانية وديناميكية مركز المدينة

- الإقتناع بالدور النشط والفعال للجماعات المحلية في رسم معالم التهيئة والتعمير وتوسيع المدن
- والتنمية المحلية ، لهذا يجب البدء بعملية إصلاح وذلك برد الاعتبار للبلديات على الخصوص في تسيير العقار والتحكم فيه ، وهذا في إطار سياسة اللامركزية الحقيقية عملا بمقولة "من يسيطر على إقليمه يسيطر على مستقبله " وفي هذا الصدد نشير إلى ضرورة حث البلدية وتشجيعها على إيجاد نظم اتفاقية مع الملاك العقاريين وهذا في إطار سياسة عقارية محلية مدروسة ومرسومة مسبقا ، الأمر الذي يسمح للبلدية أن تقوم بوضع مخططات للعمليات العقارية المستقبلية بمشاركة الملاك العقاريين وهذا بتشجيع هؤلاء على الاستغلال الأحسن لملاكياتهم العقارية وتفادي المضاربة وتسهيلا للبلدية على إنشاء احتياطات عقارية تحسبا لزيادة نمو البلدية مستقبلا ويعد ذلك تأكيدا لمبدأ المشاورة .
- القيام بمسح الأراضي وتحديد مختلف الأراضي الخاصة بالبناء سواء الخاصة بملك الدولة او البلدية أو المواطن على كل المستويات القريب والمتوسط والبعيد.
- تفعيل القوانين الخاصة بالعقار وتسوية وتنظيم العقود الملكية للحد من السكن العشوي.
- إدماج التوسعات العمرانية للمدينة لضمان الترابط بين النسيج العمراني القديم والحديث لتخفيف الحد من مشكل الحصول على العقار والخاص منه الأراضي القابلة للتعمير عن طريق الحد من المضاربة في العقار عن طريق المراقبة.
- تلبية الحاجيات الإسكانية اللازمة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب كما وكيفا.
- معالجة مناطق التوسع العشوائي والحد من توسعها.
- القيام بإنشاء لجنة مشتركة تضم جميع المتدخلين في الرقابة العمرانية من مفتشي التعمير والشرطة العمرانية ومفتشي أملاك الدولة وأعوان مصالح البلدية مع التركيز على الرقابة القبلية قبل بداية الأشغال أو أثناء القيام بهذه الأشغال وبشكل دوري ومباغت مع إحداث نموذج موحد لمحضر معاينة المخالفة لتفادي بعض الإشكالات التي تؤدي إلى رفض المتابعة في حق المخالف.



خلاصة الفصل الثالث:

تلعب مدينة أدرار دور محوري ولها إشعاع مجالي في الجنوب الغربي وتعتبر من أكثر المدن ديناميكية وحيوية في الجنوب هذا بفضل التنوع البشري بالمنطقة بالإضافة إلى قدوم سكان الشمال بالمنطقة وقدوم تجار أفضى للمدينة تنوع ذو طابع إقتصادي تجاري حيث أصبح مركز المدينة أكثر حيوية و ديناميكية مما جعل من المدينة تغطي النقص الذي تعاني منه في المجال الصناعي ، وأدت هذه المعطيات إلى ارتفاع رهيب في سعر العقار خاصة في مركز المدينة مما أدى إلى ظهور مساكن بعدة طوابق حيث أصبح الطابق الأرضي مخصص للنشاط التجاري والطوابق العلوية للسكن ووفرة التجهيزات الخدماتية، الدينية، التعليمية والتجارية ، حيث أصبحت هذه التشكلات العمرانية من العناصر الأساسية المشكلة لمركز مدينة أدرار.

خِلاَصَةُ عَامَّةٍ



خلاصة عامة

يعتبر العقار عامل أساسي في عملية التوسع العمراني و يحتل مرتبة مقدمة في أولويات التهيئة الحضرية وعنصر مهم في المدينة و في توسعها، فالكثير من المدن تشهد حركة تعمير سريعة أتت على الأراضي العمومية عامة و أراضي الخواص خاصة ، الأمر الذي أدى إلى اتساع المحيط العمراني للمدن ومن ثم زيادة مشاكلها و بالتالي يصعب ضبط سيرها و التحكم فيها وهذا ما يؤدي إلى زيادة و تفاقم الحاجة إلى الشغل و السكن و إلى مختلف المرافق و التجهيزات .

لكن يبقى العقار داخل مركز مدينة أدرار يشهد مشكل معقد بالرغم من كل التشريعات و القوانين والمخططات التي أنجزتها المصالح المختصة (مصلحة التقنية، مديرية مسح الأراضي، مديرية البناء...) لتحكم فيه و توجيهه، وقد تأثر العقار في مركز المدينة بالتحويلات التي مرت بها المدينة من تغير الوظيفي لدور السكن حيث كان في سابق مكان للسكن فقط ومع التحويلات أصبح مركز المدينة أكثر استقطابا للسكان مما أدى إلى تغيير الوظائف للسكن من وظيفة الإقامة إلى وظيفة تجارية حيث أصبح الطابق السفلي عبارة عن محلات تجارية و الطابق العلوي للإقامة.

و تتغير الملكية بعد ما كانت أغلب المساكن عرفية أصبحت بعقد موثق، و أصبحت أغلب التجهيزات تتركز بمركز المدينة هذا ما أدى إلى ظهور فوارق بينه و بين الأحياء المجاورة لوسط المدينة و الأحياء المحيطة بسبب نقص التجهيزات بها أدى إلى انعدام التوازي بين الأحياء تولد عنه ضغط كبير على المركز و ارتفاع جنوني لسعر العقار بمركز المدينة حيث أصبح سعر العقار يقارب أو يفوق سعره في المناطق الساحلية .

و هذا مع كون المنطقة صحراوية فقد أدى إلى تغيير مواد البناء من مواد تقليدية من طين و الحجارة إلى مواد حديثة (آجر، إسمنت) لكن هذا التحول خلق مشكل إيكولوجي حيث أن المواد التقليدية كانت تعمل على تلطيف الجو داخل السكن أما المواد الحديثة في البناء تفتقد هذه الميزة . هذا و تلعب الجماعات المحلية و القائمين على المدينة دور فعال في عصرنة المدينة و تسييرها وخلق التنمية و ضمان التوجيه و التحكم في نمو المدينة و جعلها قطب سكني ذو مكانة محلية و إقليمية و مركز عبور نحو الصحراء الكبرى و دول الساحل.



قائمة المصادر

والمراجع



I- قائمة الكتب

- عمار علوي ، 2004 ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار الهومة ، الجزائر .
 فتحي محمد أبو عيانة ، 1997 ، دراسات في علم السكان ، دار النهضة ، بيروت .
 مولود ديدان ، 2008 ، القانون المدني ، دار بلقيس ، الجزائر .

II- الرسائل العلمية

ألتوهامي فاطمة ، 2017، إشكالية التوسع العمراني في المدن عواصم الولايات – العوائق – الاحتياجات –الخيارات دراسة حالة مدينة أدرار ، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي ،معهد تسيير التقنيات الحضرية ، المسيلة .

بوزيتون عبد الغني ، 2010 ،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة قسنطينة .

فوزي مشتاق ، 2016، الديناميكية المجالية و الأشكال الحضرية في الجزائر دراسة ميدانية على عينة من أحياء مدينة باتنة ،دكتوراه العلوم في علم الاجتماع ،جامعة باتنة 1.

مدور يحيى ، 2012، التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،قسم الهندسة المعمارية ،جامعة باتنة 1.

مراحي ريم ، 2009 ، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر ، ص 9

III- المؤلفات

صحراوي حميدة ، 1999 ، مكتب دراسات دليل مدينة أدرار، بلدية أدرار .

IV-المجلات

يوسف بدر الدين ، 2011 ، مدينة أدرار وفق السياق الحضري الجديد : نحو إعادة تنظيم المجال

الجهوي للأقاليم الصحراوية الجنوبية الغربية للجزائر، مجلة إنسانيات ، ص 13 الى ص 16

شعيب قروط ، 2006 ، أدرار المدينة الفكر المعماري ماضيا و حاضرا ، مجلة النخلة ، العدد الثاني

، سبتمبر، ص 19 الى ص 21 .



بوحنية قوي ، دفاتر السياسة و القانون ، 2012 ، مجلة جامعية محكمة في الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، العدد 06 جانفي . ص72

V- النصوص القانونية

1- الأوامر القوانين

القانون 25/90 الصادر في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 02 الجريدة الرسمية رقم 49.

الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الصادر بالجريدة الرسمية رقم 92 سنة 1975.

القانون 30/90 المتعلق و المتضمن الأملاك الوطنية المادة 10.

القانون 15/08 المؤرخ في 20/06/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها الجريدة الرسمية عدد 44.

2- المراسيم

المرسوم التنفيذي 62-76 المؤرخ في 25/06/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الصادر بالجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976.

المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الصادر بالجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980.

المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 .

المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري بالجريدة الرسمية عدد 30 الصادر في 13 أبريل 1976 معدل و متمم المرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980 جريدة الرسمية عدد 38 صادر في 19 سبتمبر 1980.

المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 جريدة الرسمية عدد 34 صادر في 23 ماي 1993

المرسوم التنفيذي رقم 2000-12 يحدد قواعد إعداد المسح الأراضي الغابية الوطنية .

قائمة الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
01	تطور عدد سكان بلدية أدرار (1966-2008)	14
02	عدد السكان حسب القصور سنة 1909	15
03	تطور عدد السكان القصور (1966-2008)	15
04	مساحة التجهيزات - الطرق و المساحات الحرة بمدينة أدرار	32
05	الطبيعة القانونية للعقار بمدينة أدرار	33
06	المساحة الكلية و استخداماتها في أحياء مركز مدينة أدرار	34
07	التغيرات على المساكن	37
08	عدد المساكن التي تحتوي على محل تجاري	39
09	عدد المساكن التي شملها المسح العقاري	45
10	معظم العقود في مركز مدينة أدرار موثقة	47
11	عدد المساكن المسوية بقانون (15/08)	50
12	أصل الملكيات العقارية في مركز مدينة أدرار	52
13	مصدر الملكية العقارية في مركز مدينة أدرار	53
14	الإقامة السابقة لسكان مركز مدينة أدرار	55
15	مكان الإقامة السابقة حسب ولاية أدرار	57
16	مكان الإقامة السابقة داخل مدينة أدرار	59
17	عدد سكان مدينة أدرار حسب الأحياء سنة 2008	66
18	مساحة المساكن في أحياء مركز مدينة أدرار	67
19	حالة المساكن في أحياء مركز مدينة أدرار	69
20	الارتفاعات في أحياء مركز مدينة أدرار	73
21	عدد الغرف في أحياء مركز مدينة أدرار	75
22	الأحياء التي ترتفع فيها الأسعار في مركز مدينة أدرار	77
23	وضعية أسواق التجزئة و المراكز التجارية القديمة	84
24	وضعية المحلات المنجزة في إطار تشغيل الشباب	85
25	وضعية الأسواق المغطاة الجوارية الجديدة	86
26	الأصل الجغرافي للتجار في مركز مدينة أدرار	89
27	الأسعار المعطاة من قبل السكان في مركز مدينة أدرار	92

قائمة الخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
06	موقع الأحياء المدروسة في مدينة أدرار	01
11	موقع ولاية و بلدية أدرار	02
12	موضع مدينة أدرار	03
18	التعمير القصوري بمدينة أدرار	04
18	التوسع العمراني و الإستعماري في مدينة أدرار	05
19	وضعية النسيج العمراني بعد الإستقلال	06
21	مرحلة التوسعات الكبيرة	07
22	مرحلة التمدد العمراني الكبير	08
36	إستخدام الأرض في مركز مدينة أدرار	09
56	مكان الإقامة السابقة حسب الولاية	10
58	مكان الإقامة السابقة حسب ولاية أدرار	11
60	الإقامة السابقة داخل مدينة أدرار	12
70	حالة المساكن في مركز المدينة	13
74	عدد الطوابق للمساكن في مركز المدينة	14
79	حركة كثيفة باتجاه مركز المدينة	15
90	الأصل الجغرافي للتجار	16

قائمة الأشكال

الرقم	الشكل	الصفحة
01	تطور عدد سكان بلدية أدرار (1966-2008)	14
02	أنواع الأملاك العقارية في الجزائر	31
03	التغيرات التي طرأت على المساكن	38
04	وضعية المساكن التي تحتوي على محل تجاري	39
05	عدد المساكن التي شملها المسح العقاري	46
06	أنواع العقود المتواجدة في مركز مدينة أدرار	47
07	حصيلة التسوية العقارية في مركز مدينة أدرار	50
08	أصل ملكية قطع الأراضي في مركز مدينة أدرار	52
09	مصدر الملكية العقارية في مركز مدينة أدرار	53
10	مساحة المساكن في مركز مدينة أدرار	68
11	عدد الغرف للمساكن في أحياء مركز مدينة أدرار	76
12	الأحياء التي ترتفع فيها أسعار العقار في مدينة أدرار	78
13	الأسعار المعطاة من قبل السكان في مركز مدينة أدرار	92

قائمة الصور

الصفحة	الصورة	الرقم
71	صورة تمثل مسكن بحالة جيدة	01
72	صورة تمثل مسكن بحالة متوسطة	02
73	صورة تمثل مسكن بحالة رديئة	03
82	صورة تمثل مسجد الشيخ بلكبير	04
83	صورة تمثل ساحة الشهداء	05
83	صورة تمثل ساحة الشهداء	06
87	صورة تمثل المراكز التجارية	07
88	صورة المحلات و المراكز التجارية	08

قائمة الملاحق

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران 02 محمد بن أحمد

كلية: علوم الأرض والكون

إستمارة إستبيان خاصة بسكان ومساكن مركز مدينة أدرار

1. إسم (الحي)
2. مساحة المسكن ؟
3. إعداد الطوابق ؟
4. مصدر الملكية إرث شراء في حالة شراء من إشتراها ؟
5. تاريخ الإستفادة من المسكن
6. هل تم شراء القطعة الأرضية ؟
7. حالة المسكن ؟جيدة متوسطة رديئة
8. عدد الغرف ؟
9. مكان الإقامة السابقة ؟
10. هل المسكن يحتوي على محل تجاري ؟
11. العقد ؟ موثق عقد عرفي في حالة لا لماذا؟
12. هل أحدثتم تغييرات على المسكن ؟ ..
13. هل شملكم المسح العقاري ؟...
14. هل تمت التسوية القانونية للمسكن (08-15) ؟ إذا كان نعم ماهي وضعية الملف ؟
15. كيف تقيم أسعار المسكن و الأرض في مركز مدينة أدرار ؟ معقولة مبالغ فيها أخرى حدد ...
16. أي حي ترتفع فيه الأسعار ؟
17. إقتراح سعر تقديري للمتر المربع ؟
18. إسم المالك (الشخص) وظيفته ؟

• أنشطة تجارية :

1. نوع النشاط ؟
2. مساحة المحل ؟
3. مكان الإقامة ؟
4. المستوى الدراسي للشخص

ملخص

يعتبر العقار مصدر من المصادر المحددة و مقوما فعالا للاستثمار و التنمية الاقتصادية والاجتماعية فهو من الامور الحساسة و التي لها وزن اقتصادي و اجتماعي حيث عمدت مختلف التشريعات على ايجاد نظم عقارية متباينة من أجل إستقرار الملاك و الحائزين للأملك و الحقوق العينية العقارية رغم أن صورة العقار في المدن الصحراوية على غرار مدينة أدرار يغلب عليها طابع عرفي وذلك بتنظيم عمليات التملك و تسوية الوضعية العقارية للمساكن في إطار عصرنة العمران و إعطاء صورة جيدة للمدينة وحفاظها على تراثها و مواد البناء الخاصة بالصحراء الجزائرية ، لقد تأثر العقار في مركز المدينة بالتحويلات التي مرت بها المدينة وتغير الوظيفي للسكن و مع التحويلات و التشكلات أصبح أكثر حيوية وديناميكية كما يعتبره البعض شجاعة من الدولة تعبر عن نية إصلاح الوضعيات القديمة المتوارثة عن السياسات القديمة و هذا ما نلاحظه من خلال تمديد مدة القانون لإتاحة فرصة للمواطن لتسوية وضعيته، كما تسعى السلطات التقنية و مصالح التعمير إلى خلق توازن بين مركز المدينة و باقي الأحياء الأخرى وهذا بتوزيع التجهيزات على الأحياء المحيطة و القريبة من الوسط من اجل خلق تنافسية بين الأحياء و ظهور مركزيات جديدة بحيث تصبح مدينة متعددة الأقطاب كما تسعى أيضا إلى فرض كلمتها بخصوص سعر العقار حيث يشهد هذا الأخير فوارق شاسعة في السعر بين مركز المدينة و الأحياء الأخرى و بين الأسعار الموازية و سعر السوق ، مما أدى إلى فرض ضغط رهيب على الأحياء المركزية ومما يحث السلطات على إيجاد و خلق ميكانيزمات جديدة هادفة لتوزيع الوظائف داخل هذا الوسط الحضري .

الفهرس

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
أ	الإهداء
ب	المحتويات
2	1. مقدمة عامة
3	2. الإشكالية
4	3. أهداف الدراسة
4	4. منهجية المتبعة في البحث
4	5. منطقة الدراسة
7	6. هيكلية المذكرة
8	7. صعوبات الدراسة
الفصل الأول : أدلرار من قصبات إلى مدينة	
9	مقدمة الفصل
10	1. أدلرار مدينة مهيكلة لاقليمها الإداري
13	2. زيادة سكانية متسارعة لمدينة أدلرار
16	3. التطور العمراني لمدينة أدلرار
23	خلاصة الفصل
الفصل الثاني : إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدلرار	
25	مقدمة الفصل
26	1. إنتاج و إستخدام العقار في مدينة أدلرار .
34	2. إنتاج و إستخدام العقار في مركز مدينة أدلرار .
40	3. الوضعية العقارية في مركز مدينة أدلرار .
51	4. مصدر الملكية العقارية بمركز مدينة أدلرار .
55	5. القيمة العقارية و بعدها المجالي في مدينة أدلرار .
62	خلاصة الفصل.

الفصل الثالث: دور العقار في التشكلات العمرانية وفي ديناميكية مركز المدينة

64	مقدمة الفصل
65	1. الجانب البشري والعمراني بمركز مدينة أدرار.
78	2. المناطق الأكثر حيوية واستقطاب بمركز مدينة ادرار.
88	3. أهمية مركز المدينة على المستوى المحلي والإقليمي.
91	4. مقارنة لسعر العقار بين السعر الرسمي وسعر السوق الموازية.
93	5. آليات ترشيد وحماية العقار.
94	6. توصيات حول تسيير العقار بمركز مدينة أدرار.
97	خلاصة الفصل
99	خلاصة عامة
101	قائمة المراجع
103	قائمة الجداول
104	قائمة الخرائط
105	قائمة الأشكال
106	قائمة الصور
108	قائمة الملاحق
	الفهرس